



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor  
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si  
S: http://www.maribor.si  
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 3503-2/2021-64

Datum: 25.10.2021



**GMS – 547**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 27. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA:** Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor

**GRADIVO PRIPRAVIL:** URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR  
Sektor za urejanje prostora

**GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša Arsenovič, župan

**POROČEVALEC:** Maja Reichenberg Heričko, vodja sektorja -p.p.  
Vesna BAUMAN, Podsekretarka  
Predstavniki načrtovalca - Urbis d.o.o

**PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor - v prvi obravnavi

Aleksander Saša Arsenovič  
Župan





MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR  
Sektor za urejanje prostora

Številka: 3503-2/2021-64

Datum: 25.10.2021



PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 27. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	Ureditvena situacija, obrazložitev, neuradno prečiščeno besedilo odloka

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Vesna BAUMAN, Podsekretarka		26.10.2021	
Gradivo pregledala.	Maja Reichenber Heričko, vodja sektorja po pooblastilu		26.10.21	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Suzana Fras Vodja urada		27.10.21	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	/			
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	/			
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u> Alenka Iskra	Kabinet župana	2.11.21	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	3.11.2021	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledala direktorica MU	Mag. Nataša Rodošek	Kabinet župana		
-----------------------------------	---------------------	----------------	--	--



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor  
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si  
S: <http://www.maribor.si>  
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 3503-2/2021-64

Datum: 25.10.2021



MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 27. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA:** Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor

**GRADIVO PRIPRAVIL:** URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR  
Sektor za urejanje prostora

**GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša Arsenovič, župan

**POROČEVALEC:** Maja Reichenberg Heričko, vodja sektorja - P.P.  
Vesna BAUMAN, Podsekretarka  
Predstavniki načrtovalca - Urbis d.o.o

**PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor - v prvi obravnavi

Aleksander Saša Arsenovič  
Župan

Na podlagi 125. člena v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/2011, 8/14 in 12/2019) je Mestni svet Mestne občine Maribor na..... seji dne.....sprejel

**Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor**

**1. člen**

V odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor se za 1. členom doda novi 1a. člen, ki se glasi:

»1.a člen  
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo Spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor – v nadaljevanju spremembe in dopolnitve OPPN. Identifikacijska številka sprememb in dopolnitev OPPN v zbirki prostorskih aktov je 2468.«

**2. člen**

Za 2. členom odloka se doda novi 2. a člen, ki se glasi:

»2. a člen  
(sestavni deli)

Spremembe in dopolnitve OPPN vsebujejo besedilo, kartografski del ter obvezne priloge.«

**3. člen**

Za 3. členom odloka se doda novi 3.a člen, ki se glasi:

»3. a člen  
(načrtovalec sprememb in dopolnitev OPPN)

Spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor je izdelalo podjetje URBIS d.o.o. Maribor, št. projekta 2021/SD OPPN – 029.«

**4. člen**

V prvi alineji drugega odstavka 4. člena odloka se besedna zveza »trgovsko-poslovne stavbe« nadomesti z novo besedo: »vrtca«.

**5. člen**

Za 4. členom odloka se doda novi 4. a člen, ki se glasi:

»4. a člen

»Območje sprememb in dopolnitev grafičnega dela OPPN obsega parcele ali njihove dele s parcelnimi številkami 2049/6, 2051/17, 2051/18 in 2051/20, vse k .o. 660 – Studenci. Velikost zemljišča je 3,610 m<sup>2</sup>.«

**6. člen**

V prvem stavku 6. člena odloka se besedna zveza »trgovsko-poslovne stavbe« nadomesti z novo besedo: »vrtca«.

**7. člen**

V 7. členu odloka se črta tretja alineja »trgovske «

#### 8. člen

V prvem in zadnjem stavku 10. člena odloka, se za številko 5 črta pika in doda besedilo » in grafičnih prilogah sprememb in dopolnitev OPPN. «

#### 9. člen

V prvem stavku 11. člena odloka, se za številko 4 črta pika in doda besedilo » in grafičnih prilogah sprememb in dopolnitev OPPN. «

#### 10. člen

V stavku 12. člena odloka, se za številko 8 črta pika in doda besedilo » in grafičnih prilogah sprememb in dopolnitev OPPN. «

#### 11. člen

V prvi alineji 13. člena odloka se za besedo »rekonstrukcije« doda besedna zveza » in dozidave«

#### 12. člen

V 17. členu odloka se:

Podpoglavje **Zrak** v celoti nadomesti z novim podpoglavjem, ki se glasi:

##### »Varovanje pred onesnaženjem zraka

Pri projektiranju je potrebno upoštevati vse veljavne predpise s področja varovanja pred onesnaženjem zraka. Pri gradnji je potrebno upoštevati veljavne predpise o preprečevanju in zmanjšanju emisij delcev iz gradbišč.«

V podpoglavju **Voda** se na koncu doda besedilo, ki se glasi:

»Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu s predpisi dovoljeni nad srednjo gladino podzemne vode. Gradnja je izjemoma dovoljena tudi globlje, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to potrebno pridobiti vodno soglasje.

Neposredno odvajanje padavinskih odpadnih voda v podzemne vode je v skladu s 64. členom ZV-1 prepovedano zato je treba padavinske vode z obravnavanega območja, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioritetno ponikati preko ponikovalnic (ki naj bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti najmanj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode). V primeru, da ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa kontrolirano s končnim razlivanjem po terenu preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice.

Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin, objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z veljavnimi predpisi zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilniku olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrите površine vodo neprepustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo neprepustni material.

V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.«

Podpoglavje **Zrak** v celoti nadomesti z novim podpoglavjem, ki se glasi:

##### »Varstvo pred hrupom

Ureditveno območje OPPN se v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur.l.RS št. 59/19) nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom (območja stanovanjske cone). Zagotoviti je potrebno vse ukrepe za preprečevanje obremenitve ljudi s hrupom v času gradnje.«

### **13. člen**

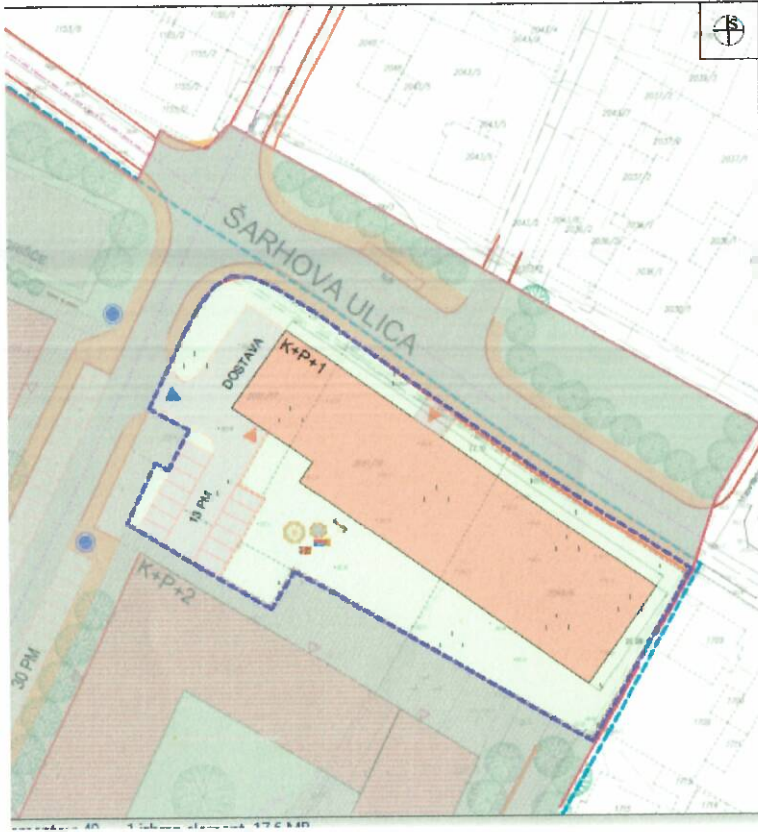
V 20 členu odloka se v prvem stavku podpoglavja Odstopanja pri načrtovanju objektov za besedo »dvorišč« črta pika, doda vejica in besedna zveza: »objekt je lahko manjših tlorisnih dimenzij.«

### **14. člen**

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamensškovi ulici) v Mestni občini Maribor so na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet in prostor – na Sektorju za urejanje prostora, na mestni četrti Studenci in na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si).


### **15. člen**

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.



- LEGENDA:**
- MEJA OBMOČJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN
  - PREDVIDENO**
  - DOVOZNA CESTA, PARKIRIŠČA
  - STAVBA OTROŠKEGA VRTČA
  - ▶ SMER DOVOZA NA PARCELO ALI DO STAVBE
  - ▶ SMER VHODA V OBJEKT
  - K+P+1 ETAŽNOST OBJEKTA
  - ZELENICA
  - OGRAJA OKROG OTROŠKEGA IGRISČA
  - OTROŠKA IGRALA
  - DIMENZJA OBJEKT

  VELJAVNI OPPN - NI PREDMET SPREMEMB IN DOPOLNITEV

URBIS, Urbenizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Puštalova cesta 3, 2000 Maribor		
PROJEKT:	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODPORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE 01 8-8 (sklepi) območje ob Šarhovi in Razvalinski ulici v MCM	
FAZA:	dopolnjen osnutek	
NASLOV LISTA:	Prilozk usmeritve rešitvenih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji PRILAZ UREDITVE S FUNKCIONALNO OBKROJVALSKIM POGOJEM	
NAROČNIK IN INVESTITOR:	MO BAVARICA, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 BAVAROR	
NOBLEC NALOGE:	Natalija BABIČ, inž. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502	
BOCELAVKA:	Anita HILIPČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 0763	
ŠT. PROJEKTA:	2021SDOPRN-029	
DATUM PROJEKTA:	OKTOBER 2021	
MERILO:	1 : 500	

# OBRAZLOŽITEV

## Uvod

Ureditveno območje veljavnega občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) je omejeno s Kamenškovo ul. na zahodu, Šarhovo ul. na severu, obstoječo pozidavo z individualnimi hišami na vzhodu in predvideno cestno povezavo na jugu.

Veljavni OPPN je bil sprejet v letu 2009, V skladu z njim se je do sedaj realizirala le načrtovana izgradnja stanovanjskih stavb, načrtovani trgovsko-poslovni objekt s podzemno garažo- na severovzhodnem vogalu območja (objekt znotraj označenega območja) se v tem času ni realiziral.

## Izsek iz veljavnega OPPN

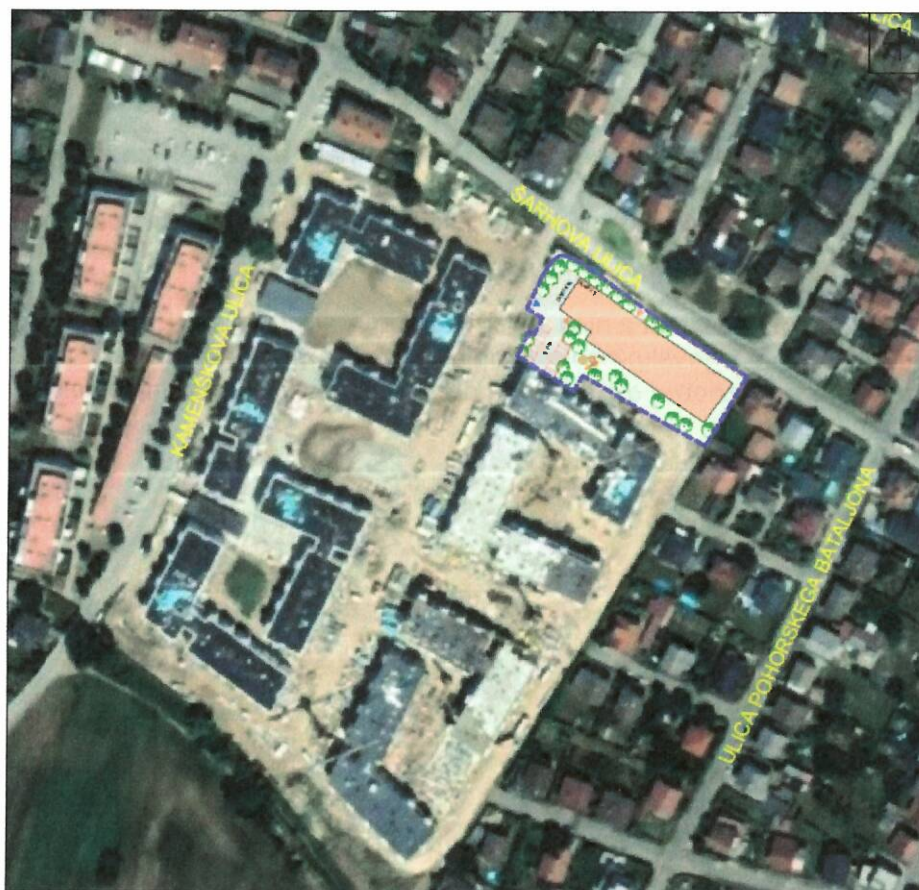


Območje sprememb in dopolnitev OPPN se v grafičnem delu nanaša na območje kjer je z veljavnim OPPN predvidena umestitev trgovsko - poslovnega objekta na severovzhodnem vogalu območja OPPN-a. Na tej lokaciji bi se umestil objekt za varstvo predšolskih otrok - vrtec, saj je zaradi gradnje novih stanovanjskih sosesk na območju izkazana potreba po novih kapacitetah.

Vrtec se načrtuje kot šest oddelčna enota vrtca Studenci Maribor, ki bi zagotavljal kapacitete za okoli 132 otrok.

Stavba otroškega vrtca je etažnosti klet, pritličje in nadstropje (K+P+1), tlorisnih gabaritov 77,10 x 20m. V kartografskem delu je prikazan maksimalen tlorisni gabarit ter maksimalen višinski gabarit.





LEGENDA:

	MEJA OBMOČJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN
PREDVIDENO	
	DOVOZNA CESTA, PARKIRIŠČA
	STAVBA OTROŠKEGA VRTCA
	SMER DOVOZA NA PARCELO ALI DO STAVBE
	SMER VHODA V OBJEKT
	ETAŽNOST OBJEKTA
	ZELEENICA
	OGRAJA DNROB OTROŠKEGA IGRIŠČA
	OTROŠKA IGRALA
	DREVEŠA, GRMOVNICE

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE II 8-3 (sklepi razpisne komisije ob Šarhovi in Kameniški ulici) v MO Maribor

POVZETEK ZA JAVNOST

Uradilna slika



Načrtuje se ureditev zunanjih površin, izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Stavba otroškega vrtca je podolgovata, vzporedna s Šarhovo ulico, sledi gradbeni liniji vzhodnim obstoječim stanovanjskim stavbam ob Šarhovi ulici.

V vzhodnem in južnem delu se nahajajo proste zelene površine, namenjene igrišču z otroškimi igrali in zasajene z drevesi in grmovnicami. Otroško igrišče in zelene površine se lahko uredijo tudi v etaži.

V tekstualnem delu odloka se spremenijo člani, ki se nanašajo na predmetno ureditev ter ostali člani v povezavi s pridobljenimi mnenji nosilcev urejanja prostora.

Območje sprememb in dopolnitev OPPN obsega parcele 2049/6, 2051/17, 2051/18 in 2051/20 vse k. o. Studenci v skupni velikosti 3,6 ha.

Podlaga za pripravo sprememb in dopolnitev OPPN -a je idejna zasnova - prostorska preveritev objekta in zunanje ureditve, ki jo je po naročilu Mestne občine izdelal MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, Maribor; številka projekta 2020-15, november 2020.

Kot sestavni del SD OPPN je tudi elaborat ekonomike, ki ga je izdelal PRO-MOČ d.o.o, številka projekta EE - 23/AK-2021.

#### Sodelovanje javnosti

V času od 27. maja do vključno 11. junija 2021 so na spletni strani Mestne občine Maribor bila v seznanitev objavljena izhodišča za pripravo predmetnih sprememb in dopolnitev OPPN. Ni bilo pripomb.

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka predmetnih sprememb in dopolnitev OPPN bo potekala predvidoma v času november - december 2021, na spletni strani Mestne občine Maribor, v prostorih MČ Studenci ter Sektorja za urejanje prostora. V času javne razgrnitve je načrtovana tudi javna obravnava na sedežu MČ Studenci.

Pripravila:  
Vesna BAUMAN,  
podsekretarka



Po pooblastilu  
Maja Reichenberg Heričko, udia

## NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

Opomba: rdeča pisava so spremembe in dopolnitve veljavnega odloka ( MUV številka 19/2009)

Na podlagi 11. in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07 in 58/03 - ZZK-1) je Mestni svet Mestne občine Maribor na podlagi 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95, 13/98, 17/89, 23/98, 5/00, 10/02, 6/04, 13/04 in 26/05) na svoji 28. seji dne 25. maja 2009 sprejel

### **ODLOK**

#### **O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA STUDENCI 9S (OPPN za del PPE St 9 - S stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici)**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen** (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja St 9 – S (v nadaljevanju OPPN), ki ureja območje med Šarhovo ul. in Kamenškovo ulico. OPPN določa prostorske ureditve, umestitve načrtovanih ureditev v prostor, umestitve gospodarske javne infrastrukture, rešitve v zvezi z varovanjem okolja in naravne ter kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, parcelacije in etapnost izvedbe ter vplivno območje prostorske ureditve.

##### **»1.a člen** (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo Spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor – v nadaljevanju spremembe in dopolnitve OPPN. Identifikacijska številka sprememb in dopolnitev OPPN v zbirki prostorskih aktov je 2468.«

##### **2. člen** (sestavni deli)

#### **I. SPLOŠNI DEL**

#### **II. BESEDILO ODLOKA**

#### **III. VSEBINA KARTOGRAFSKEGA DELA Z GRAFIČNIMI NAČRTI**

1. Izsek iz kartografske dokumentacije Prostorskega plana Mestne občine Maribor z mejo OPPN	M - 1 : 5000
1.1 Izsek iz UZ Mesta Maribor	M - 1 : 5000
2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem	M - 1 : 1000
3. Ureditvena situacija s prikazom vplivov s sosednjimi območji	M - 1 : 5000
3.1 Ureditvena situacija s prikazom vplivov s sosednjimi območji na DOF	M - 1 : 5000
4. Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom	M - 1 : 1000
5. Funkcionalno oblikovalski pogoji	M - 1 : 1000
6. Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo	M - 1 : 1000
7. Prometno tehnična situacija	M - 1 : 1000
8. Načrt parcelacije	M - 1 : 1000

#### IV. POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

#### V. SEZNAM PRILOG PODROBNEGA NAČRTA

1. Seznam nosilcev urejanja prostora ter smernice in mnenja
2. Povzetek za javnost
3. Seznam strokovnih podlag

##### »2. a člen (sestavni deli)

Spremembe in dopolnitve OPPN vsebujejo besedilo, kartografski del ter obvezne priloge.«

##### 3. člen (načrtovalec prostorskega akta)

Občinski podrobni prostorski načrt za del območja Studenci 9 S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) je izdelalo podjetje URBIS d. o.o. Maribor, Jezdarska ul. 3, Maribor, številka naloge 2008/OPPN-060.

##### »3. a člen (načrtovalec sprememb in dopolnitev OPPN)

Spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor je izdelalo podjetje URBIS d.o.o. Maribor, št. projekta 2021/SD OPPN – 029.«

#### II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

##### 4. člen (ureditveno območje in opis ureditve)

Ureditveno območje OPPN je omejeno s Kamenškovo ul. na zahodu, Šarhovo ul. na severu, obstoječo pozidavo z individualnimi hišami na vzhodu in predvideno cestno povezavo na jugu. Območje zajema parcele številka 1708 del, 2306 del, 2049/1, 2049/2, 2049/3, 2049/4, 2049/5, 2051/1 in 2051/3, vse k.o. Studenci. Velikost območja je cca 5,3 ha. Ureditveno območje OPPN je prikazano na grafičnem načrtu številka 2.

Predvidene ureditve:

- izgradnja stanovanjskih stavb, ~~trgovsko-poslovne stavbe~~ vrtca in podzemnih garaž,
- ureditev okolice objektov,
- izgradnja potrebne prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

»4. a člen  
»Območje sprememb in dopolnitev grafičnega dela OPPN obsega parcele ali njihove dele s parcelnimi številkami 2049/6, 2051/17, 2051/18 in 2051/20, vse k.o. 660 – Studenci. Velikost zemljišča je 3,610 m<sup>2</sup>.«

#### III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

##### 5. člen (vplivi in povezave prostorskih ureditev s soslednjimi območji)

Ožje območje je dostopno po Kamenškovi ulici, Šarhovi ulici, novi ulici v podaljšku Kalohove ulice in na jugu novi cestni povezavi med Kamenškovo ulico in Dravograjsko cesto.

V OPPN so navedeni tudi posegi in ureditve, ki so potrebni za navezavo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN.

#### **6. člen**

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

Tipologija pozidave

Načrtovana je izgradnja več stanovanjskih stavb ter ~~trgovske~~ ~~poslovne~~ ~~stavbe~~ vrtca na severovzhodnem vogalu območja.

Skozi območje je načrtovana nova prometnica od severa proti jugu, ki razdeli območje na dva dela – zahodnega in vzhodnega.

Znotraj obeh območij so objekti postavljeni v obliki nezaključenih (razprtih) karejev etažnosti K + P + 2.

Stanovanja v pritličjih so lahko na dvoriščni strani podaljšana na prosto z atriji. Te površine se natančno določijo v projektni dokumentaciji.

V notranjosti karejev so predvidene zelene površine z otroškimi igrišči, namenjene stanovalcem, ki so prepredene s peš potmi in skozi pasaže v objektih združujejo posamezne ambiente.

Dostop do novih objektov je iz obodnih cest do parkirišč, ki so predvidena v kletnih etažah. Parkirišča za obiskovalce so predvidena ob vmesni novi cesti.

#### **7. člen**

(vrste dopustnih dejavnosti)

**Vrste dopustnih dejavnosti:**

- stanovanjske,
- poslovne,
- ~~trgovske,~~
- storitvene,
- kulturne, izobraževalne, zdravstvene.

#### **8. člen**

(vrste dopustnih gradenj)

**Vrste dopustnih gradenj:**

- gradnje novih objektov,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.

#### **9. člen**

(vrste dopustnih objektov)

**Vrste dopustnih objektov**

Stanovanjske stavbe:

- večstanovanjske stavbe. V severozahodni stavbi je v pritličju možna lokacija vrtca.

Nestanovanjske stavbe:

- trgovske, gostinske in druge stavbe za storitvene dejavnosti, stavbe splošnega družbenega pomena,
- objekti in naprave energetske in komunalne infrastrukture ter prometa in zvez,

Nezahtevni objekti:

- objekti za lastne potrebe (steklenjak, uta),
- pomožni infrastrukturni objekti,
- spominska obeležja

Enostavni objekti:

- za lastne potrebe (nadstrešek),
- pomožni infrastrukturni objekti (cestni, energetske, komunalni),
- začasni objekti
- vadbeni objekti (igrišče za šport in rekreacijo),
- spominska obeležja,
- urbana oprema
- objekt za oglaševanje.

#### 10. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

**Dimenzije in umestitve** objektov v prostor, tlorisni in višinski gabariti ter velikost in zmogljivost objektov so prikazani v grafičnem načrtu št. 5 in grafičnih prilogah sprememb in dopolnitev OPPN.

Dovoljena je izvedba objektov z več kletnimi etažami (odvisno od potrebnih parkirnih mest - glede na dejansko število stanovanj po normativu 1,5 PM/na stanovanje + 10 %), možna je nižja izvedba objektov.

Pasaže in vhodi v objekte se natančno opredelijo v projektni dokumentaciji.

Načrtovati je potrebno energetske varčne stavbe (možna izvedba travnatih streh ipd). Zasteklitev balkonov oz. lož je dovoljena za celoten vertikalni pas z enotno ureditvijo.

**Legat objektov** na zemljišču je prikazana na grafičnem načrtu št. 5 in grafičnih prilogah sprememb in dopolnitev OPPN.

#### 11. člen

(zunanja ureditev)

##### Ureditev okolice objektov

Usmeritve za ureditev zelenih površin znotraj območja obdelave so prikazane v grafičnem načrtu št. 4 in grafičnih prilogah sprememb in dopolnitev OPPN.

Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtega prostora kot je razvidno iz grafičnega načrta.

Izbira rastlinskih vrst, izbira tlakov, igral, svetil, klopi, miz se natančneje določi v projektni dokumentaciji, ki pa mora upoštevati zasnovo zelenih površin, prikazano v grafičnem delu OPPN. Zagotoviti je treba enotno urbano opremo (tlak, svetila, koši za odpadke, itd.) in enotno zasaditev. V projektni dokumentaciji se določi del odprtih površin za potrebe vrta.

Ureditev odprtih zelenih površin:

- razčlenijo se s peš potmi, otroškimi igrišči;
- opremljajo se s tlaki, svetili, klopami, igrali, smetnjaki ipd.,
- ob vseh parkiriščih in cestah se linijsko zasadijo drevesa oziroma grmičevje,
- na ostalih predvidenih zelenih površinah se zagotovijo tratne ploskve, ki se jih členi z drevjem in grmičevjem.

#### 12. člen

(zemljiške parcele)

Velikost in oblika gradbenih parcel je prikazane na grafičnem načrtu št. 8 in grafičnih prilogah sprememb in dopolnitev OPPN.

#### 13. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Znotraj območja obdelave ni obstoječih zidanih objektov. Po izgradnji na osnovi tega OPPN so dopustne:

- rekonstrukcije in dozidave do opredeljenih gabaritov v 10. in 20. členu ter grafičnih načrtih,
- spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti,

- rušitve in gradnje novih objektov do opredeljenih gabaritov v 10. in 20. členu ter grafičnih načrtih,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
- vzdrževalna dela na objektih in napravah.

#### IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

##### 14. člen (prometna ureditev)

##### Skupna določila

- Vse povozne in pohodne površine – pločniki, kolesarske steze in poti, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.
- Pločniki in kolesarske steze ob posameznih cestah so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo iz robnikov.
- Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu.
- Za celotno območje morajo biti predvideni ustrezni dostopni elementi brez arhitekturnih ovir za potrebe invalidnih oseb.
- Možna je fazna izvedba, vendar mora vsaka faza predstavljati funkcionalno in prometno-tehnično zaključeno celoto.

##### Dostop

Predmetno območje pozidave bo dostopno iz severne strani preko Šarhove ulice, iz zahodne strani preko Kamenškove ulice in z južne strani preko predvidene nove cestne povezave Dravograjska cesta – Kamenškova ulica. Vzhodni rob omejuje obstoječa individualna pozidava.

##### Prometnice

Za potrebe obravnavane soseske je potrebno:

- rekonstruirati ustrezen pododsek Šarhove ulice (cca 115,00 m), z elementi:

vozišče	2x3,50 m	7,00 m
pločnik	2x2,50 m	5,00 m
skupaj		12,00 m

- dograditi vzhodni rob vozišča in pločnik ob vzhodni strani Kamenškove ulice v skupni širini cca 3,50 m

- izgraditi novo cestno povezavo na odseku med Kamenškovo ulico in zahodno obvoznico (Dravograjsko cesto) z elementi:

vozišče 2 x 3,00 m.....	6,00 m
<u>pločnik 2 x 2,00 m.....</u>	<u>4,00 m</u>
skupaj:	10,00 m

Njeno načrtovanje in izgradnja je predmet posebne dokumentacije.

- izgraditi novo povezovalno cesto "A" med Ulico Rezike Zalaznik in Šarhovo ulico v dolžini cca 250,00 m, z elementi:

vozišče 2 x 3,00 m.....	6,00 m
parkiranje 2 x 5,00 .....	10,00 m
<u>pločnik 2 x 2,50 m.....</u>	<u>5,00 m</u>
Skupaj:	21,00 m

### **Prometni režim**

V prometnem smislu sta prednostni Šarhova ulica in Ulica Rezike Zalaznik, kateri pa se v končnem stanju celotne cestne mreže, podrejeno priključujeta na Kamenškovo ulico. Fazni (začasni) prometni režim se opredeli v fazi projektne dokumentacije.

### **Parkiranje**

Načrtovati je potrebno nivojsko in izven nivojsko (podzemno v kletnih etažah) parkiranje. Število parkirnih mest je določeno po kriteriju minimalno 1PM/30 m<sup>2</sup> neto prodajne ali poslovne površine ter 1,5 PM/stanovanje za večstanovanjske objekte z dodatkom 10 % za obiskovalce in ostale uporabnike. V ta namen je ob vzhodni in zahodni strani ceste "A" predvidenih 111 PM. 5% parkirnih mest je potrebno predvideti za funkcionalno ovirane osebe. Ob parkirnih površinah se zasadi 1 drevo na štiri parkirna mesta. Parkirna mesta, ki so predvidena v podzemnih garažah, so dostopna preko uvozno-izvoznih ramp iz Kamenškove ulice ter iz Ceste »A«.

### **Pešci in kolesarji**

Pešci in kolesarji so vodeni ločeno od vozišča na posebnih pločnikih kot skupna peš in kolesarska pot.

### **Oskrba in intervencija**

Dostavo, oskrbo komunalnih vozil in intervencijo zagotavljajo že opisane obodne in notranje ceste ter posebne interventne poti znotraj območja soseske. Slednje morajo biti dimenzionirane za prevoze s 3-osnim kamionom.

### **Javni prevozi**

Javni prevoz potnikov je zagotovljen po Šarhovi ulici z obračališčem pri Kamenškovi ulici. Za potrebe le-tega je predvideno avtobusno postajališče ob severni strani Šarhove ulice, vzhodno od Kalohove ulice.

## **15. člen**

(komunalno in energetska urejanje)

Predvideno zazidavo je možno priključiti na obstoječe infrastrukturno omrežje, ki se rekonstruira v skladu s smernicami nosilcev urejanja prostora. Pred načrtovanjem in izvedbo je potrebno s pristojnimi upravljavci infrastrukture na terenu določiti natančno lego posameznih vodov.

V podrobnem prostorskem načrtu so podane samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, izdelani skladno s tem načrtom. Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, način priključevanja, faznost izvedbe), ki so usklajena s posameznimi upravljavci infrastrukture. Dopustna je fazna in začasna izvedba.

### **Oskrba z vodo**

Za potrebe vodo oskrbe predvidenih posegov v prostor je potrebno izgraditi krožno vodovodno zanko-vodovodni cevovod LŽ DN 150 na vzhodu območja obdelave in v cesti na robu območja obdelave na jugozahodu. Za potrebe priključitve objektov se v dovoznih cestah zgradijo vodovodni cevovodi ustreznih dimenzij v krožnih navezavah.

Za sanitarne vode se lahko koristijo čiste meteorne vode.

### **Odvod odpadnih vod**

Predvideni objekti se navežejo na obstoječe kanalizacijsko omrežje.

V ulici Rezike Zalaznik se predvidi novo kanalizacijsko omrežje, dimenzionirano tako, da bo možno priključevanje na kanalizacijo tudi južnega in zahodnega dela območja v podaljšku Kamenškove in Korbunove ulice.

V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodo tesno izvedbo kanalizacije po veljavnih predpisih.

Predviden je ločen sistem - sanitarne vode se speljejo v javno kanalizacijo, padavinske pa v lokalno ponikanje. Odpadne padavinske vode iz cestišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene odvajati v javno kanalizacijo.

### **Električno omrežje**

Pred izgradnjo obravnavanih objektov bo potrebno:

- skablirati del 20 kV daljnovoda k-418 - t-106 (d-058),
- prestaviti oz. skablirati del nizkonapetostnega omrežja iz transformatorske postaje TP Kamenškova t-106 .

Za napajanje predvidenega dela območja z električno energijo je potrebno:

- zgraditi nadomestno transformatorsko postajo ustrezne izvedbe in moči za napajanje predvidenih objektov in za napajanje dela odjemalcev, ki se trenutno napajajo iz za rušenje predvidene transformatorske postaje TP Šarhova ul. (t-106 OE Maribor z okolico),
- odstraniti obstoječo transformatorsko postajo TP Šarhova ul. (t-106 OE Maribor z okolico),
- ustrezno zgraditi 20 kV kabelsko omrežje, do nadomestne predvidene transformatorske postaje,
- preurediti obstoječe nizkonapetostno omrežje tako, da bo možno odjemalce, ki se napajajo iz za rušenje predvidene transformatorske postaje TP Šarhova ul. (t-106) takoj prevezati na nadomestno transformatorsko postajo,
- zgraditi nizkonapetostni razvod za napajanje predvidenih objektov,

Vsi posegi se izvajajo v skladu s pogoji upravljavca.

### **Javna razsvetljava**

Izvede se javna razsvetljava v vseh dostopnih cestah z navezavo na obstoječe omrežje.

### **Omrežje zvez**

Za priključitev uporabnikov na telekomunikacijsko omrežje je treba dograditi kanalizacijsko TK omrežje in priključke do posameznih objektov.

Zgraditi je potrebno omrežje KRS.

### **Ogrevanje**

Predvideno je daljinsko ogrevanje iz TOM-a. Zgraditi je potrebno ustrezno toplovodno omrežje z navezavo na obstoječe omrežje v Dravograjski cesti. Omrežje je predmet posebne dokumentacije. Dopustna je tudi uporaba alternativnih in obnovljivih virov energije, kar se določi v projektni dokumentaciji.

### **Plinovod**

Oskrba objektov z zemeljskim plinom zagotovi z izgradnjo ustreznih povezovalnih plinovodov znotraj predvidene stanovanjske cone, ki se navežejo na obstoječe plinovodno omrežje v Kamenškovi ulici, Ul. Rezike Zalaznik in Šarhovi ulici ter z izgradnjo ustrezno dimenzioniranih hišnih plinovodnih priključkov za vsak posamezen objekt (objekt s samostojno hišno številko) z navezavo na predvideno razvodno plinovodno omrežje znotraj predvidene stanovanjske cone.

## **V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

### **16. člen**

(varstvo kulturne dediščine)

Na obravnavanem območju ni enot nepremične kulturne dediščine. Predhodne arheološke raziskave se po potrebi opravijo pred posegi v prostor.

## **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE**



## 17. člen (varovanje okolja, ohranjanje narave)

### Zrak

~~Pri izdelavi predmetne dokumentacije je potrebno upoštevati veljavne predpise. Obravnavano območje spada v II. območje onesnaženosti zraka.~~

#### »Varovanje pred onesnaženjem zraka

Pri projektiranju je potrebno upoštevati vse veljavne predpise s področja varovanja pred onesnaženjem zraka. Pri gradnji je potrebno upoštevati veljavne predpise o preprečevanju in zmanjšanju emisij delcev iz gradbišč.«

### Voda

V skladu z veljavnimi predpisi se obravnavane parcele nahajajo v širšem območju (VVO III). Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode in veljavnimi predpisi. Predviden je ločen sistem - komunalne vode se speljejo v javno kanalizacijo, padavinske pa v lokalno ponikanje. Odpadne padavinske vode iz cestišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene odvajati v javno kanalizacijo.

»Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu s predpisi dovoljeni nad srednjo gladino podzemne vode. Gradnja je izjemoma dovoljena tudi globlje, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to potrebno pridobiti vodno soglasje.

Neposredno odvajanje padavinskih odpadnih voda v podzemne vode je v skladu s 64. členom ZV-1 prepovedano zato je treba padavinske vode z obravnavanega območja, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioritetno ponikati preko ponikovalnic (ki naj bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti najmanj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode). V primeru, da ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa kontrolirano s končnim razlivanjem po terenu preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice.

Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin, objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z veljavnimi predpisi zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilniku olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrите površine vodo neprepustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo neprepustni material.

V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.«

### Hrup

~~V skladu z veljavnimi predpisi se obravnavane parcele nahaja v III. območju stopnje varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacije.~~

#### »Varstvo pred hrupom

Ureditveno območje OPPN se v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur.l.RS št. 59/19) nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom (območja stanovanjske cone). Zagotoviti je potrebno vse ukrepe za preprečevanje obremenitve ljudi s hrupom v času gradnje.«

### **Ravnanje z odpadki**

Odvoz in zbiranje odpadkov je potrebno urediti v skladu z veljavnimi predpisi. Lokacije za ločeno zbiranje odpadkov so predvidene na javnih mestih in prikazane na grafičnih načrtih. Na javnih površinah je potrebno zagotoviti zadostno količino košev za odpadke.

### **Ohranjanje narave**

Na območju podrobnega prostorskega načrta ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

## **VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

### **18. člen**

(ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstvo pred požarom)

Naravne omejitve: poplavne nevarnosti ni; erozivnosti in plazovitosti terena ni.

Maribor spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti.

Gradnja zaklonišč je obvezna za vzgojno – varstvene ustanove za več kot 50 otrok.

Za vse ostale objekte je obvezna ojačitev prve plošče nad kletjo.

Obravnavano območje se nahaja v mestu, kjer ni požarne ogroženosti naravnega okolja.

Skladno z 22. členom Zakona o varstvu pred požarom (Ur. l. št. 3/07) je (so):

- zagotovljena količina 10 l/sekundo vode za gašenje (Idejna zasnova vodovoda za OPPN, izdelal IEI d.o.o., Maribor);
- zagotovljeni odmiki med objekti, eventualni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) morajo biti opredeljeni v študiji požarne varnosti za posamezni objekt;
- stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik;
- iz grafičnega načrta št. 7 so razvidne intervencijske poti in smeri dostopov oz. dovozov za intervencijska vozila, ki omogočajo prevoznost za tipična vozila (3-osni tovornjak za odvoz smeti, gasilsko vozilo). Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije;
- v okolici ni obstoječih industrijskih objektov, ki bi jih bilo potrebno upoštevati zaradi zmanjšanja požarnega tveganja.

Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti in posameznih načrtov projektne dokumentacije, ki morajo biti izdelani skladno z veljavnimi predpisi.

Pri pripravi projektne dokumentacije PGD je obvezna izdelava študije požarne varnosti za posamezno fazo izvedbe, pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam od Uprave RS za zaščito in reševanje.

## **VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA**

### **19. člen**

(etapnost gradnje)

Dovoljena je etapna izgradnja posameznega objekta ali sklopov objektov kot funkcionalno zaključena celota. Etapo predstavlja izgradnja objekta in potrebnega dela garaže z ureditvijo okolice, potrebne prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

## **IX. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

## **20. člen** (odstopanja)

Odstopanja pri načrtovanju objektov:

Dopustno odstopanje od zarisanih tlorisnih gabaritov je  $\pm 2,00$  m v smeri notranjih dvorišč, **objekt je lahko manjših tlorisnih dimenzij.**

Novozgrajeni objekti lahko zarisane tlorisne gabarite in dovoljeno odstopanje od njih presegajo z balkoni, vetrolovi, iz zidki, nadstreški, napušči, stopnicami. Višinske gabarite se lahko preseže z dimniki, strojnicami, klimatskimi napravami ipd.

V grafičnem načrtu št. 5 je vzdolž ceste »A« zarisana gradbena linija. Gradbeno linijo je dovoljeno presegati z balkoni, vetrolovi, iz zidki, nadstreški, napušči, stopnicami, dovoljeni so odmiki delov fasad v notranjost.

V grafičnem načrtu št. 7 je zarisana kletna etaža z garažami. Dovoljena so odstopanja (večji ali manjši gabariti, več kletnih etaž), zaradi prilagajanja konstrukcijskih elementov ali drugačne postavitve oz. organizacije parkirnih mest in ostalih potrebnih prostorov.

Odstopanja pri načrtovanju komunalne, energetske, komunikacijske in cestne infrastrukture:

Mikrolokacije in obliko parkiranja, natančno število parkirnih mest ter uvozno izvozno rampo v podzemne garaže se opredeli v projektni dokumentaciji glede na dejansko število potrebnih parkirnih mest po normativu iz 14. člena glede na število stanovanjskih enot in neto poslovnih površin .

Dovoljeno je odstopanje od rešitev v OPPN pri cestnem, komunalnem, energetskem in komunikacijskem urejanju, v kolikor te spremembe oziroma postavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN, oziroma če so za izvedbo odstopanj pridobljena soglasja za spremembo pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Dovoljena so odstopanja od zarisanih količbenih točk objektov in predloga parcelacije v okviru dopustnih odstopanj.

## **X. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV**

### **21. člen** (obveznost investitorjev)

Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo izven ureditvenega območja OPPN, mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

Pred začetkom gradnje je potrebno pridobiti geotehnične pogoje gradnje in nivo podtalnice za vsak predvideni objekt.

### **22. člen** (obveznost izgradnje komunalne opreme)

Investitor je dolžan na svoje stroške zgraditi manjkajočo komunalno opremo, kot je načrtovana s tem OPPN in z občino pred izdajo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o opremljanju v skladu z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju.

### **23. člen** (obveznost v času gradnje)

V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- pred pričetkom gradnje izdelati načrt organizacije gradbišča in prometa v času gradnje in ga uskladiti z lokalno skupnostjo;
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala;
- usposobiti novo cestno povezavo na odseku med Kamenškovo ulico in zahodno obvoznico (Dravograjsko cesto),
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje ukrepanje usposobljene službe,
- vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

## **XI. KONČNE DOLOČBE**

### **24. člen** (vpogled OPPN)

OPPN je na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet, okolje in prostor – v Sektorju za urejanje prostora, na mestni četrti Studenci in na spletni strani »[www.maribor.si](http://www.maribor.si)«

### **25. člen** (prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka, na območju iz 4. člena tega odloka preneha veljati Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 19/06).

### **26. člen** (uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati 15. dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.