

# **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT**

## **za stanovanjsko gradnjo ob Ulici Maksa Liplina**

---

### **Izhodišča za pripravo OPPN**

Ljubljana, februar 2022

naloga

**Občinski podrobni prostorski načrt  
za stanovanjsko gradnjo ob Ulici Maksa Liplina**

faza

**Izhodišča za pripravo OPPN**

št. naloge

**3-22-U**

prilavljavec prostorskega akta

**Občina Maribor  
Oddelek za okolje, prostor in komunalno infrastrukturo**

predstavnica pripravljavca

**Maja**

naročnik prostorskega akta

**Betnavski vrtovi d.o.o.,  
Razlagova ul. 15, Maribor**

predstavnik naročnika

**Borut Barlič, univ.dipl.gosp.inž.grad.**

izdelovalec prostorskega akta

  
Studio **OPPIDUM** d.o.o.  
Kašeljaska cesta 91a, Ljubljana Polje

odgovorna vodja projekta

**Kašeljaska c. 91a, Ljubljana Polje  
Mateja Svet, univ.dipl.inž.arh., 1525A**

datum

**februar 2022**



**Studio OPPIDUM** projektiranje in prostorsko načrtovanje d.o.o.

Kašeljaska cesta 91a 1260 Ljubljana Polje I T 01 549 34 52 I M 041 362 392 I E matejasvet.a@gmail.com

---

## **IZDELOVALCI NALOGE:**

**Studio OPPIDUM d.o.o.**

**Kašeljaska c. 91a, Ljubljana Polje**

Odgovorna prostorska načrtovalka:  
Mateja Svet, univ.dipl.inž.arh., ZAPS 1525 A

Eva Polenik, štud.arh.

## KAZALO VSEBINE

1.	Investicijska namera in razlogi za pripravo oppn _____	5
2.	Veljavna prostorska dokumentacija _____	6
3.	Gospodarska javna infastruktura _____	9
4.	Varovana območja in omejitve za posege v prostor _____	12
5.	Opis in grafični prikazi investicijske namere _____	16
6.	Utemeljitev skladnosti pobude z nadrejenim prostorskim aktom in splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora _____	17
4.	Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo _____	18
5.	Okvirni roki za izvedbo priprave opn _____	18

## **1. INVESTICIJSKA NAMERA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN**

Pobudnik priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo ob Ulici Maksa Liplina želi na zemljiščih vrtnarstva Hristov, parc. št. 396/3, 396/4 in 401/21, vse k.o. Razvanje (v nadaljnjem besedilu območje OPPN Hristov), zgraditi naselje enodružinskih hiš.

Izdelavo OPPN dokumenta financira investitor.

Pobuda priprave OPPN obsega parcele št., 396/3, 396/4 in 401/21, vse k.o. Razvanje. Območje obsega zemljišče 401/21, k.o. Razvanje, kjer so pokriti vrtovi vrtnarije, ter zemljišči 396/3, 396/4 in 401/21, obe k.o. Razvanje.

Območje OPPN obsega približno 1,4 ha.

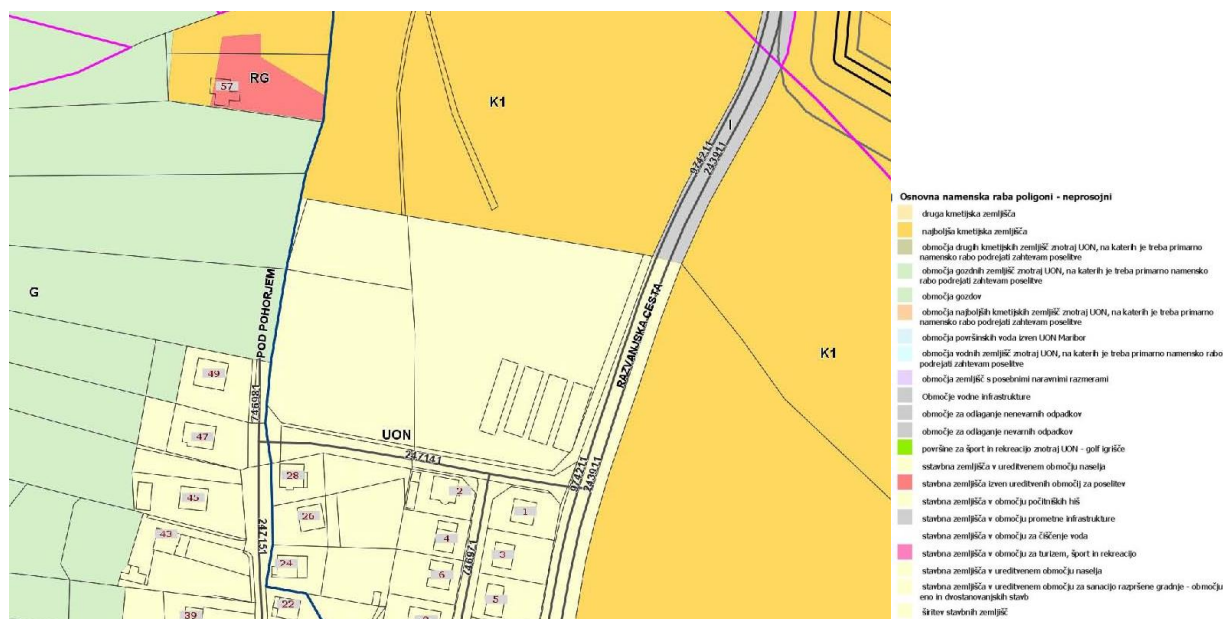
Investitor ima z lastnikom naštetih nepremičnin sklenjeno kupoprodajno predpogodbo.

Za potrebe nameravane gradnje, bi bilo treba spremeniti veljavni PUP Razvanje. Za spremembe prostorskih ureditvenih pogojev je z drugim odstavkom 268. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZUreP-3) določeno, da se ti spreminjajo po postopku, kot je s tem zakonom predpisan za pripravo OPPN. Zato je za potrebe nameravane gradnje treba sprejeti občinski podrobni prostorski načrt.

## 2. VELJAVNA PROSTORSKA DOKUMENTACIJA

Območje se ureja z **Dolgoročnim planom 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, 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), ki območje OPPN Razvanje - Hristov opredeljuje kot stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.

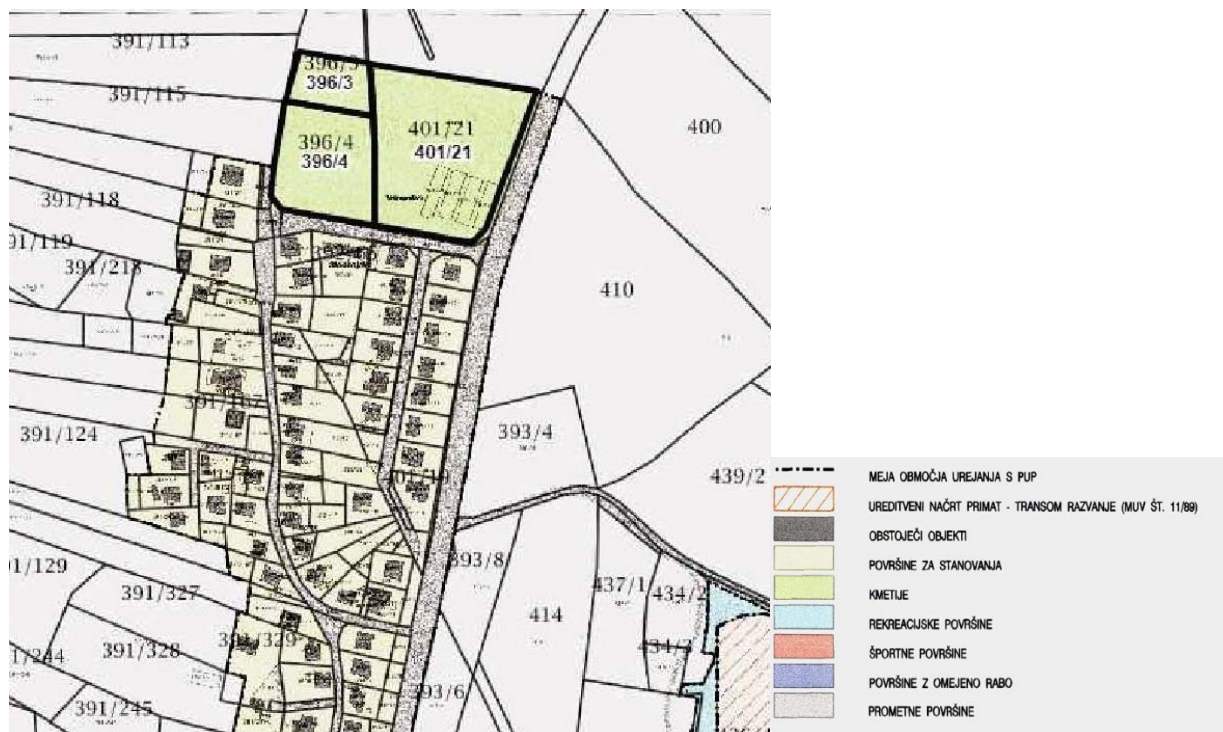
V **Urbanistični zasnovi mesta Maribor**, ki je sestavni del Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor, je znotraj koncepta policentrične poselitve Mestne občine Maribor, Razvanje opredeljeno kot eden od obmestnih krajev Mestne občine Maribor, kamor se usmerja stanovanjska gradnja.



*Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000*

Površina območja OPPN se ureja z **Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za Razvanje** (MUV št. 13/04, 1/15 – obv. razlaga, 23/17, 14/18; v nadaljnjem besedilu PUP Razvanje). PUP za območje OPPN Hristov določa podrobnejšo namensko rabo kmetije. Dopustne so dejavnosti, ki se vežejo na delovanje kmetij, turizem, manjše predelovalne, oskrbne in storitvene dejavnosti, dejavnosti prostega časa, izobraževalne in kulturne dejavnosti.

Na stavbnih zemljiščih v območju PUP Razvanje je v na opredeljenih območjih kmetij v primeru opustitve kmetije namenska raba površine stanovanjska in na njej veljajo merila in pogoji, ki so določeni za površine za stanovanja. Skladno PUP Razvanje pa za območje OPPN Hristov spreminjanje namenske rabe brez spremembe veljavnega izvedbenega prostorskega akta območja ob opustitvi kmetije ni možno, saj PUP Razvanje v 44. členu določa, da ne glede na določila tega odloka, za območje na severnem delu naselja, kjer je določena namenska raba kmetija, dejavnost pa je vrtnarstvo, ni možno spreminjati namenske rabe območja. Za potrebe nameravane gradnje, bi bilo zato treba spremeniti veljavni PUP Razvanje.



*PUP Razvanje*

PUP Razvanje za stanovanjsko gradnjo določa, da je faktor zazidanosti gradbene parcele 0.10 - 0.25, faktor izrabe zemljišč pa 0.10 - 0.40. Velikost gradbene parcele za stanovanjsko gradnjo je določen 500 - 1200 m<sup>2</sup>, razen v primeru, ko je preostanek zemljišča premajhen za oblikovanje nove gradbene parcele. Če želi lastnik nepozidanega zemljišča bistveno spremeniti načrtovano parcelacijo, mora pred posegom pridobiti enotno urbanistično, prometno in komunalno rešitev.

V primeru novogradenj ali rekonstrukcij cest je le te treba asfaltirati in izgraditi z elementi prečnega profila, ki so za mestne ceste določene s skupno prometno površino, širine 5,5 m. Motorna vozila se lahko z drugačnim tlakom ali barvo optično vodijo po sredini vozišča (pas 3,0 m), robna pasova na strani sta namenjena za pešce, varovanje vhodov, uvozov. Ceste naj bodo dvosmerne. Kadar zaradi prostorskih omejitev ni moč zagotoviti minimalnih elementov prečnega profila ceste se lahko uvede enosmerni prometni režim ali se na primernih preglednih razdaljah uredijo izogibališča (razširitev vozišča).

Pri določanju lokacije novih objektov mora biti za vsak objekt predviden dovoz in dostop z javne ceste. Dovožne ceste in dostopi do objektov in zemljišč morajo biti praviloma navezani na javne ceste nižje kategorije in preko teh na javne ceste višje kategorije.

Za enodružinske hiše je treba zagotoviti minimalno 2 PM / stanovanjsko enoto + 10% za obiskovalce.

Ogrevanje objektov se rešuje individualno z ekološko neoporečnimi gorivi (utekočinjen naftni plin, ekstra lahko kurilno olje, biomasa, električna energija, kot dodatek tudi sončna energija).

Ohranjati je treba naravne prvine v prostoru in se s posegi prilagajati reliefnim in urbanim značilnostim prostora.

Za stanovanjska območja brez drugih dejavnosti in parke je predpisana II. stopnja varstva pred hrupom.



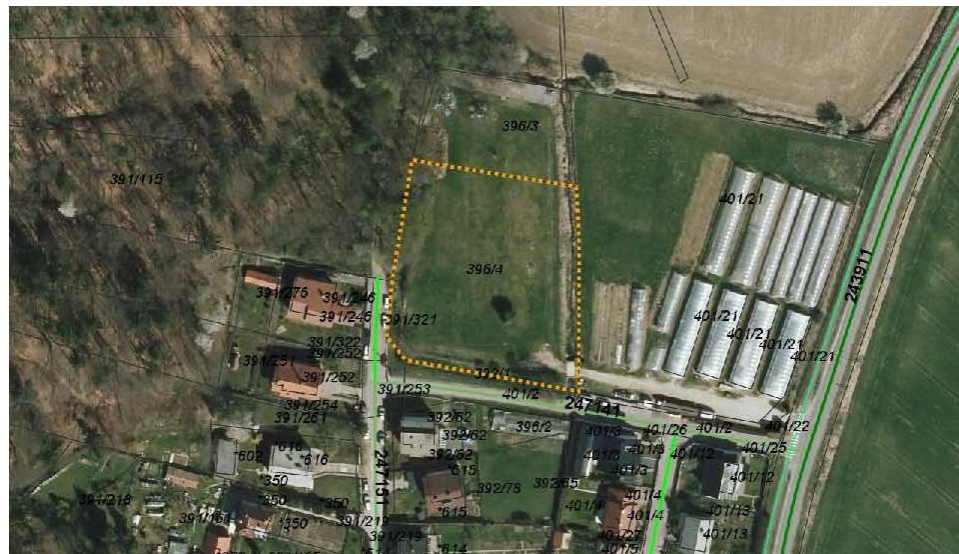
### 3. GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

#### Prometna infrastruktura

Skladno z Odlokom o kategorizaciji občinskih cest v Mestni občini Maribor (MUV, št. 35/2020) je Razvanjska cesta, ki poteka vzhodno od območja OPPN, je opredeljena kot občinska cesta kategorije lokalna cesta LC s šifro 243910, odsek 243911, potek Betnava-Razvanje-Sp. Hoče. Lokalne ceste so namenjene povezovanju naselij v Mestni občini Maribor z naselji v sosednjih občinah, naselij ali delov naselij v Mestni občini Maribor med seboj in ceste, pomembne za navezovanje prometa na ceste enake ali višje kategorije.

Ulica Maksa Liplina južno od območja OPPN je lokalna cesta kategorije mestna cesta z oznako LK s šifro 24740, potek od Razvanjske ceste do Pod Pohorjem. Mestne ceste so nadaljevanje cest višje kategorije, namenjene dostopu do zaključenih prostorskih enot (stanovanjske soseske blokovne in individualne gradnje, industrijske cone, nakupovalni in rekreacijski centri ipd.) v posameznih območjih naselij z uvedenim uličnim sistemom.

Varovalni pas od zunanjega roba cestnega sveta na vsako stran javne ceste je pri lokalni cesti (LC) in pri mestni ali krajevni cesti (LK) širok 8m.



*Prometna infrastruktura*

## **Komunalne ureditve**

### **Vodovod**

Javno vodovno omrežje, ki oskrbuje širše območje Razvanj, je v upravljanju podjetja Mariborski vodovod, javno podjetje, d.o.o.

Po Razvanjski cesti, zahodno od območja OPPN, poteka primarno vodovodno omrežje. Južno od območja OPPN po Ulici Maksa Liplina, jugovzhodno od območja OPPN po cesti Pod Pohorjem ter po Keltski ulici potekajo sekundarna vodovodna omrežja.

Znotraj območja OPPN ni zgrajenega vodovodnega omrežja.

### **Kanalizacijsko omrežje**

Javno kanalizacijsko omrežje, ki poteka v neposredni bližini območja OPPN je v upravljanju podjetja Nigrad, komunalno podjetje, d.o.o.

Mešani vodi potekajo po Keltski ulici, med Keltsko ulico in cesto Pod Pohorjem in delno po Ulici Maksa Liplina.

Znotraj območja OPPN ni javnega kanalizacijskega omrežja.



*Komunalna infrastruktura*

## **Elektroenergetsko omrežje**

Javno elektroenergetsko omrežje, ki poteka ob območju OPPN je v upravljanju podjetja Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d.d..

Vzhodno od območja OPPN poteka podzemni kablovod nazivne napetosti 0,4kV – 8.

Znotraj območja OPPN ni zgrajenega javnega elektroenergetskega omrežja.



*Energetska infrastruktura*

## **Telekomunikacijsko omrežje**

Telekomunikacijsko omrežje, ki poteka ob območju OPPN je v upravljanju podjetja Telemach, d.o.o.

Vzhodno in južno od območja OPPN poteka podzemno telekomunikacijsko omrežje.

#### **4. VAROVANA OBMOČJA IN OMEJITVE ZA POSEGE V PROSTOR**

##### **Varstvo narave**

Znotraj območja OPPN ni zavarovanih naravnih vrednot.

Območje OPPN na severu in vzhodu meji na ekološko pomembno območje Razvanje, na zahodu pa na ekološko pomembno območje Pohorje.



*Varstvo narave*

### **Varstvo kulturne dediščine**

Območje ali del območja ni zavarovano z vidika kulturne dediščine.

Severno in vzhodno od območja OPPN leži vrtnoarhitekturna kulturna dediščina Maribor - Park gradu Betnava z režimom spomenik. Spomenik je varovan z Odlokom o razglasitvi parka, arheološkega najdišča in dvorca Betnava za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS, št. 81/99 in 16/08 – ZVKD-1) .



*Varstvo kulturne dediščine*

### Varstvo voda

Skozi območje OPPN teče potok Razvanjski potok, ki je vodotok 2. reda, kjer je določen varovalni pas v širini 5 m od meje vodnega zemljišča. Varovalni pas je določen kot vodno zemljišče tekočih celinskih voda. V vodnem zemljišču gradnje objektov niso dopustne.

Strugo Razvanjskega potoka je treba redno vzdrževati. Potrebno je redno čiščenje naplavin iz pregrad.

Območje leži v vodnem območju Donave in v prispevnem območju UVT Kanal HE Zlatoličje.

Glede na opozorilno karto ARSO se območje OPPN delno nahaja v območju poplav, in sicer delno v območju razreda srednje poplavne nevarnosti, delno v območju razreda majhne poplavne nevarnosti in delno v območju razreda preostale poplavne nevarnosti.



*Karta poplavne nevarnosti*

Območje OPPN leži v II.B vodovarstvenem območju vodnih virov.



*Vodovarstvena območja*

### **Varstvo zaradi plazov in erozije**

Območje OPPN je na opozorilni karti erozije označeno kot opozorilno območje – običajni zaščitni ukrepi.

## 5. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI INVESTICIJSKE NAMERE

Investicijska namera obsega gradnja naselja 15 enodružinskih hiš.

Enodružinske hiše so nanizane v štirih vrstah, ki sledijo smeri interne dovozne ceste skozi območje in hkrati tudi smeri obstoječe pozidave južno od obravnavanega območja.

Pozidava se prilagaja vodotoku Radvanjski potok, ki teče skozi območje OPPN, ter označenemu poplavno ogroženem območju. Na poplavno ogroženem delu območja OPPN pozidava ni predvidena. Na tem delu so tako gradbene parcele večje, predvidena pa je tudi skupna zelena površina z igrali in parkirišče za obiskovalce.

Parcele so velike med 556 m<sup>2</sup> in 1022 m<sup>2</sup>. Izjema je parcela, ki največji del sega na poplavno območje, in je velika 1890 m<sup>2</sup>. Velikosti objektov so določene po nizih. Velikosti hiše v nizu so prilagojene velikosti najmanjše parcele v nizu, in sicer imajo BEP od 220 m<sup>2</sup> do 300 m<sup>2</sup>, ZP pa od 130 do 160 m<sup>2</sup>.

Faktor zazidanosti je od 0,1 do 0,25, faktor izrabe parcele pa do 0,4.

Dovozna cesta je skupna prometna površina širine 5,5 m. Stavbe so od dovozne ceste odmaknjene za 4 m.

Hiše so enonadstropne in imajo ravno streho. Poleg imajo pomožni objekt - enonadstropno garažo ter teraso z nadstreškom.



## **6. UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z NADREJENIM PROSTORSKIM AKTOM IN SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA**

Predvidena gradnja je skladna z določili nadrejenega prostorskega akta Dolgoročnim planom občine Maribor za obdobje 1986-2000 in Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor.

Za potrebe nameravane gradnje, bi bilo treba spremeniti veljavni PUP Razvanje, ki je izvedbeni prostorski akt. Za spremembe prostorskih ureditvenih pogojev je z drugim odstavkom 268. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZUreP-3) določeno, da se ti spreminjajo po postopku, kot je s tem zakonom predpisan za pripravo OPPN.

Zasnova upošteva določila PUP Razvanje, ki ga ta določa za enostanovanjsko gradnjo. Upoštevana so določila glede velikosti parcel, faktorjev izrabe in faktorjev pozidanosti.

Območje se na javno cestno omrežje priključuje preko skupne dovozne ceste, ki je najnižjega ranga. Široka je 6 m.

Objekti so od vodotoka ustrezno oddaljeni (najmanj 10 m).

Objekti se ne nahajajo na poplavno ogroženem območju.

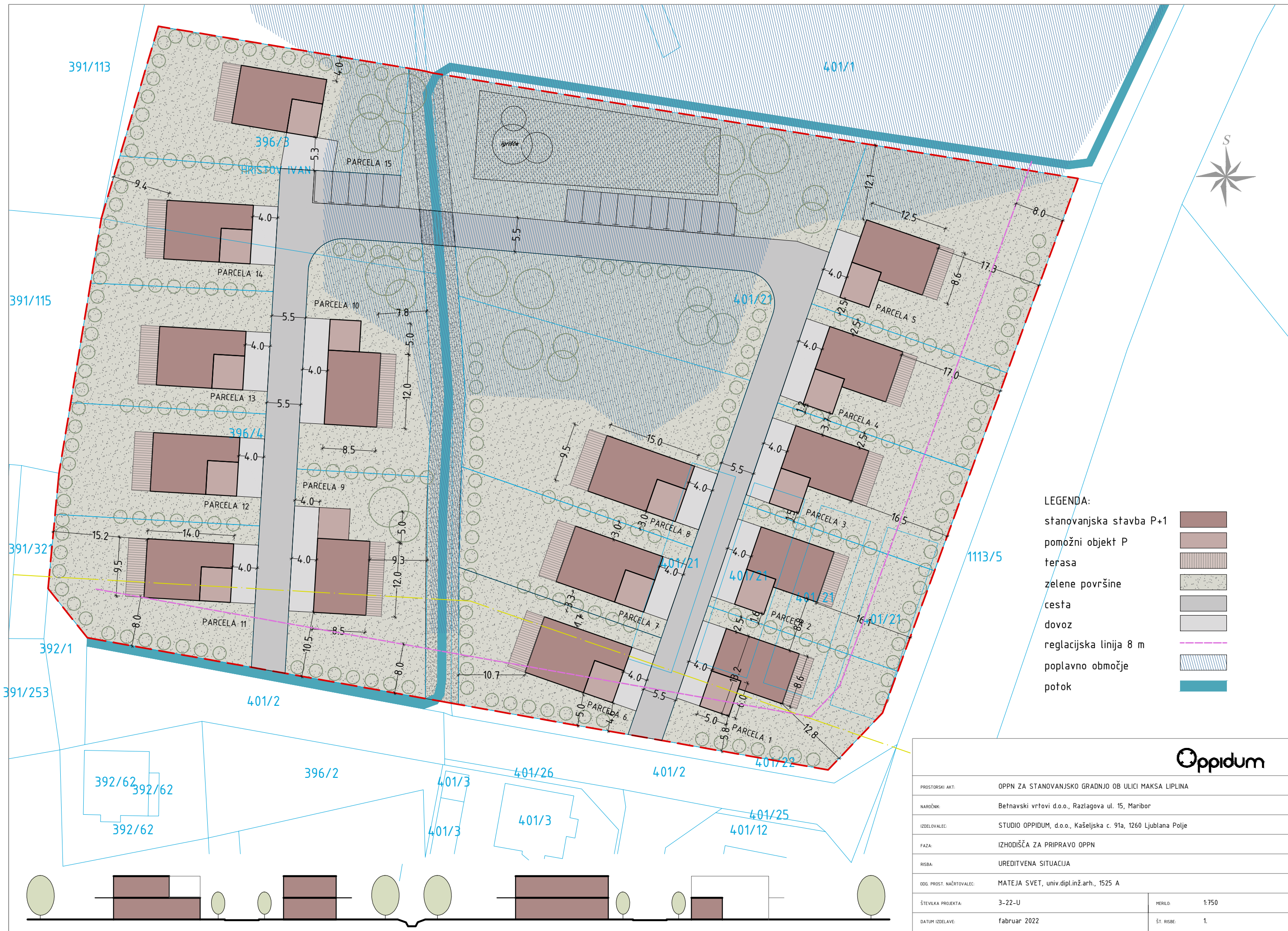
#### **4. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO**

Območje predvidene pozidave leži neposredno ob območju, opremljenem z vso potrebno gospodarsko javno infrastrukturo – cesto, vodovod, kanalizacija in elektroenergetska omrežje.

Za potrebe izvedbe predvidene pozidave je treba izvesti interno dovozno cesto, razširitev vodovodnega, kanalizacijskega in elektroenergetskega omrežja na območju OPPN.

#### **5. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPN**

Postopek predvidenega OPPN bo skladno z roki, ki jih za pripravo in sprejemanje občinskih prostorskih izvedbenih aktov določa ZUreP-2, trajal predvidoma 13 mesecev po sprejemu sklepa o pripravi OPPN.



- LEGENDA:**
- stanovanjska stavba P+1
  - pomožni objekt P
  - terasa
  - zelene površine
  - cesta
  - dovoz
  - reglacijska linija 8 m
  - poplavno območje
  - potok



PROSTORSKI AKT:	OPPN ZA STANOVANJSKO GRADNJO OB ULICI MAKSA LIPLINA	
NAROČNIK:	Betnavski vrtovi d.o.o., Razlagova ul. 15, Maribor	
IZDELOVALEC:	STUDIO OPPIDUM, d.o.o., Kašeljška c. 91a, 1260 Ljubana Polje	
FAZA:	IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN	
RISBA:	UREDITVENA SITUACIJA	
ODG. PROST. NAČRTOVALEC:	MATEJA SVET, univ.dipl.inž.arh., 1525 A	
ŠTEVILKA PROJEKTA:	3-22-U	MERILO: 1:750
DATUM IZDELAVE:	februar 2022	ŠT. RISBE: 1.

