

Naziv akta: **Občinski podrobni prostorski načrt za del območja Pobrežje 10-S (območje vzhodno od Nove ulice)**

Identifikacijska št. prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: **1755**

Pripravljalavec: **Mestna občina Maribor**  
Sektor za urejanje prostora  
Grajska ulica 7  
2000 Maribor

Izdelovalec: **TIURB d.o.o**  
Jezdarska ulica 3  
2000 Maribor  
tel: +386 (2) 429 27 54, mob: 031 343 450,  
mail: [info@ti-urb.si](mailto:info@ti-urb.si).



Odgovorni prostorski načrtovalec: **BRANKO ČEPIČ, univ. dipl. inž. arh.**  
PA PPN ZAPS 1790



Številka projekta: 35/2019

Kraj in datum: Maribor, september 2021

Stopnja postopka: Dopolnjen osnutek

Sprejel:

Odgovorna oseba:

Datum sprejema:

Podatki o objavi:

## PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

**TIURB d.o.o.**  
Jezdarska ulica 3  
2000 Maribor

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

**Branko ČEPIČ, univ. dipl. inž. arh.**  
PA PPN ZAPS 1790

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

**Tjaša MARKO, dipl. inž. grad.**  
**Maruša Fajt, mag.inž.arh.**

## VSEBINA ELABORATA

### I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

### II. BESEDILO ODLOKA

### III. KARTOGRAFSKI DEL

list 1	Pregledna situacija	1: 2500
list 2	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem in namensko rabo	1: 1000
list 3.1	Ureditvena situacija	1: 1000
list 3.2	Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji	1: 500
list 3.3	Prometna situacija	1: 500
list 3.4	Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na GJI	1:500
<del>list 4</del>	<del>Načrt parcelacije</del>	<del>1:500</del>
list 5	Prikaz območja s posebnimi varstvenimi režimi	1:2500

### IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA AKTA

1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Povzetek izhodišč
3. Podatki iz prikaza stanja prostora, na katerih temeljijo rešitve akta
4. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
6. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
7. Povzetek za javnost

## I. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorni prostorski načrtovalec

**Branko ČEPIĆ, u.d.i.a.,**

**IZJAVLJAM,**

1. da je občinski podrobni prostorski načrt skladen s predpisi, ki veljajo na območju podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev,
2. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu upoštevane vse pridobljene smernice in mnenja,
3. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu rešitve medsebojno usklajene.

**35/2019**  
(št. projekta)

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

**Branko ČEPIĆ, u.d.i.a.,**  
PA PPN ZAPS 1790  
(ime in priimek, strokovna izobrazba, id. številka)



## II. BESEDILO ODLOKA

### III. KARTOGRAFSKI DEL

list 1	Pregledna situacija	1: 2500
list 2	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem in namensko rabo	1: 1000
list 3.1	Ureditvena situacija	1: 1000
list 3.2	Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji	1: 500
list 3.3	Prometna situacija	1: 500
list 3.4	Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na GJI	1:500
list 4	<del>Načrt parcelacije</del>	<del>1:500</del>
list 5	Prikaz območja s posebnimi varstvenimi režimi	1:2500

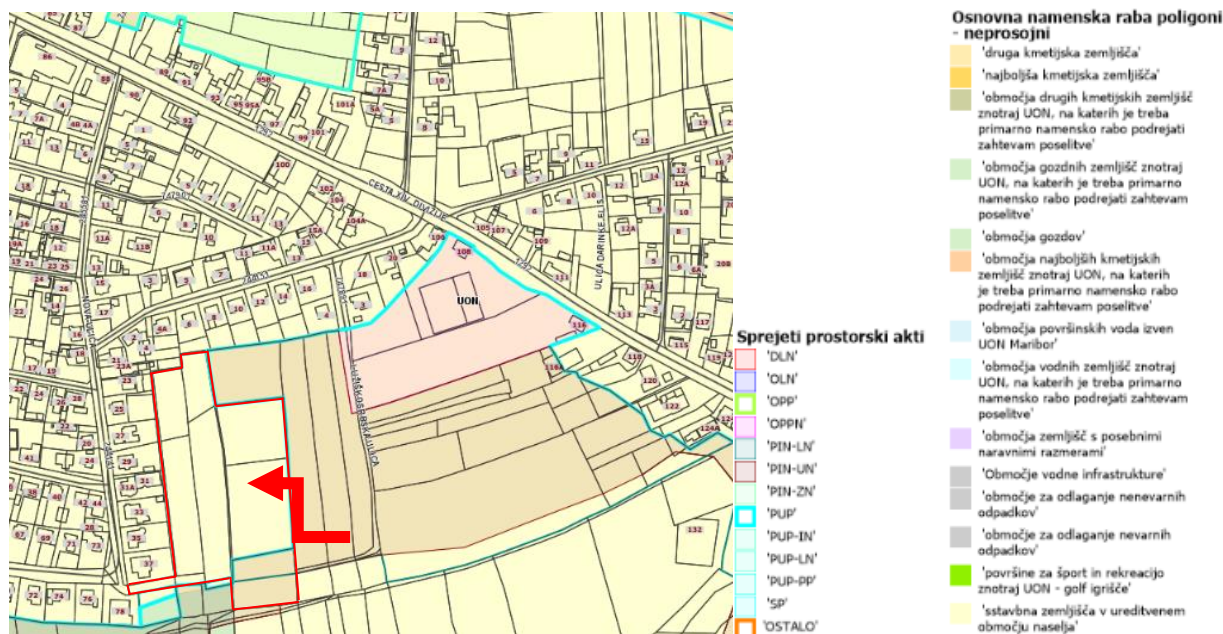
## IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO

### 1. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA

Prostorski akti, ki do sprejema Občinskega podrobnega prostorskega načrta urejajo prostor so:

- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87),
- Odlok o družbenem planu Mesta 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, 19/04, 25/04, 8/08, tehnični popravek 17/09,17/10 in Ur.l.RS, št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07 36/07 in 111/08, MUV št. 26/12-sklep).

V nadaljevanju so iz naštetih prostorskih aktov povzete in opredeljene sestavine, ki so za območje OPPN relevantnega pomena.



Slika 1: Izsek iz kartografskega dela prostorskih sestavin planskih dokumentov  
(vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

Urbanistična zasnova mesta Maribor (povzeto po publikaciji zavoda za prostorsko načrtovanje Mestne občine Maribor)

V karti Zasnova namenske rabe prostora je prostor razdeljen na površine opredeljen za posamezne dejavnosti: stanovanja, stanovanja in dopolnilne dejavnosti, centralne dejavnosti, kulturne, izobraževalne in socialne dejavnosti, proizvodnjo in skladiščenje, promet, komunalno in energetiko, pokopališče, površine za šport, zelene površine, vodne površine ter rabo izključno za potrebe obrambe.

Faktor izrabe območja prostorsko planske enote določa, kakšno naj bo razmerje med vsoto bruto etažnih površin in velikostjo območja.





Pripomba št. 1:

Zakaj gradnja na območju, ki leži v evidentiranih in zavarovanih območji ohranjanja narave in sicer naraven spomenik - Stražun. Glede poseganja v Stražunski gozd - ravno s spodnjim delom (igrišče in urbani vrtovi) se posega v gozd, ki je zaščiten z Odlokom o ureditvenem načrtu zelenega pasu "Stražunski gozd" (MUV, št. 18/86; delna razveljavitev v MUV, št. 14/02; ugotovitev delnega nasprotja s planom v MUV, št. 23/02). Nobene potrebe ni, da bi bile te površine v OPPN. S vključevanjem teh površin se umetno izboljšuje že tako slab faktor izkoriščenosti površine.

Stališče:

Pri nadaljnji izdelavi akta se bodo upoštevale smernice in mnenja za ohranjanje narave. Upoštevalo se bo njihove pogoje glede ureditve v varovanih območjih ohranjanja narave.

Pripomba št. 2:

Faktor izkoriščenosti zemljišča je ekstremno prekoračen. Ostro nasprotujemo načrtovani gostoti poselitve v bližini zaščitenega območja. Na območju, kjer sedaj stoji 7 hiš jih bo po novem 17. Gostota pozidave služi le predvidenemu dobičku investitorja in je kot urbanistični tujek.

Pri pripravi izhodišč je bil upoštevan faktor izrabe območja, ki je na območju prostorsko planske enote Po 10S med 0,2 in 0,5.

Pripomba št. 3:

Merila in pogoji za določanje gradbenih parcel.

Tudi, če se sprejema nov akt je smiselno ohraniti z okolico primerljive in sedaj veljavne pogoje. Območje morfološko ne sledi značilnostim obstoječe pozidave v delu naselja katerega dopolnjuje tako z gabaritno zasnovo kot tudi z umestitvijo v prostor. Posledica je nevzdržnost naselja, ki se je projektiral z individualnimi parcelami večinoma manjšimi od 300m<sup>2</sup>.

Stališče:

Pri nadaljevanju postopka se bo širina parcel na zahodnem delu območja prilagodila širini obstoječih parcel, enako se bo ponovilo na vzhodnem delu območja, posledično se bo zmanjšalo št. stanovanjskih enot na 31. V osrednjem delu območja je predvidena vrstna gradnja.

Pripomba št. 4:

Izjava da »Obravnavano območje se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost, visoka podtalnica, erozivnost in plazovitost terena« je zelo zavajajoča in ne predstavlja vseh dejstev na terenu. Opozoriti je potrebno, da predviden osnutek niti v enem elementu ne omenja kako se bo sanirala stara gramoznica, ki leži pod predvidenim območjem. Stara gramoznica je bila v preteklosti izkoriščena za divje odlagališče. V gramozni jami se nahajajo stari avtomobili in ostale »smeti«, ki so bile naknadno prekrte s tanko plastjo zemlje/gramoza. Slednji se je z leti revitaliziral nazaj v gozd. Pred kakršnim koli posegom je potrebno poskrbeti za sanacijo stare gramoznice in plastno zasutje in utrjevanje. Brez tega predstavlja umeščanje plinskih napeljav in kanalizacije zaradi morebitnega posedanja nevarnost za eksplozije in ponikanje fekalij v podtalnico. Pri izvedbi je potrebno ustrezno zaščititi obmejne objekte, da se prepreči drsenje parcel in poškodba obstoječih objektov. Strokovno ni preverjeno ali je na tem območju, območju gramoznice, tehnično in varnostno možna gradnja, ter posledični vpliv na stanovalce.

Stališče:

Izjava, da se obravnavano območje nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost, visoka podtalnica, erozivnost in plazovitost terena, je povzeta iz uradnih evidenc.

Pri nadaljevanju postopka se bo naročilo geomehansko poročilo, ki bo pokazalo dejansko stanje terena.

Pripomba št. 5:

Predlog predvideva dostop na ureditveno območje na zahodni strani iz Lovske oziroma Nove ulice preko novo predvidene ulice »A« s širino 8,75m. Dejstvo na terenu tega ne dopušča, saj je razmik med obstoječimi objekti na točki priključitve manjši od 8,75m. Dodatno je z našega vidika nedopustno priključevanje prometa iz tega območja v času gradnje, kot kasneje bivanja na Novo ulico in Lovsko ulico ter priključevanje na Cesto XIV. Divizije preko Bantanove ulice, ki je že sedaj komaj prepustna. Zahteva se ustrezno posodobljena prometna in komunalna infrastruktura, ki dodatno ne obremenjuje obstoječih ulic in naselja. Potrebna je ureditev celotnega območja do Lovskega doma z ureditvijo priključitve prometa iz 10S na Cesto XIV. Divizije.

Stališče:

Pripomba se delno upošteva. Ulica A v širini 8,75m (vozišče + pločnik) se bo zaključila med ulico A in B. Proti zahodu se bo nadaljevala v širini 5m. Oblika in dimenzija vozne krivulje, tudi v najbolj kritičnem delu predvidenega vozišča, zadostuje tehničnim kriterijem merodajnega vozila (smetarski avto).

Pripomba št. 6:

V predlogu ni prikazana rešitev razmejitev proti objektom v Novi ulici. Tako glede predvideni elementov na mejni črti kot izvedbe nivojske izravnave.

Stališče:

Pri nadaljevanju postopka se bo prikazala razmejitev proti objektom v Novi ulici. Razmejitev je predvidena v istem nivoju in zasajena z zeleno bariero.

Pripomba št. 7:

Dostop do zemljišča s parcelno št. 2540/3, k.o. Pobrežje

Stališče:

Omogočen bo dostop do javne ceste skozi sosesco.

Pripomba št. 8:

V Mestni četrti Pobrežje smo obravnavali OPPN za del območja Pobrežje 10-S (območje vzhodno od Nove ulice) in sprejeli naslednja izhodišča:

- predviden dostop na ureditveno območje kot je predviden v predlogu osnutka in bo potekal po novo načrtovani ulici »A« je povsem nesprejemljiv. Potrebno je zagotoviti novo dovozno cestno povezavo območja 10-S na Cesto XIV. Divizije, ki bo vsebovala pločnik na obeh straneh cestišča in stezo za kolesarje. Izvedbo predloga opisanega v tej točki je treba opredeliti v etapnosti kot prioriteto in mora biti umeščena v prvo etapo izvedbe.
- Potrebno je upoštevati FIZ, ki je predpisano za območje MČ Pobrežje - individualna gradnja stanovanjskih objektov.
- V postopku izdelave OPPN naj se preuči in upošteva upravičene pripombe ter predloge občanov – stanovalcev, ki bivajo v neposredni bližini predvidenega novega zazidalnega območja 10-S (stanovalci sami pripravijo pripombe in pobude ter jih posredujejo v Sektor za urejanje prostora).

Stališče:

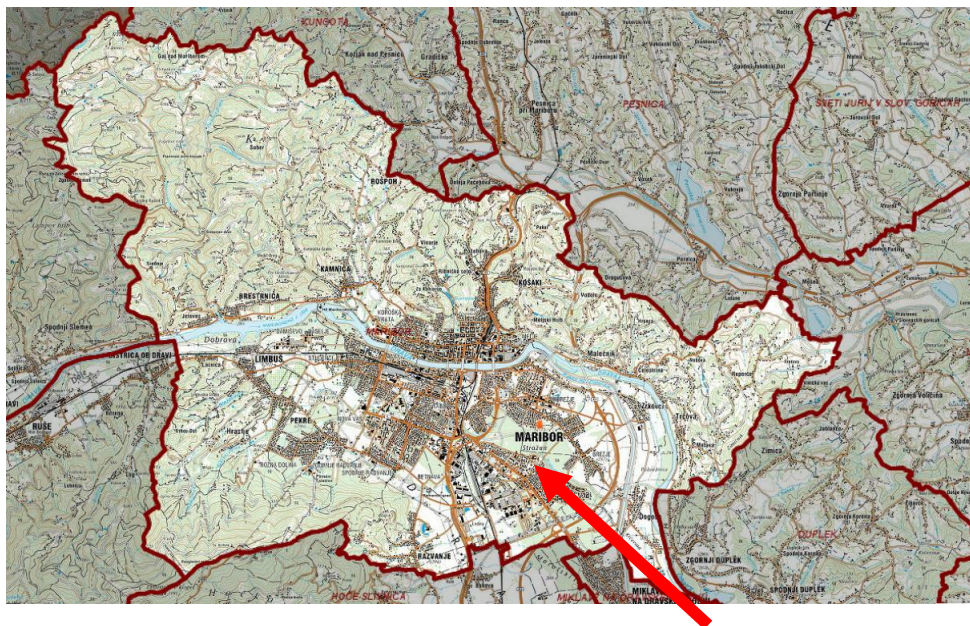
Za izvedbo cestne povezave predmetnega območja na Cesto XIV. Divizije, je potrebno pridobiti zemljišča. Pridobivanje zemljišč pa je zelo dolgotrajen postopek, zato sprejetje predmetnega akta ne mora biti pogojeno z izgradnjo celotnega cestnega odseka. Občina ima v planskih dokumentih predviden razvoj in poselitev od predmetnega območja do Cesto XIV. Divizije. Pri snovanju predmetnega območja so bili ti planski dokumenti tudi upoštevani. Elementi prečnega profila ceste A, zaradi nadaljevanja le te, zajemajo vozišče, kolesarski pas (kolesarske steza) ter hodnik za pešce. Tako načrtovano cestišče je primerno za nadaljevanje do Cesto XIV. Divizije. Nadaljevanje cestne povezave in ostale gospodarske infrastrukture se bo izvajalo v skladu s predvidenim razvojem območja. V preteklosti je bil za predmetni del planske enote PO 10S na Pobrežju, že sprejet prostorski akt in pridobljeno gradbeno dovoljenje. Po gradbenem dovoljenju je dopustna izgradnja 30 stanovanjskih enot, ki se napajajo z Nove ulice oz. Lovske ulice. S tehnično prometnega vidika je to tudi možno, saj je zadoščeno tehničnim normativom, s katerimi je omogočen dostop z merodajnim vozilom. Priložena je situacija v kateri je prikazana poraba prostora pri zavijanju merodajnih vozil.

Pri načrtovanju se je upošteval faktor izrabe zemljišča (0,2 - 0,5), ki je določen za prostorsko plansko enoto Po 10S. Z upoštevanjem pripomb stanovalcev po uskladitvi širine zemljiških parcel na zahodu predmetnega območja in posledično zmanjšanjem stanovanjskih enot, se je ta faktor znižal in znaša 0,42. (priložen izračun) Upoštevala se je tudi pripomba o umetno izboljšanjem faktorju izrabe zemljišča. (priložen izračun v kolikor se izvzame območje, ki spada pod zaščiteno območje).

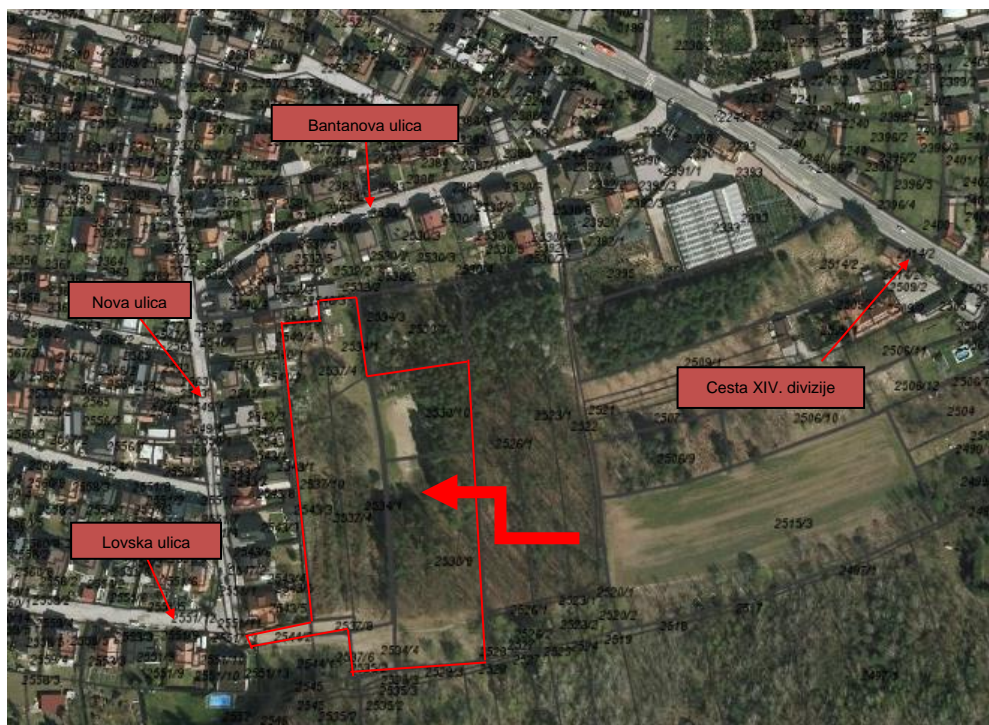
### **3. PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA**

#### **3.1 Opis območja**

Območje OPPN se nahaja v osrednjem delu Mestne občine Maribor, v mestni četrti Pobrežje. Predmetno območje predstavlja nepozidana površina, ki leži vzhodno od Nove ulice in severno od Stražunskega gozda. Območje je s severne in zahodne strani že poseljeno z individualnimi stanovanjskimi gradnjami. Območje predstavlja eno izmed etap izgradnje širšega območja, ki se razteza do Ceste XIV. divizije



Slika 3: Lega območja v širšem prostoru  
(vir: <https://gis.iobcina.si/>)

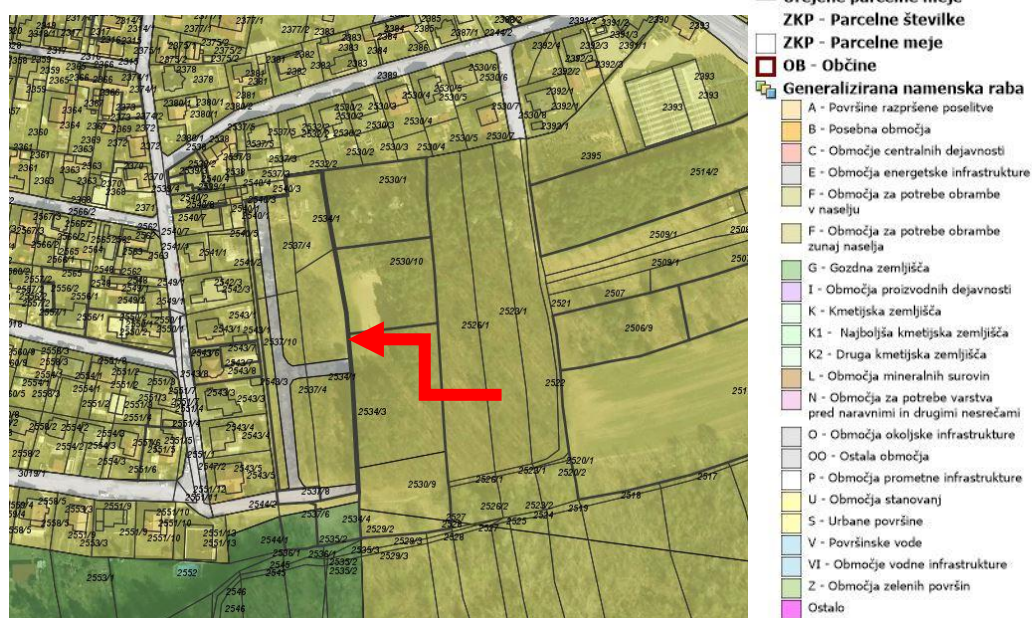


Slika 4: Območje obravnave prikazano na DOF  
(vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

## 3.2 Namenske rabe zemljišča

Osnovna namenska raba: **območje stanovanj**

Podrobna namenska raba: **čiste stanovanjske površine, območje prometnih površin, površine za šport.**

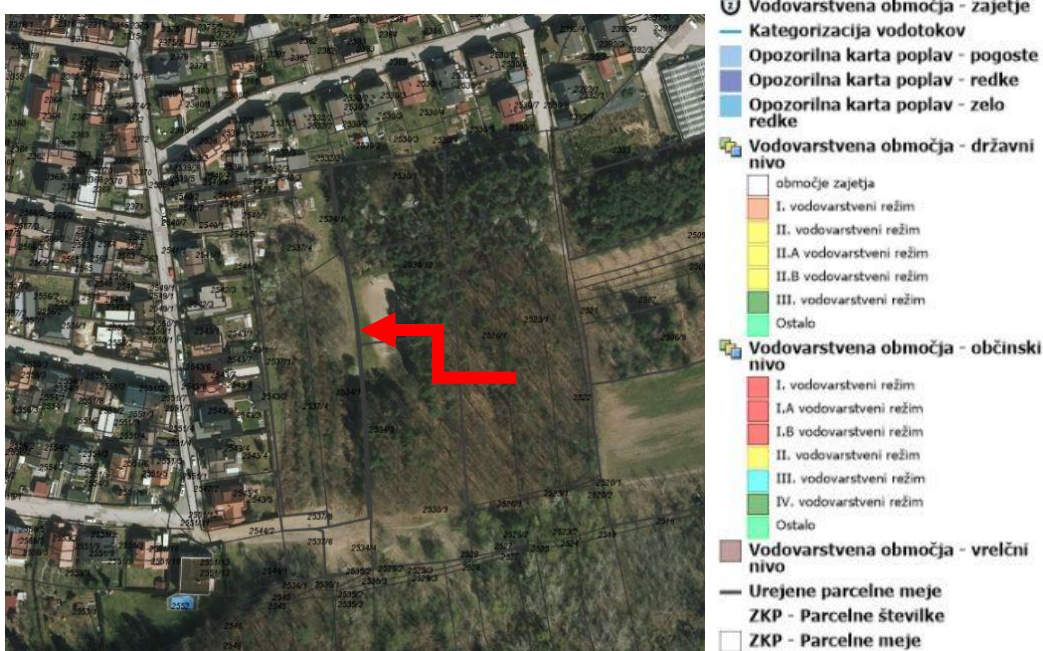


Slika 5: Namenska raba območja  
 (vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

## 3.3 Območja s posebnimi varstvenimi režimi

### 3.3.1 Varstvo voda, vodnih virov in tal

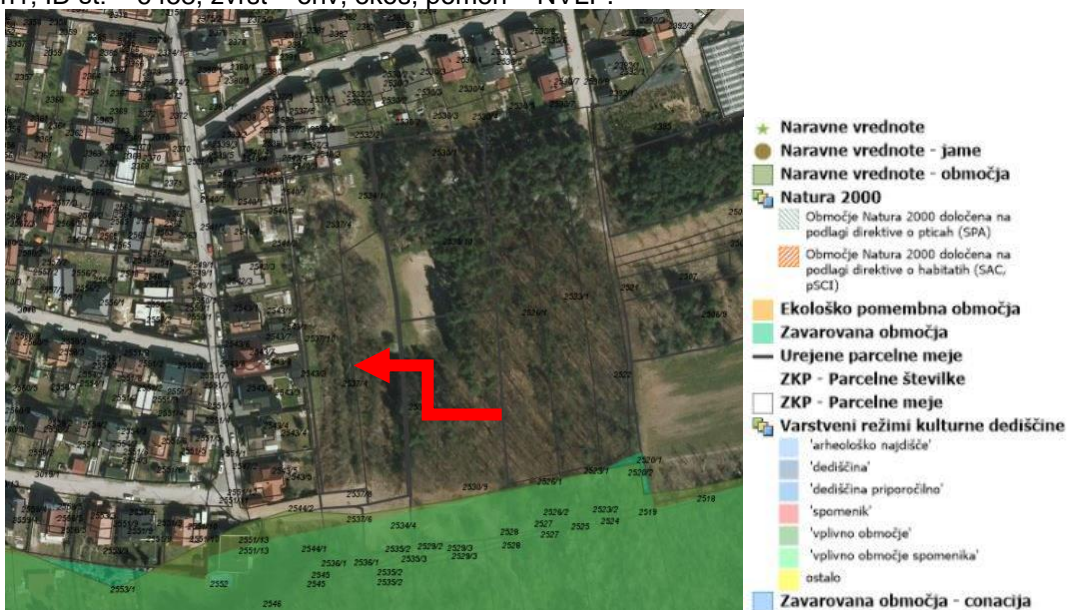
Predmetno območje leži izven vodovarstvenega območja.



Slika 6: Prikaz območji varstva voda, vodnih virov in tal  
 (vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

### 3.3.2 Varstvo narave

Predmetno območje leži v evidentiranih in zavarovanih območji ohranjanja narave in sicer naravna vrednota - Stražun1, ID št. – 6458, zvrst – onv, ekos, pomen – NVLP.



Slika 7: Prikaz območji ohranjanja narave  
 (vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

### 3.3.3 Območje varstva kulturne dediščine

Predmetno območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območji kulturne dediščine.



Slika 8: Prikaz območji varstva kulturne dediščine  
 (vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

### 3.3.4 Naravne omejitve

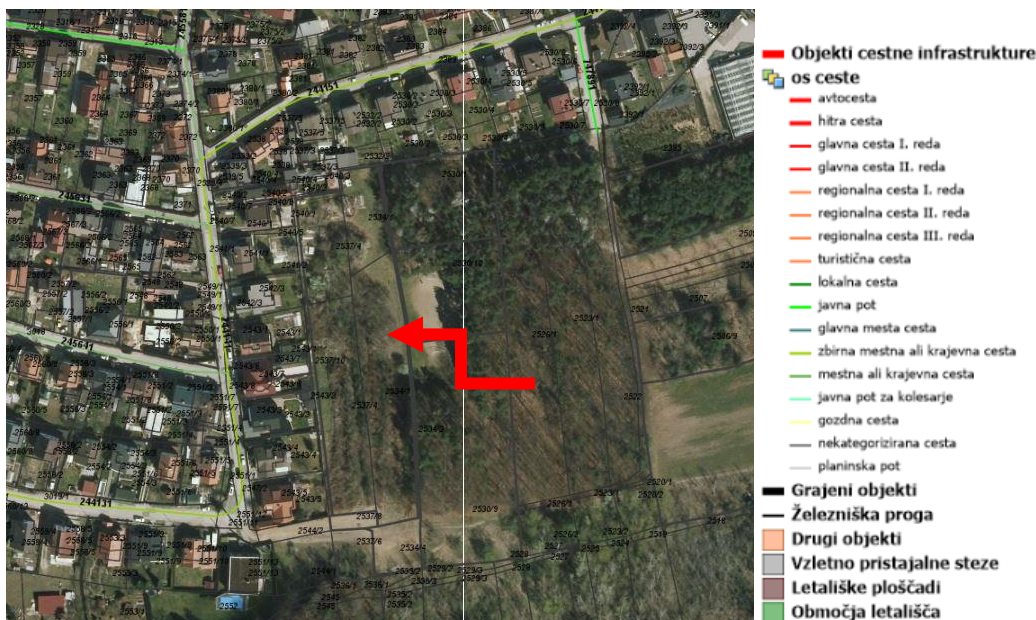
Predmetno območje se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost, visoka podtalnica, erozivnost in plazovitost terena.

Ureditveno območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,10 g.

### 3.4 Javna gospodarska infrastruktura

#### 3.4.1. Prometna infrastruktura

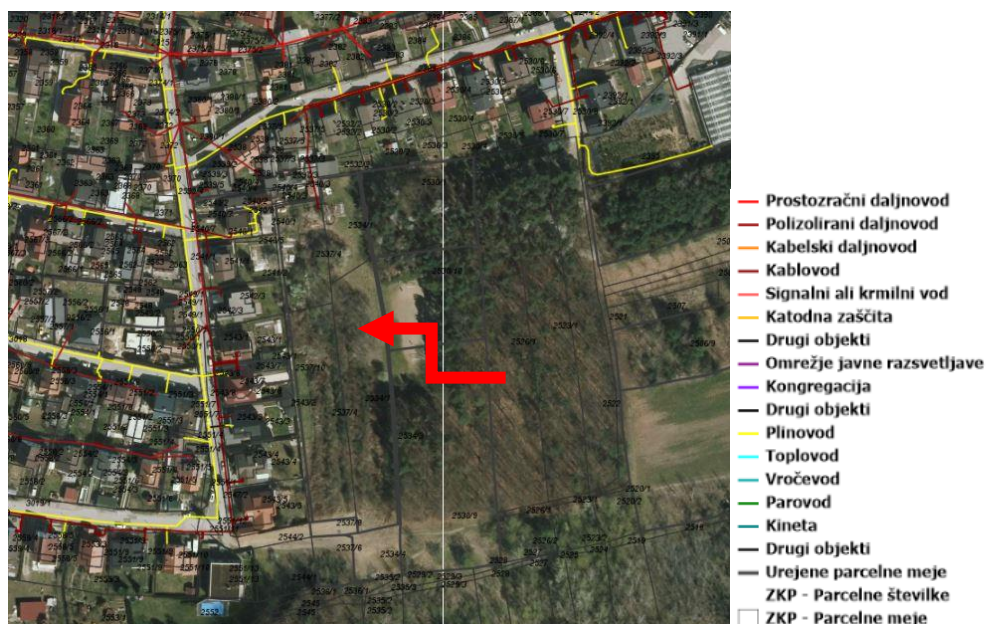
Predmetno območje leži južno od občinske ceste 244151 (Bantanova ulica) in vzhodno od občinske ceste 244141 (Nova ulica).



Slika 9: Prikaz prometne infrastrukture  
(vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

#### 3.4.2. Energetska infrastruktura

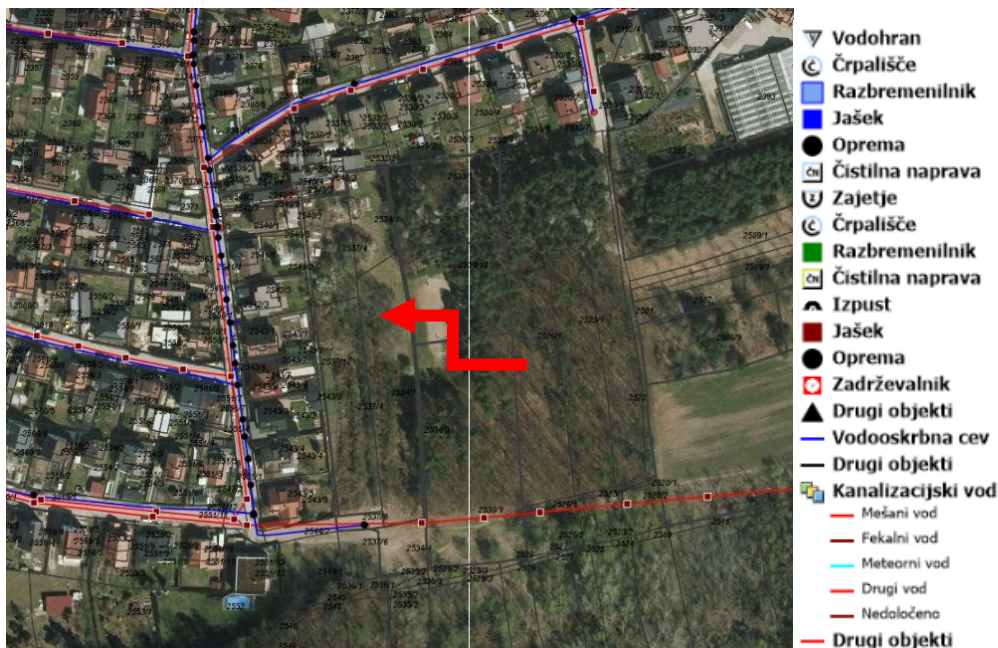
Obstoječe elektroenergetsko omrežje poteka severno in zahodno od predmetnega območja. Plinsko omrežja poteka zahodno od predmetnega območja.



Slika 10: Prikaz opremljenosti z energetska infrastrukturo  
(vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

### 3.4.3. Komunalna infrastruktura

Obstoječe vodovodno omrežja in odpadna kanalizacija (mešan sistem) sta speljana do južnega dela predmetnega območja.



Slika 11: Prikaz opremljenosti s komunalno infrastrukturo  
(vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

### 3.4.4. Elektronske komunikacije

Obstoječe omrežje elektronskih komunikacij poteka severno in zahodno od predmetnega območja in je na severu speljano na predmetno območje.



Slika 12: Prikaz opremljenosti z omrežjem elektronskih komunikacij  
(vir: <https://gis.iobcina.si/maribor>)

---

Potrebna bo investicija za izgradnjo vodovodnega omrežja, odpadne komunalne kanalizacije, električnega omrežja, plinskega omrežja, elektronskih komunikacij in javne razsvetljave.

Glede na podatke zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture, je za nameravano ureditev zagotovljena potrebna navezava na obstoječa infrastrukturna omrežja. Vodovodno omrežje, električno omrežje, elektronske komunikacije in kanalizacija odpadnih komunalnih voda je speljana na območje OPPN. Plinsko omrežje pa potekajo neposredno ob območju OPPN.

Pri priključevanju predvideno ulice »A« na obstoječe cestno omrežje (Lovska ulica in Nova ulica) bo potrebno urediti obstoječe križišče v skladu z veljavno zakonodajo in predpisi.



#### 4. STROKOVNE PODLAGE, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA

Pri pripravi OPPN so bile upoštevane naslednje strokovne podloge:

- **Geodetski načrt**  
( št.13/2019, Gemetra inženiring, Kaja Hrvacki, s.p.)
- **Idejna zasnova: Pozidava območja Po 10S na Pobrežju**  
(ARHITEKTURA, Tomaž Košat, s.p.)
- **Strokovna podlaga Elektro Maribor, d.d.**  
( št.146/21-MO, Eelektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.)
- **Ureditev cestne povezave za potrebe OPPN za del območja Pobrežje 10-S**  
( št.45/2021, TI-URB d.o.o.)

## 5. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

## MNENJA O VERJETNOSTI POMEMBNEJŠIH VPLIVOV OPPN NA OKOLJE

NASLOVNIK	Datum izdaje:	Št. dokumenta:
Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano Direktorat za kmetijstvo Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana	28.10.2020	3504-126/2020/2
Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija RS za vode Sektor območja Drave Krekova ulica 17, 2000 Maribor	03.11.2020	35020-149/2020-2
Ministrstvo za kulturo Direktorat za kulturno dediščino Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	18.11.2020	35012-168/2020/3
Ministrstvo za zdravje Direktorat za javno zdravje Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana	20.11.2020	350-135/2020-4
Zavod RS za varstvo narave Tobačna ulica 5, 1000 Ljubljana	27.10.2020	4-II-1369/2-O-20/SJ
Zavod za gozdove Slovenije OE Maribor Tyrševa 15, 2000 Maribor	05.11.2020	350-40/2020-2
<b>ODLOČBA</b>		
Ministrstvo za okolje in prostor Direktorat za okolje Sektor za celovito presojo vplivov na okolje Dunajska 48, 1000 Ljubljana	11.12.2020	35409-340/2020/5

## SMERNICE

ŠT.	NASLOVNIK	Datum izdaje:	Št. dokumenta:
1.	Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave Krekova ulica 17, 2000 Maribor	03.11.2020	35020-149/2020-2
2.	Elektro Maribor d.d. Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor	21. 4. 2021	3901-12/2021-2

## PRVA MNENJA

ŠT.	NASLOVNIK	Datum izdaje:	Št. dokumenta:
1	Ministrstvo za obrambo Uprava RS za zaščito in reševanje Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	29. 3. 2021	350-57/2021-2 - DGZR
2	Skupna občinska uprava Maribor Skupna služba varstva okolja Ulica heroja Tomšiča 2, 2000 Maribor	27. 5. 2021	3503-18/2021-3
3	Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave Krekova ulica 17, 2000 Maribor	3. 5. 2021	35024-52/2021-2
4	Mestna občina Maribor Urad za komunalo, promet in prostor Sektor za komunalo in promet Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	18. 5. 2021	3512-227/2021-2
5	Mestna četrt Pobrežje, Kosovelova ulica 11, 2000 Maribor	27. 5. 2021	3521-19/2020-9
6	Zavod RS za varstvo narave OE Maribor, Pobreška ulica 20, 2000 Maribor	25. 3. 2021	4-III-1369/5-O-20/SJ
7	Zavod za gozdove Slovenija, Območna enota Maribor, Tyrševa 15, 2000 Maribor	10. 5. 2021	350-40/2020-6
8	Ministrstvo za kulturo Direktorat za kulturno dediščino Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	7. 6. 2021	35012-168/2020/10
9	Elektro Maribor d.d. Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor	31.8.2021	3902-47/2021-2
10	Nigrad Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor	14. 4. 2021	2021-M1/PU-K-001
11	Energetika Maribor d.o.o. Jadranska 28, 2000 Maribor	12. 5. 2021	17/2021-MD/MP
12	Plinarna Maribor d.d. Plinarniška 9, 2000 Maribor	15. 3. 2021	ODS/SO-183/21-1239
13	Mariborski vodovod d.d. Jadranska cesta 24, 2000 Maribor	22. 3. 2021	-5364/IV/441
14	Telekom d.d., Titova c. 38, 2000 Maribor	9. 4. 2021	93835-MB/1708-IV
15	Telemach, Brnčičeva ul. 49a, 1231 Ljubljana	26. 3. 2021	TM-RS-2021-111.docx

## DRUGA MNENJA

## 6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV PROSTORSKEGA AKTA

### 6.1 Razlogi za pripravo OPPN

Razlog za pripravo OPPN je omogočiti izvedbo investicijske namere za izgradnjo 31 enostanovanjskih hiš. Pobudnik občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki je obenem tudi lastnik zemljišč načrtuje na prostih stavbnih zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo prostora SS – stanovanjske površine, izgradnjo stanovanjskih stavb in potrebnih prometnih površin ter komunalne in energetske infrastrukture. Osnovna dejavnost v enoti urejanja je bivanje s spremljajočimi mirnimi dejavnostmi kot so manjši frizerski saloni, kozmetični saloni, pisarne in podobne storitve.

Na stavbnem zemljišču, na zaraščenem terenu z različno velikimi parcelama je predvidena nova parcelacija glede na novo predvideno število stanovanjskih stavb. Prav tako je predvidena nova dovozna cesta do območja OPPN, z obstoječe občinske ceste. K ureditvi sodijo tudi prometna, komunalna in energetska infrastruktura z ureditvijo zunanjih odprtih bivalnih površin in otroškega igrišča na jugovzhodnem delu območja.

### 6.2 Podloga za pripravo OPPN in postopek priprave

Podloga za pripravo OPPN je idejna zasnova – Pozidava območja Po 10S na Pobrežju, ki ga je izdelal Tomaž KOŠAT, u.d.i.a in Izhodišča za pripravo OPPN.

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevalnem besedilu ZUreP-2), se je začel s »**Sklepom o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Pobrežje 10-S (območje vzhodno od Nove ulice)**«, ki ga je dne 6.8.2020 sprejel župan Mestne občine Maribor. Sklep o začetku postopka je objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin (MUV št. 22/2020) in na uradni spletni strani Mestne občine Maribor.

Za predmetni SD OPPN, se v skladu z ZUreP-2, vzpostavitve storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja upošteva druga alineja četrte točke 289. člena ZUreP-2, ki določa:

- ne glede na prvi odstavek 119. člena tega zakona v postopku priprave OPPN se ne uporabljajo določbe 115. člena ZUreP-2, temveč občina sprejme OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi.

SD OPPN je izdelan na podlagi tretje alineje 1. odstavka in prve alineje 3. odstavka 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17-ZUreP-2)

### 6.3 Območje OPPN

Območje obdelave zajema zemljišča v prostorsko planski enoti Pobrežje 10-S (PPE Po 10-S) vzhodno od Nove ulice. Območje načrtovanja obsega površino velikosti cca. 1,50 ha zemljiščih s parc.št. 2530/9, 2530/10, 2534/1, 2534/3, 2537/4, 2537/8, 2544/2 in 2537/10, vse k.o. 681 Pobrežje. Območje obdelave podrobnega prostorskega načrta se lahko v odvisnosti od določitve natančne meje območja v samem postopku priprave OPPN tudi spremeni.

### 6.4 Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

Načrtuje se ureditev stanovanjske gradnje na Pobrežju, vzhodno od Nove ulice in severno od Stražunskega gozda. Predmetno območje prikazuje s svojo lego dobre karakteristike stanovanjskega naselja. Območje predstavlja nadaljevanje obstoječe pozidave iz zahoda proti vzhodu.

Na območju OPPN prevladujejo stavbne tipologije odprtih oblik, ki tvorijo povezovanje točkovnih in linearnih vzorcev zazidave. S točkovnim vzorcem zazidave je predstavljena kompaktna oblika prostostoječega stavbnega volumna, ki so postavljeni na obrobje obravnavanega območja. Na zahodni strani se predvidena pozidava prilagodi parcelaciji obstoječe. Linearni vzorci zazidave označujejo več stavnih volumnov s poudarkom ene strani, ki se nahajajo v notranjosti območja. Predvidena pozidava objektov je orientirana v smeri V-Z, tako, da nam le ta omogoča ugodne sončne lege.

Dopustni objekti in dejavnosti na območju OPPN so določeni in poimenovani v skladu z veljavnim predpisom o klasifikacijo dejavnosti in klasifikaciji vrst objektov.

Na predmetnem območju bodo po sprejetju akta dovoljene eno stanovanjske stavbe, prostostoječe ali v nizu. Dovoljene dopustne dejavnosti bodo poleg bivanja še mirne storitvene dejavnosti.

Kazalci prostora bodo gradbena linija in faktor zazidanosti parcele (FZ).

## 6.5 Prostorske ureditve, ki se načrtujejo z OPPN

### 6.5.1 Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Na predmetnem območju je predvidena ureditev 31 enostanovanjskih hiš z zunanjo ureditvijo. Predvidena je pozidava z dvema različnima tipoma objektov A in B.

Na jugovzhodnem delu območja, kjer del območja spada pod površine za šport in pod Naravni spomenik – Stražun, je predvideno otroško igrišče.



Slika 13: Predvidena pozidava  
(vir:lasten)



### 6.5.2 Oblikovanje objektov

Objekti tipa A, predstavljajo točkovni vzorec zidave, kompaktnih prostostojećih stavbnih volumnov, pravokotne oblike tlorisa, etažnosti P+1 (pritličje in nadstropje). Podaljšek dela objekta je predviden za nadstrešnico, etažnosti P (pritličje).

Objekti tipa B, predstavljajo enostanovanjske vrstne hiše, tlorisne oblike črke L, ki so povezane v niz z istimi tlorisnimi in višinskimi gabariti etažnosti P+1 (pritličje in nadstropje).

Objekti so od meje sosednje parcele odmaknjeni minimalno 1,50 m. Odmiki nezahtevnih objektov naj bodo od meje odmaknjeni minimalno 0,5 m, manjši odmik je možen s soglasjem sosedu. Linijski nezahtevni objekti (ograje) so lahko postavljeni na mejo ali tik ob meji parcelnih zemljišč.

Objekt tipologije A je načrtovan na stiku z zemljiščem v okvirnih tlorisnih gabaritih 11,20 m x 8,00 m (stanovanjski del), potrebni parkirni prostori so predvideni pod nadstrešnico okvirnih gabaritov 6,20 m x 7,20 m.

Objekt tipologije B je načrtovan na stiku z zemljiščem v okvirnih tlorisnih gabaritih 11,20 m x 7,20 m (stanovanjski del), parkirni prostori so predvideni na stiku z fasado sosednjega objekta, okvirnih tlorisnih gabaritov 6,00 m x 7,20 m. Zaradi konstruktivno povezanih pritličnih etaž se lahko v prvem nadstropju nad parkirnim mestom uredi pohodna terasa ali dogradi stanovanjski del v enakih bruto tlorisnih dimenzijah parkirnega dela hiše. Predvidena višina objektov je 6,50 m. Na objektih so predvidene ravne strehe.

### 6.5.3 Urejanje odprtega prostora

Za zasaditev zelenih površin se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste. Izbira rastlinskih vrst in druge opreme se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji.

Zelene površine za potrebe soseske se primarno namenijo površinam za rekreacijo oziroma otroškimi igriščem.

Urbano opremo je potrebno uskladiti po celotnem območju obravnavanega območja OPPN.

Ograje na javnih površinah, tudi žive meje, ne smejo presežati maksimalne višine 2,00m. Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višina in izvedba ograj ob priključkih dovoznih poti na glavno cesto mora biti takšna, da omogoča preglednost v križišču in varno priključevanje. Odmik ograje od javne ceste mora biti najmanj 0,5 m.

## 6.6 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

### 6.6.1 Opis prometnih ureditev

Dostop na ureditveno območje je predviden na zahodni strani iz Lovske oziroma Nove ulice preko novo predvidene ulice »A«. V skladu s strokovno podlago »Ureditev cestne povezave za potrebe OPPN za del območja Pobrezje 10-S« se bo cesta »A« v prihodnje nadaljevala do predvidenega nastavka tretjega obroča oz. Ulico XIV. Divizije.

Cestno omrežje predvidene pozidave je zasnovano za dvosmerni promet in je sestavljeno iz treh cest z naslednjimi elementi:

Odsek ulice »A« (do ulice »B«):

- vozišče	2 x 2,50 m
- bankina	2 x 0,75 m
	Skupaj: 6,50 m

Odsek ulice »A« se izgradi z naslednjimi elementi (od ulice »B« do otroškega igrišča) :

- pločnik na severni strani	1,25 m
- vozišče	2 x 3,00 m
- bankina na južni strani	0,75 m
	Skupaj: 8,00 m

Odsek ulice »A« (od otroškega igrišča do konca ulice »A«):

- pločnik na severni strani	1,25 m
- vozišče	2 x 3,00 m
- pločnik na južni strani	1,50 m
	Skupaj: 8,75 m

Ulica »B in C« se izgradi z naslednjimi elementi:

- |                       |                |
|-----------------------|----------------|
| - enostranski pločnik | 1,25 m         |
| - vozišče             | 2 x 2,75 m     |
|                       | Skupaj: 6,75 m |

Ulica »B« je slepa ulica, ki se konča z obračališčem.

Parkirna mesta:

- 2 parkirna mesta na vsaki posamezni parceli
- 7 PM ob otroškem igrišču

### 6.6.2 Opis komunalnega in energetskega urejanja

Ureditveno območje bo opremljeno s komunalno opremo, ki obsega omrežje in naprave za oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadnih voda, električno energijo in elektronskimi komunikacijami ter javno razsvetljavo.

#### 6.6.2.1 Odvajanje odpadnih voda

Kanalizacijski sistem se načrtuje in gradi vodotesno ter v ločenem sistemu za odvajanje odpadnih komunalnih in prečiščenih padavinskih vod.

Padavinske odpadne vode ne smejo pritekati na javne ceste ali na njih celo zastajati. Padavinske vode strešin in utrjenih površin je potrebno prioriteto ponikati preko ponikovalnic na lastnih parcelah. Ponikovalnice je potrebno locirati izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. V kolikor ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je potrebno padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik (z zadrževanjem hipnega odtoka – zadrževalniki padavinskih vod). Padavinsko odpadno vodo, ki odteka iz utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je potrebno v skladu z veljavno zakonodajo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj. V okviru projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte, se mora izdelati načrt komunalne ureditve objekta, ki prikazuje odvodnjavanje padavinske odpadne vode (z vrisanimi peskolovilci, lovilci olj z usedalniki...)

Kanalizacija komunalne odpadne vode mora potekati v cestnem telesu ureditvenega območja in se lahko priključi na javno komunalno kanalizacijo na obstoječ kanalizacijski jašek. Vsak objekt mora imeti na pripadajočem zemljišču svoj revizijskih jašek. V javno odpadno komunalno kanalizacijo je možno navezati izključno komunalne odpadne vode. Navezavo izvede upravljalec ali pod njegovim nadzorom usposobljen izvajalec.

Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.

#### 6.6.2.2 Vodovodno omrežje

Oskrba predvidenih objektov z vodo na obravnavanem območju je možna preko obstoječega javnega vodovoda, ki je speljan na območje obravnave. Za predvidene objekte na obravnavanem območju je potrebno zgraditi sekundarno vodovodno omrežje in izdelati ustrezno projektno dokumentacijo. Vodomeri se vgradijo v zunanje vodomerne jaške.

Montažo vodovodnega priključka lahko izvede le operater vodovodnega omrežja ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom operaterja vodovodnega omrežja.

V fazi izvedbe del je obvezno sodelovanje s strokovnimi službami upravljavca vodovodnega omrežja.

Obvezno je upoštevanje določil veljavne zakonodaje, ter kataster vodovodnih naprav in objektov.

Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja. Zagotoviti je potrebno ustrezno število požarnih hidrantov.

#### 6.6.2.3 Javna razsvetljava

V ureditvenem območju OPPN se izvede javna razsvetljava zunanjih površin v okviru javne komunalne infrastrukture. Javna razsvetljava se naveže na obstoječe omrežje javne razsvetljave, s predhodno proučitvijo potrebnih ukrepov razširitve obstoječega omrežja in opreme.

Pri načrtovanju javne razsvetljave se upošteva veljavna uredba svetlobnega onesnaževanja okolja.

#### **6.6.2.4 Elektroenergetsko omrežje**

Za napajanje območja z električno energijo je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo in sicer TP 20(10)/0,4 kV v Bantanovi ulici, ter jo vključiti v srednjenapetostno (SN) 20 kV omrežje in nizkonapetostno (NN) 0,4 kV omrežje.

Potrebno je pridobiti upravno in projektno dokumentacijo ter pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bo potekala trasa elektroenergetske infrastrukture.

Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.

#### **6.6.2.5 Elektronske komunikacije**

Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega TK in KKS omrežja. Trase obstoječih kablov se določijo z zakoličbo in jih je potrebno ustrezno zaščititi, položiti v zaščitne cevi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih upravljavca. Potrebno je pridobiti upravno in projektno dokumentacijo ter pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bo potekala trasa elektroenergetske infrastrukture. Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.

#### **6.6.2.6 Plinsko omrežje**

Možna je priključitev na obstoječe plinsko distribucijsko omrežje na Novi in Lovski ulici pod pogoji upravljavca distribucijskega omrežja. Potrebno izvesti primerno dimenzionirano plinifikacijo predvidenega območja s plinovodnimi priključki in z navezavo na obstoječe distribucijsko omrežje.

#### **6.6.2.7 Ogrevanje objektov**

Ogrevanje je predvideno s toplotno črpalko, dopustna je tudi oskrba z drugimi viri.

### **6.7 Rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih dobrin, ohranjanje narave in varstva kulturne dediščine, rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom**

#### **6.7.1 Varstvo kulturne in naravne dediščina**

Ureditveno območje je izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.

Na ureditvenem območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

#### **6.7.2 Varstvo okolja in ohranjanje narave**

Del ureditvenega območju OPPN posega v zavarovano območje naravni spomenik.

Varstvo pred škodljivim delovanjem padavinskih voda obsega zlasti ukrepe za zmanjševanje odtoka padavinskih voda z urbanih površin in ukrepe za omejevanje izlivanja komunalnih in padavinskih voda.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda ter odvajanje in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavno uredbo.

Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin in strešin je potrebno predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike ali javno kanalizacijo (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki in podobno).

Neposredno odvajanje padavinskih voda v podzemne vode je v skladu z veljavno zakonodajo prepovedano, zato je treba padavinske vode z obravnavanega območja, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati preko ponikovalnic (ki naj ne bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin). V primeru, da ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližin vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa kontrolirano s končnim razlivanjem po terenu preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice.

Izpustne glave odpadnih padavinskih voda v vodotoke morajo biti načrtovane pod naklonom brežine vodotoka in ne smejo segati v svetli profil vodotoka. Na območju iztoka mora biti načrtovano ustrezno zavarovanje struge vodotoka pred vodno erozijo

Način odvajanja padavinskih vod mora izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajočih iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju trenutnega površinskega odtoka (obstoječe stanje). Analiza mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja prispevnih površin zaradi načrtovanje

pozidave in spremembe odtočnih koeficientov, pri čemer je treba vključiti novo predvidene pozidane površine za celotno območje.

Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje vode, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja oz. mnenja, ki ga izda Direkcija RS za vode.

Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 20 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa vsaj 1 m od meje območja gozda.

Na območju strjene poselitve se upošteva veljavni predpisi Zakon o ohranjanju narave, ki določa pogoje strjene poselitve za ohranjanje biotske raznovrstnosti:

- omogoča povezanost habitatov na območjih strjene poselitve z naravo zunaj teh območij, če je to tehnično izvedljivo in ne zahteva nesorazmernih stroškov,
- ohranjajo zelene površine, drevesa, skupine dreves, stoječe in tekoče vode in drugi življenjski prostori,
- ob gradnji objektov in naprav uporabljajo takšne tehnične rešitve, ki niso past ali ovira za živali oziroma se po gradnji, če se kot take izkažejo, z dodatnimi ukrepi odpravljajo. Ker se bo na območju posekalo veliko dreves, naj se v OPPN upošteva tudi vzpostavitev drevoredov ob novo formiranih ulicah z avtohtonimi drevesnimi vrstami, vitalnimi sadikami, pripravljenimi za sajenje.

### 6.7.3 Varstvo pred hrupom

Skladno z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju je ureditveno območje v območju II. stopnje varstva pred hrupom.

### 6.7.4 Varstvo pred onesnaženjem zraka

Predvideni objekti ne smejo predstavljati možnosti povečanja onesnaženja zraka.

Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Spremljati je potrebno emisije v sušnih obdobjih (preprečevanje prašenja, raznosa materiala, čiščenje vozil in transportnih poti,...) ter določiti ukrepe v primeru preseganja mejnih vrednosti onesnaževal.

Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
  - preprečevanje raznosa materiala;
  - čiščenje vozil pri vožnji na javne prometne ceste;
  - protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.
- Pri načrtovanju in izvedbi projektov je potrebno upoštevati vse predpisane ukrepe in veljavno zakonodajo. Z vidika podnebnih sprememb je priporočljivo upoštevati ukrepe za zmanjševanje vpliva toplotnih otokov in blažitev posledic podnebnih sprememb:
- zmanjševanje energije v stanovanjskem sektorju za ogrevanje za 20% in zmanjševanje TGP za 30% od tega zagotoviti vsaj 2/3 energije iz OVE;
  - pospeševanje trajnostne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP, kolesarnice in prostori za parkiranje koles,...);
  - trajnostno ravnanje s tlemi za znižanje stopnje onesnaženja in ostalih pritiskov na tla;
  - ozelenjevanje poslovnih območij, poslovnih in industrijskih con;
  - izvajanje sistemskih zelenih rešitev za prilagajanje na podnebne spremembe: zelene strehe, fasade, ozelenitev parkirišč, naravni zbiralniki vode,...);
  - širjenje zelene infrastrukture in sonaravnih rešitev, vključevanje v obstoječe naravno okolje

### 6.7.5 Varstvo pred požarom

Ureditveno območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja majhna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne.

Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz načrta požarne varnosti.

Načrt požarne varnosti je sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Povzetek vsebine načrta požarne varnosti, mora biti naveden v obrazcu Izkaz požarne varnosti stavbe. Izkaz požarne varnosti stavbe je obvezna priloga dokazila o zanesljivosti objekta.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo iz obstoječega hidrantnega omrežja.

Za omejitve širjenja požara pri stavbah v ureditvenem območju bodo požarni ukrepi opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost objekta. 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. Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte je potrebno zagotoviti ustrezne odmike med mejo parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve.

Intervencija bo zagotovljena preko cestnega priključka in manipulativnih površin po vsem območju OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

Voda za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem. Upravljalec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 1010/sekundo vode za gašenje.

#### **6.7.6 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

Obnavano območje se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost, erozivnost in plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

Obnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,10 g.

Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi
- z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

V vseh objektih je so potrebne ojačitve, ki so določene s predpisi veljavnimi na tem območju.

#### **6.7.7 Odpadki**

Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši skladno z veljavno zakonodajo določili občinskega odloka s področja ravnanja s komunalnimi odpadki.

### **6.8 Etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje podrobnega načrta**

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki.

## 7 POVZETEK ZA JAVNOST