

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA  
PROSTORSKEGA NAČRTA  
ZA DEL PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in  
Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor**

- dopolnjen osnutek -

**NAROČNIK:** **MESTNA OBČINA MARIBOR**  
Sektor za urejanje prostora  
Grajska ulica 7, 2000 Maribor

**PRIPRAVLJAVEC:** **MESTNA OBČINA MARIBOR**  
Sektor za urejanje prostora  
Grajska ulica 7  
2000 Maribor

**IZDELOVALEC:** **URBIS d.o.o. Maribor**  
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor

**ODGOVORNI VODJA IZDELAVE:** **Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh.,  
PA PPN ZAPS 1502**

Podpis:

Na podlagi 119. člena v povezavi s 115. 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) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji ..... redni seji dne ..... sprejel

**ODLOK O  
SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA  
NAČRTA ZA DEL PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v  
Mestni občini Maribor**

**ŽUPAN**  
Mestne občine Maribor  
Aleksander Saša Arsenovič

## PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

**URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.**  
**Partizanska cesta 3, 2000 Maribor**

**DIREKTOR: Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.**

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

**Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1502**  
Podpis:

**FAZA: dopolnjen osnutek SD OPPN**

**ŠTEV. PROJEKTA: 2021/SD OPPN-029**

**IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA (ID) PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI PROSTORSKIH AKTOV: 2468**

**DATUM: OKTOBER 2021**

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

**Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh.,**  
**Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.**  
**Anja BAUMAN ŠKOLJAK, univ.dipl.inž.kraj.arh.,**  
**Dijana BOŽIČ, mag. inž. arh.**  
**Zdenka LEŠNIK, geod.teh.**

PRIPRAVA PROSTORSKE PREVERITVE:

**MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor, idejna zasnova, št. naloge 191124\_MF, junij 2020**

## VSEBINA ELABORATA

### I. Splošni del:

- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

### II. Tekstualni del:

- Dopolnjen osnutek odloka SD OPPN

### III. Kartografski del:

#### 1. Prikaz namenske rabe prostora

- |   |              |
|---|--------------|
| 1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana  | M - 1 : 1000 |
| 1.2 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela OPPN –<br>Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom | M - 1 : 1000 |

#### 2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

- |   |             |
|---|-------------|
| 2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem | M - 1 : 500 |
|---|-------------|

#### 3. Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

- |  |              |
|--|--------------|
| 3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev   | M - 1 : 2500 |
| 3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe<br>gospodarske javne infrastrukture | M - 1 : 2500 |

#### 4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

- |   |             |
|---|-------------|
| 4.1 Ureditvena situacija s shematskim prerezom  | M - 1 : 500 |
| 4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji  | M - 1 : 500 |
| 4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno<br>infrastrukturo | M - 1 : 500 |
| 4.4 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno<br>ureditev       | M - 1 : 500 |

#### 5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

- |                       |             |
|-----------------------|-------------|
| 5.1 Načrt parcelacije | M - 1 : 500 |
|-----------------------|-------------|

### IV. Priloge:

1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE
2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE
3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, MNENJA
4. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG
5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
6. POVZETEK ZA JAVNOST

## I. SPLOŠNI DEL:

Odgovorni prostorski načrtovalec

**NATALIJA BABIČ**

(ime in priimek)

**IZJAVLJAM,**

1. da so spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta skladne s predpisi, ki veljajo na območju sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev,
2. da so v spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta pridobljene vse potrebne smernice in mnenja,
3. da so v spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta rešitve medsebojno usklajene.

**2021/SD OPPN-029**  
(številka projekta)

**Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1502**  
(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

**Maribor, OKTOBER 2021**  
(kraj in datum)

Podpis:

(osebni žig)

---

## **II. TEKSTUALNI DEL:**

- **DOPOLNJEN OSNUTEK ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor**
- **ČISTOPIS ODLOKA**

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, prioriteto 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 prekrite 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 Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor so na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalo, 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.

Številka: .....  
Maribor, dne

**ŽUPAN**  
**Mestne občine Maribor**  
**Aleksander Saša Arsenovič**



## 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

### O D L O K

#### **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 št. 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 sosednjimi 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 ~~trgovsko-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,
- postavitev 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, energetski, 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.

**Lega 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;
- opremi se jih s tlaki, svetili, klopmi, 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 ustrezno 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, prioriteto 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 prekrite 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 sanacijo.~~

## »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 postavitve 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.

### III. KARTOGRAFSKI DEL:

#### 1. Prikaz namenske rabe prostora

- |   |              |
|---|--------------|
| 1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana  | M - 1 : 1000 |
| 1.2 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela OPPN –<br>Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom | M - 1 : 1000 |

#### 2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

- |   |             |
|---|-------------|
| 2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem | M - 1 : 500 |
|---|-------------|

#### 3. Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

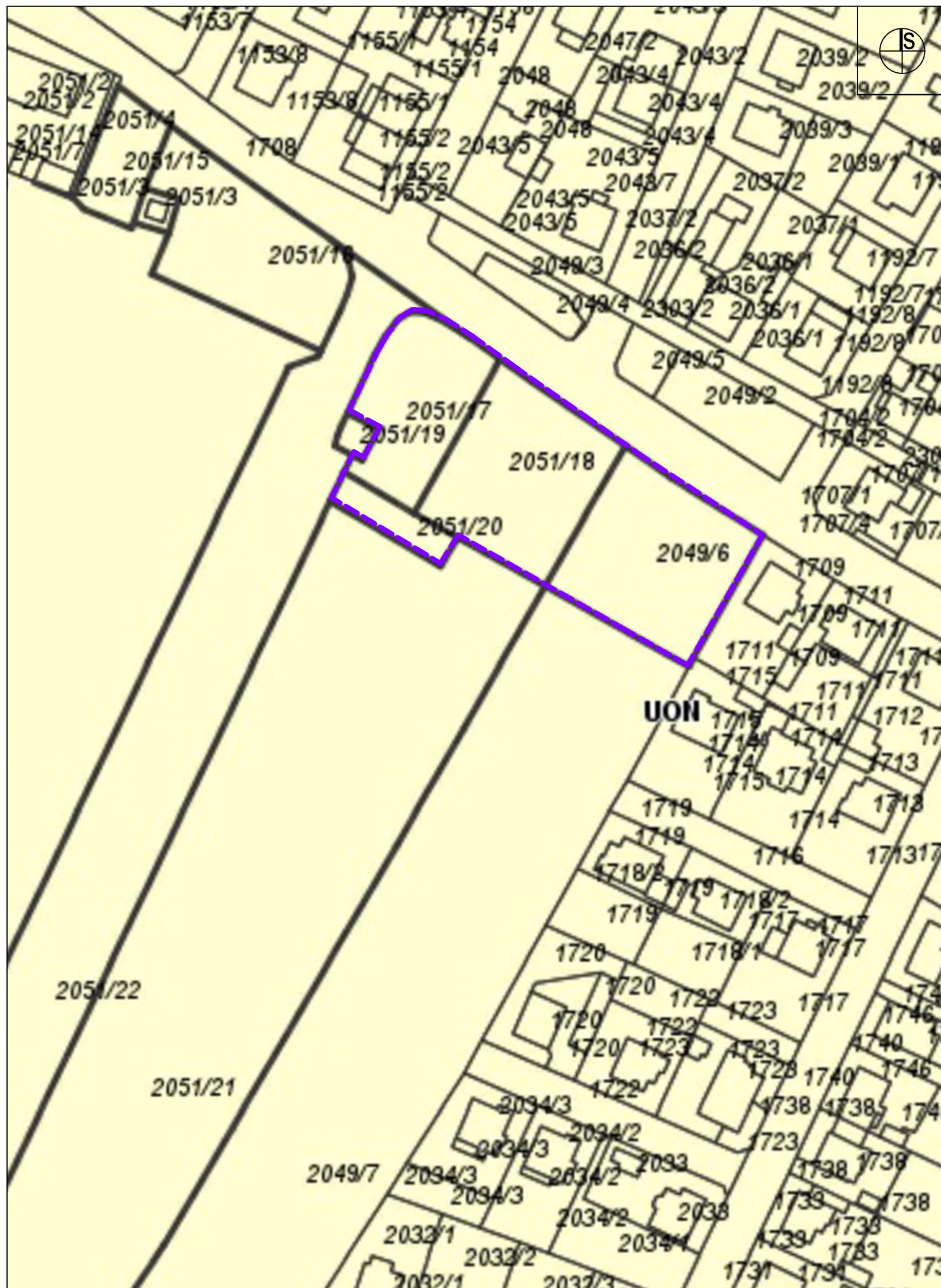
- |  |              |
|--|--------------|
| 3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev   | M - 1 : 2500 |
| 3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe<br>gospodarske javne infrastrukture | M - 1 : 2500 |

#### 4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

- |   |             |
|---|-------------|
| 4.1 Ureditvena situacija s shematskim prerezom  | M - 1 : 500 |
| 4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji  | M - 1 : 500 |
| 4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno<br>infrastrukturo | M - 1 : 500 |
| 4.4 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno<br>ureditev       | M - 1 : 500 |

#### 5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

- |                       |             |
|-----------------------|-------------|
| 5.1 Načrt parcelacije | M - 1 : 500 |
|-----------------------|-------------|



**LEGENDA:**

MEJA OBMOČJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

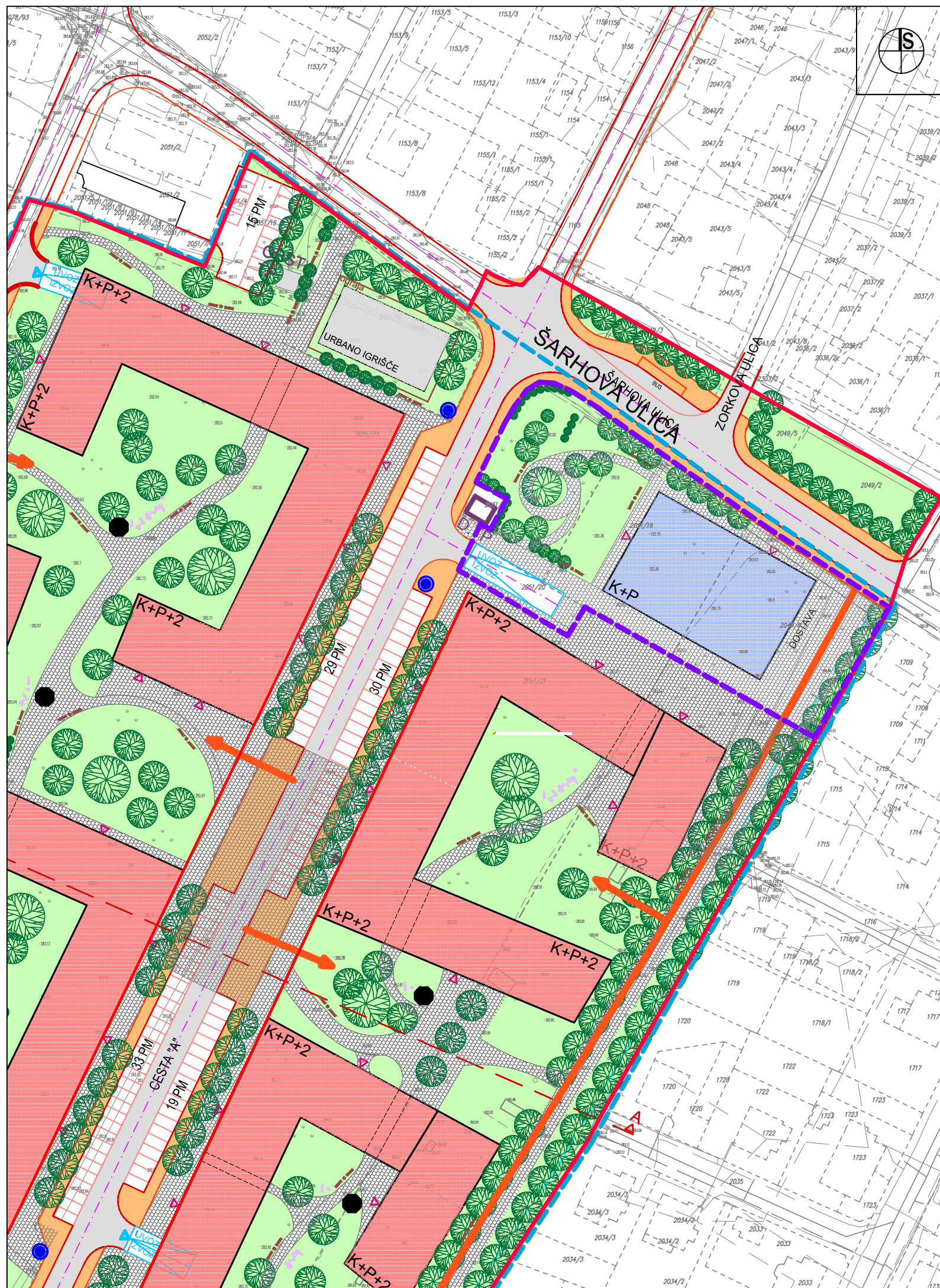
**PROSTORSKE SESTAVINE PLANSKIH AKTOV MESTNE OBČINE MARIBOR  
KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA**

- območja kmetijskih zemljišč
- območja varstva najboljših kmetijskih zemljišč
- OBMOČJA GOZDOV
- OBMOČJA POVRŠINSKIH VODA
- MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA ZA POSELITEV
- STAVBNA ZEMLJIŠČA IZVEN UREDITVENIH OBMOČIJ ZA POSELITEV
- STAVBNA ZEMLJIŠČA V OBMOČJU PROMETNE IN KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
- NAMENSKA RABA PROSTORA ZNOTRAJ UREDITVENIH OBMOČIJ ZA POSELITEV
- stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja
- stavbna zemljišča v območju za turizem, šport in rekreacijo
- površine za šport in rekreacijo znotraj UON - golf igrišče
- območja najboljših kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve
- območja drugih kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve
- območja gozdnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve
- območja vodnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve
- VARSTVENI PASOVI ZA ZAVAROVANJE ZALOG PITNE VODE**
- I. najozji varstveni pas
- II. ožji varstveni pas
- III. širši varstveni pas
- IV. vplivni varstveni pas
- 200M območje 200 m od objekta za zajem vode
- PRV območje posebnega režima varovanja
- VAROVANJE NARAVNIH VREDNOT IN KULTURNE DEDIŠČINE**
- NS 10 območje naravne vrednote oz. naravni spomenik
- območje kulturne dediščine
- POMEMBNEJŠI INFRASTRUKTURNI VODI IN VAROVALNI PASOVI**
- DV 110kV daljnovod 110kV, daljnovod 380kV
- DV 35kV daljnovod 35kV
- plinovod
- ožji varovalni pas plinovoda

URBIS,  
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.  
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor



PROJEKT:	<b>SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v MOM</b>	
FAZA:	<b>dopolnjen osnutek</b>	
NASLOV LISTA:	<b>Prikaz namenske rabe prostora IZSEK IZ GRAFIČNIH PRILOG KARTOGRAFSKEGA DELA PROSTORSKEGA PLANA</b>	
NAROČNIK IN INVESTITOR:	<b>MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR</b>	
NOSILEC NALOGE:	<b>Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502</b>	
SODELAVKA:	<b>Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 0763</b>	
ŠT. PROJEKTA:	<b>2021/SDOPPN-029</b>	
DATUM PROJEKTA:	<b>OKTOBER 2021</b>	
MERILO:	<b>1 : 1000</b>	
ŠT. LISTA:		<b>1.1</b>



**LEGENDA:**

- MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA OPPN
- OBMOČJE OPPN (IZ UZ = 55 183 m<sup>2</sup>)

**PREDVIDENA UREDITEV:**

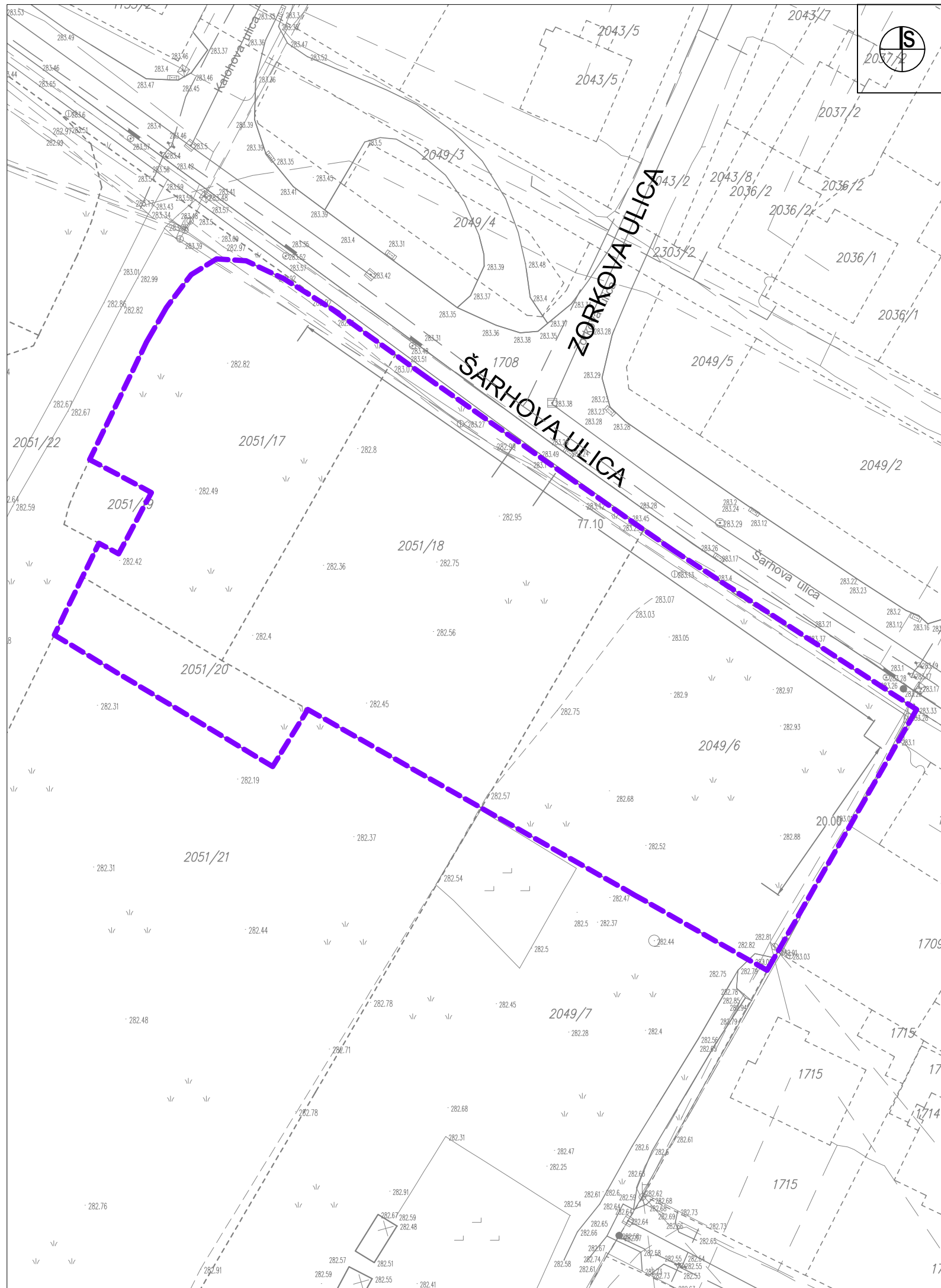
- STANOVANJSKI OBJEKTI - K+P+2
- TRGOVSKO-POSLOVNI OBJEKT - K+P
- ETAŽNOST OBJEKTOV
- PEŠ, INTERVENTNE POVRŠINE, DOSTOPI, TLAKOVANE POVRŠINE
- PROMETNA POVRŠINA
- PLOČNIK - PEŠCI, KOLESARJI
- VHODNI V OBJEKTE
- ZELENICA
- DREVESA
- UVOZ/IZVOZ V KLETNE ETAŽE
- ZBIRALNICA LOČENIH FRAKCIJ
- OTROŠLA IGRALA, PAVILJONI, KLOPI

MEJA OBMOČJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

URBIS,  
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.  
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor



PROJEKT:	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v MOM
FAZA:	dopolnjen osnutek
NASLOV LISTA:	Prikaz namenske rabe prostora IZSEK IZ GRAFIČNIH PRILOG KARTOGRAFSKEGA DELA OPPN - ZAZIDALNA SITUACIJA S KARAKTERISTIČNIM PREREZOM
NAROČNIK IN INVESTITOR:	MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 0763
ŠT. PROJEKTA:	2021/SDOPPN-029
DATUM PROJEKTA:	OKTOBER 2021
MERILO:	1 : 1000
ŠT. LISTA:	<b>1.2</b>



**LEGENDA:**

 MEJA OBMOČJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

URBIS,  
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.  
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor

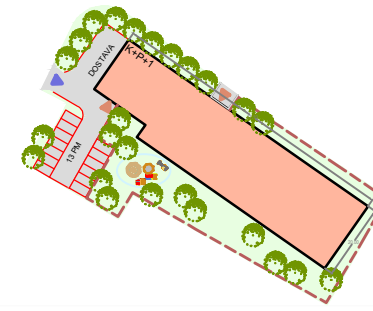


PROJEKT:	<b>SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v MOM</b>	
FAZA:	<b>dopolnjen osnutek</b>	
NASLOV LISTA:	<b>Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel OBMOČJE SD OPPN Z OBSTOJEČIM PARCELNIM STANJEM</b>	
NAROČNIK IN INVESTITOR:	<b>MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR</b>	
NOSILEC NALOGE:	<b>Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502</b>	
SODELAVKA:	<b>Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 0763</b>	
ŠT. PROJEKTA:	<b>2021/SDOPPN-029</b>	
DATUM PROJEKTA:	<b>OKTOBER 2021</b>	
MERILO:	<b>1 : 500</b>	
ŠT. LISTA:		<b>2.1</b>



**LEGENDA:**

 MEJA OBMOČJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN



URBIS,  
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.  
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor



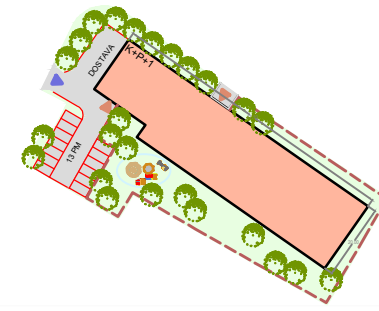
PROJEKT:	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v MOM	
FAZA:	dopolnjen osnutek	
NASLOV LISTA:	Prikaz območja SD OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru PREGLEDNA SITUACIJA ŠIRŠEGA OBMOČJA NAČRTOVANIH UREDITEV	
NAROČNIK IN INVESTITOR:	MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR	
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502	
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 0763	
ŠT. PROJEKTA:	2021/SDOPPN-029	
DATUM PROJEKTA:	OKTOBER 2021	
MERILO:	1 : 2000	
ŠT. LISTA:		<b>3.1</b>



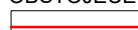
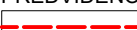
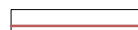
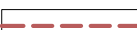




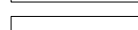
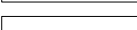


### LEGENDA:

 MEJA OBMOČJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN



### KOMUNALNI VODI

OBSTOJEČE	PREDVIDENO	
		ELEKTRIKA
		KANALIZACIJA
		VODOVOD
		PLINOVOD
		TK






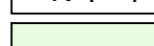
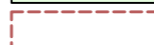



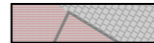
URBIS,  
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.  
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor




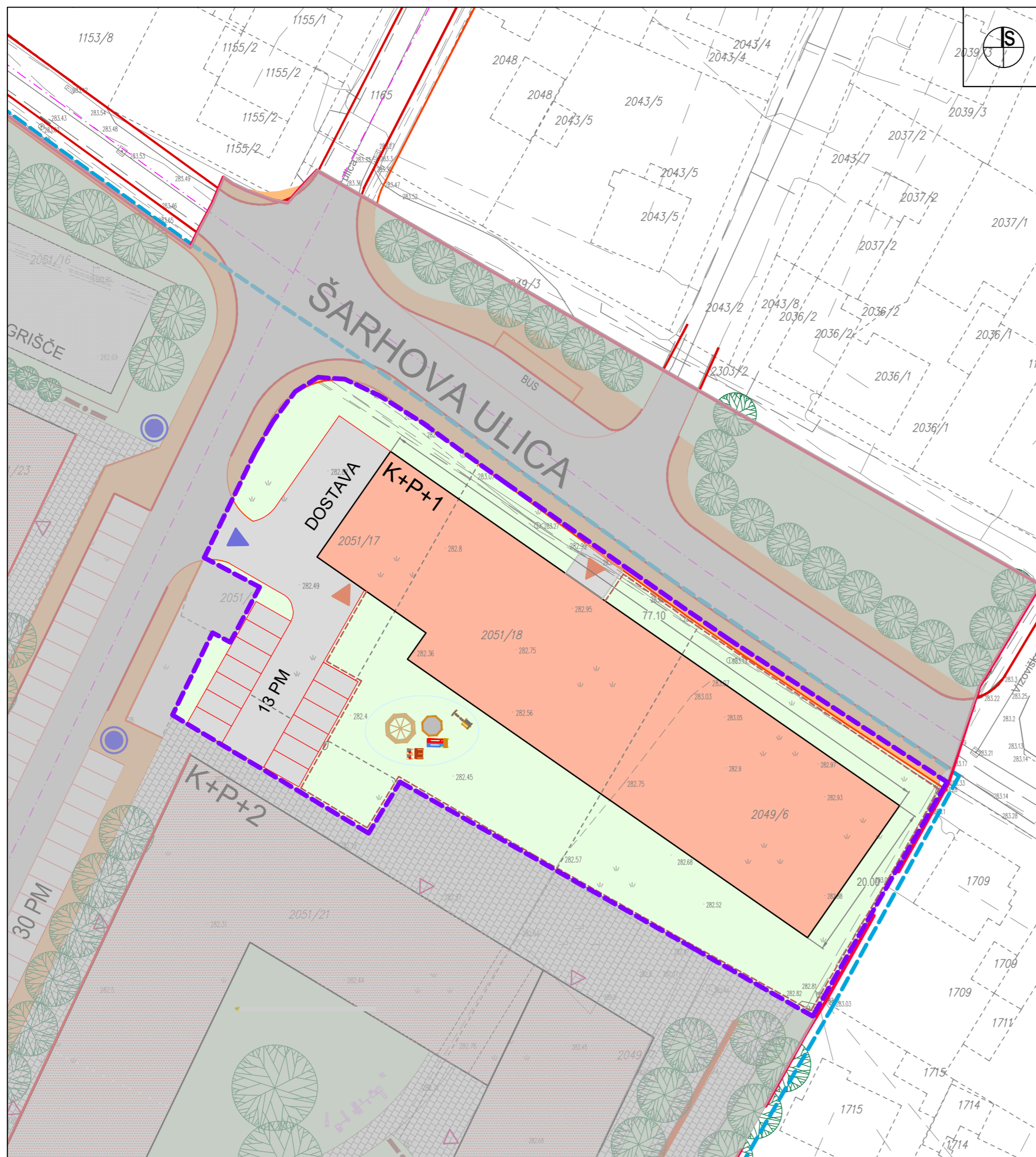
PROJEKT:	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v MOM
FAZA:	dopolnjen osnutek
NASLOV LISTA:	Prikaz območja SD OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru PREGLEDNA SITUACIJA ŠIRŠEGA OBMOČJA NAČRTOVANIH UREDITEV TER OBSTOJEČE IN PREDVIDENE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE
NAROČNIK IN INVESTITOR:	MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 0763
ŠT. PROJEKTA:	2021/SDOPPN-029
DATUM PROJEKTA:	OKTOBER 2021
MERILO:	1 : 2500
ŠT. LISTA:	<b>3.2</b>








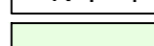
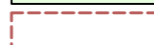


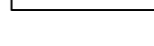
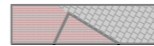
**LEGENDA:**


-  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
-  ZELENICA
-  OGRAJA OKROG OTROŠKEGA IGRIŠČA
-  OTROŠKA IGRALA
-  DREVESA, GRMOVNICE
-  VELJAVNI OPPN - NI PREDMET SPREMEMB IN DOPOLNITEV

URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor 	
PROJEKT:	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v MOM
FAZA:	dopolnjen osnutek
NASLOV LISTA:	Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s soslednjimi območji UREDITVENA SITUACIJA
NAROČNIK IN INVESTITOR:	MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 0763
ŠT. PROJEKTA:	2021/SDOPPN-029
DATUM PROJEKTA:	OKTOBER 2021
MERILO:	1 : 500
ŠT. LISTA:	<b>4.1</b>



**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
-  ZELENICA
-  OGRAJA OKROG OTROŠKEGA IGRIŠČA
-  OTROŠKA IGRALA
-  DIMENZIJA OBJEKT
  
-  VELJAVNI OPPN - NI PREDMET SPREMEMB IN DOPOLNITEV

	
URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor	
PROJEKT:	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v MOM
FAZA:	dopolnjen osnutek
NASLOV LISTA:	Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosodnjimi območji PRIKAZ UREDITVE S FUNKCIONALNO OBLIKOVALSKIMI POGOJI
NAROČNIK IN INVESTITOR:	MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 0763
ŠT. PROJEKTA:	2021/SDOPPN-029
DATUM PROJEKTA:	OKTOBER 2021
MERILO:	1 : 500
ŠT. LISTA:	<b>4.2</b>



**LEGENDA:**

- PREDVIDENO**
- DOVOZNA CESTA, PARKIRIŠČA
  - STAVBA OTROŠKEGA VRTCA
  - SMER DOVOZA NA PARCELO ALI DO STAVBE
  - SMER VHODA V OBJEKT
  - K+P+1 ETAŽNOST OBJEKTA
  - ZELENICA
  - OGRAJA OKROG OTROŠKEGA IGRIŠČA
  - OTROŠKA IGRALA

**KOMUNALNI VODI**

- | OBSTOJEČE   | PREDVIDENO   |              |
|---|--|--------------|
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: #ff0000; border: 1px dashed red; margin-right: 5px;"></span>   | ELEKTRIKA    |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: #800000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: #800000; border: 1px dashed brown; margin-right: 5px;"></span> | KANALIZACIJA |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: #00b0f0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: #00b0f0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span>  | VODOVOD      |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span>  | PLINOVOD     |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: #ff00ff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 2px; background-color: #ff00ff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span>  | TK           |

VELJAVNI OPPN - NI PREDMET SPREMOMB IN DOPOLNITEV






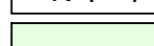
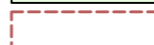


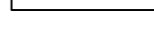
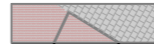
URBIS,  
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.  
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor




PROJEKT:	<b>SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v MOM</b>	
FAZA:	<b>dopolnjen osnutek</b>	
NASLOV LISTA:	<b>Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji PRIKAZ UREDITVE GLEDE POTEKA OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO</b>	
NAROČNIK IN INVESTITOR:	<b>MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR</b>	
NOSILEC NALOGE:	<b>Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502</b>	
SODELAVKA:	<b>Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 0763</b>	
ŠT. PROJEKTA:	<b>2021/SDOPPN-029</b>	
DATUM PROJEKTA:	<b>OKTOBER 2021</b>	
MERILO:	<b>1 : 500</b>	
ŠT. LISTA:		<b>4.3</b>



**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
-  ZELENICA
-  OGRAJA OKROG OTROŠKEGA IGRIŠČA
-  OTROŠKA IGRALA
-  DIMENZIJE PROMETNA UREDITEV
  
-  VELJAVNI OPPN - NI PREDMET SPREMEMB IN DOPOLNITEV

	
URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor	
PROJEKT:	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v MOM
FAZA:	dopolnjen osnutek
NASLOV LISTA:	Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji PROMETNO TEHNIČNA SITUACIJA S PRIKAZOM PRIKLJUČEVANJA NA OBSTOJEČO PROMETNO UREDITEV
NAROČNIK IN INVESTITOR:	MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 0763
ŠT. PROJEKTA:	2021/SDOPPN-029
DATUM PROJEKTA:	OKTOBER 2021
MERILO:	1 : 500
ŠT. LISTA:	<b>4.4</b>

#### **IV. PRILOGE:**

1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE
2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE
3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, MNENJA, ODLOČBA
4. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG
5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
6. POVZETEK ZA JAVNOST

## 1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE

### 1.1 Prostorske sestavine planskih aktov občine

Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mestna Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/4, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št.26/12-sklep).

Osnovna namenska raba predstavlja stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.



Slika 1: Prikaz osnovne namenske rabe z mejo OPPN v rdeči barvi  
vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

## 1.2 Veljavni prostorski akti

Območje se trenutno ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 9S (OPPN za del PPE St 9 – S stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici), MUV št. 19, z dne 10.7.2009.



Slika 2: Izsek iz OPPN – Zazidalna situacija, območje sprememb in dopolnitev označeno z vijolično  
vir: Urbis d.o.o.

Ureditveno območje veljavnega OPPN je omejeno s Kamenškovo ulico na zahodu, Šarhovo ulico na severu, z obstoječo pozidavo individualnih stanovanjskih stavb na vzhodu ter kmetijskimi površinami na jugu. Velikost celotnega OPPN je približno 5,3 ha.

Predvidene ureditve v veljavnem OPPN so:

- Izgradnja stanovanjskih stavb,
- Trgovsko-poslovne stavbe s podzemnimi garažami,
- Ureditev okolice objektov,
- Izgradnja potrebne prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

## 1.3 Razlogi za izdelavo sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše SD OPPN)

Predmet sprememb in dopolnitev OPPN se nahaja ob Šarhovi ulici, na severovzhodnem delu območja, kjer je načrtovana trgovsko poslovna stavba.

Na to območje se umesti objekt za varstvo predšolskih otrok - otroški vrtec, saj je zaradi gradnje novih stanovanjskih sosesk na bližnjem območju izkazana potreba po novih kapacitetah.

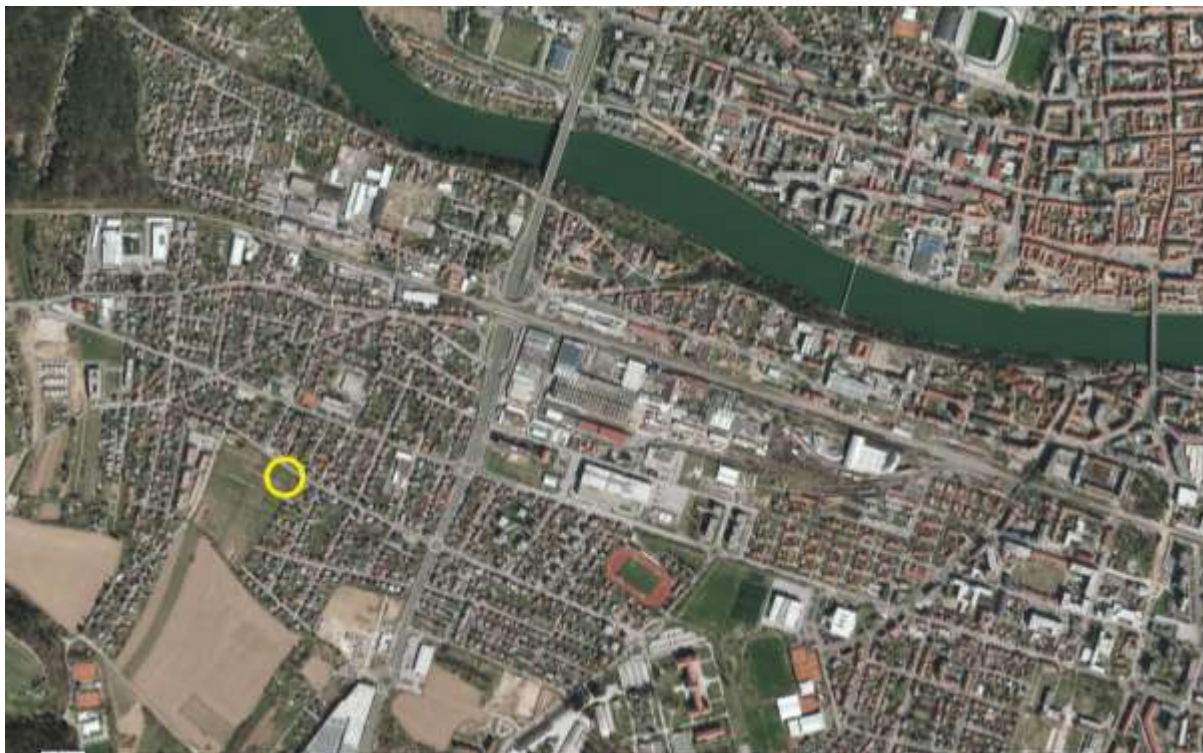


## 2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

### 2.1 Opis območja urejanja

#### 2.1.1 Širše območje

Obravnvano območje obdelave se nahaja v mestu Maribor, na desnem bregu reke Drave in je del mestne četrti Studenci. Nahaja se v jugozahodnem delu Studenc, južno od Šarhove ulice, severno od Pekrske gorce in kmetijskih površin, v neposredni bližini obstoječih enostanovanjskih stavb, na katere meji na severni in vzhodni strani, na južni in zahodni strani pa meji na območje gradbišča, kjer se trenutno gradijo večstanovanjske stavbe, z novo prometno ureditvijo.



Slika 3: Širše območje na DOF, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>



## 2.3 Prikaz območij s posebnimi varstvenimi režimi

### 2.3.1 Območja varstva vodnih virov in območje erozije

Območje se po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15) nahaja v vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako WO III, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.



#### Vodovarstvena območja - državni nivo

	območje zajetja
	I. vodovarstveni režim
	II. vodovarstveni režim
	II.A vodovarstveni režim
	II.B vodovarstveni režim
	III. vodovarstveni režim
	Ostalo

Slika 5: Vodovarstveno območje in lokacija parcel načrtovanih ureditev v rdeči barvi  
vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

### 2.3.2 Ohranjanje narave

Obravnavano območje se nahaja izven varovanih območij.

### 2.3.3 Varstvo kulturne dediščine

Obravnavano območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območij nepremične kulturne dediščine.

## 2.4 Gospodarska javna infrastruktura

Obravnavano območje se nahaja znotraj goste pozidave z vso obstoječo komunalno, prometno in energetske infrastrukturo. Obstoječi vodi omogočajo priključitev z manjšimi prilagoditvami.



	Vodohran		Telekomunikacijski vod
	Črpališče		Drugi objekti
	Razbremenilnik		Kabelska kanalizacija
	Jašek		Prostozračni daljnovod
	Oprema		Polizolirani daljnovod
	Čistilna naprava		Kabelski daljnovod
	Zajetje		Kablovod
	Črpališče		Signalni ali krmilni vod
	Razbremenilnik		Katodna zaščita
	Čistilna naprava		Drugi objekti
	Izpust		Omrežje javne razsvetljave
	Jašek		Kongregacija
	Oprema		Drugi objekti
	Zadrževalnik		Plinovod
	Drugi objekti		Toplovod
	Vodooskrbna cev		Vročevod
	Drugi objekti		
	Kanalizacijski vod		
	Mešani vod		
	Fekalni vod		
	Meteorni vod		
	Drugi vod		
	Nedoločeno		

Slika 6: Območje z obstoječo komunalnimi vodi, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

### 3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Državni nosilci urejanja prostora za izdajo mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje in konkretnih smernic:

Vloga za izdajo **MNENJ** (vloga MOM), številka dokumenta:3503-2/2021-32, dne 8.6.2021

NASLOVNIK:	MNENJE IN KONKRETNE SMERNICE	
	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. <b>RS, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za kmetijstvo</b> , Dunajska 22, 1000 Ljubljana	22.6.2021	3504-116/2021/2
2. <b>RS, Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje</b> , Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana in Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, Štefanova ul.5, 1000 Ljubljana	9.7.2021	350-83/2021-4
3. <b>RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode</b> , Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor	14.7.2021	35020-135/2021-2
4. <b>RS, Ministrstvo za kulturo</b> , Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	30.7.2021	35012-129/2021/4
5. <b>Zavod RS za varstvo narave</b> , Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor	1.7.2021	3563-0064/2021-29.7.2021
6. <b>RS, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za hrano in ribištvo</b> , Dunajska 22, 1000 Ljubljana	4.8.2021	4201-60/2021-2
<p>Vloga za izdajo ODLOČBE (vloga MOM): št. dok.:</p> <p><b>RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vlivov na okolje,</b> Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana</p>	<p><b>ODLOČBA ŠT.35409-311/2021-2550-5,</b> z dne 1.9.2021, iz katere je razvidno, da ni treba izvesti postopka CPVO</p>	

---

## **MNENJA**



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,  
GOZDARSTVO IN PREHRANO**  
DIREKTORAT ZA KMETIJSTVO

Sektor za urejanje kmetijskega prostora in  
zemljiške operacije

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 478 91 28  
F: 01 478 90 33  
E: gp.mkgp@gov.si  
www.mkgp.gov.si

Številka: 3504-116/2021/2

Datum: 22. 6. 2021

MESTNA OBČINA MARIBOR

---

**Zadeva: Mnenje k OPPN za del PPE Studenci 9 -S**

Zveza: vloga št. 3503-2/2021-4 z dne 11. 6. 2021

Stranka, Mestna občina Maribor, je 22. 6. 2021 pri Ministrstvu za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano (v nadaljevanju: ministrstvo) zaprosila za mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE St 9 –S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) na okolje in predložila:

- sklep o pripravi SD OPPN za del PPE Studenci 9 –S in
- izhodišča za pripravo SD OPPN za del območja PPE Studenci 9 S.

Po pregledu zgoraj navedenega gradiva ministrstvo ugotavlja, da predlagana prostorska ureditev ne posega na območje kmetijskih zemljišč, zato se do predlaganih ureditev ne opredeljuje.

Lepo pozdravljeni!

Pripravil:  
Igor Ritonja  
sekretar

Leon Ravnikar  
vodja Sektorja za urejanje kmetijskega  
prostora in zemljiške operacije

Vročiti po elektronski pošti:  
vesna.bauman@maribor.si



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE**

DIREKTORAT ZA JAVNO ZDRAVJE

Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana

T: 01 478 60 07

F: 01 478 60 79

E: [gp.mz@gov.si](mailto:gp.mz@gov.si)

[www.mz.gov.si](http://www.mz.gov.si)

Mestna občina Maribor  
Urad za komunalno, promet in prostor Sektor za urejanje prostora  
Grajska ul. 7  
2000 Maribor

E-pošta: [vesna.bauman@maribor.si](mailto:vesna.bauman@maribor.si)  
[mestna.obcina@maribor.si](mailto:mestna.obcina@maribor.si)

Številka: 350-83/2021-4

Datum: 9. 7. 2021

**Zadeva: Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje za Spremembe in dopolnitve OPPN za PPE St 9-S v Mestni občini Maribor**

V prilogi vam pošiljamo strokovno mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje za Spremembe in dopolnitve OPPN za PPE St 9-S v Mestni občini Maribor, s stališča pristojnosti varovanja zdravja ljudi, ki ga je pripravil Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano.

Ministrstvo za zdravje soglaša s priloženim mnenjem.

S spoštovanjem,

Pripravila:  
Breda Kralj  
višja svetovalka II

dr. Marjeta Recek  
vodja Sektorja za varovanje zdravja

Priloge:

- strokovno mnenje Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano, št. 212b-09/1649-21 / NP – 3189097 z dne 9. 7. 2021.





Republika Slovenija  
MINISTRSTVO ZA ZDRAVJE  
ga. Breda Kralj  
Štefanova ul. 5  
1000 LJUBLJANA

Številka: 212b-09/1649-21 / NP – 3189097

Povezava: 350-83/2021-2

DANTE-212b-DZ21MZ\_SD OPPN za PPE St 9-S, Maribor\_CPVO\_3189097

Maribor, 9. 7. 2021

**ZADEVA:       Strokovno mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje:  
Spremembe in dopolnitve OPPN za PPE St 9-S v Mestni občini Maribor**

Z dopisom št. 350-83/2021-2 ste nas 23. 6. 2021 zaprosili za strokovno mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje za Spremembe in dopolnitve OPPN za PPE St 9-S v Mestni občini Maribor s stališča naše pristojnosti varovanja zdravja ljudi (VZL) pred vplivi iz okolja.

Kot osnovo za izdelavo mnenja smo pregledali dokumentacijo prejeto po elektronski pošti:

- Spremembe in dopolnitve OPPN za PPE St 9-S v Mestni občini Maribor - izhodišča, št: 2021/SDOPPN-029, URBIS d.o.o. Maribor, maj 2021 (OPPN).

Na podlagi 119. člena in četrtega (4) odstavka 110. člena Zakona o urejanju prostora, Ur. list RS št. 61/17 (ZUreP-2), nosilci urejanja prostora na poziv občine odločijo, ali je za OPPN treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, v skladu s petim (5) odstavkom istega člena pa na poziv občine podajo konkretne smernice. Ker za konkretne smernice nismo bili pozvani, v nadaljevanju podajamo samo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na okolje.

Skladno s 3. členom Uredbe o merilih za ocenjevanje verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta in njegovih sprememb na okolje v postopku celovite presoje vplivov na okolje, Ur. list RS št. 9/2009, smo izvedli postopek ugotavljanja **verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana** s stališča naše pristojnosti varovanja zdravja ljudi pred vplivi iz okolja.

Območje se nahaja na Studencih ob Šarhovi ulici, na katero meji na severni strani, z vzhodne strani je omejeno s Karadžičevo ulico, na jugu meji na novo zgrajene večstanovanjske stavbe, na zahodni strani pa je v izgradnji nova ulica, dovozna cesta. Območje velikosti 3.610 m<sup>2</sup> leži na parc št: 2049/6, 2051/17, 2051/18 in 2051/20, vse k.o. 660 – Studenci.

Na območju obstoječih stavbnih zemljišč z namensko rabo - stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja, je predvidena izgradnja novega otroškega vrtca, nove enote, z šestimi oddelki, z vso potrebno zunanjo ureditvijo in izgradnjo potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture. Območje meji na SV in JV strani na obstoječe stanovanjske objekte, na JZ in SZ pa na kmetijske površine, zato s stališča VZL ne pričakujemo pomembnih vplivov na ta območja in obratno.

Na osnovi pregleda zgoraj navedene dokumentacije ocenjujemo, da za Spremembe in dopolnitve OPPN za PPE St 9-S v Mestni občini Maribor s stališča naše pristojnosti varovanja zdravja ljudi pred vplivi iz okolja **ni treba** izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Mnenje sestavil:

Matjaž Roter, inž. grad.

ODDELEK ZA OKOLJE IN ZDRAVJE MARIBOR  
Vodja:

mag. Emil Žerjal, univ.dipl.inž.kem.tehnol.



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

Sektor območja Drave  
Krekova 17, 2000 Maribor



V00360403

T: 02 250 77 50	Mestna občina Maribor MESTNA UPRAVA	Sig. zn.: 030105
E: gp.drsv-mb@go.si	Date: 19.07.2021	Št. prilog:
www.dv.gov.si	Št. zad.: <b>3503-2/2021</b>	
	V seznanitev:	Vrednost:

Številka: 35020-135/2021-2

Datum: 14. 7. 2021

Datoteka: SM-35020-135-2-21-IG Konk. sm. in mn. o ver. pom. vpl. OPPN za del PPE St 9-S(stan. obm. ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) na okolje

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) izdaja na podlagi prvega odstavka 119. člena v povezavi s tretjim in petim odstavkom 110. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) ter 61. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04-ZZdl-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20; v nadaljevanju: ZV-1), naslednje

**KONKRETNE SMERNICE  
s področja upravljanja z vodami**

**za pripravo sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del  
PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici),  
Mestna občina Maribor**

**I.**

Pri pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) (v nadaljevanju: spr. in dop. OPPN), za katerega je bil s strani župana sprejet Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev OPPN, št. 3503-2/2021-32 z dne 8. 6. 2021 (v nadaljevanju: Sklep), objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku (MUV), št. 14/2021 dne 24. 6. 2021, in pripravljena Izhodišča za pripravo spr. in dop. OPPN, št. 2021/SDOPPN-029 z datumom maj 2021, ki jih je izdelalo podjetje URBIS, d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor (v nadaljevanju: Izhodišča za pripravo spr. in dop. OPPN), je treba upoštevati Splošne smernice s področja upravljanja z vodami, ter naslednje konkretne smernice oz. usmeritve:

1. V osnutku spr. in dop. OPPN mora biti tekstualno in grafično ustrezno obdelana in prikazana tudi:
  - zunanja ureditev na pregledni situaciji, iz katere bo razvidna dispozicija obstoječih in novih objektov, ureditev okolice in vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura (vključno z mestom priključitve),
  - predvidena rešitev odvoda vseh vrst odpadnih voda,
  - način ogrevanja novih objektov.
2. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. l. RS, št. 98/15 in 76/17) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).
3. Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1 in sicer, na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje

padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).

4. Predmetna lokacija se nahaja v širšem območju z oznako »VVO III« zalog pitne vode na Dravskem polju (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja, Ur. l. RS št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20), zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
5. Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. l. RS št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) 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.
6. Po podatkih z javno dostopnih portalov je razvidno, da se obravnavan poseg nahaja na robu erozijsko ogroženega območja (območje običajnih zaščitnih ukrepov), zato je potrebno ob predvidenih posegih zagotoviti, da se ne poslabšajo erozijske razmere območja.
7. Neposredno odvajanje 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, prioriteto 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.
8. Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. l. RS št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) 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.
9. V osnutku odloka mora biti grafično prikazan prerez vseh obravnavanih objektov s prikazano najnižjo koto vseh izvedenih objektov (objekti z morebitnimi kletnimi etažami, ponikovalnica ali ponikovalni bloki, morebitni zadrževalnik, morebitni lovilec olj) ter koto terena.
10. 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.
11. V skladu z 31. členom Gradbenega zakona si bo dolžan investitor (oziroma investitorji) pri naslovnem organu, po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju, za posege, ki imajo vpliv na vodni režim in stanje voda, pridobiti mnenje na projektne rešitve.
12. Vloga in dokumentacija za pridobitev mnenja na projektne rešitve bosta morali biti izdelani v skladu s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Ur. l. RS, št. 36/18 in 51/18-popr.) in Pravilnikom o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Ur. l. RS, št. 25/09).

13. Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za predvidene gradnje bo morala biti usklajena z veljavnimi prostorskimi akti, kar bo moralo biti razvidno iz projektne dokumentacije.

## II.

Ob doslednem upoštevanju konkretnih smernic iz I. poglavja, kar bomo presojali v nadaljnjih fazah prostorskega načrtovanja oziroma izdaje Mnenja o vplivu posegov na vodni režim in stanje voda, izvedba spr. in dop. OPPN **verjetno NE BO POMEMBNEJE vplivala na okolje** z vidika upravljanja z vodami.

### **Obrazložitev:**

Mestna občina Maribor, Ulica heroja staneta 1, 2000 Maribor, je javno objavila Sklep in Izhodišča za pripravo spr. in dop. OPPN, ter naslovni organ z vlogo, št. 3502-2/2021-41 z dne 11. 6. 2021 (ki jo je naslovni organ prejel dne 22. 6. 2021 po elektronski pošti), pozvala, da v skladu s prvim odstavkom 119. člena v povezavi s petim odstavkom 110. člena ZUreP-2, poda konkretne smernice.

Javno objavljeno gradivo vsebuje: Sklep in Izhodišča za pripravo spr. in dop. OPPN.

ZV-1 v petem odstavku 61. člena določa, da ministrstvo poda smernice k načrtovanim prostorskim ureditvam v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju.

Območje spr. in dop. OPPN zajema naslednja zemljišča s parc. št. 2049/6, 2051/17, 2051/18 in 2051/20, vse k. o. 660 – Studenci. Velikost območja SD OPPN je približno 3.610 m<sup>2</sup>. Nahaja se med Šarhovo ulico na severni strani, Karadžičevo ulico na vzhodu, na jugu meji na novo zgrajene večstanovanjske objekte, na zahodni strani pa je v izgradnji nova dovozna cesta. Trenutno je območje obdelave še nepozidano.

Predmet Izhodišč za pripravo spr. in dop. OPPN je gradnja novega otroškega vrtca s šestimi oddelki, zunanjih površin in vse pripadajoče javne gospodarske infrastrukture, v skladu s pogoji upravljavcev.

Območje, ki je predmet obravnave, poseže na varovano območje, in sicer na širše vodovarstveno območje, z oznako VVO III, po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20), ter na mejo ogroženega območja, tj. na mejo erozijsko ogroženega območja.

**Glede na navedeno je zahteva po upoštevanju v I. točki navedenih konkretnih smernic, utemeljena.**

DRSV v konkretnem postopku sodeluje tudi kot državni nosilec urejanja prostora pri celoviti presoji vplivov na okolje, zato zaradi ekonomičnosti postopka v tem dokumentu podaja tudi mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe spr. in dop. OPPN na okolje z vidika

upravljanja z vodami in predlagan obseg in natančnost vsebin in informaciji, ki morajo biti vključena v okoljsko poročilo.

Ob doslednem upoštevanju konkretnih smernic iz I. poglavja, kar bomo presojali v nadaljnjih fazah prostorskega načrtovanja oziroma izdaje Mnenja o vplivu posegov na vodni režim in stanje voda, menimo, da izvedba spr. in dop. OPPN **verjetno NE BO POMEMBNEJE vplivala na okolje** z vidika upravljanja z vodami.

Pripravila:

  
mag. Ida Gregorc  
PODSEKRETARKA



Vodja sektorja:

  
mag. Mateja Klaneček, univ. dipl. inž. grad.  
SEKRETARKA

Vročiti:

- Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor (priporočeno s povratnico),
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (po e-pošti),
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za SPVO, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (po e-pošti),
- Direkcija RS za vode, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana (po e-pošti).



URBIS d. o. o.  
urbis@urbis.si

Številka: 35012-129/2021/4  
Datum: 30. 7. 2021

Na podlagi poziva URBIS urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d. o. o., Partizanska 3, 2000 Maribor izdaja Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Ministrstvo) na podlagi 119. člena v povezavi s 110. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) in na podlagi 76. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg); v nadaljevanju ZVKD-1) naslednje

**MNENJE O VERJETNOSTI  
POMEMBNEJŠIH VPLIVOV PLANA NA KULTURNO DEDIŠČINO**

**IN**

**KONKRETNE SMERNICE ZA**

**SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

**ZA DEL OBMOČJA PPE STUDENCI 9 S**

**(STANOVANJSKO OBMOČJE OB ŠARHOVI IN  
KAMENŠKOVI ULICI)**

**1. Podatki o vlogi**

URBIS d. o. o. je z vlogo št. 3503-2/2021-41 z dne 11. 6. 2021, prejeto dne 22. 6. 2021, pozvala Ministrstvo, da izda mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na kulturno dediščino in konkretne smernice za spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja PPE Studenci 9 S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici).

Vlogi je bilo priloženo:

- Izhodišča za pripravo Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja PPE Studenci 9 S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) (izdelovalec: Urbis d. o. o. Maribor, št. 2021/SDOPPN-029, maj 2021);
- Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE St 9 -S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici), št. 3503-2/2021-32, datum 8. 6. 2021.

## 2. Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov plana na kulturno dediščino in arheološke ostaline

Gradivo smo pregledali v sodelovanju z ZVKDS OE Maribor (št. 3510-0009/2012/23-MKC, dne 30. 6. 2021).

Ugotovili smo, da na obravnavanem območju ni varovanih enot kulturnih spomenikov, dediščine ali registriranega arheološkega najdišča. Poleg tega je bilo celotno območje tekom priprave zadevnega OPPN in pred gradnjo »Stanovanjska soseska Pod Pekrsko gorco, Maribor« na osnovi naročila investitorja (Stanovanjskega sklada RS) leta 2018 predhodno arheološko pregledano. V arheoloških testnih jarkih so bile na jugozahodnem robu ureditvenega območja odkrite ostaline rimske ceste, zato je bilo to registrirano novo arheološko najdišče Maribor – Arheološko najdišče Studenci, EŠD 30604. Pred gradnjo stanovanjske soseske je na mestu najdbe investitor leta 2019 zagotovil tudi predhodna arheološka izkopavanja, teren pa je bil nato za gradnjo sproščen. Območje, ki ga obravnavajo zadevne SD OPPN se nahaja na severovzhodnem robu predhodno arheološko že pregledanega območja, kjer ni bilo arheološko pozitivnih rezultatov. **Ocenjujemo, da ni verjetnosti pomembnejših vplivov plana na kulturno dediščino.**

Opozarjamo pa na naslednje:

Skladno z drugim odstavkom 74. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. [16/08](#), [123/08](#), [8/11](#) – ORZVKD39, [90/12](#), [111/13](#), [32/16](#) in [21/18](#) – ZNOrg) je treba v postopkih priprave in sprejemanja planov presoati tudi vplive plana na arheološke ostaline. V primeru, da bi se s planom določal ali načrtoval poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uredba o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, Uradni list, RS, št. 51/14, 57/15 in 26/17, v nadaljevanju: Uredba PVO), in obstoječi podatki ne omogočajo presoje vplivov na arheološke ostaline, je za tak plan treba izvesti predhodne arheološke raziskave za oceno potenciala. Podrobnejše usmeritve glede predhodnih arheoloških raziskav in presoje vplivov plana na arheološke ostaline so opredeljene v splošnem delu smernic za načrtovanje občinskih podrobnih prostorskih aktov z vidika varstva kulturne dediščine, točka 6, objavljenem na:

[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MK/DEDISCINA/PROSTOR/OPPN\\_Splosne\\_smernice\\_NPB\\_140619.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MK/DEDISCINA/PROSTOR/OPPN_Splosne_smernice_NPB_140619.pdf)

## 3. Konkretna smernice

Menimo, da so načrtovane SD OPPN dopustne in ne pričakujemo pomembnejših vplivov izvedbe plana na kulturno dediščino. Drugih konkretnih smernic za načrtovanje, ki bi izhajale iz varstvenih režimov, nimamo.

Lep pozdrav,

Pripravila:  
Jadranka Plut  
podsekretarka

dr. Jelka Pirkovič  
v. d. generalne direktorice  
Direktorata za kulturno dediščino

Poslati (po e-pošti):

- naslovnik
- MOP, Direktorat za okolje, SSPVO, [gp.mop@gov.si](mailto:gp.mop@gov.si)
- ZVKDS OE Maribor, [tajnistvo.mb@zvkd.si](mailto:tajnistvo.mb@zvkd.si)





Številka: 4201-60/2021-2

Datum: 4. 8. 2021

**Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano**  
**Direktorat za hrano in ribištvo**  
**Sektor za ribištvo**  
**Ga. Simona Dolinšek**  
**Dunajska cesta 22**  
**1000 Ljubljana**

**Zadeva: Mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov SD OPPN za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) na okolje**

dne 22. 06. 2021 smo na Zavodu za ribištvo Slovenije (v nadaljevanju ZZRS) prejeli poziv Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorata za hrano in ribištvo k podaji mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov SD OPPN za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) na okolje z vidika naše pristojnosti.

Po pregledu gradiva, katero vsebuje:

- Vloga št. 3503-2/2021-41 z dne 02. 08. 2021,
- Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) z dne 8. 6. 2021,
- Izhodišča za pripravo sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja PPE Studenci 9 S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) vključno z grafičnimi prilogami (URBIS d.o.o., Maribor, maj 2021),

ugotavljamo, da ureditveno območje predmetnega SD OPPN zajema zemljišča s parcelnimi števkami 2049/6, 2051/17, 2051/18 in 2051/20 vse k.o. Studenci, v Mestni občini Maribor.

Predmet sprememb in dopolnitev OPPN-ja z veljavnim OPPN načrtovani trgovsko – poslovni objekt na severovzhodnem vogalu območja. 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.

Ugotavljamo da se območje načrtovanega SD OPPN ne nahaja ob in na območju varovalnega pasu površinskih vodotokov in vodnih teles. Z vidika pristojnosti ZZRS, SD OPPN za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici), **ne bo imel pomembnejših vplivov na okolje** in zato podajamo **pozitivno mnenje**.

Pripravila:

Tjaša Kodela, mag. geog.



Direktor:

Rado Javornik, univ. dipl. inž. kmet

Poslati:

- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorat za hrano in ribištvo, Sektor za ribištvo, [gp.mkqp@gov.si](mailto:gp.mkqp@gov.si), po elektronski pošti,
- Mestna občina Maribor, [vesna.bauman@maribor.si](mailto:vesna.bauman@maribor.si), v vednost po elektronski pošti,
- Inšpekcija za lovstvo in ribištvo, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana, [sasa.leksan@gov.si](mailto:sasa.leksan@gov.si), v vednost po elektronski pošti,
- ZZRS arhiv, tu



ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA VARSTVO NARAVE

OBMOČNA ENOTA MARIBOR

Pobreška cesta 20 | 2000 Maribor

T 02 33 31 370

E zrsvsn.oemb@zrsvsn.si

Številka zadeve: 3563-0064/2021-2

Datum: 1. 7. 2021

**Mestna občina Maribor, Urad za komunalno, promet in prostor, Sektor za komunalno in promet**

**Ulica heroja Staneta 1**

**2000 Maribor**

**Zadeva: Spremembe in dopolnitve OPPN za del PPE St 9 – S**

- A. Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja**
- B. Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na biotsko raznovrstnost**
- C. Konkretno naravovarstvene smernice**

Z vlogo št. 3503-2/2021-41 z dne 11.6.2021, prejeto dne 22.6.2021, ste zaprosili naslovni zavod za mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na okolje v zvezi z izdelavo Sprememb in dopolnitev OPPN za del PPE St 9 – S.

Mnenje izdajamo na podlagi 110. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) skladno s 3. členom Uredbe o merilih za ocenjevanje verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta in njegovih sprememb na okolje v postopku celovite presoje vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 9/2009). Skladno s 101. a členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18 in 82/20) in 11. členom ter Prilogo 2 Pravilnika o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/2004, 53/2006, 38/2010, 3/2011) podajamo tudi mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja. Konkretno smernice v skladu s 97. in 98. členom Zakona o ohranjanju narave.

Dokumentacija k vlogi je bila dostopna na spletni strani občine in med drugim vsebuje:

- Izhodišča za pripravo odloka Spremembe in dopolnitve OPPN za del PPE St 9 – S, s kartografskimi prilogami, št. proj. : 2021/SDOPPN-029, Urbis d.o.o., maj 2021.

**A. Mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja**

Po pregledu dokumentacije ugotavljamo, da območje obravnave in območje neposrednega in daljinskega vpliva obravnavanega plana ne sega v varovana območja. Zato ocenjujemo, da **presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja ni treba izvesti.**

**B. Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost**

Po pregledu dokumentacije ugotavljamo, da območje obravnave plana ne sega v območja naravnih vrednot, ekološko pomembna območja ali habitate zavarovanih vrst. Zato ocenjujemo, da plan verjetno **ne bo pomembno vplival na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost.**

### C. Konkretna naravovarstvena smernice

Po pregledu dokumentacije ugotavljamo, da območje obravnave plana ne sega v varovana območja, območja naravnih vrednot, ekološko pomembna območja ali habitate zavarovanih vrst. Zato priprava konkretnih naravovarstvenih smernic ni potrebna.

Pripravil(a):

Andrej Grmovšek  
višji naravovarstveni svetovalec



Simona Kaligarič  
visoka naravovarstvena svetnica,  
Vodja OE Maribor



Dokument je izdan in digitalno podpisan v dokumentnem sistemu ODOS, skladno s 63.a členom UUP.  
Z odčitanjem QR kode lahko preverite elektronski podpis.



Poslano na: mestna.obcina@maribor.si

---

## **ODLOČBA**



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR**

Direktorat za prostor  
Sektor za okoljske presoje  
Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 71 74  
F: 01 478 74 25  
E: gp.mop@gov.si  
www.mop.gov.si

Številka: 35409-311/2021-2550-5  
Datum: 1. 9. 2021

Ministrstvo za okolje in prostor izdaja na podlagi 38.a člena Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 113/05 – uradno prečiščeno besedilo, 89/07 – odl. US, 126/07 – ZUP-E, 48/09, 8/10 – ZUP-G, 8/12 – ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14, 90/14, 51/16, 36/21 in 82/21), 40. člena Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/2006 - UPB, 49/06 - ZMetD, 66/06 - odl. US, 33/07 - ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 30/16, 61/17-GZ, 21/18-ZNOrg, 84/18-ZIURKOE in 158/20, v nadaljevanju ZVO), 110. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2; Urad. list RS, št. 61/17), prvega odstavka 101. a člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18 in 82/20) in 144. člena Zakona o splošnem upravnem postopku 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13 in 175/20 – ZIUOPDVE) v upravni zadevi določitve planov, za katere je treba izvesti postopek celovite presoje njihovih vplivov na okolje, za plan – Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici), pripravljavcu plana Mestni občini Maribor, Uradu za komunalno, promet in prostor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, naslednjo

## ODLOČBO

- 1. V postopku priprave in sprejemanja plana, Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici), ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje.**
- 2. Za plan ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe planov na varovana območja.**
- 3. V tem postopku ni bilo stroškov.**

## Obrazložitev

Ministrstvo za okolje in prostor, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje (v nadaljevanju ministrstvo) je dne 4. 8. 2021 od pripravljavca plana Mestne občine Maribor, Urada za komunalno, promet in prostor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, prejelo vlogo (št.: 3503-2/2021-52 z dne 4. 8. 2021) za izdajo odločbe o tem, ali je za plan - Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor treba izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje (CPVO). Identifikacijska številka prostorskega akta je 2468. Sklep o začetku priprave SD OPPN je bil objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku št. 14/21).

Vlogi so bila priložena:

- izhodišča za pripravo SD OPPN za del območja PPE Studenci 9 S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici); (izdelal: URBIS d.o.o. Maribor, št. proj.: 2021/SDOPPN-029, maj 2021),
- mnenja nosilcev urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku CPVO:

- Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Direktorata za kmetijstvo (št.: 3504-116/2021/2 z dne 22. 6. 2021),
- Zavoda RS za varstvo narave, OE Maribor (št.: 3563-0064/2021-2 z dne 1. 7. 2021),
- Ministrstva za zdravje (št.: 350-83/2021-4 z dne 9. 7. 2021), ki je posredovalo mnenje Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano (št.: 212b-09/1649-21/NP-3189097 z dne 9. 7. 2021),
- Direkcije RS za vode, Sektorja območja Drave (št.: 35020-135/2021-2 z dne 14. 7. 2021),
- Ministrstva za kulturo (št.: 35012-129/2021/4 z dne 30. 7. 2021),
- Zavoda za ribištvo Slovenije (št.: 4201-60/2021-2 z dne 4. 8. 2021).

Po 40. členu ZVO je treba v postopku priprave plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta (v nadaljnjem besedilu: plan), katerega izvedba lahko pomembno vpliva na okolje, izvesti celovito presojo vplivov njegove izvedbe na okolje, s katero se ugotovi in oceni vplive na okolje in vključenost zahtev varstva okolja, ohranjanja narave, varstva človekovega zdravja in kulturne dediščine v plan, in pridobiti potrdilo ministrstva o sprejemljivosti njegove izvedbe na okolje. ZVO v drugem odstavku 40. člena določa, da se za plan izvede CPVO, če se s planom določa ali načrtuje poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje skladno z določbami 51. člena istega zakona, ali če je zanj zahtevana presoja sprejemljivosti po predpisih o ohranjanju narave. CPVO se izvede tudi za drug plan, če ministrstvo oceni, da bi njegova izvedba pomembneje vplivala na okolje.

V skladu s 4. odstavkom 40. člena ZVO se CPVO ne izvede za plan, izdelan na podlagi plana, za katerega je bila že izvedena CPVO, če za planirane posege niso določeni novi ali podrobnejši izvedbeni pogoji, če ne vsebuje novih posegov ali ne zajema novih območij glede na plan, na podlagi katerega je pripravljen.

V skladu z določili četrtega odstavka 110. člena in prvega odstavka 119. člena Zakona o urejanju prostora (Urad. list RS, št. 61/17, v nadaljevanju ZUreP-2), ministrstvo pristojno za okolje na podlagi mnenj državnih nosilcev urejanja prostora v 21 dneh odloči, ali je za plan treba izvesti CPVO.

Iz sklepa in Izhodišč za pripravo SD OPPN je razvidno, da se območje sprememb in dopolnitev nanaša na parcele št.: 2049/6, 2051/17, 2051/18 in 2051/20 vse k.o. Studenci. Zaradi gradnje novih stanovanjskih sosek se je na območju izkazala potreba po novih kapacitetah za vrtec, zato je na tem območju namesto trgovsko-poslovnega objekta predvidena izgradnja vrtca z etažnostjo K+P+1.

Ministrstvo je posredovano gradivo preučilo in upoštevajoč zgoraj navedene vrste razlogov iz ZVO ugotovilo:

- a) Za SD OPPN ni treba izvesti presoje vplivov na okolje na podlagi 51. člena ZVO, ker se z njim ne načrtujejo posegi v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje skladno z določbami Priloge 1 Uredbe o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/20).
- b) Na podlagi 101. člena Zakona o ohranjanju narave se CVPO izvede za plane, ki bi lahko pomembno vplivali na zavarovano območje, posebno varstveno območje ali potencialno posebno ohranitveno območje sami po sebi ali v povezavi z drugimi plani. Ministrstvo je na [Atlasu okolja](#) preverilo in ugotovilo, da območje plana ne leži v območju neposrednega ali daljinskega vpliva na varovana območja, zato zanj ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe planov na varovana območja, kar izhaja tudi iz mnenja Zavoda RS za varstvo narave, OE Maribor (št.: 3563-0064/2021-2 z dne 1. 7. 2021).
- c) Na podlagi 3. odstavka 40. člena ZVO in Uredbe o merilih za ocenjevanje verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana, programa, načrta ali drugega splošnega akta in njegovih sprememb na okolje v postopku CPVO (Uradni list RS št. 9/09), je ministrstvo preverilo značilnosti plana, značilnosti vplivov in območij ter pomen in ranljivost območij, ki bodo verjetno prizadeta.

Iz mnenj Direkcije RS za vode - Sektorja območja Drave, Zavoda RS za varstvo narave - OE Maribor, in Zavoda za ribištvo Slovenije, Ministrstva za zdravje, Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano ter Ministrstva za kulturo izhaja, da plan ne bo imel verjetno pomembnih vplivov na vodni režim in stanje voda, na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost, na varovanje zdravja ljudi pred vplivi iz okolja ter na kulturno dediščino.

Upoštevajoč merila iz uredbe je ministrstvo ocenilo, da plan ne bo imel verjetno pomembnih vplivov na okolje.

Na podlagi ugotovljenih dejstev in okoliščin je pristojni upravni organ ugotovil, da v skladu z določili 2. in 3. odstavka 40. člena ZVO, v postopku priprave SD OPPN za del območja PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici), ni treba izvesti CPVO.

Za plan ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe planov na varovana območja.

Skladno z določbami 40. člena ZVO je ministrstvo odločilo tako, kot izhaja iz 1. in 2. točke izreka te odločbe.

V tem postopku stroški niso nastali, zato je ministrstvo odločilo tako, kot izhaja iz 3. točke izreka te odločbe.

**Pouk o pravnem sredstvu:** Zoper to odločbo ni pritožbe, pač pa se lahko sproži upravni spor in sicer z vložitvijo tožbe, ki se vloži v roku 30 dni po vročitvi te odločbe na Upravno sodišče Republike Slovenije, Fajfarjeva 33, Ljubljana. Tožba se lahko vloži neposredno pisno ali pa se pošlje po pošti.

Postopek vodila:

Jelka Habjan  
sekretarka

Mag. Vesna Kolar Planinšič  
Vodja Sektorja za okoljske presoje

Vročiti:

- Pripravljaivec plana: Mestna občina Maribor, [mestna.obcina@maribor.si](mailto:mestna.obcina@maribor.si)

V vednost:

- Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave [gp.drsv-mb@gov.si](mailto:gp.drsv-mb@gov.si)
- Zavod RS za varstvo narave, OE Maribor, [zrsvn.oemb@zrsvn.si](mailto:zrsvn.oemb@zrsvn.si)
- Zavod za ribištvo Slovenije, [info@zzrs.si](mailto:info@zzrs.si)
- Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, [gp.mz@gov.si](mailto:gp.mz@gov.si)
- Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, [gp.mk@gov.si](mailto:gp.mk@gov.si)
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, [gp.mkqp@gov.si](mailto:gp.mkqp@gov.si)



Nosilci urejanja prostora, ki v skladu s sprejetim »**Sklepom o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor**«, (MUV št. 14/2021, z dne 24.6.2021), sodelujejo pri pripravi s predložitvijo smernic za načrtovanje in mnenj:

Vloga za izdajo **MNENJ K OSNUTKU**: Št. dok.: 039870, z den 20.8.2021  
Št. dok.: 039951, z den 8.9.2021

Vloga za izdajo **MNENJ K PREDLOGU**: Št. dok.:

NASLOVNIK:	MNENJE K OSNUTKU		MNENJE K PREDLOGU	
	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. RS, Ministrstvo za okolje in prostor, <b>Direkcija RS za vode, Sektor za območje Drave</b> , Krekova 17, 2000 Maribor	/	/		
2. RS, <b>Ministrstvo za obrambo</b> , Uprava za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana	31.8.2021	350-196/2021-2-DGZR		
3. RS, <b>Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino</b> , Maistrova 10, 1000 Ljubljana	16.9.2021	35012-129/2021/9		
4. <b>Zavod RS za varstvo narave</b> , Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor	31.8.2021	3563-0106/2021-2		
5. <b>Elektro Maribor</b> podjetje za distribucijo električne energije d.d., Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor	/	/		
6. <b>Mariborski vodovod d.d.</b> , Jadranska c. 24, 2000 Maribor	6.9.2021	66/2021-MZ		
7. <b>Nigrad d.d.</b> , Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor	27.9.2021	2021-M/OPPN-K-015		
8. <b>Plinarna Maribor d.d.</b> , Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor	23.8.2021	ODS/SO-695/21-4375		
9. <b>Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o.</b> , Jadranska cesta 28, 2000 Maribor	6.9.2021	35/2021-MD/MP		
10. <b>Telekom Slovenije d.d.</b> , Titova 38, 2000 Maribor	/	/		
11. <b>Skupna služba varstva okolja</b> , mestna občina Maribor, Ulica Heroja Tomšiča 2, 2000 Maribor	15.9.2021	3503-29/2021-2		
12. MOM, Urad za komunalo, promet in prostor, <b>Sektor za komunalo in promet</b> , Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	5.10.2021	3512-440/2021-2		
13. <b>Mestna četrt Studenci</b> , šarhova ulica 53, 2000 Maribor	/	/		
14. <b>Telemach</b> , Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor	/	/		

---

## **MNENJA K OSNUTKU**



Številka: 350-196/2021-2 - DGZR

Datum: 31. 08. 2021

Na podlagi vloge Urbis, d. o. o., Partizanska cesta 3, Maribor, ki po pooblastilu zastopa Mestno občino Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor (v nadaljevanju vlagatelj), št. 039870, 2021/SDOPPN-029 z dne 20. 8. 2021, izdaja Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, na podlagi 119. člena v povezavi s četrnim odstavkom 111. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) ter na podlagi trinajste alineje prvega odstavka 102. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Uradni list RS, št. 51/06-UPB, 97/10) in 8. točke prvega odstavka 49. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12 in 61/17-GZ) naslednje

#### **MNENJE**

#### **k osnutku sprememb in dopolnitev OPPN za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor**

Vlagatelj je z vlogo, št. 039870, 2021/SDOPPN-029 z dne 20. 8. 2021, ki smo jo prejeli 20. 8. 2021, pozval Ministrstvo za obrambo, Upravo RS za zaščito in reševanje, pristojno za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, da mu v zakonitem roku poda mnenje k osnutku sprememb in dopolnitev OPPN za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor. Vlagatelj je hkrati z vlogo dostavil osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta (tekstualni in grafični del).

Skladno z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17-ZUreP-2) morajo biti v občinskem podrobnem prostorskem načrtu določeni ukrepi in rešitve za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

Po pregledu priloženega gradiva ugotavljamo, da je v njem opredeljena vsebina s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstva pred požarom, vendar je treba zaradi spremenjene zakonodaje besedilo spremeniti oziroma dopolniti:

- v tretjem odstavku 18. člena se številka »50« zamenja s »100«. Obrazložitev: kriteriji za gradnjo zaklonišč so bili spremenjeni v Uredbi o spremembah in dopolnitvi Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 54/15);
- zadnji odstavek 18. člena, ki določa, da je treba pridobiti projektne pogoje in soglasje pri Upravi RS za zaščito in reševanje, se črta. Obrazložitev: v Uradnem listu RS, št. 83/12 so bile objavljene spremembe in dopolnitve Zakona o varstvu pred požarom. Sprememba 49. člena ukinja pridobitev projektnih pogojev in soglasij pri Upravi RS za zaščito in reševanje;

- v 18. členu se črta zahteva za izdelavo študije požarne varnosti. Obrazložitev: Obrazložitev: na podlagi 122. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17-popr.) preneha veljati Pravilnik o zasnovi in študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 12/13 in 49/13, 61/17-GZ), ki pa se uporablja do uveljavitve predpisov, izdanih na podlagi Gradbenega zakona

Pripravila:  
Irena Zupančič  
višja svetovalka I

mag. Stanislav Lotrič  
sekretar  
namestnik generalnega direktorja

Poslano:

- Urbis, d. o. o., Partizanska cesta 3, Maribor (urbis@urbis.si).



URBIS d.o.o.  
urbis@urbis.si

Številka: 35012-129/2021/9  
Datum: 16. 9. 2021

Na podlagi poziva podjetja URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, Maribor (v nadaljevanju: URBIS d.o.o.), izdaja Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Ministrstvo) na podlagi 119. člena v povezavi s 111. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2) in na podlagi 76. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg); v nadaljevanju ZVKD-1) naslednje

**MNENJE K OSNUTKU  
SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA  
ZA DEL PPE ST 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici)  
V MESTNI OBČINI MARIBOR**

## 1. Podatki o vlogi

Podjetje URBIS d.o.o. je z vlogo, št. 039870 z dne 20. 8. 2021, prejeto dne 20. 8. 2021, pozvalo Ministrstvo, da izda mnenje k osnutku sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju: SD OPPN za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor).

Vlogi je bilo priloženo:

- Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor, osnutek, izdelal URBIS d.o.o., št. proj. 2021/SD OPPN-029, avgust 2021.

## 2. Podatki o smernicah

Splošne smernice za načrtovanje občinskega podrobnega prostorskega načrta in njegovih sprememb in dopolnitev za področje varstva nepremične kulturne dediščine so objavljene na spletnih straneh Ministrstva:

[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MK/DEDISCINA/PROSTOR/OPPN\\_Splosne\\_smernice\\_NPB\\_140619.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MK/DEDISCINA/PROSTOR/OPPN_Splosne_smernice_NPB_140619.pdf) (dokument št. 350-84/2016/1 z dne 4. 11. 2016, dopoljen z dokumentom št. 350-84/2016/2 z dne 14.6.2019).

Ministrstvo je izdalo konkretne smernice z dopisom št. 3012-129/2021/4 z dne 30. 7. 2021.

### **3. Mnenje k osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrt za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor**

#### **3. 1. Mnenje k rešitvam**

Gradivo smo pregledali v sodelovanju z ZVKDS OE Maribor. Menimo, da so smernice upoštevane in so načrtovane ureditve, prikazane v gradivu, z vidika varstva kulturne dediščine ustrezne.

Lep pozdrav,

Pripravila:  
Helena Štih  
sekretarka

dr. Jelka Pirkovič  
v. d. generalne direktorice  
Direktorata za kulturno dediščino

Poslati (po e-pošti):

- naslovník
- ZVKDS OE Maribor, [tajnistvo.mb@zvks.si](mailto:tajnistvo.mb@zvks.si)



ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA VARSTVO NARAVE

OBMOČNA ENOTA MARIBOR

Pobreška cesta 20 | 2000 Maribor

T 02 33 31 370

E zrsv.n.oemb@zrsv.n.si

Številka zadeve: 3563-0106/2021-2

Datum: 31. 8. 2021

**URBIS urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.**

**Partizanska cesta 3**

**2000 Maribor**

**Zadeva: Spremembe in dopolnitve OPPN za del PPE St 9-S /stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ul.) – mnenje nosilcev urejanja prostora na osnutek načrta**

Na osnovi vaše vloge št. 2021/SDOPPN-029 z dne 20.8.2021, prejete dne 20.8.2021, podajamo na podlagi 111. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – ZUreP-2) in v skladu s 97. in 98. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18 in 82/20) mnenje k osnutku Spremembe in dopolnitve OPPN za del PPE St 9-S /stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ul.).

Pri pripravi mnenja smo upoštevali priloženo gradivo, ki med drugim vsebuje:

- Osnutek odloka Spremembe in dopolnitve OPPN za del PPE St 9-S /stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ul.), s kartografskimi prilogami, št. proj. : 2021/SD OPPN-029, Urbis d.o.o., avgust 2021.

Zavod RS za varstvo narave je dne 30.3.2021 izdal posodobljene Splošne naravovarstvene smernice za urejanje prostora <https://zrsvn-varstvonarave.si/wp-content/uploads/2021/03/Splo%C5%A1ne-naravovarstvene-smernice-za-urejanje-prostora.pdf>.

1. Ugotavljamo, da osnutek odloka upošteva splošne smernice.
2. Ocenjujemo, da plan ne bo pomembno vplival na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost. Menimo da so vplivi plana na vsebine ohranjanja narave sprejemljivi.

Pripravil(a):

Andrej Grmovšek  
višji naravovarstveni svetovalec



Simona Kaligarič  
visoka naravovarstvena svetnica,  
Vodja OE Maribor

Dokument je izdan in digitalno podpisan v dokumentnem sistemu ODOS, skladno s 63.a členom UUP.  
Z odčitanjem QR kode lahko preverite elektronski podpis.





## MARIBORSKI VODOVOD, javno podjetje, d. o. o.

Jadranska cesta 24, 2000 Maribor, tel. (02) 320 77 00, e-naslov: info@mb-vodovod.si, http://www.mb-vodovod.si  
TRR št.: SI56 0451 5000 0539 052 pri NKBM d.d., BIC banke: KBMASI2X, matična št.: 5067880, ID za DDV: SI68041527



URBIS, D.O.O.  
PARTIZANSKA CESTA 3

2000 MARIBOR

MARIBORSKI VODOVOD



202114672

Datum : 08.09.2021

Maribor, 06.09.2021  
Naš znak: 66/2021-MZ

### ZADEVA: Mnenje k osnutku

Na osnovi vloge ki smo jo prejeli dne 24.08.2021 in dokumentacije za pridobitev mnenja k osnutku sprememb in dopolnitev OPPN za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor, številka projekta 2021-SDOPPN-029, izdelovalca URBIS, d.o.o., Maribor z dne avgust 2021, iz katerih je razvidna umestitev načrtovane ureditve v prostor, Vam kot upravljavci vodovodnih objektov in naprav na območju Mestne občine Maribor in drugih občin, ki jih oskrbujemo s pitno vodo dajemo naslednje:

### MNENJE K OSNUTKU

1. Ureditveno območje sprememb in dopolnitev OPPN za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor obsega parc. št. 2049/6, 2051/17, 2051/18 in 2051/20, k.o. Studenci, kot sledi :
2. Velikost območja OPPN je 3.610 m<sup>2</sup>
3. Na območju sprememb in dopolnitev OPPN za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor se načrtuje izgradnja otroškega vrtca z 6 oddelki z vso pripadajočo gospodarsko/komunalno infrastrukturo.
  - Priključitev predvidenega objekta na vodovodno omrežje je možna na severni strani (Šarhova ulica), ter na nove vodovodne cevovode, ki se izvajajo v sklopu gradenj južno in zahodno od predvidenega posega. Na osnovi požarne študije je potrebno preveriti lokacije požarnih hidrantov in po potrebi le-te dodati na ustreznih lokacijah.
4. Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnjem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno sodelovanje z Mariborskim vodovodom d.o.o z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov in naprav.
5. Obvezno je upoštevanje določil Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Ur.l. RS, št. 88/12), Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV št. 20/2019), Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo v Mestni občini Maribor (MUV 03/14), Odloka o gospodarskih javnih službah v Mestni občini Maribor (MUV 11/12-UPB1), Odloka o dopolnitvi Odloka o lokalnih gospodarskih javnih službah v Mestni občini Maribor (MUV 13/12) ter kataster vodovodnih naprav in objektov.





6. Z ozirom na Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11 in 22/13) se območje predvidenega posega nahaja v širšem vodovarstvenem območju z oznako VVO III.
7. Pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za posamične posege v prostor, ki so možni tudi v primerni fazni izvedbi, si je pred izdelavo projektne dokumentacije potrebno pridobiti pogoje za pripravo projektne dokumentacije in nato še soglasje k projektni dokumentaciji.

Pripravil :  
Miran ZUPE, inž. grad.  
Tehnični referent za soglasja

Priloga:  
-grafika

DIREKTOR:

Miran JUG  
univ. dipl. inž. stroj.

MARIBORSKI VODOVOD,  
JAVNO PODJETJE, d.o.o.  
Jadranska cesta 24, 2000 Maribor

# Mariborski vodovod, javno podjetje, d.o.o.

Jadranska c. 24 p.p.1202, 2100 Maribor  
Slovenija



Št. protokola: 202113766

# ODGOVORNE OSEBE

Izdalal: **Miran ZUPE**  
Odgovorna oseba: **Miran ZUPE**  
Datum: **24.08.2021**

## SITUACIJA M 1:1000



### LEGENDA

#### VODOVOD

- Cevovod
- Jašek

#### KATASTER

- Parcele

URBIS d.o.o.

**MNENJE K: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
NAČRT**

PARTIZANSKA CESTA 3

Številka: 2021-M/OPPN-K-015

2000 MARIBOR

Datum: 27.09.2021  
JAVNA KANALIZACIJA

Vloga podana dne: 23.08.2021

Za objekt: SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OPPN ZA DEL PPE ST 9-S

Občina: Maribor

Investitor: MO Maribor

Ulica: Šarhova ulica, Kamenškova ulica

KO: Studenci

Parcele: po situaciji

Dokumentacija: Gradivo za pridobivanje smernic/mn

Izdelač: Urbis d.o.o.

Vrsta: Gradivo za pridobivanje smernic/mn

Številka: 2021/SD OPPN-029

Datum: avgust 2021

Objekte bo z ustrezno dimenzionirano interno kanalizacijo po predpisih možno priključiti na:  
OBSTOJEČO JAVNO KANALIZACIJO.

V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije in pri izdelavi projekta upoštevati Pravilnik za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javne kanalizacije (MUV, številka 12/2016), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17 in 81/19). Priključitev na javno kanalizacijo je obvezna po Odloku o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (MUV št. 11/2016).

Za pridobitev gradbenega dovoljenja si mora investitor pridobiti še naše Projektne pogoje, Mnenje k projektni dokumentaciji in Soglasje za priključitev na javno kanalizacijo.

- Mnenje podajamo kot Koncesionar - vzdrževalec javne kanalizacije in na podlagi Odloka o načinu opravljanja lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Maribor (MUV št. 11/2016, 27/2017).

**Posebni pogoji:**

- Predvideti je potrebno izdelavo ustrezne projektne dokumentacije odvajanja odpadnih voda od objektov in to v ločenem sistemu - na javno kanalizacijo se naj predvidi odvod izključno sanitarnih-komunalnih odpadnih vod od posameznih objektov.

- Padavinske odpadne vode iz območja gradnje je potrebno prioritarno speljati v lokalno ponikanje.

- Predvidi se naj izdelava načrta kanalskega priključka od posameznega objekta.

- Vsa infrastruktura kanalizacije, interna in morebitna javna, naj bo dostopna za večja komunalna vozila.

Postopek vodil(-a):  
Matej Majerič



**Nigrad**<sup>3</sup>  
Nigrad, komunalno podjetje, d.o.o.  
Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor

Matjaž Krevelj  
direktor družbe Nigrad d.o.o.



Matej Majerič

Digitalno podpisal  
Matej Majerič  
Datum: 2021.09.28  
13:29:40 +02'00'

**PLINARNA MARIBOR d.o.o.**  
**Plinarniška ulica 9**  
**2000 MARIBOR**

**Datum: 23.08.2021**

**Številka: ODS/SO-695/21 - 4375**

**URBIS d.o.o.**  
**Partizanska c. 3**

**2000 Maribor**

Plinarna Maribor d.o.o., kot operater distribucijskega sistema zemeljskega plina na podlagi Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/2017 vključno s spremembami), podaja **MNENJE**:

### **REŠITVE SO USTREZNE**

Investitorju **MO Maribor** se na podlagi zahteve z dne 20.08.2021, ki jo je za projekt Osnutek sprememb in dopolnitev OPPN za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici), na parc. št. 2049/6, 2051/17, 2051/18 in 2051/20 v k.o. 660 – Studenci (v imenu investitorja podal URBIS d.o.o.), izdaja mnenje o ustreznosti rešitev. Mnenje se podaja na osnovi naslednje predložene dokumentacije:

- osnutek SD OPPN št. 2021/SD OPPN-029

Mnenje velja dve leti od izdaje.

V postopku izdaje mnenja posebni stroški niso nastali.

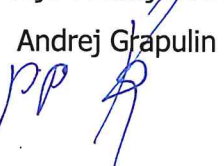
Postopek vodil:

  
Dušan Tomazič

Pregledal:

  
Damijan Bedek

Vodja sektorja ODS:

  
Andrej Grapulin

 **PLINARNA MARIBOR**  
SIAD Group

Vročiti:

- naslovniku,
- arhiv, tu.

Plinarna Maribor d. o. o.  
Plinarniška ulica 9  
2000 Maribor, Slovenija

Priloge: osnutek SD OPPN št. 2021/SD OPPN-029

Plinarna Maribor d. o. o.  
Plinarniška ulica 9  
2000 Maribor, Slovenija  
+386 2 22 843 00  
info@plinarna-maribor.si  
www.plinarna-maribor.si

ID za DDV: SI12048852  
Matična št.: 5034477  
Št. reg.: Okrožno sodišče v Mariboru/1/00358/00  
Osnovni kapital: 1.316.340,00 €  
BANKA INTESA SANPAOLO: SI56 1010 0005 0463 566  
NKBM: SI56 0451 5000 0473 480  
ABANKA: SI56 0510 0801 2847 739

Številka: 35/2021-MD/MPDatum: 06.09.2021

JP ENERGETIKA MARIBOR d.o.o. v skladu s z določili 111. in 119. člena ZUreP-2 in vloge s strani podjetja Urbis d.o.o., Partizanska cesta 3, Maribor, št. 039870 z dne 20.08.2021 po pooblastilu MOM, Urada za komunalo, Promet in prostor št. 3503-2/2021-56 z dne 17.08.2021 podaja naslednje:

Mnenje k osnutku

**»Spremembe in dopolnitve OPPN za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici)«**

<b>PROJEKT:</b>	Spremembe in dopolnitve OPPN za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici)
<b>NAROČNIK:</b>	Urbis d.o.o., Partizanska cesta 3, Maribor
<b>OBČINA:</b>	MARIBOR
<b>KAT. OBČINA</b>	660-Študenti
<b>PARCELA ŠT.:</b>	Po situaciji

**Predložena dokumentacija:**

Osnutek sprememb in dopolnitve OPPN za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici), poslan po elektronski pošti 20.08.2021 (tekstualni in grafični del)

Na predlog osnutka sprememb OPPN podajamo **POZITIVNO MNENJE**.

Postopek vodil:

Mitja Dolinšek univ. dipl. inž.

Vročiti:

- Naročnik
- Arhiv

Direktor:

mag. Alan Perc, univ.dipl. inž.

**ENERGETIKA  
MARIBOR**Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o.  
Jadranska cesta 28, 2000 Maribor**Transakcijski računi:**Sparkasse d.d.: IBAN SI56 3400 0101 6453 955  
Nova KBM d.d.: IBAN SI56 0451 5000 1418 648  
Addiko Bank d.d.: IBAN SI56 3300 0000 4822 734  
NLB d.d.: IBAN SI56 0287 8026 0891 508Vpisano pri Okrožnem sodišču v Mariboru pod vl. št.: 1/00753/00  
Znesek osnovnega kapitala: 1.011.099,98 EUR  
Matična številka: 5107199  
ID številka za DDV: SI77722922

## SKUPNA OBČINSKA UPRAVA MARIBOR

Skupna služba varstva okolja  
Ulica heroja Tomšiča 2, 2000 Maribor  
E: [info.okolje@maribor.si](mailto:info.okolje@maribor.si)  
T: 02 2201 445

Številka: 3503-29/2021-2

Datum: 15.09.2021



### URBIS d.o.o.

Partizanska cesta 3

**2000 MARIBOR**

**ZADEVA:** Spremembe in dopolnitve odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici)

**ZVEZA:** Vloga za izdajo mnenja k osnutku, številka dokumenta 039870, datum: 20. 8. 2021, številka projekta 2021/SDOPPN-029

V zvezi z vašo vlogo, za spremembe in dopolnitve odloka o OPPN za del prostorsko planske enote St 9-S, ki smo jo prejeli 20. avgusta 2021 po e-pošti, izdajamo

### PRVO MNENJE k osnutku OPPN

#### Varovanje voda

V 6. členu predloženega osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE St 9-S, je upoštevano, da glede na Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja, Ur. l. RS, št. 24/2007, 32/2011 in 22/2013, 79/2015, 182/2020 (v nadaljevanju: uredba o vodovarstvenih območjih), obravnavan poseg leži v širšem vodovarstvenem območju – VVO III.

V točki 1. 3. in 4. so tako upoštevani pogoji glede izkopa gradbene jame.

V točki 2. je potrebno popraviti, da se doda beseda »padavinskih« in prvi del stavka tako glasi: «Neposredno odvajanje padavinskih odpadnih voda v podzemne vode..... »

Prav tako je potrebno upoštevati, da mora projektna dokumentacija za graditev objekta vsebovati elaborat ureditve gradbišča, ki določa način graditve in organizacijo gradbišča tako, da graditev ne ogroža zalog pitne vode. Odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in infrastrukturnih objektih na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podzemne vode. Z njimi je potrebno ravnati v skladu z zgoraj navedeno uredbo o emisiji snovi. Za primere razlitja škodljivih tekočin (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču.

Pri planiranju posegov v prostor na obravnavanem območju in pri gradnji je potrebno upoštevati tudi Zakon o vodah (Ur. l. RS, št. 67/2002, 110/2002 - ZGO-1, 2/2004 - ZZdl-A, 10/2004 - odl. US, 41/2004 - ZVO-1, 57/2008, 57/2012, 100/2013, 40/2014, 56/2015, 65/2020)

in vse najnovejše zakonske ter podzakonske predpise, ki urejajo področje podzemnih in odpadnih voda in prav tako vse občinske predpise s tega področja. Prav tako pa je potrebno upoštevati vse usmeritve in pogoje Direkcije republike Slovenije za vode.

## **Varovanje pred onesnaženjem zraka**

### **17. člen**

Mestna občina Maribor je glede na onesnaženost zraka z delci PM<sub>10</sub> razvrščena v I. stopnjo onesnaženosti (Odlok o načrtu za kakovost zraka za aglomeracijo Maribor, Ur. l. RS 160/2020).

#### Pri projektiranju upoštevati:

- Zakon o učinkoviti rabe energije (Ur. l. RS 158/20) s potrebnim vključevanjem obnovljivih virov (glej LEK),
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ) z upoštevanjem deleža OVE,
- Pravilnik o spremembi pravilnika o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Ur. l. RS 105/02),
- Odlok o prioritetni rabi energentov na območju MOM (MUV, št. 17, 30. 6. 2020),
- Odlok o načrtu za kakovost zraka za aglomeracijo Maribor (Ur. l. RS 160/20): osredotočiti se je potrebno na zahteve glede prometne ureditve kot so trajnostna mobilnost – kolesarnice, polnilna infrastruktura, umirjanje prometa v naselju, ureditev prometnih poti za kolesa, čim več vodoprepustnih površin, tlakovanje, idr., ozelenitve oziroma izvedbe zelenih elementov (strehe, fasade, igralne in zelene površine,..) ter pestro drevesno zasaditev različnih avtohtonih vrst, grmovnic in trate.

#### Pri gradnji upoštevati:

- Uredbo o preprečevanju in zmanjševanju emisij delcev iz gradbišč (Ur. l. RS 21/11). V elaboratu je potrebno zagotoviti ukrepe za preprečevanje in zmanjšanje emisij delcev iz gradbišča v okolje in spremljanje emisij v sušnih obdobjih (preprečevanje prašenja, raznosa materiala, čiščenje vozil in transportnih poti,..) ter določiti ukrepe v primeru preseganja mejnih vrednosti onesnaževal.

## **Ogrevanje**

V skladu z usmeritvami LEK se na območjih, kjer ni daljinskega ogrevanja in plinovodnega omrežja predvideva uporaba obnovljivih virov. Prioriteto imajo sistemi, ki izrabljajo energijo zemlje in sonca.

V primeru, da se novogradnja nahaja izven območij, ki jih pokrivata sistem daljinskega ogrevanja ali plinovodno omrežje, je potrebno analizirati možnosti izrabe OVE. Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko končnemu uporabniku zagotovijo višji delež OVE. Prioriteta so skupni sistemi oskrbe s toplotno energijo za celotno zaključeno območje novogradnje.

## **Podnebne spremembe**

Izbor drevesnih vrst za zasaditev naj bo premišljena, da bo ustrezala ravnim pogojem na mikro lokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst. Z zasaditvijo naj se doseže izravnava izgubljenih zelenih površin na račun gradnje in zmanjševanje vpliva toplotnih otokov ter blažitev posledic podnebnih sprememb.

Blaženje podnebnih sprememb zahteva upošteva dosledno upoštevanje zahtev s področja energetike (EZ, URE, OVE).



## **Ohranjanje narave in gozda**

Po pregledu dokumentacije ugotavljamo, da območje obravnave plana ne sega v območja naravnih vrednot, ekološko pomembnih območij ali habitatov zavarovanih vrst. Pri predvideni zasaditvi naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste.

Zelene površine naj bodo čim bolj sonaravne, ekološke in biotsko pestre.

## **Varstvo pred hrupom**

Ocenjujemo, da se ureditveno območje OPPN 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 (območje stanovanjske cone).

Zaradi izvedbe OPPN za območje se bo obremenitev ljudi s hrupom povečala v času gradnje saj bo potekala v neposredni bližini obstoječih stanovanjskih zgradb. Predlagamo, da se zaradi občutljivosti prostora, na katerem bo potekala gradnja, med gradnjo upoštevajo določbe 11. člena Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju v delu, ki določa:

- gradnjo v skladu z zadnjim stanjem gradbene tehnike,
- uporabo strojev, skladnih z zahtevami iz predpisa, ki ureja emisijo hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,
- optimiziranje obratovalnega časa strojev iz na gradbišču,
- celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
- uporabo začasnih protihrupnih zaslonov.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za objekt in pri njegovi izvedbi je treba zagotoviti, da obratovanje naprav za ogrevanje, klimatizacijo in prezračevanje objekta ne bo povzročalo čezmernega obremenjevanja okolja s hrupom.

Pripravile:

Olga MRAVLJE, višja svetovalka

Cvetka SLANA  
Podsekretarka - vodja službe

Irena KOZAR, strokovna sodelavka

Živa Bobič Červek, višja svetovalka

Saša Bricman Rantuša, svetovalka

Poslano po e-pošti:

- [urbis@urbis.si](mailto:urbis@urbis.si) in v vednost [natalija.babic@urbis.si](mailto:natalija.babic@urbis.si)



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
**Urad za komunalno, promet in prostor**  
Sektor za komunalno in promet

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: 3512-440/2021-2

Datum: 05.10.2021



URBIS d.o.o.  
Partizanska cesta 3  
2000 Maribor

**ZADEVA: Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE  
St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici)**

**ZVEZA: Vaša vloga št. 039870 z dne 20. 8. 2021**

Na podlagi 118. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017) vam, v postopku priprave sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici), s prometnega stališča posredujemo sledeče prvo mnenje k osnutku OPPN:

**upoštevati je potrebno naslednjo zakonodajo, normative in predpise:**

- Zakon o cestah (Uradni list RS št. 109/10, 48/12 in 46/15 in 10/18);
- Odlok o občinskih cestah (Medobčinski uradni vestnik št. 32/17 – uradno prečiščeno besedilo, 9/18, 15/19, 21/19, 22/20, 28/20, 29/20 in 3/21);
- Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS št. 91/05 in 26/06);
- Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS št. 86/09);
- Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS št. 99/15, 46/17, 59/18 in 63/19);
- Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS št. 41/18),
- Tehnične normative za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin – nova izdaja – Univerza v Ljubljani Prometno tehniški inštitut FAGG 1991,
- Ostale tehnične normative, standarde in predpise s področja cestogradnje in prometa.

Pripravil:  
Marjan POTOČNIK, inž.  
Svetovalec

Vročiti:  
1. naslovníku



#### **4. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG**

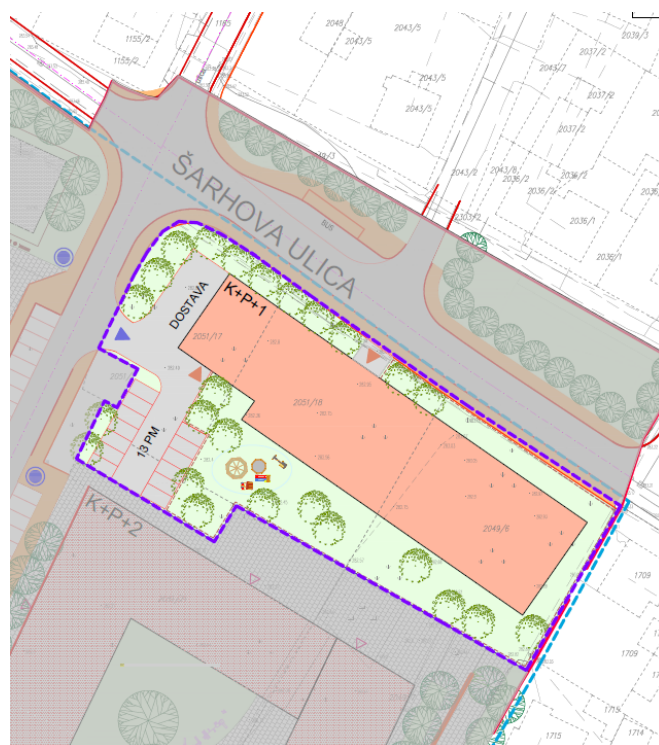
**ELABORAT EKONOMIKE ZA SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OPPN ZA DEL PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor, PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve d.o.o., Jelenče 9, 2211, Pesnica pri Maribor, 23/AK-2021-EE, oktober 2021**



Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Maribor  
Poslovalnica: Grajska 7, 2000 Maribor  
tel.: 041-375-733  
e-pošta: info@pro-moc.si

## ELABORAT EKONOMIKE

### ZA SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE St-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor



IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**  
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

IZDELANO: oktober 2021

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor**

FAZA OPPN: **DOPOLNJEN OSNUTEK**

NAROČNIK: **Urbis d.o.o.**  
Partizanska c. 3, 2000 Maribor

IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**  
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

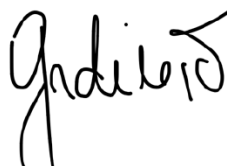
NOSILKA NALOGE: Špela GRDINIČ, mag. inž. log.

SODELAVCI: Aljaž KUNST, mag. posl. ved

ŠTEV. PROJEKTA: 23/AK-2021-EE

IZDELANO: oktober 2021

Direktorica:  
Špela GRDINIČ, mag. inž. log.



## **VSEBINA:**

### ***Tekstualni del:***

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV .....	5
1. NAMEN IN CILJI NALOGE .....	7
2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE .....	9
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA S SD OPPN.....	12
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	16
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	16
4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem.....	16
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi zgolj oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve .....	17
4.1.2.1. Prometna ureditev.....	17
4.1.2.2. Javni vodovod.....	21
4.1.2.3. Javna kanalizacija.....	21
4.1.2.4. Energetska infrastruktura .....	21
4.1.2.5. Elektronske komunikacije .....	22
4.1.2.6. Javna razsvetljava .....	22
4.1.2.7. Ogrevanje.....	22
4.1.2.8. Plinovod .....	22
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike ...	24
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	25
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	26
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE .....	27
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	28

## **Grafični del:**

### **Seznam slik:**

Slika 1: Položaj območja SD OPPN v Mestni občini Maribor .....	12
Slika 2: Izsek iz SD OPPN – Ureditvena situacija .....	15
Slika 3: Oskrba območja načrtovane prostorske ureditve .....	16
Slika 4: Izsek iz SD OPPN – Ureditvena situacija prometne infrastrukture .....	20
Slika 5: Izsek iz SD OPPN – Prikaz komunalne ureditve.....	23

## POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah takšnih ali drugačnih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju: SD OPPN).

Območje se nahaja ob Šarhovi ulici, na katero meji na severni strani, z vzhodne strani je omejeno z obstoječo individualno pozidavo, na jugu meji na novo zgrajene večstanovanjske stavbe, na zahodni strani pa je v izgradnji nova ulica, dovozna cesta. Območje je določeno z ureditveno mejo, ki obsega lastniške 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>.

Investitor, lastnik zemljišč in pobudnik namerava na obravnavanih parcelah izvesti ureditve povezane z izgradnjo vzgojno varstvenega objekta – vrtca s 6 oddelki in pripadajočo zunanjo ureditvijo, dovozom in parkirišči.

Elaborat ekonomike je namenjen opredelitvam komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje SD OPPN načrtovane stanovanjske gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Območje, za katerega se izdeluje SD OPPN, je komunalno opremljeno. Za potrebe načrtovane zazidave bo potrebno izvesti ustrezne priključke na obstoječe omrežje oziroma zgraditi infrastrukturo znotraj območja SD OPPN in jo priključiti na obstoječe omrežje na obrobju območja SD OPPN.

Komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v SD OPPN ni načrtovane, saj je komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura na območju SD OPPN ali v njegovi neposredni bližini že izgrajena in omogoča priključitev s SD OPPN načrtovanih prostorskih ureditev. Zato v tem elaboratu ekonomike ni ocenjenih stroškov, ki bi bili vezani na novogradnjo, dograditev ali rekonstrukcijo obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture; vsa »infrastruktura« na območju SD OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja.

Zaradi priključitve na obstoječo komunalno opremo bo investitor plačal tudi komunalni prispevek zaradi priključitve na obstoječo komunalno opremo.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena s SD OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišč ter za funkcioniranje na zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo



gospodarsko infrastrukturo. Tudi te v tem elaboratu ekonomike ni bilo potrebno opredeliti in oceniti, saj ne gre za novo javno infrastrukturo, ampak v celoti za gradnjo priključkov, ki bodo v lasti investitorja in jih bo investitor zgradil na lastne stroške.

Priključke na območju SD OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine vključno s priključki in parkirnimi mesti;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja SD OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- priključek na električno omrežje.

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.

Kot družbena infrastruktura v smislu Pravilnika o elaboratu ekonomike je v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane s SD OPPN, so namenjene gradnji vrtca, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju. Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.

## 1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) s 01. 06. 2018 so bile vzpostavljene pravne podlage za uporabo nekaterih novih instrumentov pri načrtovanju oz. urejanju prostora v slovenski praksi. Njihov skupni imenovalec je cilj, da se izboljša kvaliteta prostorskega načrtovanja, da se načrtuje celostno in kompleksno ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj korektno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

Med nove instrumente, ki jih je opredelil ZUreP-2, sodi tudi elaborat ekonomike.

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Pomembno je, da so tisti, ki odločajo in sprejemajo prostorske akte, z opisanimi posledicami seznanjeni dovolj celovito in predvsem pravočasno – to je dovolj zgodaj, da lahko svoje odločitve še ustrezno prilagodijo. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določi primerna etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

Meseca julija 2019 je pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike se pripravi k občinskemu prostorskemu načrtu (OPN) ali občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN), z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt, h kateremu oz. na podlagi katerega je pripravljen. Ta preveritev se opravi tako, da se za načrtovane prostorske ureditve v OPN oz. OPPN ocenijo potrebne investicije oz. stroški v najširšem smislu (t.j. negativni primarni in sekundarni učinki) za zagotovitev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Potrebno je, da občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah pozna in se zaveda posledic svojih odločitev na gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo, saj s sprejetjem prostorskega akta sprejema tudi določene obveze v zvezi z njihovim zagotavljanjem.

Podlaga, v kateri so predstavljene opisane posledice načrtovanih prostorskih ureditev, je elaborat ekonomike.

Namen te naloge je izdelava elaborata ekonomike k spremembam in dopolnitvam občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Ker se z elaboratom ekonomike preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, je v primeru:

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura in družbena infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v SD OPPN načrtovane prostorske ureditve; pri tem je gospodarska javna infrastruktura povzeta iz občinskega podrobnega prostorskega načrta, posledice načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo pa so ocenjene izvorno, saj v okviru strokovnih podlag za občinski podrobni prostorski načrt tovrstne proučitve niso bile izvedene;
- podana ocena investicij ter ocena možnih virov finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje oz. opredelitev posledic na določene vrste infrastrukture, izražena z drugimi primernimi kazalniki;
- predlagana etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v SD OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

## 2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

### 2.1. PRAVNE PODLAGE

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17); v nadaljevanju: ZUreP-2;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19); v nadaljevanju: pravilnik.

Temeljno pravno podlago za elaborat ekonomike predstavlja **ZUreP-2**. Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture. Te opredelitve vplivajo na vsebino elaborata ekonomike neposredno.

**Elaborat ekonomike** je opredeljen v 65. členu ZUreP-2 na naslednji način:

- (1) Skupaj s pripravo občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta se pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:
  - komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
  - oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
  - etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.
- (2) Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
- (3) Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu s tem zakonom.
- (4) Če se na ravni elaborata ekonomike za pripravo občinskega prostorskega načrta zadostno obdelajo vsebine iz prvega odstavka tega člena tudi za potrebe občinskega podrobnega prostorskega načrta, izdelava posebnega elaborata ekonomike zanj ni potrebna.
- (5) Minister podrobneje določi vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbeno infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-2 definira komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

- **Komunalna oprema** je del gospodarske javne infrastrukture in jo predstavljajo:
  - ⇒ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
  - ⇒ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energijo, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
  - ⇒ objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.
- **Druga gospodarska javna infrastruktura** je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča.
- **Družbena infrastruktura** so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom).

**Pravilnik** podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Opredeljuje, kaj je namen elaborata ekonomike in katere so podlage za njegovo izdelavo. Podrobneje določa, kako se pripravi elaborat ekonomike v delu, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter kako se pripravi v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo. Opredeljuje tudi obliko elaborata ekonomike.

## 2.2. VSEBINSKE PODLAGE

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva in dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor (izdelal Urbis d.o.o. Maribor., št. proj. 2021/SD OPPN - 029, oktober 2021); v nadaljevanju: SD OPPN;
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 9s (OPNN za del PPE St 9 – S stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici), (Medobčinski uradni vestnik Štajerske in Koroške regije, št. 19/2009) v nadaljevanju OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k SD OPPN.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzetih po SD OPPN.

**OPPN** je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena. Z njim se za načrtovane prostorske ureditve podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve;

- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe, če je ta potrebna;
- pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepe za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepe za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter druge vsebine glede na namen in območje, za katerega se OPPN pripravi.

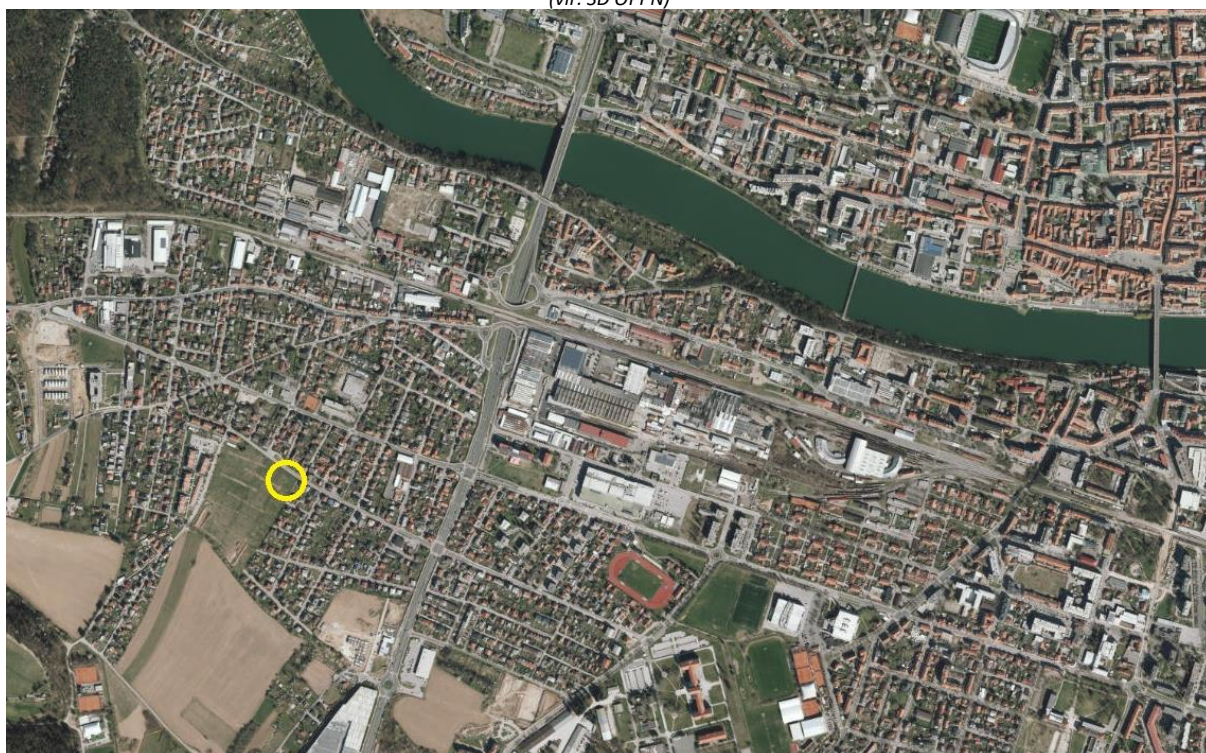
Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

### 3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA S SD OPPN

Obrađevano območje obdelave se nahaja v mestu Maribor, na desnem bregu reke Drave in je del mestne četrti Studenci. Nahaja se v jugozahodnem delu Studenc, južno od Šarhove ulice, severno od Pekrske gorce in kmetijskih površin, v neposredni bližini obstoječih enostanovanjskih stavb, na katere meji na severni in vzhodni strani, na južni in zahodni strani pa meji na območje gradbišča, kjer se trenutno gradijo večstanovanjske stavbe, z novo prometno ureditvijo.

**Slika 1: Položaj območja SD OPPN v Mestni občini Maribor**

(vir: SD OPPN)



Območje se nahaja ob Šarhovi ulici, na katero meji na severni strani, z vzhodne strani je omejeno z obstoječo individualno pozidavo, na jugu meji na novo zgrajene večstanovanjske stavbe, na zahodni strani pa je v izgradnji nova ulica, dovozna cesta.

Območje je nepozidano.

Območje je določeno z ureditveno mejo, ki obsega lastniške 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>.

DEJANSKA RABA: kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov.

NAMENSKA RABA: območja centralnih dejavnosti.

Investitor, lastnik zemljišč in pobudnik namerava na obravnavanih parcelah s št. 2049/6, 2051/17, 2051/18 in 2051/20, vse k.o. 660 – Studenci, izvesti ureditve povezane z izgradnjo vzgojno varstvenega objekta – vrtca s 6 oddelki in pripadajočo zunanjo ureditvijo, dovozom in parkirišči.

Na območje se predvideva uvoz na zahodni strani podolgovate zemljiške parcele, ki je vzporedna s Šarhovo ulico. Na zahodni strani je v izgradnji nova povezovalna prometnica, ki se bo priključila na Šarhovo ulico in omogočala povezavo in dovoze celotnemu novo zgrajenemu stanovanjskemu območju v južnem delu, kjer se trenutno gradijo večstanovanjske stavbe s podzemnimi garažami. Z nove dovozne ceste se načrtuje dovoz in dostop do parkirišča za potrebe otroškega vrtca.

Oblika parcele narekuje podolgovati tloris stavbe namenjene otroškemu vrtcu. Ob stavbi so predvidene parkirne površine, zunanja ureditev z zelenimi površinami in igriščem za otroke vrtca.

#### Načrtovane ureditve

Načrtovane ureditve na območju so:

- izgradnja otroškega vrtca z 6 oddelki,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

#### Zazidalna zasnova

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

Na zahodni, ožji stranici predmetne parcele, kamor se umešča stavba otroškega vrtca, je načrtovan uvoz na parcelo, parkirišče in prostora ob vrtcu, namenjenega dostavi. V vzhodnem in južnem delu se nahajajo proste zelene površine, namenjene igrišču, z otroškimi igrali in zasajene z drevesi in grmovnicami. Igrišče je ograjeno z ograjo.

Stavba otroškega vrtca je etažnosti klet, pritličje in nadstropje (K+P+1). V kartografskem delu je prikazan maksimalen tlorisni gabarit ter maksimalen višinski gabarit.

Otroško igrišče in zelene površine se lahko uredijo tudi v etaži.

Zasnova stavbe otroškega vrtca in ostala pripadajoča oprema se načrtuje po Pravilniku o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št.73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16, 20/17).

Območje SD OPPN meri 3.610 m<sup>2</sup>. Normativno število otrok za 6 oddelčni vrtec je 22 otrok/oddelek, kar pomeni 132 otrok. Potrebna velikost zemljišča za 6 oddelčni vrtec, pri upoštevanju zahtevi 25 m<sup>2</sup>/otroka, znaša 3.300 m<sup>2</sup>. Obravnavano območje je ustrezne velikosti za 6 oddelčni vrtec.

V skladu z zahtevo 8. člena Pravilnika, mora igrišče zagotavljati najmanj 15 m<sup>2</sup> površine na otroka, kar za 6 oddelčni vrtec pomeni površino igrišč 1.980 m<sup>2</sup>. Pripravljena preveritev zagotavlja 2.125 m<sup>2</sup> igrišč, ki so organizirana na površinah urejene okolice in na strehi objekta. Na območju obdelave je torej zagotovljena zadostna površina igrišč na otroka.

Za 6 oddelčni vrtec je na obravnavanem območju mogoče zagotoviti zadostno število parkirnih mest, po normativu 2PM/oddelek, kar pomeni 12 PM. Parkirišče je zagotovljeno na zahodni strani območja SD OPPN.

Na obravnavanem območju je možno zagotoviti vse notranje prostore ustreznih velikosti, mogoče je umestiti ustrezno veliko lastno kuhinjo in centralno pralnico ter ustrezno velike prostore uprave

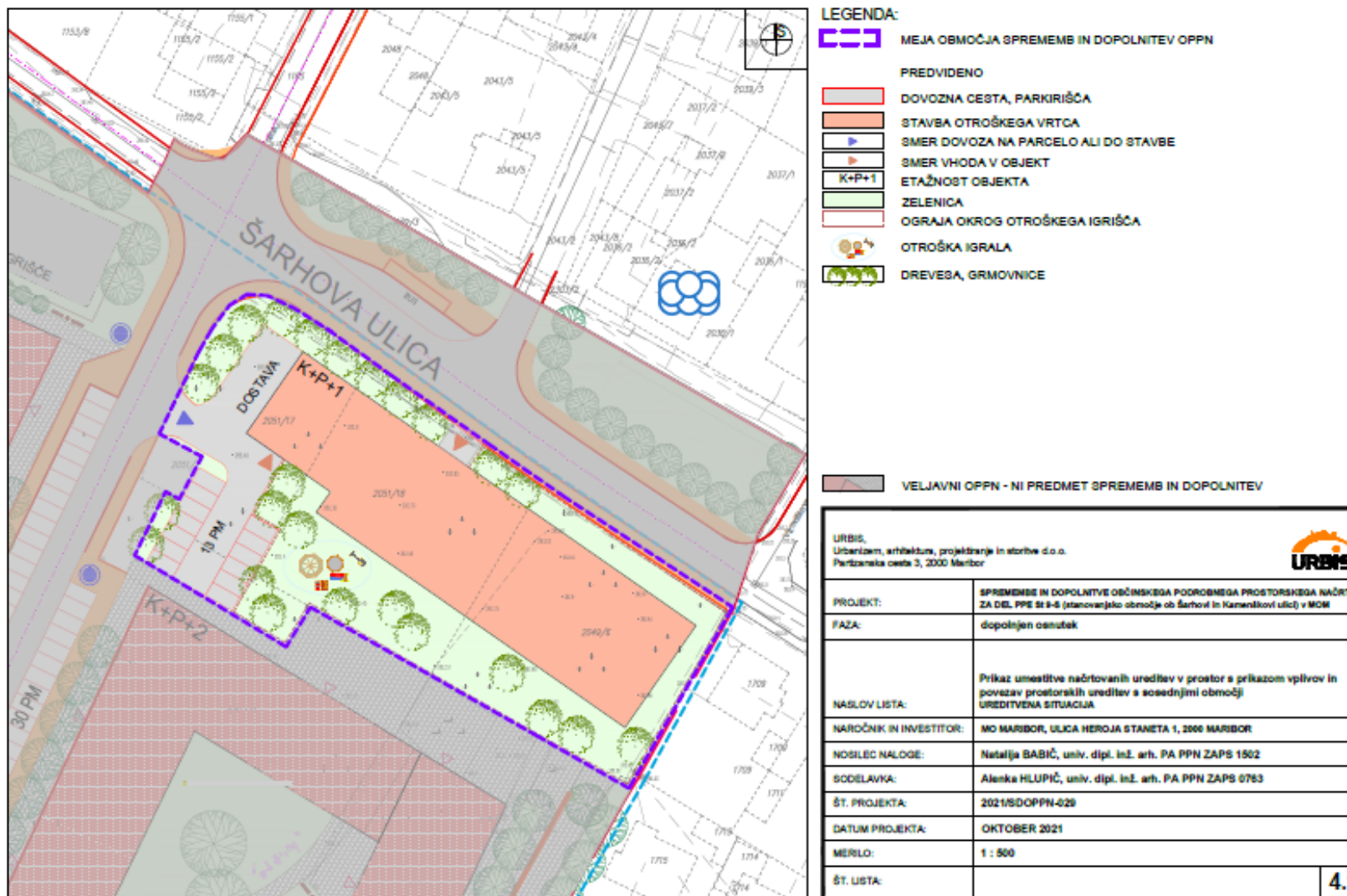


celotnega Vrtca Studenci Maribor. V primeru zasnove centralne kuhinje je možna širitev oz. umestitev kuhinje v kletno etažo.

Načrtovane prostorske ureditve so podrobneje predstavljene na izseku iz SD OPPN v nadaljevanju:

Slika 2: Izsek iz SD OPPN – Ureditvena situacija

(vir: SD OPPN)



## 4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

### 4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

#### 4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem

Pravilnik zahteva, da se z OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

Območje, za katerega se izdeluje SD OPPN, je komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja.

Slika 3: Oskrba območja načrtovane prostorske ureditve  
(vir: SD OPPN)



Vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, načrtovana s SD OPPN, služi načrtovani prostorski ureditvi. Zato komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, opisana v nadaljevanju, ni razdeljena v dve skupini, kot zahteva pravilnik.

#### **4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi zgolj oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve**

Območje, za katerega se izdeluje SD OPPN, je komunalno opremljeno. Za potrebe načrtovane zazidave bo potrebno izvesti ustrezne priključitve na obstoječe omrežje oziroma zgraditi infrastrukturo znotraj območja SD OPPN in jo priključiti na obstoječe omrežje na obrobju območja SD OPPN.

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.

##### **4.1.2.1. 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 ustrezno 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
<u>pločnik</u>	<u>2x2,50 m</u>	<u>5,00 m</u>
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</u>	<u>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</u>	<u>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 uvožno-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:

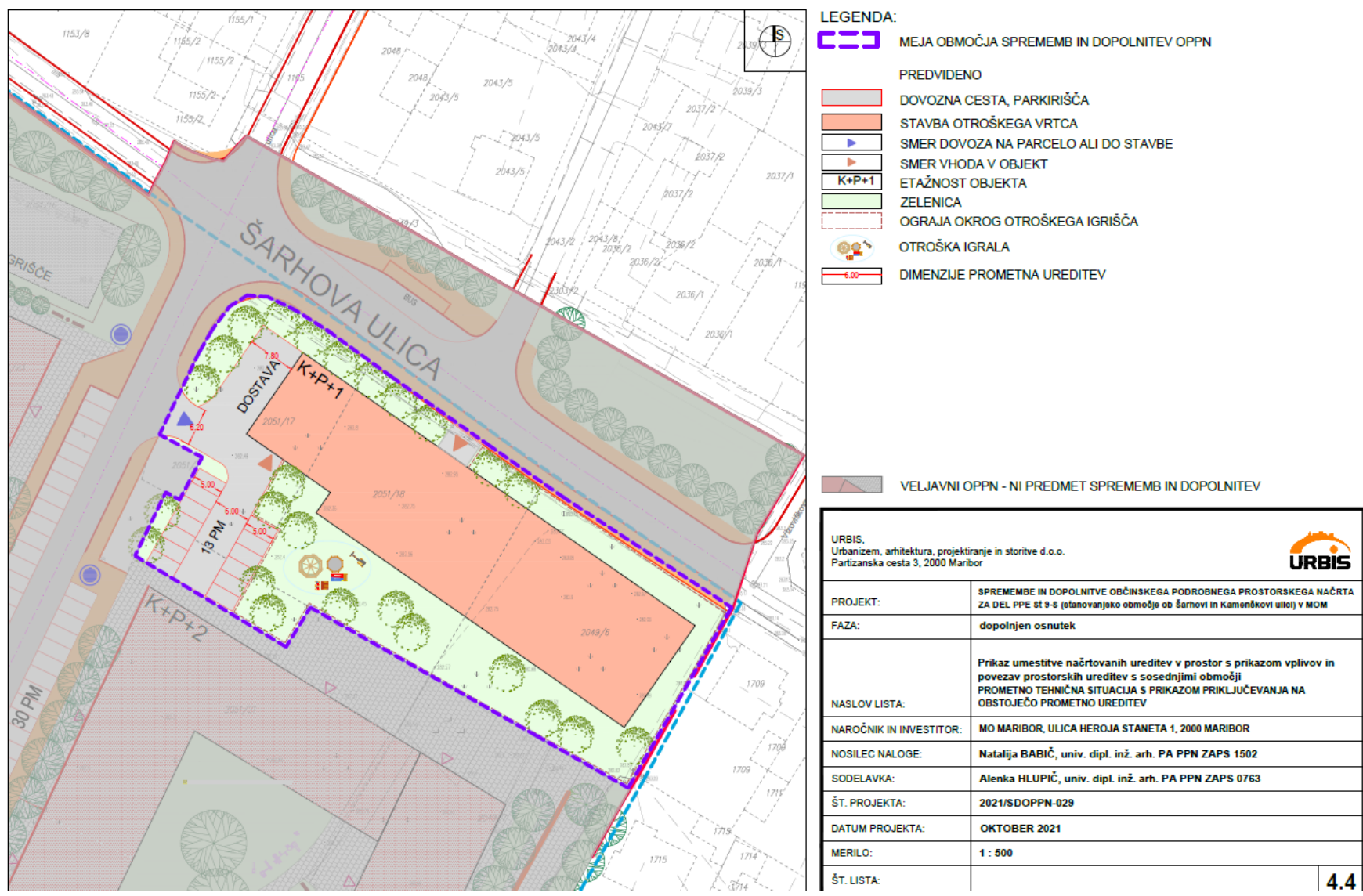
Dostavo, oskrbo komunalnih vozil in intervencijo zagotavljajo že opisane obodne in notranje ceste ter posebne interventne poti znotraj območja soseske. Slednje morajo biti dimenzionirane za prevoze s 3-osnim kamionom.

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.

Načrtovana prometna ureditev je prikazana na izseku iz SD OPPN v nadaljevanju:

Slika 4: Izsek iz SD OPPN – Ureditvena situacija prometne infrastrukture  
(vir: SD OPPN)



#### 4.1.2.2. Javni vodovod

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

jugozahtodu. 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.

#### 4.1.2.3. Javna kanalizacija

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.

#### 4.1.2.4. Energetska infrastruktura

Pred izgradnjo obravnavanih objektov bo potrebno:

- skablirati del 20 kV daljnovoda k-418 - t-106 (d-058),
- prestaviti oz. skablirati del niskonapetostnega 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 niskonapetostno 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 niskonapetostni razvod za napajanje predvidenih objektov.

Vsi posegi se izvajajo v skladu s pogoji upravljavca.



#### **4.1.2.5. Elektronske komunikacije**

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

Zgraditi je potrebno omrežje KRS.

#### **4.1.2.6. Javna razsvetljava**

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

#### **4.1.2.7. 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.

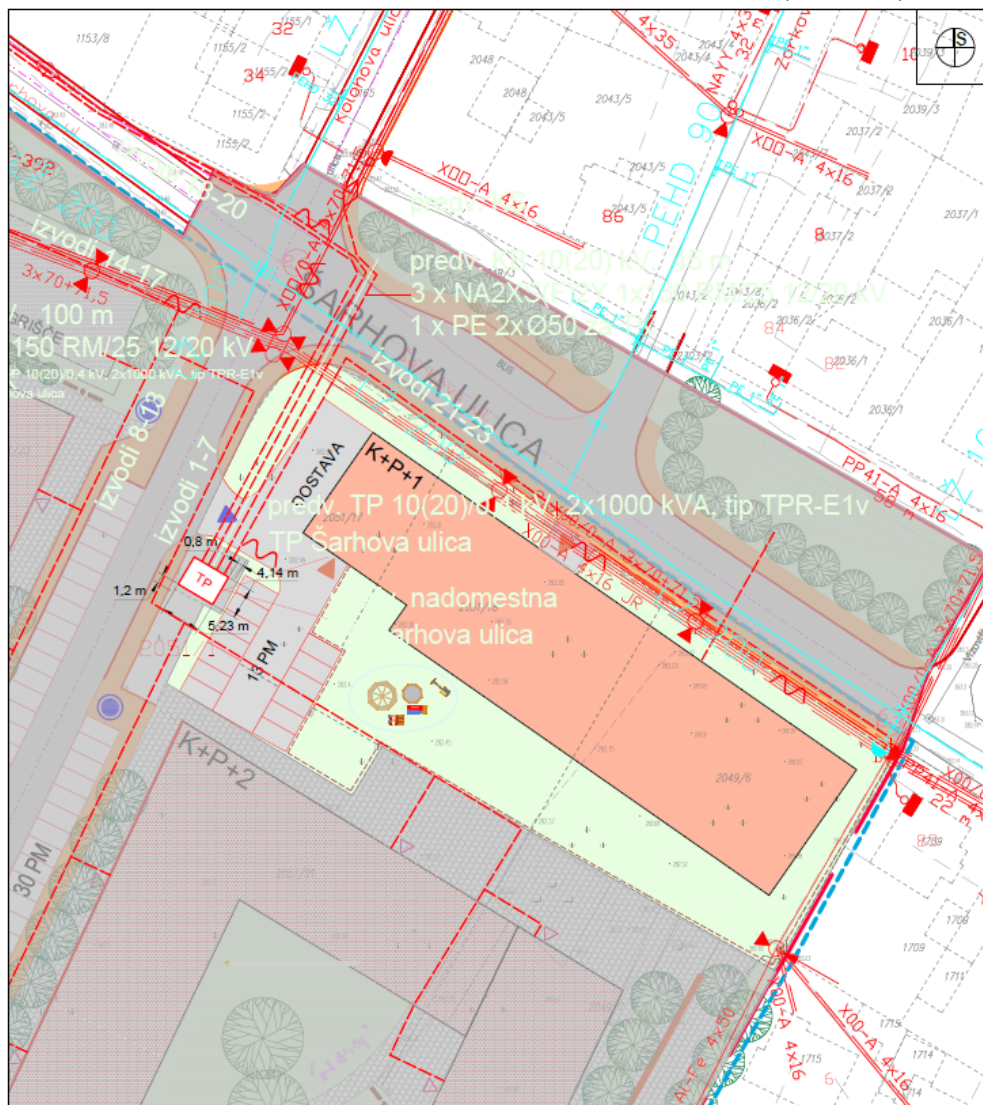
#### **4.1.2.8. Plinovod**

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, UI. 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.

Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je prikazana na izseku iz SD OPPN v nadaljevanju:

Slika 5: Izsek iz SD OPPN – Prikaz komunalne ureditve

(vir: SD OPPN)




LEGENDA:

- PREDVIDENO**
- DOVOZNA CESTA, PARKIRIŠČA
  - STAVBA OTROŠKEGA VRTCA
  - SMER DOVOZA NA PARCELO ALI DO STAVBE
  - SMER VHODA V OBJEKT
  - ETAŽNOST OBJEKTA
  - ZELENICA
  - OGRAJA OKROG OTROŠKEGA IGRIŠČA
  - OTROŠKA IGRALA

KOMUNALNI VODI

- | OBSTOJEČE  | PREDVIDENO   | ELEKTRIKA  |
|--|--|--|
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></span> |

VELJAVNI OPPN - NI PREDMET SPREMEMB IN DOPOLNITEV

URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor		
PROJEKT:	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE ŠT 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v MOM	
FAZA:	dopolnjen osnutek	
NASLOV LISTA:	Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji PRIKAZ UREDITVE GLEDE POTEKA OMREŽJ IN PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	
NAROČNIK IN INVESTITOR:	MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR	
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502	
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 0763	
ŠT. PROJEKTA:	2021/SDOPPN-029	
DATUM PROJEKTA:	OKTOBER 2021	
MERILO:	1 : 500	
ŠT. LISTA:		4.3

### **4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike**

Vsa infrastruktura je zgrajena do oboda območja SD OPPN oz. do njegove neposredne okolice in zagotavlja priključevanje objekta na obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Zato bo vsa prej opisana infrastruktura na območju SD OPPN zgrajena kot priključek, ki bo v zasebni lasti. Gradnjo teh pa na svojih lastnih parcelah financira oz. ureja investitor sam.

Nove komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v SD OPPN ni oz. je ni potrebno zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, saj bo vsa infrastruktura na območju SD OPPN zgrajena kot priključek na obstoječo komunalno opremo; priključki bodo v lasti investitorja.

Zaradi tega v tem elaboratu ekonomike tudi ni ovrednotene nove komunalne opreme.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena s SD OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišča ter za funkcioniranje na zemljišču zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Tudi ta bo na območju SD OPPN v lastni investitorja in je opredeljena kot priključek.

Priključke na območju SD OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine vključno s priključki in parkirnimi mesti;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja SD OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- priključek na električno omrežje.

## 4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju SD OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukture, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Ker komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture v smislu definicije po ZureP-2 na območju SD OPPN ni načrtovane oz. je ni potrebno na novo zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, ni potrebno oz. ni mogoče podati ocene investicij.

**Vsa infrastruktura na območju SD OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja in na njegove stroške.**

### **4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO**

Po ZUreP-2 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni potrebno čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 157. člen ZUreP-2 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z investitorji oz. občino.

**Vsa infrastruktura bo na območju SD OPPN zgrajena kot priključek v lasti investitorja na njegove stroške.**

Ker se bodo s SD OPPN načrtovani objekti priključevali na obstoječo komunalno opremo, je investitor zavezanec za **plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo**. Komunalni prispevek bo plačal pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

#### **4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE**

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.

## 5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Skupni imenovalec potrebam po vseh vrstah družbene infrastrukture je, da jih generirajo (novi) prebivalci, ki bodo uporabniki objektov, ki se načrtujejo s SD OPPN.

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane s SD OPPN, so namenjene gradnji vrtca, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju.

**Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.**

## **5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

### **5.1 Uvodna obrazložitev**

Investitor, lastnik zemljišč in pobudnik namerava na obravnavanih parcelah s št. 2049/6, 2051/17, 2051/18 in 2051/20, vse k.o. 660 – Studenci, na zemljišču velikem 3,610 m<sup>2</sup> izvesti ureditve povezane z izgradnjo vzgojno varstvenega objekta – vrtca s 6 oddelki in pripadajočo zunanjo ureditvijo, dovozom in parkirišči.

#### **5.1.1 Podlaga za pripravo SD OPPN in postopek priprave**

Postopek priprave SD OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-2), se je začel s »**Sklepom o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor**«, (MUV št. 14/2021, z dne 24.6.2021), ki ga je sprejel župan Mestne občine Maribor.

#### **5.1.2 Namen in način izdelave OPPN**

Občina je pred sprejetjem odločitve o pripravi SD OPPN pripravila izhodišča za pripravo OPPN, v katerih je ob upoštevanju ciljev urejanja prostora, podatkih iz prikaza stanja prostora, zahtevah nadrejenih prostorskih aktov opredelila namen in potrebo, ključne vsebinske predloge nameravane rešitve, potrebne investicije v komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in okvirne roke za izvedbo priprave SD OPPN.

Na podlagi izhodišč za pripravo SD OPPN je župan sprejel sklep o pripravi SD OPPN. Občina je sklep skupaj z izhodišči za pripravo SD OPPN javno objavila v prostorskem informacijskem sistemu in v objavi obvestila državne nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, da v 30 dneh podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov SD OPPN na okolje.

Ministrstvo, pristojno za okolje, je na podlagi mnenj državnih nosilcev urejanja prostora odločilo, da za SD OPPN ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Na poziv občine so državni nosilci podali tudi konkretne smernice.

Osnutek SD OPPN je izdelan na podlagi in v skladu s sklepom o pripravi SD OPPN, hierarhično nadrejenimi prostorskimi načrti, splošnimi in konkretnimi smernicami nosilcev urejanja prostora ter strokovnimi podlagami. Osnutek SD OPPN je bil poslan v mnenja nosilcem urejanja prostora. Po pridobljenih mnenjih se je pripravil dopolnjen osnutek in se posredoval občinski službi za urejanje prostora v javno razgrnitev in obravnavo.

## **5.2 Območje sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta**

### **5.2.1 Opis območja SD OPPN**

Območje se nahaja ob Šarhovi ulici, na katero meji na severni strani, z vzhodne strani je omejeno z obstoječo individualno pozidavo, na jugu meji na novo zgrajene večstanovanjske stavbe, na zahodni strani pa je v izgradnji nova ulica, dovozna cesta. Območje je nepozidano.

Na območju, velikem 3,610 m<sup>2</sup>, se načrtuje umestitev in izgradnja otroškega vrtca z 6 oddelki in vsa potrebna pripadajoča ureditev.

Območje je določeno z ureditveno mejo, ki obsega lastniške 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>.



### 5.3 Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

Na območje se predvideva uvoz na zahodni strani podolgovate zemljiške parcele, ki je vzporedna s Šarhovo ulico. Na zahodni strani je v izgradnji nova povezovalna prometnica, ki se bo priključila na Šarhovo ulico in omogočala povezavo in dovoze celotnemu novo zgrajenemu stanovanjskemu območju v južnem delu, kjer se trenutno gradijo večstanovanjske stavbe s podzemnimi garažami. Z nove dovozne ceste se načrtuje dovoz in dostop do parkirišča za potrebe otroškega vrtca.

Oblika parcele narekuje podolgovati tloris stavbe namenjene otroškemu vrtcu. Ob stavbi so predvidene parkirne površine, zunanja ureditev z zelenimi površinami in igriščem za otroke vrtca.

### 5.4 Opis načrtovanih prostorskih ureditev in zazidalna zasnova

#### Načrtovane ureditve

Načrtovane ureditve na območju so:

- izgradnja otroškega vrtca z 6 oddelki,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

#### Zazidalna zasnova

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

Na zahodni, ožji stranici predmetne parcele, kamor se umešča stavba otroškega vrtca, je načrtovan uvoz na parcelo, parkirišče in prostora ob vrtcu, namenjenega dostavi. V vzhodnem in južnem delu se nahajajo proste zelene površine, namenjene igrišču, z otroškimi igrali in zasajene z drevesi in grmovnicami. Igrišče je ograjeno z ograjo.

Stavba otroškega vrtca je etažnosti klet, pritličje in nadstropje (K+P+1). V kartografskem delu je prikazan maksimalen tlorisni gabarit ter maksimalen višinski gabarit.

Otroško igrišče in zelene površine se lahko uredijo tudi v etaži.

Zasnova stavbe otroškega vrtca in ostala pripadajoča oprema se načrtuje po Pravilniku o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št.73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16, 20/17).

Območje SD OPPN meri 3.610 m<sup>2</sup>. Normativno število otrok za 6 oddelčni vrtec je 22 otrok/oddelek, kar pomeni 132 otrok. Potrebna velikost zemljišča za 6 oddelčni vrtec, pri upoštevanju zahtevi 25 m<sup>2</sup>/otroka, znaša 3.300 m<sup>2</sup>. Obravnavano območje je ustrezne velikosti za 6 oddelčni vrtec.

V skladu z zahtevo 8. člena Pravilnika, mora igrišče zagotavljati najmanj 15 m<sup>2</sup> površine na otroka, kar za 6 oddelčni vrtec pomeni površino igrišč 1.980 m<sup>2</sup>. Pripravljena preveritev zagotavlja 2.125 m<sup>2</sup> igrišč, ki so organizirana na površinah urejene okolice in na strehi objekta. Na območju obdelave je torej zagotovljena zadostna površina igrišč na otroka.

Za 6 oddelčni vrtec je na obravnavanem območju mogoče zagotoviti zadostno število parkirnih mest, po normativu 2PM/oddelek, kar pomeni 12 PM. Parkirišče je zagotovljeno na zahodni strani območja SD OPPN.

Na obravnavanem območju je možno zagotoviti vse notranje prostore ustreznih velikosti, mogoče je umestiti ustrezno veliko lastno kuhinjo in centralno pralnico ter ustrezno velike prostore uprave celotnega Vrtca Studenci Maribor. V primeru zasnove centralne kuhinje je možna širitev oz. umestitev kuhinje v kletno etažo.

6 oddelkov normativno število otrok = 132 otrok	minimalne vrednosti	projekt / planirano	projekt / doseženo	
	m2/prostor, oddelek....	površina (neto)	m2	m2
<b>A/ IGRALNI PROSTORI VRTCA</b>				
1. igralnica za otroke	priporočeno 60,00 m2 / oddelek, vendar ne manj kot 50,00 m2	360	360	0
terase	24 m2/ oddelek 1. st.	144	144	0
2. osrednji prostor in športna igralnica	obdobja	114	117	3
3. dodatni prostor za dejavnost otrok	114,00 m2	30	86,4	56,4
	30,00 m2/ 10 oddelkov			
<b>A/ IGRALNI PROSTORI SKUPAJ</b>	<b>3,00 m2 /otroka</b>	<b>504</b>	<b>563,4</b>	<b>59,4</b>
<b>B/ OSTALI PROSTORI VRTCA</b>				
<b>a) prostori za otroke</b>				
	11,00 m2/ oddelek			
	18,00 m2 - 20,00 m2/ 2			
4. sanitarije za otroke	oddelek	66	66	0
5. garderobe za otroke	8,00 m2 / oddelek	48	48	0
<b>b) skupni prostori za otroke</b>				
6. prostor za individualno delo z otroki	8,00 m2	8	10	2
7. shramba za rekvizite	10,00 m2	10	10	0
8. sanitarije za otroke na igrišču	8,00 m2	8	12	4
<b>c) prostori za strokovne delavce</b>				
9. skupni prostor za strok. delavce	35,00 m2	35	36,4	1,4
10. prostor za vodjo enote	10,00 m2	10	10	0
11. prostor za svetovalnega delavca	12,00 m2	12	18	6
prostor za drugega strokovnega delavca (organizator zdravstveno-higienskega režima, organizator prehrane )	10,00 m2	10	10	0
13. kabinet za vzgojna sredstva in pripomočke	12,00 m2	12	14	2
14. shramba za vrtna ograla	10,00 m2	10	12	2
sanitarije in garderobe	20,00 m2	20	27	7
<b>d) upravni prostori</b>				
15. pisarna ravnatelja	16,00 m2	16	16	0
16. pisarna za administracijo	12,00 m2	12	12	0
17. pisarna za računovodstvo	9,00 m2	9	24	15
18. arhiv	8,00 m2	8	15	7
19. sanitarije	3,00 m2	3	6	3
<b>d) gospodarski prostori</b>				
20. lastna kuhinja s pripadajočimi prostori	6 oddelkov	110	117	7
21. centralna pralnica	60 oddelkov	44	48,4	4,4
22. ostalo - tehnični prostori, kotlovnica	ni predpisano	85	88	3
<b>B/ OSTALI PROSTORI SKUPAJ</b>		<b>536</b>	<b>599,8</b>	<b>63,8</b>
<b>C/ KOMUNIKACIJE z vzhodno avlo</b>		<b>230</b>	<b>194,6</b>	<b>-35,4</b>
<b>A+B+C SKUPAJ</b>		<b>1270</b>	<b>1357,8</b>	<b>87,8</b>
<b>D/ ZUNANJE POVRŠINE</b>				
23. igrišča	15,00 m2/otroka (normativno št. otrok = 22 otrok/oddelek)	1980	2126,4	146,4
24. parkirišča	2PM / oddelek	12	12	0
<b>D/ ZUNANJE POVRŠINE SKUPAJ</b>		<b>1980</b>	<b>2126,4</b>	<b>146,4</b>

Slika 7: Tabela vrednosti glede na normativ po pravilniku za 6 oddelčni vrtce, vir: MF arhitektura, junij 2020

Priključevanje na javno cestno omrežje in parkiranje

Območje OPPN se prometno navezuje na novo prometno cest A, v zahodnem delu območja, od koder je dovoz do načrtovanega parkirišča in dostave za potrebe otroškega vrtca.

Zasnova projektnih rešitev komunalne, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture

Celotno omrežje je možno navezati na obstoječe infrastrukturno omrežje v sosednjih ulicah z izgradnjo ustreznih navezav oziroma v skladu s pogoji posameznih upravljavcev.




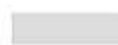



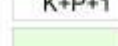




### 6 ODDELČNI VRTEC

#### LEGENDA:

- OBMOČJE OBDELAVE
- CESTA/PARKIRIŠČE
- ▨ TLAKOVANJE
- ⊕ IGRIŠČA
- ▭ TRAVA
- DREVEŠA
- - - - - OGRAJA IGRIŠČA
- TERASA

Slika 8: Ureditvena situacija iz idejne zasnove, vir: MF arhitektura, junij 2020

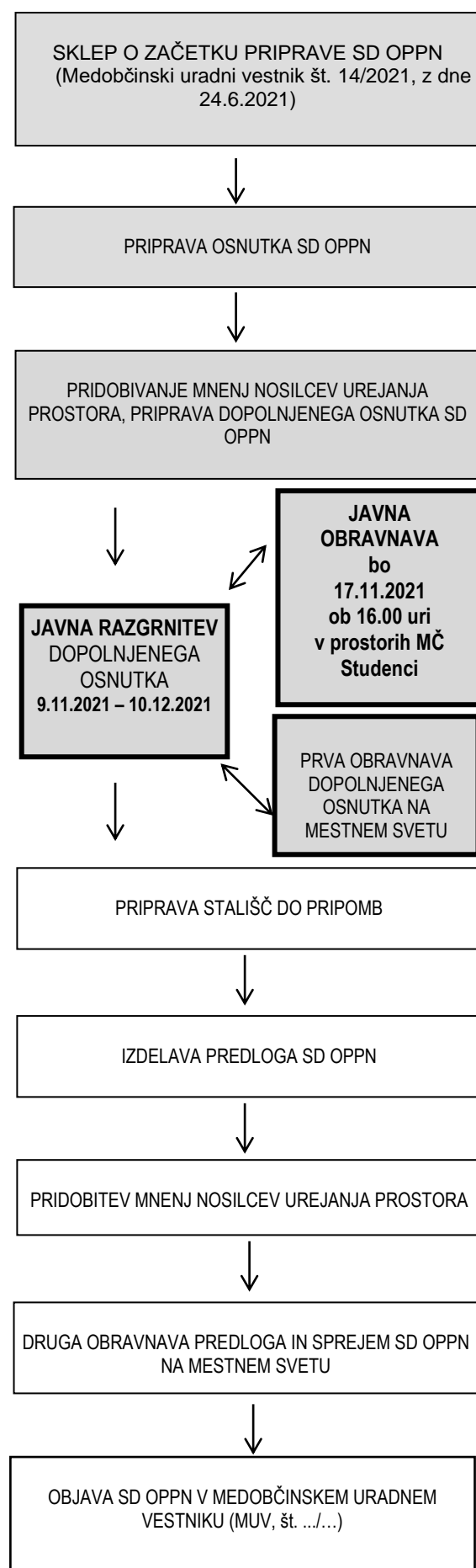

**LEGENDA:**

	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
	ZELENICA
	OGRAJA OKROG OTROŠKEGA IGRIŠČA
	OTROŠKA IGRALA
	DREVESA, GRMOVNICE

Slika 9: Ureditvena situacija na DOF z legendo, vir: Urbis d.o.o.

## **6. POVZETEK ZA JAVNOST**

## A. POSTOPEK PRIPRAVE SD OPPN



## B. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

### Območje sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše SD OPPN)

Investitor in pobudnik namerava na obravnavanih parcelah s št. 2049/6, 2051/17, 2051/18 in 2051/20, vse k.o. 660 – Studenci, na zemljišču velikem 3,610 m<sup>2</sup> izvesti ureditve povezane z izgradnjo vzgojno varstvenega objekta – vrtca s 6 oddelki in pripadajočo zunanjo ureditvijo, dovozom in parkirišči.

Območje se nahaja na Studencih, ob Šarhovi ulici, na katero meji na severni strani, z vzhodne strani je omejeno z obstoječo individualno pozidavo, na jugu meji na novo zgrajene večstanovanjske stavbe, na zahodni strani pa je v izgradnji nova ulica, dovozna cesta. Območje je nepozidano in obsega lastniške parcele ali njihove dele s parcelnimi števkami 2049/6, 2051/17, 2051/18 in 2051/20, vse k.o. 660 – Studenci. Velikost zemljišča je 3,610 m<sup>2</sup>.

Območje se trenutno ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 9S (OPPN za del PPE St 9 – S stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici), MUV št. 19, z dne 10.7.2009.

Po veljavnem OPPN je na območju predmetnih sprememb načrtovan trgovsko poslovni objekt.

Postopek priprave SD OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-2), se je začel s »Sklepom o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor«, (MUV št. 14/2021, z dne 24.6.2021).

### Razlogi za izdelavo SD OPPN in predvidene ureditve

Predmet sprememb in dopolnitev OPPN se nahaja ob Šarhovi ulici, na katero meji na severni strani.

Na to območje se umesti objekt za varstvo predšolskih otrok - otroški vrtec, saj je zaradi gradnje novih stanovanjskih sosesk na bližnjem območju izkazana potreba po novih kapacitetah.

Stavba 6-oddelčnega otroškega vrtca je podolgovata, vzporedna s Šarhovo ulico, sledi gradbeni liniji vzhodnim obstoječim stanovanjskim stavbam ob Šarhovi ulici.

Na zahodni, ožji stranici predmetne parcele, je načrtovan uvoz na parcelo, parkirišče in prostor ob vrtcu, namenjen dostavi. V vzhodnem in južnem delu se nahajajo proste zelene površine, namenjene igrišču, z otroškimi igrali in zasajene z drevesi in grmovnicami. Igrišče je ograjeno z ograjo.

Stavba otroškega vrtca je etažnosti klet, pritličje in nadstropje (K+P+1).

### Prometna ureditev in parkiranje

Na območje se predvideva uvoz na zahodni strani podolgovate zemljiške parcele, ki je pravokotna na Šarhovo ulico. Na zahodni strani je v izgradnji nova povezovalna prometnica, ki se bo priključila na Šarhovo ulico in omogočala povezavo in dovoze celotnemu novo zgrajenemu stanovanjskemu območju v južnem delu, kjer se trenutno gradijo večstanovanjske stavbe s podzemnimi garažami. Z nove dovozne ceste se načrtuje dovoz in dostop do parkirišča za potrebe otroškega vrtca.

### Komunalna in energetska infrastruktura

Območje se navezuje na obstoječo energetska in komunalno omrežje tega območja s posameznimi prilagoditvami.

## C. NAMEN JAVNE RAZGRNITVE

Namen javne razgrnitve dopolnjenega osnutka SD OPPN je seznanitev javnosti s predlaganimi ureditvami.

### Javna razgrnitev bo potekala od 09.11.2021 do 10.12.2021:

- v prostorih Sektorja za urejanje prostora, Grajska ul. 7 – II. nadstropje;
- v prostorih Mestne četrti Studenci, Šarhova 53 a, Maribor
- na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si), pozivi, obvestila, ugotovitvene odločbe, javne razgrnitve in druge objave;

Javno razgrnjeno gradivo bo na vpogled v prostorih javne razgrnitve v času uradnih ur - po predhodni najavi na telefonski številki 02 2201 495 ali 02 2201 490 za lokacijo na Grajski ulici 7. Dodatne informacije lahko zainteresirani dobijo v času uradnih ur na navedenih telefonskih številkah.

Javna obravnava predmetnega dopolnjenega osnutka bo v sredo, 17. novembra ob 16. uri v prostorih MČ Studenci ob upoštevanju, na dan javne obravnave, veljavnih ukrepov in navodil glede preprečevanja okužbe z virusom SARS-COV-2.

V času javne razgrnitve se lahko k navedenemu dopolnjenemu osnutku prostorskega akta podajo pripombe na sledeči način:

- pisno na Mestna občina Maribor Urad za komunalo, promet, okolje in prostor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ul. 7, Maribor
- ustno na javni obravnavi
- na elektronski naslov: [mestna.obcina@maribor.si](mailto:mestna.obcina@maribor.si)

O pripombah in predlogih, danih med javno razgrnitvijo, odloči pripravljavec prostorskega akta po predhodnem strokovnem mnenju načrtovalca. Stališča se objavijo na spletni strani Mestne občine Maribor

Rok za oddajo pripomb poteče zadnji dan razgrnitve, to je 10. 12. 2021

Pripravljavec: **MESTNA OBČINA MARIBOR**  
Sektor za urejanje prostora,  
Grajska cesta 7  
2000 Maribor

Investitor: **MESTNA OBČINA MARIBOR**  
Sektor za urejanje prostora,  
Grajska cesta 7  
2000 Maribor

Izdelovalec: **URBIS d.o.o., MARIBOR**  
Partizanska cesta 3  
2000 Maribor



## SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor

- dopolnjen osnutek -





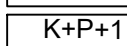
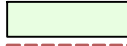




## JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA

## POVZETEK ZA JAVNOST

Datum: **NOVEMBER – DECEMBER 2021**



**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
-  ZELENICA
-  OGRAJA OKROG OTROŠKEGA IGRISČA
-  OTROŠKA IGRALA
-  DREVESA, GRMOVNICE

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v MO Maribor

**POVZETEK ZA JAVNOST**