



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

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

Številka: 3503-23/2021-32

Datum: 31.05.2023



GMS - 046

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 7. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

- NASLOV GRADIVA:** Odlok o spremembah in dopolnitev odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE IN Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju - v Mestni občini Maribor - druga obravnava
- GRADIVO PRIPRAVIL:** URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR  
Sektor za urejanje prostora
- GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša Arsenovič, župan
- POROČEVALEC:** Maja Reichenberg Heričko, vodja sektorja  
predstavniki načrtovalca TIURBI d.o.o
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o spremembah in dopolnitev odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE IN Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju - v Mestni občini Maribor



kartografski del-4.1  
Ureditvena.pdf



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan



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

Številka: 3503-23/2021-32

Datum: 31.05.2023



**PODPISNI LIST**  
**PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 7. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA**  
**MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE IN Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju - v Mestni občini Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Grafične priloge 2. Obrazložitev 3. Neuradno prečiščeno besedilo odloka

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Vesna BAUMAN, univ. dipl. prost. plan., Podsekretarka	SUP	01. 6. 2023	
Gradivo pregledala:	Maja Reichenberg Heričko, univ. dipl. inž. arh., vodja sektorja		1. 6. 2023	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Suzana Fras Vodja urada		2. 6. 2023	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripraviljavca				
Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	Gregor Reichenberg	Kabinet župana	05. 06. 2023	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	6. 6. 2023	
---	-----------------	------------------------------------	------------	--

Gradivo pregledal direktor MU	Srečko Đurov	Kabinet župana	7. 6. 2023	
-------------------------------	--------------	----------------	------------	--

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20-ZIUOPDVE, 199/21-ZUreP-3 in 20/22-odl.US) v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na..... seji dne.....sprejel

**Odlok o spremembah in dopolnitev odloka**  
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE IN Po5-S -  
območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju - v Mestni občini  
Maribor

## I. UVODNE DOLOČBE

### 1. člen

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE in Po5-S – območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor (MUV št. 15/08, 31/08-popr, 17/12-obv.razl.), v nadaljnjem besedilu OPPN, se za 1.a členom doda novi 1.b člen, ki se glasi:

#### 1.b člen

(predmet sprememb in dopolnitev prostorskega akta)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE in Po5-S – območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor ( MUV 15/08, 31/08 (popr.) 7/12 – obv. razlaga, 25/18) -v nadaljnjem besedilu SD OPPN.

### 2. člen

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

#### »2.b člen

(vsebina SD OPPN)

- |      |  |            |
|------|--|------------|
| I.   | IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA                                |            |
| II.  | BESEDILO ODLOKA  |            |
| III. | KARTOGRAFSKI DEL:  |            |
|      | 1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana       | M - 1:5000 |
|      | 2.1 Območje SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem                         | M - 1:500  |
|      | 3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev               | M- 1:2000  |
|      | 4.1 Ureditvena situacija   | M- 1:500   |
|      | 4.2 Funkcionalno oblikovalski pogoji                                       | M- 1:500   |
|      | 4.3 Karakteristični prerez   | M - 1:500  |
|      | 4.4 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI | M - 1:500  |
| IV.  | SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA AKTA«                                    |            |

### 3. člen

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

#### »3.a člen (načrtovalec SD OPPN)

- (1) SD OPPN je izdelalo podjetje TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 24/2021.
- (2) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 2959.«

## II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE S PODROBNIM NAČRTOM

### 4. člen

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

#### »4.a člen (območje SD OPPN in opis ureditve)

- (1) Območje sprememb in dopolnitev leži ob Osojnikovi ulici, južno od križišča Osojnikove in Čufarjeve ulice ter je določeno z ureditveno mejo, ki zajema zemljišča s parcelnimi številkami, oziroma deli parcel 10/24, 10/25, 10/36, 1021, 1022/3, 1022/4, 1023/1, 1023/2, 1023/3, 1023/4, 2990/2, 2990/3, 3165/8, 3165/9, 3165/10, 3165/11, 3165/12, 3165/13, vse k.o. 681 Pobrežje, ki so opredeljena kot stavbna zemljišča.
- (2) Velikost območja je cca. 0,5 ha.
- (3) Na območju sprememb in dopolnitev podrobnega načrta je predvidena izgradnja gostinsko namestitvenega kompleksa.

## III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

### 5. člen

V 1. odstavku 6. člena odloka se navedba pod točko 5 v celoti črta in nadomesti z besedilom, ki se glasi:» – gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici«

### 6. člen

V 7. členu odloka se poglavje »Preureditev obstoječih objektov na parcelni številki 1023/4 in 1023/2 ob Osojnikovi ulici (Objekt A in Objekt B)« v celoti črta. Nadomesti ga poglavje, ki se glasi:

**»Gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici (objekti A, B, C, D in galerijske navezave)**

- Tip objektov – gostinsko nastanitveni kompleks, z možnostjo trgovske in poslovne dejavnosti ter bivanja.
- Etažnost – maksimalna etažnost za objekt B znaša K+P+2, za objekte A, C in D znaša K+P+1, za galerijske navezave znaša K+P. Možna je izvedba brez kleti ter nižja etažnost..
- Tlorisni gabariti – razvidni iz kartografske priloge št. lista 4.2: »Funkcionalno oblikovalski pogoji«. Določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov.
- Mirujoči promet – nivojsko parkiranje na parceli in/ali v kletnih etažah ter na obstoječih parkiriščih severno od območja.
- Dovozi in dostopi: Iz Osojnikove ulice in stranskih dovozov.
- Parcelacija znotraj območja ni predvidena, je pa dopustna in se jo lahko določi ob izdelavi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.«

## 7. člen

- (1) V 7. členu odloka se besedilo v poglavju 2. Lega objektov na zemljišču, ki se glasi: »je prikazana na kartografski prilogi št. 4: »Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom« in št. 5: » Funkcionalno oblikovalski pogoji«, spremeni tako, da se glasi: »je prikazana v kartografskih prilogah.«
- (2) V 7. členu odloka se v poglavju 3. Zunanja ureditev, v prvem odstavku črta besedilo, ki se glasi: »OPPN na načrtu št. 4 List 5: »Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom«.

## 8. člen

- (1) V 10. členu odloka se v 4. točki (»Parkiranje«) besedilo, ki se glasi: »Obstoječi objekti na parcelah št. 1023/2 in 2023/4« nadomesti z besedilom, ki se glasi: »Gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici.«
- (2) Za zadnjo alinejo se v 10. členu odloka v 4. točki (Parkiranje), pod novim besedilom »Gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici«, doda nova alineja, ki se glasi: »-2 PM/stanovanjsko enoto.«

## 9. člen

(1) V 11. členu odloka se v 7. točki (»Ogrevanje«) besedilo, ki se glasi: »Za oskrbo predvidenih objektov s plinom je potrebno zgraditi ustrezno plinovodno omrežje z navezavo na obstoječi plinovod.

Do posameznih objektov se izvedejo ustrezni priključki.

Posamezni objekti se lahko ogrevajo iz skupne kotlovnice ali etažno na plin ali elektriko.« v celoti nadomesti z besedilom, ki se glasi:

»Prednost pri ogrevanju se daje obnovljivim virom energije.

Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko končnemu uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi in se oskrba vrši preko centraliziranega sistema. Na področju izrabe obnovljivih virov energije imajo prioriteto sistemi, ki izrabljajo energijo zemlje in sonca, ob upoštevanju zakonodaje na področju varovanja kulturne dediščine ter varovanja okolja in narave kot tudi skupni sistemi za izrabo lesne biomase.

Na območjih plinovodnega omrežja je prioriteta postavitvev kogeneracijskih enot, kjer je to tehnično izvedljivo. Raba zemeljskega plina se predvidi le kot možnost za delno pokrivanje potreb za ogrevanje ali kuhanje, ne pa kot prioriteta raba za ogrevanje.

Dovoljeni so srednje veliki sistemi izrabe lesne biomase, do 10 MW, ki so namenjeni centralizirani proizvodnji energije za namene skupnih kotlovnice ali daljinskega ogrevanja, ki pa morajo zagotoviti visoko učinkovitost in najmanjše možne emisije škodljivih snovi v zrak, v skladu z mednarodnimi ali EU standardi. Če je tehnično izvedljivo, se vzpostavijo manjši sistemi daljinskega ogrevanja na lesno biomaso.

Novogradnjo je potrebno graditi v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah. Za pripravo tople sanitarne vode naj se prioriteta nameščajo naprave za obnovljive vire.«

## 10. člen

(1) V 13. členu odloka se pod 2. odstavek poglavja »Varstvo zraka« doda novi odstavek, ki se glasi:

»Ob pripravi in izvedbi gradnje je potrebno upoštevati zakonodajo, ki se nanaša na emisije iz gradbišč:

- Uredba o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč, z zahtevami za:
  - motorje, vgrajene v gradbeno mehanizacijo ali druge naprave, ki so na gradbišču,
  - motorje na kompresijski vžig,
  - postopke mehanske obdelave na gradbišču,
  - gradbeno mehanizacijo in druge naprave, ki so na gradbišču,
  - organizacijske ukrepe na gradbišču,
  - elaborat preprečevanja in zmanjševanja emisije delcev iz gradbišča.
- Uredba o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaženja,

- Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja ter o pogojih za njegovo izvajanje,
- Pravilnik o nalaganju in pritrjevanju tovorna v cestnem prometu,
- Pravilnik o gradbiščih.

Zaradi bližine Doma upokojujencev se priporoča večja frekvenca merjenja emisij prašnih delcev (PM10) ob vplivnem območju gradbišča, sploh v poletnem in suhem vremenu.

(2) Na koncu 13. člena odloka se doda novi odstavek, ki se glasi:

»Podnebne spremembe

Z vidika blaženja podnebnih sprememb je priporočljivo upoštevati naslednje ukrepe:

- zmanjševanje energije v stanovanjskem sektorju za ogrevanje za 20% in zmanjševanje TGP za 30%, od tega zagotoviti vsaj 2/3 energije iz OVE,
- pospeševanje trajne 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 območij,
- izvajanje sistemskih zelenih rešitev za prilagajanje na podnebne spremembe (zeleno strehe, fasade, ozelenitev parkirišč, naravni zbiralniki vode,...),
- doseganje skoraj ničelnih emisij v celotni življenjski dobi stavb,
- izbor drevesnih vrst za zasaditev naj bo premišljen, da bo ustrezal ravnim pogojem na mikro lokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst. Z zasaditvijo naj se dosežejo izravnava izgubljenih zelenih površin na račun gradnje in zmanjševanje vpliva toplotnih otokov ter blažitev posledic podnebnih sprememb.

Za blaženje naj se upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (prioritetna raba energentov, URE, OVE, zmanjševanje toplogrednih plinov,...) in urejanja prostora.«

### 11. člen

- (1) V 16. členu odloka se pod naslovom **Tolerance glede oblikovanja objektov** v prvem odstavku črta besedna zveza, ki se glasi: »List 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji«, ter v celoti črta zadnji odstavek, ki se glasi: »Pri objektih A in B (na parcelnih št. 1023/4 in 1023/2) se je potrebno držati zarisanih linij glede tlorisnih gabaritov, možna je izvedba manjšega etažnega tlorisa, prav tako je potrebno upoštevati višinske gabarite, pri čemer je možna nižja izvedba etažnosti.«

## III. KONČNE DOLOČBE

### 12. člen

(vpogled SD OPPN)

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta iz 1.b. člena tega odloka so v času uradnih ur na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti Pobrežje in na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si).

### 13. člen

(veljavnost)

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

## OBRAZLOŽITEV

Dopoljnjeni osnutek sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE IN Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju - v Mestni občini Maribor je bil javno razgrnjen v času od 20. 03. 2023 do 21. 04. 2023 na internetni (spletni) strani <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-razgrnitve/>

ter dodatno tudi na vpogled v prostorih Sektorja za urejanje prostora in v prostorih Mestne četrti Pobrežje. V času javne razgrnitve ni bilo podanih pripomb.

V maju, torej po zaključku javne obravnave, je Mestna četrt Pobrežje na Sektor za urejanje prostora posredovala dopis Iniciative mestni zbor, na katerega je Sektor za urejanje prostora z dopisom številka 3503-23/2021-31 odgovoril in podal pojasnila v zvezi z objavo javne razgrnitve ter z določilom glede ogrevanja. K dopisu je bilo priloženo tudi mnenje Skupne službe varstva okolja, kot enega od nosilcev urejanja prostora, dopis številka 3503-62 /2022-2 iz katerega so razvidna določila, ki se nanašajo na ogrevanje, ki jih je bilo v odloku treba upoštevati že v fazi dopolnjenega osnutka.

Odlok, ki je bil potrjen v prvi obravnavi, se od odloka, ki se predlaga v drugi obravnavi razlikuje v manjši (izravnalni) korekciji območja v grafičnem delu in posledično pri opisu območja v 4.a členu. Na javni obravnavi je bilo skupaj s predstavniki MČ ugotovljeno, da bi bila smiselna zamenjava oz. prodaja dela parcele 2990/3, k.o. Pobrežje, ki je v lasti Mestne občine Maribor z zemljiščem, parc. št. 1022/2, k.o. Pobrežje, ki je v lasti naročnika in v naravi predstavlja pločnik. Ostale izravnave le povzemajo že v osnovnem odloku načrtovane ureditve.

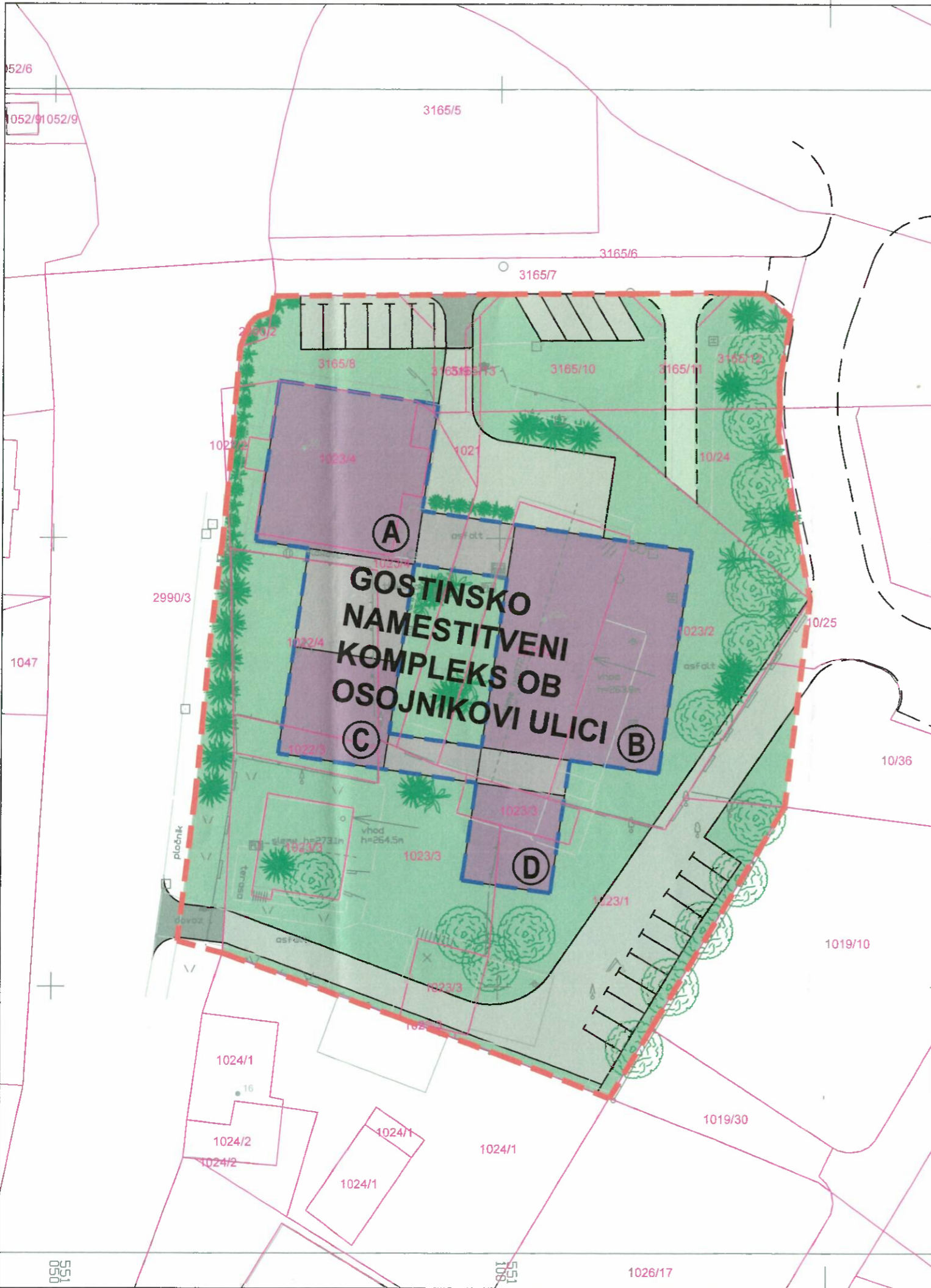
V 10. členu odloka se je na zahtevo Skupne službe varstva okolja v podanem drugem mnenju, dodalo besedilo glede izbora drevesnih vrst za zasaditev območja in ureditev zelenih površin.

Pripravila:  
Vesna BAUMAN  
Podsekretarka



MAJA REICHENBERG HERIČKO  
Vodja sektorja

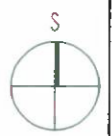





LEGENDA:

- območje SD OPPN
- Obstoječe ureditve:
  - parcelne meje
- Predvidene ureditve:
  - objekti A, B, C, D
  - galerijske navezave
  - utrjene površine
  - dovozne poti
  - možna ureditev dovozne poti
  - zelenica
  - gradbena meja

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



 PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE JEDROVSKA ULICA 11, MARIBOR	
NAZIV AKTA	Spremembe in dopolnitve OPPN za del območja PPE, PO3-S, PO4-KE in PO5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	2959
PRIPRAVLJAVEC	Mestna občina Maribor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ulica 7, 2000 Maribor
VSEBINA RISBE	Ureditvena situacija
MERILO	1:500
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Monika Rajh, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
OBDELAL	Kaja Arcet, inž. les.
ŠTEVILKA PROJEKTA	24/2021
ŠTEVILKA RISBE	4.1
STOPNJA POSTOPKA	dopolnjen predlog
DATUM	junij 2023



**NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO ODLOKA (PREDMETNE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA SO V RDEČI PISAVI)**

Na podlagi 108. člena Poslovnika mestnega sveta Mestne občine Maribor (MUV št. 11/2011 in 12/2011-popr.) je Mestni svet Mestne občine Maribor na .....seji dne .....potrdil uradno prečiščeno besedilo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S (območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju), ki obsega:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju (MUV št. 15/2008 z dne 1.7.2008);
- Popravek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju (MUV št. 31/2008 z dne 30.12.2008);
- Obvezno razlago 7. alineje 3. točke 7. člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S (MUV št. 7/2012 z dne 30.3.2012) in
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju (MUV št. 25 z dne 18.10.2018).

**O D L O K**

**O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU  
ZA DEL OBMOČJA PPE, Po3-S Po4-KE IN Po5-S**

~ neuradno prečiščeno besedilo št. 1 ~

**I. UVODNE DOLOČBE**

**1. člen**

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN), ki ureja območje med Čufarjevo cesto in severnim robom obstoječega mestnega pokopališča, na vzhodu je omejeno s Šolsko ulico, na zahodu z Osojnikovo 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**

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S, Po4-KE in Po5-S (območje med Čufarjevo, Šolsko in Osojnikovo ulico ter pokopališčem na Pobrežju), ki jih je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, št. projekta 2018/SD OPPN – 005.

**1.b člen**

(predmet sprememb in dopolnitev prostorskega akta)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S, Po4-KE in Po5-S – območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju v Mestni občini Maribor (MUV 15/08, 31/08 (popr.) 7/12 – obv. razlaga, 25/18) -v nadaljnjem besedilu SD OPPN.

**2. člen**  
(vsebina podrobnega načrta)

- I. SPLOŠNI DEL
- II. BESEDILO ODLOKA
- III. KAZALO VSEBINE KARTOGRAFSKEGA DELA Z GRAFIČNIMI NAČRTI
  - 1. Izsek iz kartografske dokumentacije Prostorskega plana Mestne občine Maribor z lego prostorske ureditve M - 1 : 5000
  - 1.1 Izsek iz kartografske dokumentacije Urbanistične zasnove 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
  - 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 z idejno zasnovo kletne etaže garaže M - 1 : 1000
  - 8. Načrt parcelacije M - 1 : 1000
- IV. POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI
- V. SEZNAM PRILOG PODROBNEGA NAČRTA
- VI. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA – SMERNICE IN MNENJA
- VII. POVZETEK ZA JAVNOST
- VIII. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG

**2.a člen**  
(sestavni deli sprememb in dopolnitev OPPN)

- I. Odlok
- II. Kartografski del
- 9. Etapnost gradnje M 1 : 1000
- III. Priloge:
  - 1. Obstoječa prostorska dokumentacija
  - 2. Prikaz stanja prostora za obravnavano območje
  - 3. Seznam nosilcev urejanja prostora
  - 4. Obrazložitev in utemeljitev sprememb in dopolnitev OPPN
  - 5. Povzetek za javnost

**2.b člen**  
(vsebina SD OPPN)

- V. IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA
- VI. BESEDILO ODLOKA
- VII. KARTOGRAFSKI DEL:
  - 1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M- 1:5000
  - 2.1 Območje SD OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1:500
  - 3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1:2000
  - 4.1 Ureditvena situacija M - 1:500
  - 4.2 Funkcionalno oblikovalski pogoji M - 1:500
  - 4.3 Karakteristični prerez M - 1:500
  - 4.4 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na GJI M - 1:500
- VIII. SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA AKTA«

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

Občinski podrobni prostorski načrt za del območja Po5-S, Po3-S, Po4-KE (med Šolsko, Čufarjevo cesto, Osojnikovo ulico in pokopališčem) je izdelalo podjetje URBIS d.o.o. Maribor, Jezdarska ul. 3, Maribor, številka naloge 2007/LN-052 z datumom april 2008.

**3. a člen**  
(načrtovalec SD OPPN)

- (1) SD OPPN je izdelalo podjetje TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 24/2021.
- (2) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 2959.«

## II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE , KI SE NAČRTUJE S PODROBNIM NAČRTOM

**4. člen**  
(območje podrobnega načrta in opis ureditev)

Območje leži med Čufarjevo ulico in severnim robom obstoječega mestnega pokopališča, na vzhodu je omejeno s Šolsko ulico , na zahodu pa s pozidavo ob Osojnikovi ulici.

Območje je določeno z ureditveno mejo, ki zajema parcele (vse k.o. Pobrežje):

2990, 23/1, 13/1, 24/2, 3165/1, 3165/5, 3165/3, 1023/4, 1022/1, 1023/2, 1023/3, 1023/1, 1024/1, 1024/2, 1030/2, 1030/1, 1029/4, 1029/3, 1028/1, 1028/2, 1031/2, 1032/2, 1031/1, 1032/1, 1032/4, 1032/3, 1033/9, 1037, 1035/2, 1035/1, 1035/3, 1034/1, 1244/4, 1244/3, 1244/2, 1034/2, 1033/1, 1033/2, 1027/3, 1027/2, 1033/6, 1027/1, 1028/4, 1028/3, 1026/3, 1026/4, 1026/2, 1026/1, 1025/5, 1025/4, 1025/3, 1025/2, 1025/1, 1023/3, 1023/6, 1023/7, 1023/9, 1023/5, 1019/2, 1019/1, 1019/3, 1020/2, 1020/1, 5/3, 8/1, 8/2, 9/1, 12/1, 12/2, 11/1, 23/1, 12/3, 11/2, 10/1, 12/4, 12/5, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6, 10/7, 1018/1, 1019/4, 1019/5, 1019/6, 1018/2, 1018/3, 2977/13, 2977/12, 10/8, 1019/7, 1018/4, 1018/5, 1026/5, 1026/6, 1026/10, 1026/7, 1026/8, 1027/4, 1027/5, 1027/6, 1027/7, 1033/7, 1033/3, 1034/3, 1034/5, 1034/4, 1033/4, 1033/8, 2977/6, 1033/5, 1257/32, 2977/7, 1257/20, 1257/19, 1027/8, 2877/8, 1026/9, 2977/9, 1019/8, 1019/9, 2977/10, 2977/11, 1017/17, 1016/1, 1016/24, 1017/18, 1257/18, 1017/1, 1257/1, 1257/22, 1017/19, 1017/16, 3017/1, 3017/2, 1256/3, 1256/4, 3017/3, 1258/1, 1256/1, 2977/5, 1259/3, 1264/3, 1259/2, 1266/2, 1259/5, 1264/2, 3015, ki so opredeljene kot stavbna zemljišča

Meja območja obdelave poteka po zunanem robu sklenjenega območja citiranih parcel.

Velikost območja je 8.35 ha.

Na območju podrobnega načrta je predvidena izgradnja stanovanjske soseske, poslovno stanovanjskih objektov in linijskega parka.

»4.a člen  
(območje SD OPPN in opis ureditve)

(1) Območje sprememb in dopolnitev leži ob Osojnikovi ulici, južno od križišča Osojnikove in Čufarjeve ulice ter je določeno z ureditveno mejo, ki zajema zemljišča s parcelnimi številkami 10/24, 10/25, 10/36, 1021, 1022/3, 1022/4, 1023/1, 1023/2, 1023/3, 1023/4, 2990/2, 2990/3, 3165/8, 3165/9, 3165/10, 3165/11, 3165/12, 3165/13, vse k.o. 681 Pobrežje, ki so opredeljena kot stavbna zemljišča.

(2) Velikost območja je cca. 0,5 ha.

(3) Na območju sprememb in dopolnitev podrobnega načrta je predvidena izgradnja gostinsko namestitvenega kompleksa.

## III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

**5. člen**  
(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

Vplivno območje OPPN je ureditveno območje OPPN in ureditve izven njega, ki so potrebne za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

Ureditveno in vplivno območje OPPN je prikazano v grafičnih prilogah na karti 3: »Ureditvena situacija s prikazom vplivov s sosednjimi območji«.

## 6. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

(1) Umestitev v prostor:

Predvidena je ureditev soseske, kjer je načrtovanih pet sklopov objektov in dva sklopa večjih odprtih površin.

Pet sklopov objektov:

- 1 – trgovsko poslovno gostinsko stanovanjska objekta ob Čufarjevi cesti (G, F),
- 2 – pet individualnih stanovanjskih objektov ali dvojčkov, ki mejijo na novo predvideno Cesto »C« in obstoječo pozidavo ob Osojnikovi ulici (A1-A5),
- 3 – skupina devetih stanovanjskih blokov v osrednjem delu območja (B1-B3, C1-C5),
- 4 – štirje stanovanjski bloki ob Šolski ulici (D1-D4),
- 5 – ~~dva poslovno-gostinska objekta ob Osojnikovi ulici (A,B)~~ gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici

Dva sklopa večjih odprtih površin:

- 1 – območje z linijskim parkom ob Šolski ulici,
- 2 – odprte zelene površine z otroškimi igrišči v območju stanovanjskih blokov.

Objekti so dostopni po Čufarjevi cesti in po novo predvideni cesti »A« do poslovno trgovsko stanovanjskih objektov na severnem delu območja. Dostop do obstoječega bencinskega servisa je s Čufarjeve ceste. Po Šolski ulici so dostopni večstanovanjski objekti na vzhodnem delu območja. Po predvideni Cesti »B« so dostopni večstanovanjski objekti na jugu območja OPPN ter na novo predvideno Cesto »C«, od koder so dostopni individualni stanovanjski objekti na zahodni strani in večstanovanjski objekti na vzhodni strani predvidene ceste.

(2) Namenska raba prostora:

Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja

Podrobnejša namenska raba: površine za stanovanja, površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti, zelene površine, površine za centralne dejavnosti, površine za promet.

(3) Vrste dopustnih gradenj:

- gradnje novih objektov,
- nadomestne gradnje,
- rušitve,
- spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti,
- rekonstrukcija objektov in naprav,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- postavitve enostavnih objektov, ki jih določa 13. člen tega odloka,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
- nadzidave in dozidave objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov, pri čemer mora biti najvišja etažnost prilagojena etažnosti okoliških objektov,
- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah.

(4) Vrste dopustnih objektov:

Večstanovanjski objekti, eno ali dvostanovanjski objekti, poslovno trgovski objekti, gostinsko trgovski objekti, enostavni objekti za lastne potrebe, objekti in naprave energetske, komunalne in prometne infrastrukture.

## 7. člen

(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

(1) Dimenzije in umestitve objektov v prostor, tlorisni in višinski gabariti ter velikost in zmogljivost objektov so prikazani v kartografskih prilogah.

Pri vseh objektih je potrebno upoštevati regulacijske elemente, ki so razvidni iz kartografske priloge. Pomen regulacijskih elementov:

- gradbena linija (neprekinjena črta v grafičnih podlogah) je linija, na katero morajo biti postavljeni novozgrajeni objekti,
- gradbena meja (prekinjena črta v grafičnih podlogah) je linija, ki jo novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost, presegajo jo lahko samo balkoni, vetrolovi, izzidki, nadstreški.

### Stanovanjski objekti A1 - A5

- Tip objekta – eno ali dvostanovanjska stavba
- Etažnost – maksimalnega višinskega gabarita  $2K+P+2$  ali  $2K+P+1+M$ , možna nižja izvedba,
- Tlorisni gabariti – razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov
- Parkiranje: zagotoviti je potrebno najmanj 2 parkirna mesta na stanovanjsko enoto pred objektom na prostem – 2PM na stanovanjsko enoto, (nad temi parkirišči je možno narediti nadstrešek), možno je urediti tudi garažo v hiši, možna je izvedba garaže v kletni etaži,

### Stanovanjski objekti B1 – B3

- Tip objekta – večstanovanjska stavba
- Etažnost – maksimalnega višinskega gabarita  $nK+P+7$  za objekt B1, za objekta B2  $nK+P+7$  in za objekt B3  $nK+P+5$ , možna nižja izvedba posameznega objekta,
- Tlorisni gabariti – razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov
- Mirujoči promet – podzemna parkirišča za stanovalce - po potrebi v več etažah, uvozi/izvozi iz ceste »A«, »B« ali »C«,
- Obcestno nivojsko parkiranje ob obodni cesti »C« z drevoredom,
- Dostopi do stanovanjskih objektov – peš, dovozne in interventne poti širine najmanj 3,00 m, ploščadi za parkiranje koles in zbiralnica ločenih frakcij,

### Stanovanjski objekti C1-C5

- Tip objekta – večstanovanjska stavba
- Etažnost – maksimalnega višinskega gabarita  $nK+P+7$  za objekte C1, objekt C2, C3 C4, C5 imajo dopustno maksimalno etažno višino  $nK+P+5$ , možna nižja izvedba posameznega objekta,
- Tlorisni gabariti – razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov
- Mirujoči promet – podzemna parkirišča za stanovalce – po potrebi v več etažah, uvozi/izvozi iz ceste »A«, »B« ali »C«
- Obcestno nivojsko parkiranje ob obodnih cestah »A« in »B« z drevoredom
- Dostopi do stanovanjskih objektov – peš, dovozne in interventne poti širine najmanj 3,00 m, ploščadi za parkiranje koles in zbiralnica ločenih frakcij

### Stanovanjski objekti D1 – D4

- Tip objekta – večstanovanjska stavba,
- Etažnost - maksimalnega višinskega gabarita  $nK+P+4$  za objekte D1, D2, D3, objekt D4 ima maksimalno etažno višino  $nK+P+5$ , možna je nižja izvedba posameznega objekta,
- Tlorisni gabariti - razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov

- Mirujoči promet – podzemne parkirne površine za stanovalce, uvozi/izvozi iz obodne ceste »C« in »B«, nivojske parkirne površine za obiskovalce ob obodnih cestah,
- Dostopi do stanovanjskih objektov – peš, dovozne in interventne po širine najmanj 3,00 m, ploščad za kolesa in zbiralnica ločenih frakcij

#### **Trgovsko poslovno gostinsko stanovanjski objekt G**

- Tip objekta – trgovsko poslovno gostinsko stanovanjska stavba,
- Etažnost - maksimalnega višinskega gabarita nK+VP+12 v zahodnem delu objekta, v vzhodnem delu je možno visoko pritličje nadzidati na VP+4, možna nižja izvedba objekta,
- Kletna etaža predvidena za parkiranje in kletne prostore,
- Visoko pritličje maksimalne konstruktivne višine 7,00 m, namenjeno poslovno trgovski gostinski dejavnosti,
- Etaže 1-4 ter višje namenjene stanovanjem ali poslovnim dejavnostim
- Tlorisni gabariti - razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov
- Mirujoči promet – podzemne parkirne površine, nivojsko parkiranje
- Dostopi in dovozi – iz Ceste »A«

#### **Trgovsko poslovno gostinsko stanovanjski objekti F**

- Tip objekta – trgovsko poslovno gostinsko stanovanjska stavba
- Etažnost - maksimalnega višinskega gabarita nK+VP+6, možna je izvedba brez kleti ter nižja izvedba objekta (manj nadstropij)
- Tlorisni gabariti - razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov
- Visoko pritličje maksimalne konstruktivne višine 7,00 m, namenjeno poslovno trgovski gostinski dejavnosti,
- Etaže 1-6 namenjene stanovanjem ali poslovnim dejavnostim,
- Mirujoči promet – podzemne parkirne površine, nivojske parkirne površine za obiskovalce ob obodnih cestah
- Dostopi in dovozi – iz Ceste »A«

#### **Preureditev obstoječih objektov na parcelni številki 1023/4 in 1023/2 ob Osojnikovi ulici**

##### **Objekt A (parcelna št. 1023/4)**

- Tip objekta — poslovno trgovsko gostinska stavba z možnostjo prenočitve,
- Etažnost — maksimalnega višinskega gabarita K+P+1+M (klet, pritličje, nadstropje, mansarda), možna izvedba brez kleti ter nižja izvedba objekta
- Tlorisni gabariti — razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov
- Mirujoči promet — nivojsko parkiranje na parceli,
- Dovozi in dostopi — iz Osojnikove ulice in stranskega dovoza
- Tolerance: Območje pozidave oziroma postavitve objekta je določena z gradbeno mejo, ki je ni dovoljeno preseči z nosilnim zidom objekta, presega se jo lahko samo v obliki izzidkov, balkonov, nadstrešnic, napuščev, vetrolovov.

##### **Objekt B (parcelna št. 1023/2)**

- Tip objekta — poslovno trgovsko gostinska stavba z možnostjo prenočitve,
- Etažnost — maksimalnega višinskega gabarita K+P+1+M (klet, pritličje, nadstropje, mansarda), možna izvedba brez kleti ter nižja izvedba objekta
- Tlorisni gabariti — razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: Funkcionalno oblikovalski pogoji, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov
- Mirujoči promet — nivojsko parkiranje na parceli,
- Dovozi in dostopi — iz Osojnikove ulice in stranskega dovoza

### »Gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici (objekti A, B, C, D in galerijske navezave)

- Tip objektov – gostinsko nastanitveni kompleks, z možnostjo trgovske in poslovne dejavnosti ter bivanja.
- Etažnost – maksimalna etažnost za objekt B znaša K+P+2, za objekte A, C in D znaša K+P+1, za galerijske navezave znaša K+P. Možna je izvedba brez kleti ter nižja etažnost.
- Tlorisni gabariti – razvidni iz kartografske priloge št. lista 4.2: »Funkcionalno oblikovalski pogoji«. Določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov.
- Mirujoči promet – nivojsko parkiranje na parceli in/ali v kletnih etažah ter na obstoječih parkiriščih severno od območja.
- Dovozi in dostopi: Iz Osojnikove ulice in stranskih dovozov.
- Parcelacija znotraj območja ni predvidena, je pa dopustna in se jo lahko določi ob izdelavi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.«

### Objekt H v območju linijskega parka na vzhodni strani ob Novi Šolski ulici

- Tip objekta – stavba z javnim programom (cvetličarna, manjša trgovina, javne sanitarije, gostinska ponudba...)
- Etažnost – maksimalnega višinskega gabarita K+P+1 (klet, pritličje, nadstropje),
- Tlorisni gabarit - razviden iz kartografske priloge št. lista 5: »Funkcionalno oblikovalski pogoji«, določeni so maksimalni tlorisni gabariti, možna je izvedba manjšega tlorisnega gabarita.

(2) Lega objektov na zemljišču:

~~je prikazana na kartografski prilogi št. 4: »Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom« in št. 5: »Funkcionalno oblikovalski pogoji je prikazana v kartografskih prilogah.~~

(3) Zunanja ureditev

Podrobnejše urbanistične usmeritve za vzpostavitev zelenih površin znotraj območja obdelave so prikazani v kartografskem delu ~~OPPN na načrtu št. 4 »Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom«.~~

Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtega prostora kot je razvidno v grafični prilogi.

Izbira rastijskih vrst, oprema otroških igrišč, športnih igrišč, izbira tlakov, 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, igrala itd.) in enotno zasaditev.

Ureditev odprtih zelenih površin:

- razčleni se jih s športnimi in otroškimi igrišči;
- opremi se jih z urbano opremo (tlaki, svetila, klopi, igrala, smetnjaki ipd.);
- uredijo se otroška igrišča, ki morajo zadostiti potrebam otrok od 0-6 let ter igrišča za starejše starostne skupine
- vsa igrišča je treba opremiti z igrali, ki so primerna starostni stopnji otrok določenega igrišča;
- ob vseh parkiriščih, peš poteh, cestah se linijsko zasadijo drevesa oziroma grmičevje;
- postavi se ustrezno javno razsvetljavo;
- ob Šolski ulici in južni strani Čufarjeve ulice je predviden linijski park, v ureditveni situaciji so označena območja, za katera je izdelana enotna krajinska zasnova (scape-2018-03-ID z datumom julij 2017, Marko Klemenčič, univ.dipl.inž.kraj.arh.), ki je sestavni del OPPN in se fazno izvaja skladno s 15. členom tega odloka;
- drevesna vegetacija - za posamezne skupine dreves je potrebno zagotoviti ustrezne pogoje za rast - drevesa v koritih, ki segajo skozi garažne etaže do raščeni tal, kot je prikazano v grafični prilogi prometna situacija s prikazom podzemnih garaž.
- posebni elementi oblikovanja odprtega prostora: zaradi oblikovane razpoznavnosti soseske, so na različnih odprtih površinah predvidene enotno oblikovane klopi, zidovi višine do 50 cm, z lesenimi oblogami na vrhu in z ustrezno osvetlitvijo.

## 8. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Znotraj območja obdelave se nahajajo obstoječi objekti:

1. za obstoječo pozidavo ob Osojnikovi ulici so dopustne:

- rekonstrukcije, nadzidave in dozidave v sklopu gradbene parcele do etažnosti največ K+P+1+M.
- gradnja nadomestnih objektov,
- vzdrževanje objektov,
- gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov,
- postavitve objektov za lastne potrebe,
- gradnja začasnih objektov, ki ne zahtevajo novih komunalnih in drugih priključkov ali bistvenega povečanja zmogljivosti teh priključkov,

2. za bencinski servis na Čufarjevi cesti so v območju servisa možne manjše dozidave, rekonstrukcije in postavitve pomožnih objektov, ki služijo osnovni dejavnosti servisa.

## 9. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih objektov in vzdrževalnih del)

Znotraj območja obdelave je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih enostavnih objektov:

- pomožni objekti za lastne potrebe - garaža, lopa, nadstrešek..., ograje (medsosedska ograja pri individualnih stanovanjskih objektih, igriščna ograja, oporni zid ali škarpa)
- pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni telekomunikacijski objekti, pomožni komunalni objekti) in
- urbana oprema.

Gradnja ostalih enostavnih objektov ni dovoljena.

Z izvedbo vzdrževalnih del se ne sme spreminjati dele ali celotne fasade objektov. Zunanje dele klimatskih naprav je potrebno načrtovati in namestiti na fasado tako, da ne bodo vidni in s svojim obratovanjem ne smejo vplivati na kakovost bivalnega in delovnega okolja.

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

## 10. člen

(pogoji za prometno urejanje)

(1) Obodno cestno omrežje, ki zagotavlja dostope in dovoze, predstavljajo Osojnikova ulica, Čufarjeva cesta, Šolska ulica in Cesta »B«.

(2) Izgraditi in delno rekonstruirati je potrebno naslednje obodne ceste:

Šolska ulica na vzhodni strani območja (rekonstrukcija in novogradnja):

– vozišče	2x3,25 m	6,50 m
– zelenica (vzh. stran)		2,00 m
– kolesarska steza (vzh. stran)		1,00 m
– pločnik (vzh. stran)		2,50 m
– zelenica (zahod. stran)	1x3,50 m	3,50 m
– pločnik in kolesarska steza (zahod. stran)		3,00 m

Skupaj 18,50 m

Cesta »B« na južni strani območja:

– vozišče	2x3,00 m	6,00 m
– pravokotno parkiranje (severna stran)	1x5,00 m	5,00 m



– skupna peš in kolesarska pot	2x3,00 m	6,00 m
Skupaj:		17,00 m

Ob parkiriščih vzdolž Ceste »B« je predviden linijski drevored.

Čufarjeva cesta na severni strani območja in Osojnikova ulica na zahodni strani območja sta izgrajeni in jih ni potrebno rekonstruirati.

Interno cestno omrežje predstavljata Cesta »A« in Cesta »C«.

Cesta »A« kot povezava Čufarjeva-Cesta »C«-Šolska ulica in Cesta »C« kot povezava Ceste »A« in Ceste »B«.

Cesta »A« je zasnovana z elementi:

– vozišče	2x3,00 m	6,00 m
– pravokotno parkiranje (jug)	1x5,00 m	5,00 m
– skupna peš in kolesarska pot	2x3,00 m	6,00 m
Skupaj:		17,00 m

Ob parkiriščih vzdolž Ceste »A« je predviden linijski drevored.

Cesta »C« je zasnovana z elementi:

– vozišče	2x3,00 m	6,00 m
– pravokotno parkiranje (vzhod)	1x5,00 m	5,00 m
– skupna peš in kolesarska pot	2x3,00 m	6,00 m
Skupaj:		17,00 m

Ob parkiriščih vzdolž Ceste »C« je predviden linijski drevored.

Vse navedene ceste so dvosmerne in dvopasovne z opisanimi obvoziščnimi elementi.

### (3) Prometni režim

Primarna prednostna poteza je Čufarjeva cesta, na katero se Osojnikova in Šolska ulica priključujeta prometno podrejeno.

Naslednji prednostni smeri sta Osojnikova ulica in Šolska ulica, na kateri se prav tako vse ostale prometno podrejeno priključujejo.

Cesta »A« se na Čufarjevo ulico priključuje prometno podrejeno in sicer v režimu desno-desno, na Šolsko ulico pa prometno podrejeno v obliki polnega »T« križišča.

Cesta »B« se na Osojnikovo in Šolsko ulico priključuje podrejeno.

Enako velja za Cesto »C« napram Cesti »A« in Cesti »B«.

### (4) Parkiranje

Parkiranje vozil je predvideno v nivojski in izven-nivojski obliki – v podzemni garaži in nivojskih parkiriščih. Zagotoviti je potrebno minimalno 1,5 PM / stanovanjsko enoto in še dodatno 10% parkirnih mest za obiskovalce. Za eno in dvostanovanjske objekte je potrebno zagotoviti 2 PM / stanovanjsko enoto. Za trgovsko poslovni program je potrebno zagotoviti min. 1 PM / 30 m<sup>2</sup> poslovnih ali prodajnih površin.

Zagotoviti je potrebno naslednje število parkirnih mest:

Severno od Ceste »A« :

- za cca. 140 stanovanj –210+21=231 PM
- za cca. 2600 m<sup>2</sup> poslovnih prostorov – 86 PM

Pozidava znotraj Cest »A«, »B«, »C« in Šolsko ulico:

- za cca. 888 stanovanj – 1332+133=1465 PM

Pozidava zahodno od Ceste »C« - eno ali dvostanovanjski objekti:

- min. 2PM na stanovanjsko enoto v okviru funkcionalnega zemljišča v objektu ali izven

#### Obstoječi objekti na parcelah št. 1023/2 in 1023/4

##### Gostinsko namestitveni kompleks ob Osojnikovi ulici

- za gostinski program je potrebno zagotoviti 1PM na 4 sedeže + 1PM na 2,5 zaposlena;
- za prenočišča 1 PM na 8 postelj + 1 PM na zaposlenega
- za trgovske in druge poslovne dejavnosti 1 PM na 30 m<sup>2</sup> površine.
- 2 PM/stanovanjsko enoto

Glede na potrebno število parkirnih mest cca. 1730 PM je garažne objekte pod večstanovanjskimi objekti potrebno izvesti v več etažah (oznaka v kartografski prilogi nK).

V primeru načrtovanja manjšega števila parkirišč je potrebno ustrezno zmanjšati število stanovanjskih enot oz. poslovnih prostorov. Uvozi/izvozi iz garažnih objektov so predvideni iz Cest »A«, »B« in »C« ter jih je možno prilagoditi rastru garaže. Natančno število garaž, etaž, parkirnih mest, uvozi, izvozi in tlorisni gabariti se določijo v projektni dokumentaciji.

5% od nivojskih parkirnih mest je potrebno zagotoviti za invalidne osebe.

V jugo vzhodnem delu območja med Novo Šolsko ulico, Železnikovo ulico in obstoječo Šolsko ulico je potrebno izgraditi še nivojska parkirišča za osebna vozila. Uvoz in dovoz je predviden iz južne strani, preko Železnikove ulice.

#### (5) Pešci in kolesarji

Le ti so vodeni ločeno od vozišča na posebnih pločnikih in kolesarskih poteh ali v obliki skupne peš in kolesarske poti. Znotraj območja pozidave so pešci in kolesarji vodeni po posebnih peš in interventnih poteh.

(6) Dostavo, oskrbo komunalnih vozil in intervencijo je potrebno zagotoviti preko obodne cestne mreže ter posebnih interventnih poteh znotraj območja obdelave.

Dostavne in interventne poti do posameznih objektov morajo biti široke min. 3,00 m in dimenzionirane na prevoznost komunalnim in tovornim vozilom.

#### (7) Javni prevozi

Javni prevozi potnikov – mestni javni potniški promet, poteka po Osojnikovi ulici in Čufarjevi cesti, kjer so tudi ustrezna avtobusna postajališča. Celotno območje se nahaja znotraj 300 m cone oz. 5 minutnem radiju dostopnosti do avtobusnega postajališča.

#### (8) 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.
- Križišče Čufarjeve ceste in Šolske ulice je potrebno semaforizirati.

## 11. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

- (1). Predvideno zazidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev. Pred načrtovanjem in izvedbo je potrebno na terenu določiti natančno lego posameznih vodov.
- (2). 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, ki so strokovno utemeljena in so usklajena s posamezni upravljavci infrastrukture.

#### (3). Oskrba z vodo

Za potrebe vodooskrbe je potrebno v dostopnih cestah izgraditi ustrezne vodovode zankaste zasnove ter navezati na obstoječe cevovode.

#### (4). Odvod odpadnih vod

Predvideni objekti se navežejo na obstoječe kanalizacijsko omrežje.

V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije po veljavnih predpisih. Predvidi se naj ločeni sistem s ponikanjem padavinskih voda.

Navezovanje odpadnih voda na obstoječi sistem javne kanalizacije je potrebno predvideti tako, da se odpadne vode v čim večji meri enakomerno porazdelijo na omrežja po obodu obravnavanega območja (delno na Osojnikovo, delno na Šolsko).

#### (5). Električno omrežje

Za napajanje predvidenih objektov je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo, z lokacijo v centru potrošnje.

Novo TP je potrebno vključiti v obstoječ elektroenergetski sistem z visokonapetostnim kablovodom.

#### (6). TK in KTV omrežje

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

Načrtovani objekti se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet lokalne telefonske centrale na Pobrežju, za kar je treba naročiti ustrezen projekt priključitve pri pristojni gospodarski družbi.

Zgraditi je treba omrežje KRS.

#### (7). Ogrevanje

~~Za oskrbo predvidenih objektov s plinom je potrebno zgraditi ustrezno plinovodno omrežje z navezavo na obstoječi plinovod.~~

~~Do posameznih objektov se izvedejo ustrezni priključki.~~

~~Posamezni objekti se lahko ogrevajo iz skupne kotlovnice ali etažne na plin ali elektriko.~~

Prednost pri ogrevanju se daje obnovljivim virom energije.

Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko končnemu uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi in se oskrba vrši preko centraliziranega sistema. Na področju izrabe obnovljivih virov energije imajo prioriteto sistemi, ki izrabljajo energijo zemlje in sonca, ob upoštevanju zakonodaje na področju varovanja kulturne dediščine ter varovanja okolja in narave kot tudi skupni sistemi za izrabo lesne biomase.

Na območjih plinovodnega omrežja je prioriteta postavitve kogeneracijskih enot, kjer je to tehnično izvedljivo. Raba zemeljskega plina se predvidi le kot možnost za delno pokrivanje potreb za ogrevanje ali kuhanje, ne pa kot prioriteta raba za ogrevanje.

Dovoljeni so srednje veliki sistemi izrabe lesne biomase, do 10 MW, ki so namenjeni centralizirani proizvodnji energije za namene skupnih kotlovnice ali daljinskega ogrevanja, ki pa morajo zagotoviti visoko učinkovitost in najmanjše možne emisije škodljivih snovi v zrak, v skladu z mednarodnimi ali EU standardi. Če je tehnično izvedljivo, se vzpostavijo manjši sistemi daljinskega ogrevanja na lesno biomaso.

Novogradnjo je potrebno graditi v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah. Za pripravo tople sanitarne vode naj se prioriteta nameščajo naprave za obnovljive vire.

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

### 12. člen

(varstvo kulturne dediščine)

Območje predvidenega podrobnega prostorskega načrta se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.

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

### 13. člen

(varovanje okolja)

#### Varstvo pred hrupom

Skladno z veljavno zakonodajo, se obravnavane parcele nahajajo v območju III. 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 zraka

Pri izdelavi projektne dokumentacije je potrebno upoštevati določila v skladu z veljavno zakonodajo s tega področja:

Ob pripravi in izvedbi gradnje je potrebno upoštevati zakonodajo, ki se nanaša na emisije iz gradbišč:

- Uredba o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč, z zahtevami za:
  - motorje, vgrajene v gradbeno mehanizacijo ali druge naprave, ki so na gradbišču,
  - motorje na kompresijski vžig,
  - postopke mehanske obdelave na gradbišču,
  - gradbeno mehanizacijo in druge naprave, ki so na gradbišču,
  - organizacijske ukrepe na gradbišču,
  - elaborat preprečevanja in zmanjševanja emisije delcev iz gradbišča.
- Uredba o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaženja,
- Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja ter o pogojih za njegovo izvajanje,
- Pravilnik o nalaganju in pritrjevanju tovorna v cestnem prometu,
- Pravilnik o gradbiščih.

Zaradi bližine Doma upokojencev se priporoča večja frekvenca merjenja emisij prašnih delcev (PM10) ob vplivnem območju gradbišča, sploh v poletnem in suhem vremenu.

#### Varstvo voda

Za zbiranje, odvodnjavanje in čiščenje odpadnih komunalnih in padavinskih voda je potrebno upoštevati naslednje:

- Objekte je potrebno obvezno priključiti na javno kanalizacijo in samo v javno kanalizacijo odvajati odpadne komunalne in predhodno prečiščene tehnološke in padavinske vode, skladno s podzakonskimi predpisi, ki določajo način odvajanja odpadnih voda na varstvenem pasu za zajem vode.
- Čiste padavinske vode je potrebno zbirati ločeno in ponikati. Odpadne padavinske vode iz cestišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene odvajati v javno kanalizacijo v skladu z veljavno zakonodajo.
- Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi.

- Odpadne padavinske vode iz cestišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene odvajati v javno kanalizacijo. Pri odvajanju odpadnih voda upoštevati vse zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to območje.
- Odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in infrastrukturnih objektih na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podzemne vode. 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. Ureditev gradbišča mora biti takšna, da graditev ne ogroža zaloga pitne vode.
- Pri odvajanju odpadnih voda je potrebno poleg naštetih predpisov upoštevati še vse zakonske in podzakonske predpise, ki urejajo to področje.

V zvezi z varovanjem zaloga pitne vode pa je potrebno upoštevati še naslednje:

- Pri gradnji se naj ne uporabljajo materiali, ki vsebujejo nevarne snovi.
- Prav tako pa je potrebno upoštevati vse podzakonske predpise, ki predpisujejo izvajanje emisijskega monitoringa podzemnih voda in emisijskega monitoringa odpadnih voda.

### **Ravnanje z odpadki**

Odvoz in zbiranje odpadkov je potrebno urediti v skladu z veljavno zakonodajo.

Lokacije za ločeno zbiranje odpadkov so predvidene na javnih mestih in prikazane na karti št. 4: »Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom«.

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.

### **Podnebne spremembe**

Z vidika blaženja podnebnih sprememb je priporočljivo upoštevati naslednje ukrepe:

- zmanjševanje energije v stanovanjskem sektorju za ogrevanje za 20% in zmanjševanje TGP za 30%, od tega zagotoviti vsaj 2/3 energije iz OVE,
- pospeševanje trajne 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 območij,
- izvajanje sistemskih zelenih rešitev za prilagajanje na podnebne spremembe (zeleno strehe, fasade, ozelenitev parkirišč, naravni zbiralniki vode,...),
- doseganje skoraj ničelnih emisij v celotni življenjski dobi stavb
- izbor drevesnih vrst za zasaditev naj bo premišljen, da bo ustrezal ravnim pogojem na mikro lokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst. Z zasaditvijo naj se dosežejo izravnava izgubljenih zelenih površin na račun gradnje in zmanjševanje vpliva toplotnih otokov ter blažitev posledic podnebnih sprememb.

Za blaženje naj se upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (prioritetna raba energentov, URE, OVE, zmanjševanje toplogrednih plinov,...) in urejanja prostora.

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

### **14. člen**

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

Območje OPPN, kjer je predvidena zazidava, se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo. Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

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:

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

V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.

Temeljenje objektov se izvede v skladu z geotehničnim mnenjem. Pri gradnji je potreben stalen nadzor geomehanika.

### **Varstvo pred požarom**

Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika. 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,
- da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
- da se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljalavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu tri osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije

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

### **15. člen** (etapnost gradnje)

(1) Predvidena je etapna izgradnja objektov, prometne, energetske in komunalne infrastrukture. Etape so prikazane na grafični prilogi št. 9 Etapnost gradnje.

(2) Prva etapa I - zajema severni del območja z izgradnjo objektov G, F, B1, del B2, C1, C2, D1, D2. Na južni strani se prva etapa zaključuje z garažo pod objekti. Izgradi se del Šolske ulice (do križišča z Ulico Goce Delčeva), cesta A in del ceste C (do uvoza v garažo) s pripadajočo energetsko in komunalno infrastrukturo ter zunanjimi ureditvami. Objekti G, F, B1, del B2, C1, C2, D1, D2 znotraj etape se lahko gradijo posamično.

(3) Druga etapa II - zajema izgradnjo dela objekta B2 in objekte B3, C4. Izgradi se preostali del ceste C in pripadajoč del ceste B. Izgradi se pripadajoča energetska in komunalna infrastruktura ter zunanje ureditve. Objekti B3, C4 in del objekta B2 znotraj etape se lahko gradijo posamično.

(4) Tretja etapa III - zajema izgradnjo objektov C3, C5, D3, D4. Izgradi se preostali del Šolske ulice in ceste B s pripadajočo energetsko in komunalno infrastrukturo ter zunanjimi ureditvami. Objekti C3, C5, D3, D4 znotraj etape se lahko gradijo posamično.

(5) Preostali del območja OPPN, ki ni zajet v naštetih etapah, se lahko izvaja po posameznih etapah izgradnje, tudi posameznih objektov z zunanjimi ureditvami, ko je za to omogočena navezava na prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo.«

## IX. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

### 16. člen (tolerance)

#### **Tolerance glede oblikovanja objektov**

Pri vseh objektih je potrebno upoštevati regulacijske elemente, ki so razvidni iz kartografskih prilog ~~List 5: »Funkcionalno-oblikovalski pogoji«~~.

Območje pozidave oziroma postavitve objekta je določena z gradbeno mejo, ki je ni dovoljeno preseči z nosilnim zidom objekta, presega se jo lahko samo v obliki izzidkov, balkonov, nadstrešnic, napuščev, vetrolovov.

Višinskih gabaritov ni dovoljeno preseči pri nobenem predvidenem objektu, dovoljeni so samo nižji objekti. Preseganje se lahko nanaša za postavitve strojne opreme (klime, prezračevanja, dimniki...).

~~Pri objektih A in B (na parcelnih št. 1023/4 in 1023/2) se je potrebno držati zarisanih linij glede tlorisnih gabaritov, možna je izvedba manjšega etažnega tlorisa, prav tako je potrebno upoštevati višinske gabarite, pri čemer je možna nižja izvedba etažnosti.~~

#### **Tolerance glede prometne ureditve**

Mikrolokacije in obliko parkiranja ter natančno število parkirnih mest in uvozno izvozne rampe v podzemne garaže se opredeli v projektni dokumentaciji glede na dejansko število stanovanj. Možna je izgradnja ene garaže z več etažami ali več garaž s potrebnim številom parkirnih mest v potrebnih etažah. Preoblikovanje internih parkirnih površin je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz 14. člena tega odloka.

#### **Tolerance glede komunalne infrastrukture**

Dovoljeno je odstopanje pri komunalnem in energetske urejanju (tudi na območju internih cest v območju OPPN) 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.

## X. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

### 17. člen (obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN, mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

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

### 18. člen (obveznost izgradnje komunalne opreme)

(1) Investitor mora na svoje stroške zgraditi vso manjkajočo komunalno opremo znotraj območja OPPN. Investitor mora na svoje stroške zgraditi tudi komunalno infrastrukturo izven območja

OPPN, če je le-ta potrebna za funkcioniranje (delovanje) infrastrukture, ki bo zgrajena v območju novega OPPN.

(2) Investitor mora z Mestno občino Maribor skleniti pogodbo, v kateri bodo določeni roki in faze izgradnje javne komunalne infrastrukture, ki jo bo moral investitor po izgradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja brezplačno prenesti v posest in upravljanje MOM.

#### **19. 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,
- 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,
- 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 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**

#### **20. člen**

(vpogled OPPN)

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

#### **21. člen**

(uveljavitev odloka)

Ta odlok začne veljati 15 dni po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku. Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o zazidalnem načrtu za območje med Čufarjevo, Šolsko in Osojnikovo ulico v Mariboru (MUV št. 25/03).

Župan Franc Kangler, s.r.

Številka: 35005 – 3/2007 0901 04

Maribor, dne 20. junija 2008

**Popravek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju (MUV št. 31/2008 z dne 30.12.2008)**



Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE, Po3-S Po4-KE in Po5-S (območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju, objavljenem v Medobčinskem uradnem vestniku št. 15 dne 1.7.2008, se dopolni z grafično prilogo št. 8A – Načrt parcelacije.

Župan Franc Kangler, s.r.  
Številka: 35005 – 3/2007 0901 04  
Maribor, dne 19. 12. 2008

**Obvezna razlaga 7.alineje 3.točke 7.člena Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S (MUV št. 7/2012 z dne 30.3.2012)**

Območje natečaja za linijski park in zelene površine, ki je označeno v zazidalni situaciji s karakterističnim prerezom (grafična priloga št. 4) se nanaša na krajinsko ureditev zelenih parkovnih površin. Parkirna mesta, ki so načrtovana na parcelah 1258/1, 1256/1, 3165/5 in 3165/6 vse k.o. Pobrežje niso predmet ureditve krajinskega natečaja. Lahko se izvedejo še pred izvedbo natečaja tako, kot so načrtovana v grafičnih prilogah in v skladu z 10. členom tega odloka.

Župan Franc Kangler, s.r.  
Številka: 35005 – 3/2007 0901 04  
Maribor, 27. februar 2012

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju (MUV št. 25/18 z dne 18.10.2018) ima naslednji končni določbi.**

## **KONČNI DOLOČBI**

### **10. člen (vpogled sprememb in dopolnitev OPPN)**

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta iz 1.a člena tega odloka so v času uradnih ur na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalo, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti Pobrežje in na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si).

### **11. člen (uveljavitev odloka)**

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

Župan dr. Andrej Fištravec, s.r.  
Številka: 35005 – 7/2018 0301 04  
Maribor, 16. oktober 2019

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE Po3-S Po4-KE in Po5-S - območje med Čufarjevo, Šolsko ter Osojnikovo ulico in pokopališčem na Pobrežju (MUV št. ...) ima naslednji končni določbi.**

## **KONČNE DOLOČBE**

**10. člen**  
(vpogled SD OPPN)

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta iz 1.b. člena tega odloka so v času uradnih ur na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalo, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti pobrežje in na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si).

**11. Člen**

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