



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: 3503-10/2020-46

Datum: 25.09.2020



**GMS – 328**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 16. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

- NASLOV GRADIVA:** Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor
- GRADIVO PRIPRAVIL:** URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR  
Sektor za urejanje prostora
- GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša Arsenovič, župan
- POROČEVALEC:** Lidija Kodrič Vuk, vodja sektorja za urejanje prostora  
predstavnik načrtovalca - TI-URB d.o.o.
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet sprejme **Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor** - v prvi obravnavi



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan

Priloga k odloku:  
Grafična priloga -ureditvena situacija



3\_ureditvena  
situacija.pdf



4\_prerezi.pdf

Obrazložitev z neuradnim prečiščenim besedilom odloka



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

Številka: 3503-10/2020-46

Datum: 25.09.2020



PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 16. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	<b>Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor</b>
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	<b>Grafična priloga in obrazložitev</b>

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Vesna BAUMAN, Podsekretarka	SUP	28.09.2020	
Gradivo pregledala:	Lidija Kodrič Vuk, vodja sektorja		28. 09. 2020	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Gorazd Škrabar Vodja urada - po pooblastilu			
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	/			
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	/			
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <b>Gregor Reichenberg</b> Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	30. 9. 2020	
---	-----------------	------------------------------------	-------------	--

Gradivo pregledal . direktorja MU	Mag. Nataša Rodošek	Kabinet župana		
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša Arsenovič	Kabinet župana		

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

**ODLOK**  
**o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta**  
**za del območja Studenci 10 S**  
**(območje opuščenega Studenškega pokopališča)**  
**zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor**

**1.člen**

Za 1. členom se doda novi 1a. člen, ki se glasi:

**»1a. člen**

(predmet odloka sprememb in dopolnitev)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S (območje opuščenega Studenškega pokopališča) zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor – v nadaljevanju SD OPPN.«

**2.člen**

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

**»2a. člen**

(sestavni deli – spremembe in dopolnitve)

- I. SPLOŠNI DEL – IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA
- II. BESEDILO ODLOKA
- III. KARTOGRAFSKI DEL:
  - list 1 Pregledna situacija – prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji 1:5000
  - list 2 Območje sprememb in dopolnitev OPPN z obstoječim parcelnim stanjem 1:1000
  - list 3 Ureditvena situacija 1:1000
  - list 4 Karakteristični prerezi 1: 500
  - list 5 Prometna situacija 1:1000
  - list 6 Komunalna situacija 1:1000
  - list 7 Načrt parcelacije 1:1000
- IV. SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA AKTA«

**3.člen**

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

**»3a. člen**

(načrtovalec prostorskega akta – spremembe in dopolnitve)

Spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S (območje opuščenega Studenškega pokopališča) zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor je izdelalo podjetje TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, številka naloge 33/2020.«

**4.člen**

Druga alineja druge točke 4. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

»- gradnja dodatnega objekta k domu za starejše občane«

**5.člen**

Tretji odstavek prve točke 6. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

»Na severu je predviden dodatni objekt k domu za starejše občane. Objekt bo z obstoječim domom za starejše občane povezan preko povezovalnega hodnika«

Četrta točka 6. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

»Vrste dopustnih objektov

Dom starejših občanov (v njega je možna umestitev zdravstvenih ordinacij, lekarne in podobno), dodatni objekt k domu starejših občanov, objekti z oskrbovalnimi stanovanji, kapela, enostavni objekti, objekti in naprave energetske, komunalne in prometne infrastrukture.«

#### 6.člen

Tretji odstavek prve točke 7. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

»**Dodatni objekt k domu starejših občanov**

- Tip objekta – stanovanjska stavba za posebne namene; možna je umestitev zdravstvenih ordinacij, lekarne in podobno.
- Etažnost je K+P+2+T
- Tlorisni gabariti – so razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: »Ureditvena situacija«.
- Dopustno je odstopanje znotraj gradbene meje. Možna je izvedba manjših ali večjih tlorisnih gabaritov. Pozicija povezovalnega hodnika se določi v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Preseganje višinskih gabaritov objektov je možno le za postavitve strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, strojnice dvigal, sončni kolektorji...). Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov.
- Parkiranje: zagotoviti je potrebno najmanj 1 parkirno mesto na 8 postelj. Parkirišča so zagotovljena ob dovozni cesti severno od objekta.«

Za drugo točko 7. člena se doda nova točka (2a), ki se glasi:

»(2a) Lega dodatnega objekta k domu starejših občanov na zemljišču: je prikazana na kartografski prilogi št. 3 »Ureditvena situacija.«

#### 7.člen

Prva točka 10. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

»Nova zazidava bo dostopna iz južne strani.«

#### 8.člen

V prvem poglavju 13. člena odloka se:

V podpoglavju **Zrak** za prvim odstavkom doda nov, drugi odstavek, ki se glasi:

»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. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz

Skladno s sprejetim občinskim programom varstva okolja se priporoča izvedba t.i. zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklimе in bilance zelenih površin.«

Za podpoglavjem **Zrak** doda novo podpoglavje, ki se glasi:

»**Podnebne spremembe, samooskrba**

V skladu s sprejetim občinskim programom varstva okolja se naj na objektih v čim večji meri predvidi izvedba tako imenovanih zelenih streh, zelenih fasad, balkonov.«

V podpoglavju **Voda** se:

- na koncu prvega odstavka pika spremeni v vejico in doda novo besedilo:

»zato je potrebno pri načrtovanju prostora in posegih na obravnavanem območju upoštevati vsa določila navedena v Uredbi o vodovarstvenem območju«.

- za tretjim odstavkom dodajo novi četrti, peti, šesti, sedmi in osmi odstavek, ki se glasijo:

»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 načrtovane

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

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilca olj (SIST EN 858-2)

Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.

Investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

V skladu z zakonom si mora investitor po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju pridobiti vodno soglasje.«

V podpoglavju **Požarna varnost** se besedilo spremeni tako, da se glasi:

»Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost za nastanek požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.

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 potrebni 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. Upravljevec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

Za omejitve širjenja požara na sosednje stavbe so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej.

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 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.«

V podpoglavju **Ravnanje z odpadki** se za prvim dodata novi drugi in tretji odstavek, ki se glasita:

»Vse odpadke je potrebno ločevati ter predati v uporabo ustreznim prevzemnikom.

V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.«

## 9.člen

18. člen se pravilno preštevilči v 14. člen. Besedilo 14. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Območje OPPN 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 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 novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.«

## 10.člen

21. člen se spremeni tako, da se glasi:

»OPPN in SD OPPN so na vpogled v Mestni občini Maribor, na Sektorju za urejanje prostora, na sedežu Mestne četrti Studenci in na spletnem portalu - i občina.

## 11. člen

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

## OBRAZLOŽITEV

### Uvod

Območje načrtovanja zajema del območja severno od Pekrske ceste, kamor je umeščen objekt doma starostnikov Dom pod gorco in na katerem je po veljavne občinskem podrobnem prostorskem načrtu predvidena gradnja doma krajanov mestne četrti Studenci.

Območje se prostorsko ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S (območje opuščenega Studenškega pokopališča) v Mestni občini Maribor (MUV, št. 17/08) in je del območja prostorsko planske enote Studenci 10 S - v nadaljevanju OPPN. Zemljišče je pozidano z objektom doma starejših občanov, kapelico in zunanjimi ureditvami – parkom ter dostopi in parkirišči. Del zemljišča, na katerem je predviden dom krajanov Studenci, je še nepozidan.

### Glavne vsebinske rešitve v odloku

Na podlagi SD OPPN (sprememb in dopolnitev OPPN) bo omogočena izvedba investicijske namere – izgradnja prizidka k domu za starostnike zaradi izkazane potrebe povečanja kapacitet doma. Vsebinske rešitve v SD OPPN so podane v dokumentu IDZ Dom pod gorco, avgust 2020, ki ga je izdelal MF arhitektura Miha Fujs s.p., in dokumentu Izhodišča za pripravo SD OPPN.

V skladu z izhodišči in izdelano idejno zasnovo je predvidena novogradnja - prizidava dodatnega objekta k obstoječemu domu za starostnike - Domu pod gorco. Novogradnja je predvidena med obstoječim objektom doma na zahodu ter oskrbovanimi stanovanji na vzhodu. Predvidena je povezava z obstoječim objektom preko povezovalnega hodnika v prvem nadstropju in servisnega hodnika v kleti.

Ob objektu je urejeno parkovno območje, ki je ločeno na tematski vrt za demenco in sorodna stanja in park s kapelico, namenjen vsem uporabnikom doma.

S predmetnimi spremembami in dopolnitvami se bo omogočilo povečanje kapacitet obstoječega doma za 68 postelj, ki so razporejene v skupno 53 sob, od tega 38 enoposteljnih sob ter 15 dvoposteljnih sob. Predvideni dodatni objekt je orientiran vzporedno z obstoječim domom: sobe so orientirane na vzhod in zahod. Etažnost novega objekta je K+P+2+T. Objekt je delno podkleten in v kletni etaži povezan z obstoječim domom. Dodatni objekt koristi celotno infrastrukturo obstoječega doma, tako glede izvajanja pomožnih dejavnosti (kuhanje, pranje...), poslovilne sobe kot tudi glede energentov.

Preko stopnišč in dvigal je omogočen dostop na urejene površine na strehi objekta, kjer se nahaja prostor za piknike, manjša kuhinja, zelene površine, kotički za posedanje in druženje, visoke gredice, vodni motiv.

Dodatni objekt se naveže na obstoječo infrastrukturo, zadosti se tudi normativom po zagotovitvi parkirnih mest.

### Sodelovanje javnosti

V času od 4.do 18.septembra 2020 .so na spletnih straneh Mestne občine Maribor bila v seznanitev objavljena izhodišča za pripravo predmetnih sprememb in dopolnitev. Na izhodišča ni bilo evidentiranih pripomb.

V času od 28. septembra do 28. oktobra, na spletnih straneh Mestne občine Maribor in na sedežu MČ Studenci ter Sektorja za urejanje prostora, poteka javna razgrnitev dopolnjenega osnutka predmetnih sprememb in dopolnitev.

Namen javne razgrnitve sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta, s katerim se podrobneje načrtuje zgoraj navedene prostorske ureditve je seznanitev javnosti s predlaganimi spremembami.

### Nadaljnji postopki sprejemanja SD OPPN

Po sprejetju predmetnega odloka v prvi obravnavi na mestnem svetu in končani javni razgrnitvi se pripravijo stališča do morebitnih pripomb podanih v času javne razgrnitve, ki jih podpiše župan. V nadaljevanju se pripravi predlog OPPN, ki se pošlje pristojnim nosilcem urejanja prostora za pridobitev drugih mnenj.

Po pridobitvi mnenj se pripravi gradivo za drugo obravnavo in sprejem na Mestnem svetu.

Sestavni del predmetnega OPPN je tudi elaborat ekonomike, ki ga je izdelal PRAING, Andrej Jamšek s.p. , Svečina 2a, 2201 Zgornja Kungota, pod številko projekta [AJ/04-2020-EE](#).

Pripravila:

Vesna BAUMAN, univ.dipl.prost.plan.  
podsekretarka

mag. Lidija KODRIČ VUK  
vodja sektorja

## NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO ODLOKA

Opomba: *rdeča pisava so spremembe in dopolnitve veljavnega odloka ( MUV številka 17/2008)*

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07 in 58/03 - ZZK-1) je Mestni svet Mestne občine Maribor na podlagi 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95, 13/98, 17/89, 23/98, 5/00, 10/02, 6/04, 13/04 in 26/05) na svoji 19. redni seji dne 10. julija 2008 sprejel

### O D L O K O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA STUDENCI 10 S (območje opuščena Studenškega pokopališča)

#### I. UVODNE DOLOČBE

##### **1. člen** (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve odloka o občinski podrobnem prostorskem načrt (v nadaljevanju OPPN), ki ureja del območja severno od Pekrske ceste (območje bivšega Studenškega pokopališča). 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.

##### **1a. člen** (predmet odloka sprememb in dopolnitev)

*S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S (območje opuščena Studenškega pokopališča) zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor – v nadaljevanju SD OPPN.*

##### **2. člen** (sestavni deli)

#### 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 veljavnega ZN z vrisanimi spremembami	M - 1 : 500
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	M - 1 : 1000
8. Načrt parcelacije	M - 1 : 1000



- IV. POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O  
PROSTORSKI UREDITVI
- V. SEZNAM PRILOG PODROBNEGA NAČRTA
1. Seznam nosilcev urejanja prostora – SMERNICE IN MNENJA
  2. Povzetek za javnost
  3. Seznam strokovnih podlag

#### **2a. člen**

(sestavni deli – spremembe in dopolnitve)

#### V. SPLOŠNI DEL – IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

#### VI. BESEDILO ODLOKA

#### VII. KARTOGRAFSKI DEL:

list 1 Pregledna situacija – prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	1:5000
list 2 Območje sprememb in dopolnitev OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	1:1000
list 3 Ureditvena situacija	1:1000
list 4 Karakteristični prerezi	1: 500
list 5 Prometna situacija	1:1000
list 6 Komunalna situacija	1:1000
list 7 Načrt parcelacije	1:1000

#### VIII. SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA AKTA

#### **3. člen**

(načrtovalec prostorskega akta)

Občinski podrobni prostorski načrt za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) je izdelalo podjetje URBIS d. o.o. Maribor, Jezdarska ul. 3, Maribor, številka naloge 2008/OPPN-049 z datumom julij 2008.

#### **3a. člen**

(načrtovalec prostorskega akta – spremembe in dopolnitve)

Spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor je izdelalo podjetje TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, številka naloge 33/2020.

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

#### **4. člen**

(ureditveno območje in opis ureditve)

(1) Ureditveno območje OPPN leži med Erjavčevo ul. in Pekrsko cesto. Zemljišče obsega parcele št. 735/1, 735/2, 735/3, 736/2, 736/1, 736/4, 736/5 in 736/7 vse k. o. Studenci. Meja območja obdelave poteka po zunanjem robu sklenjenega območja citiranih parcel. Velikost zemljišča je cca 1,3 ha.

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

(2) Predvidene ureditve:

- gradnja doma za starejše občane,
- ~~gradnja doma mestne četrti Studenci,~~
- **gradnja dodatnega objekta k domu za starejše občane**
- gradnja štirih med seboj povezanih objektov z oskrbovanimi stanovanji,
- gradnja kapele,
- ureditev okolice objektov, zelenih in parkovnih površin,

- izgradnja potrebne prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

### III. UMEŠTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

#### 5. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

Območje je navezано na zbirni mestni cestni sistem preko Pekrske ceste, ki se na severovzhodnem koncu priključuje na Erjavčevo ulico, na jugozahodnem koncu pa se ob severni strani obstoječe transformatorske postaje navezuje na Cesto graške gore.

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

#### 6. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

##### (1) Umestitev v prostor

Predvidena je gradnja treh sklopov objektov, ki so postavljeni tako, da proti jugu tvorijo notranji odprti prostor, ki je urejen kot park s kapelico na jugu območja.

Objekt na zahodni strani je dom za starejše občane, postavljen v smeri sever - jug. Zasnovan je v obliki dveh lamel, ki ju ločita dva atrija, združujeta pa jedilnica in vhodni del oziroma skupni prostori.

~~Na severu je dom mestne četrti Studenci. Na južni strani objekta je predvidena večja tlakovana ploščad.~~

**Na severu je predviden dodatni objekt k domu za starejše občane. Objekt bo z obstoječim domom za starejše občane povezan preko povezovalnega hodnika.**

Na vzhodu je lociran objekt z oskrbovanimi stanovanji, sestavljen iz štirih lamel, ki so med seboj povezane s komunikacijskimi vertikalami.

##### (2) Namenska raba prostora

Osnovna namenska raba: stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja.

Podrobnejša namenska raba: površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti

##### (3) Vrste dopustnih gradenj:

Gradnje novih objektov

##### (4) Vrste dopustnih objektov

Dom starejših občanov (v njega je možna umestitev zdravstvenih ordinacij, lekarne in podobno), **dodatni objekt k domu starejših občanov**, objekti z oskrbovalnimi stanovanji, kapela, enostavni objekti, objekti in naprave energetske, komunalne in prometne infrastrukture.

#### 7. člen

(lokacijski 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 grafični prilogi – karta št. 5 Funkcionalno oblikovalski pogoji.

Novozgrajeni objekti lahko zarisane tlorisne gabarite in gabarite v okviru dopustnih odstopanj presegajo z balkoni, vetrolovi, iz zidki, nadstreški, napušči. Dovoljena je njihova izvedba brez kleti ali z več kletnimi etažami, možna je nižja izvedba objektov.

##### **Dom starejših občanov**

- Tip objekta – stanovanjska stavba za posebne namene; možna je umestitev zdravstvenih ordinacij, lekarne in podobno.
- Etažnost je K+P+3.
- Tlorisni gabariti – so razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: »Funkcionalno oblikovalski pogoji«. Dopustno je odstopanje + 2,0 m proti vzhodu in jugu, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov.

- Parkiranje: zagotoviti je potrebno najmanj 1 parkirno mesto na 8 postelj. Dovoz do garaže je iz južne strani iz Pekrske ceste.

### **Objekti z oskrbovanimi stanovanji**

- Tip objekta — stanovanjska stavba z oskrbovanimi stanovanji (z možnostjo umestitve mirnih poslovnih programov). Objekt je sestavljen iz štirih stavb, ki so med seboj povezane s komunikacijskimi vertikalami.
- Etažnost je K+P+2.
- Tlorisni gabariti — so razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: »Funkcionalno oblikovalski pogoji«, Dopustno je odstopanje + 2,0 m proti zahodu in 1,0 m proti severu, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov. Možno je prosto oblikovanje streh, dopustne so tudi poševne strehe (dvokapnice).
- Parkiranje: zagotoviti je potrebno min. 1 parkirno mesto na oskrbovano stanovanje. Parkirišča so zagotovljena v pritličju severne in južne stavbe in ob dovozni cesti zahodno in severno.

### **Dodatni objekt k domu starejših občanov**

- Tip objekta – stanovanjska stavba za posebne namene; možna je umestitev zdravstvenih ordinacij, lekarne in podobno.
- Etažnost je K+P+2+T
- Tlorisni gabariti – so razvidni iz kartografske priloge »Ureditvena situacija«.
- Dopustno je odstopanje znotraj gradbene meje. Možna je izvedba manjših ali večjih tlorisnih gabaritov. Pozicija povezovalnega hodnika se določi v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljena. Preseganje višinskih gabaritov objektov je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, strojnice dvigal, sončni kolektorji...). Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov.
- Parkiranje: zagotoviti je potrebno najmanj 1 parkirno mesto na 8 postelj. Parkirišča so zagotovljena ob dovozni cesti severno od objekta.«

### **Objekti z oskrbovanimi stanovanji**

- Tip objekta – stanovanjska stavba z oskrbovanimi stanovanji (z možnostjo umestitve mirnih poslovnih programov). Objekt je sestavljen iz štirih stavb, ki so med seboj povezane s komunikacijskimi vertikalami.
- Etažnost je K+P+2.
- Tlorisni gabariti – so razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: »Funkcionalno oblikovalski pogoji«, Dopustno je odstopanje + 2,0 m proti zahodu in 1,0 m proti severu, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov. Možno je prosto oblikovanje streh, dopustne so tudi poševne strehe (dvokapnice).
- Parkiranje: zagotoviti je potrebno min. 1 parkirno mesto na oskrbovano stanovanje. Parkirišča so zagotovljena v pritličju severne in južne stavbe in ob dovozni cesti zahodno in severno.

### **Kapela**

- Tip objekta – manjši sakralni objekt z osarijem (kostnica).
- Objekt je pritličen, nepodkleten.
- Tlorisni gabariti – so razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: »Funkcionalno oblikovalski pogoji«, Dopustno je odstopanje + 1,0 m proti zahodu in proti severu, možna je izvedba manjših tlorisnih gabaritov.

(2) Lega objektov na zemljišču:

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

(2a) Lega dodatnega objekta k domu starejših občanov na zemljišču: je prikazana na kartografski prilogi št. 3 »Ureditvena situacija«.

### (3) Zunanja ureditev

Podrobnejše urbanistične usmeritve za vzpostavitev zelenih površin znotraj območja obdelave so prikazane 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. Ploščadi pred objekti se lahko razširijo ali drugače oblikujejo.

Izbira rastlinskih vrst, izbira tlakov, svetil, klopi, miz se natančneje določi v projektni dokumentaciji. Zagotoviti je treba enotno urbano opremo (tlak, svetila, koši za odpadke, itd.) in enotno zasaditev.

Ureditev odprtih zelenih površin:

- osrednji park se razčleni s peš potmi;
- opremi se jih z urbano opremo (tlaki, svetila, klopi, igrala, smetnjaki ipd.);
- ob vseh parkiriščih in cestah se linijsko zasadijo drevesa oziroma grmičevje, ob peš in kolesarski stezi na jugu se zasadi drevored;
- postavi se ustrezno javno razsvetljavo;
- na ostalih predvidenih zelenih površinah se zagotovijo tratne ploskve, ki se jih členi z drevninami;

### 8. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

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

- rekonstrukcije, nadzidave in dozidave do opredeljenih gabaritov v 7. členu,
- rušitve in gradnje 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,

### 9. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov ter vzdrževalnih del)

Znotraj območja obdelave je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih objektov:

- objekti za lastne potrebe (čebelnjak, nadstreški ipd.)
- pomožni infrastrukturni objekti,
- začasni objekti, namenjeni prireditvi,
- spominska obeležja,
- urbana oprema.

Z izvedbo vzdrževalnih del se ne sme spreminjati delov 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) Nova zazidava bo dostopna iz južne strani, ~~oziroma preko Pekrske ceste, ki se na severovzhodnem koncu priključuje na Erjavčevo ulico, na jugozahodnem koncu pa se ob severni strani obstoječe transformatorske postaje navezuje na Cesto Graške gore. Na ta način je zagotovljena navezava na zbirni mestni cestni sistem.~~

(2) Pekrska cesta je zasnovana v gabaritu 10,00 m, kar pomeni vozišče v širini 6,00 m in obojestranski pločnik v širini po 2,00 m, ki je višinsko ločen od vozišča. Severno od Pekrske ceste je predvidena še peš in kolesarska pot z drevoredom v skupnem gabaritu 12,00 m.

Za potrebe pozidave je potrebno izgraditi interno dovozno cesto z elementi:

– vozišče	2x3,00 m	6,00 m
– pravokotno parkiranje na zahodni strani		5,00 m
– pločnik na zahodni strani		2,00 m
– skupaj		13,00 m

Pridobiti je potrebno soglasje k projektni dokumentaciji.

### (3) Prometni režim

V prometnem smislu je prednostna Pekrska cesta in se vse ostale na njo prometno podrejeno priključujejo.

### (4) Parkiranje

Parkiranje za objekte se zagotovi skladno s 7. členom.

### (5) Pešci in kolesarji

Pešci so ob Pekrski cesti in interni cesti vodeni po ločenih pločnikih, znotraj območja pa po internih poteh v območju ureditve odprtih površin okoli objektov.

Kolesarji so vodeni skupaj s prometom z motornimi vozili na vozišču, razen ob Pekrski cesti.

Stojala za kolesa se umestijo pred posamezne vhode v objekte.

(6) Dostavo, oskrbo komunalnih vozil in intervencijo zagotavljajo navedene cestne povezave. Dostava do doma za starejše občane je z južne strani iz Pekrske ceste, do ostalih objektov je s predvidene dovozne ceste.

Dostavne in interventne poti do posameznih objektov morajo biti široke min. 3,00 m in dimenzionirane na prevoznost komunalnih in tovornih vozil.

### (7) Javni prevoz

Javni prevoz potnikov – mestni javni potniški promet poteka po Erjavčevi cesti, kjer so tudi ustrezna avtobusna postajališča. Celotno območje se nahaja znotraj 300 m cone oz. v 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.

## 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 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. Dopustna je fazna in začasna izvedba.

#### (3). Oskrba z vodo

Za potrebe vodo oskrbe je potrebno v dostopnih cestah izgraditi ustrezne vodovode zankaste zasnove ter navezati na obstoječ cevovod LŽ DN 150 v Pekrski cesti. K projektni dokumentaciji je potrebno pridobiti soglasje.

#### (4). Odvod odpadnih vod

Predvideni objekti se navežejo na obstoječe kanalizacijsko omrežje.

V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije po veljavnih predpisih.

Na obravnavanem območju (na severu in na jugu) obstajata odvodna kanala javne kanalizacije, kamor bo možno odvajati odpadne sanitarne vode iz predvidene zazidave.

Predviden je ločen sistema odvajanja odpadnih voda - sanitarne vode se speljejo v javno kanalizacijo, padavinske pa v lokalno ponikanje. Odpadne padavinske vode s cestišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene odvajati v javno kanalizacijo. Predvidi se naj istočasna ureditev kanalskih priključkov vseh predvidenih objektov.

K projektni dokumentaciji je potrebno pridobiti soglasje.

#### (5). Električno omrežje

Napajanje predvidenega dela območja z električno energijo bo možno iz nove transformatorske postaje 10(20)/0,4 kV, za kar bo potrebno:

- zgraditi novo transformatorsko postajo 10(20)/0,4 kV ustrezne izvedbe in moči za napajanje predvidenih objektov,
- zgraditi srednje napetostne kablovode in vključiti novo transformatorsko postajo v 10(20) kV omrežje, zgraditi ustrezni nizkonapetostni razvod od nove transformatorske postaje do predvidenih objektov,

#### (6) Javna razsvetljava

Neposredno na obravnavanem območju še ni izgrajene javne razsvetljave. Povezovalna ulica in zazidava se opremi z javno razsvetljavo, za kar je potrebno izdelati ustrezno projektno dokumentacijo in pridobiti soglasje za navezavo na obstoječe omrežje JR.

#### (7) TK in KTV omrežje

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

Za predvideno območje je potrebno izvesti projekt optičnih TK priključkov posameznih objektov na omrežje Telekoma Slovenije. Pri vseh posegih v prosto je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti soglasje Telekoma Slovenije d.d. k projektnim rešitvam.

#### (8) Ogrevanje

Posamezni objekti se lahko ogrevajo iz skupne kotlovnice ali etažno na plin ali elektriko ali druge alternativne vire (solarni ogrevalni sistemi, gradnja v nizko energijski ali pasivni tehnologiji ...).

#### (9) Plinovod

Plinarna Maribor d.d. ima obstoječi plinovod zemeljskega plina v Erjavčevi ulici, kjer sta preko ceste zgrajena dva odcepa Pe 160. Oskrba predvidenih objektov se zagotovi z izgradnjo - nadaljevanja ustreznega plinovodnega omrežja od omenjenih odcepov in izvedbo hišnih priključkov do objektov, z omaricami na fasadi objektov.

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

## **12. člen** (varstvo kulturne dediščine)

Na obravnavanem območju ni enot nepremične kulturne dediščine. Na območjih podrobnih prostorskih aktov, ki so podlaga za posege v prostor in za katere predhodne arheološke raziskave niso bile opravljene v postopku priprave prostorskega akta, se po uveljavitvi teh aktov po potrebi opravijo predhodne arheološke raziskave.

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

### **13. člen** (varovanje okolja, ohranjanje narave)

(1) Varovanje okolja

#### **Zrak**

Pri izdelavi predmetne dokumentacije je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

Obravnavano območje sodi v II. območje onesnaženosti zraka, kjer so koncentracije  $SO_2$ ,  $NO_2$ ,  $PM_{10}$ , Pb, CO in benzen pod spodnjim pragom ocenjevanja in ozona v mejah dopustnega odstopanja oziroma ciljne vrednosti.

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. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz

Skladno s sprejetim občinskim programom varstva okolja se priporoča izvedba t.i. zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklimе in bilance zelenih površin.

#### **Podnebne spremembe, samooskrba**

V skladu s sprejetim občinskim programom varstva okolja se naj na objektih v čim večji meri predvidi izvedba tako imenovanih zelenih streh, zelenih fasad, balkonov.

#### **Voda**

V skladu z veljavno zakonodajo se obravnavane parcele nahajajo v širšem območju (VVO III)-, zato je potrebno pri načrtovanju prostora in posegih na obravnavanem območju upoštevati vsa določila navedena v Uredbi o vodovarstvenem območju.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode in veljavno zakonodajo.

Čiste odpadne vode s streh je potrebno lokalno ponikati, odpadne vode s cestišč, manipulativnih površin ter garaž je potrebno speljati preko peskolovov in lovilcev olj v kanalizacijo. Projektna dokumentacija mora vsebovati ukrepe za preprečitev onesnaževanja voda v času gradnje.

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

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilca olj (SIST EN 858-2).

Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.

Investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

V skladu z zakonom si mora investitor po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju pridobiti vodno soglasje.

### **Hrup**

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

### **Požarna varnost**

~~V skladu z veljavno zakonodajo je potrebno upoštevati prostorske, gradbene in tehnične ukrepe, s katerimi bodo zagotovljeni:~~

- ~~– pogoji za uren umik ljudi in premoženja~~
- ~~– potrebni odmiki od objektov oz. ustrezna požarna ločitev, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanja širjenja ognja ob požaru~~
- ~~– prometne in delovne površine za intervencijska vozila~~
- ~~– viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje~~

Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost za nastanek požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.

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 potrebni 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. Upravljevec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

Za omejitve širjenja požara na sosednje stavbe so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej. 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 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

### **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.7 – »Prometno tehnična situacija«. Na javnih površinah je potrebno zagotoviti zadostno količino košev za odpadke.

Vse odpadke je potrebno ločevati ter predati v uporabo ustreznim prevzemnikom.

V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

### **(2) Ohranjanje narave**

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

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



#### **1814. člen**

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

~~Za območje OPPN so bila pri načrtovanju smiselno upoštevana določila veljavne zakonodaje, v skladu s katero načrtovani ukrepi varstva pred požarom zagotavljajo:~~

- ~~— pogoje za pravočasno odkrivanje, obveščanje, omejitev širjenja in učinkovito gašenje požara,~~
- ~~— pogoje za preprečevanje in zmanjševanje škodljivih posledic požara za ljudi, premoženje in okolje,~~
- ~~— pogoje za pravočasen in varen umik ljudi iz kateregakoli dela objekta,~~
- ~~— potrebne odmike od objektov oz. ustrezno požarno ločitev, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru~~
- ~~— dostopne in delovne površine za intervencijska vozila in gasilce,~~
- ~~— vire za oskrbo z vodo za gašenje požara.~~

~~Območje OPPN 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 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 novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.~~

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

#### **15. člen**

(etapnost gradnje)

Dovoljena je fazna izgradnja posameznega objekta ali sklopov objektov: Faza predstavlja izgradnjo objekta z ureditvijo okolice, potrebne prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

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

#### **16. člen**

(odstopanja)

(1) odstopanja pri načrtovanju objektov  
Odstopanja so opisana v 7. členu tega odloka.

(2) Odstopanja pri prometni ureditvi  
Mikrolokacije in obliko parkiranja, natančno število parkirnih mest ter uvozno izvozno rampo v podzemne garaže se opredeli v projektni dokumentaciji glede na dejansko število potrebnih parkirnih mest.

(3) odstopanja pri načrtovanju komunalne infrastrukture

Dovoljeno je odstopanje pri komunalnem in energetskem urejanju (tudi na območju internih cest v območju OPPN), če to pogojujejo bolj ekonomična investicijska vlaganja in v kolikor te spremembe oziroma postavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN, oziroma če so za izvedbo odstopanj pridobljena soglasja za spremembo pristojnih soglasje-dajalcev.

## **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 za izgradnjo infrastrukture)

Izgradnja celotne komunalno infrastrukture v območju, ki jo določa OPPN, je obveznost investitorja. Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem predpisu, po katerem MOM zaračunava komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo. Investitor po izgradnji infrastrukture v območju OPPN, ki mora biti izvedena skladno s predpisi, le-to brezplačno preda v last Mestni občini Maribor.

### **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**

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka, na ureditvenem območju iz 4. člena tega odloka, preneha veljati Odlok o zazidalnem načrtu dela območja S-17 med Pekrsko in Erjavčevo cesto na Studencih (MUV št. 23/1997)

#### **21. člen**

(vpogled OPPN)

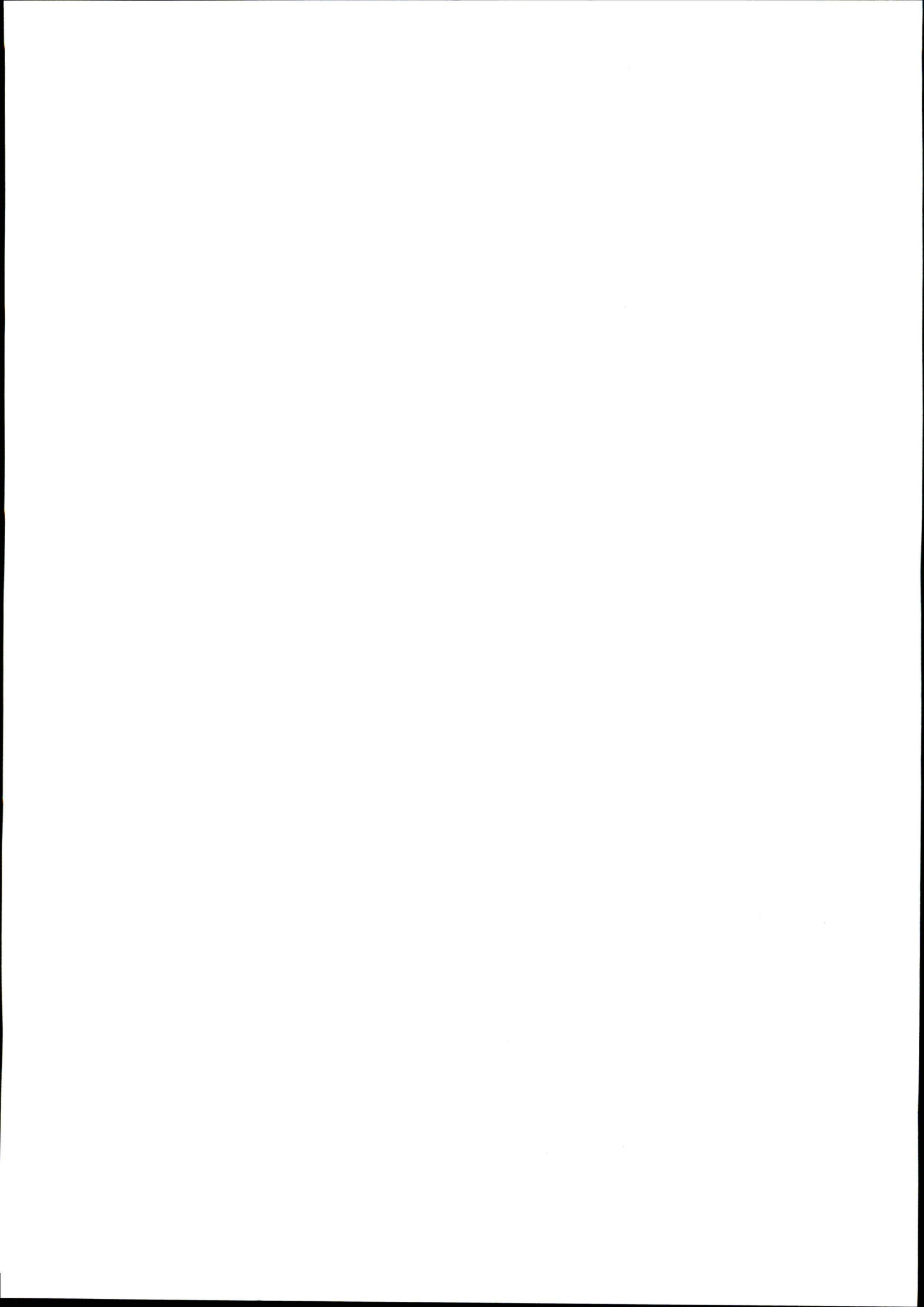
~~OPPN je na vpogled v Mestni občini Maribor, v Uradu za komunalo, promet, okolje in prostor, na Sektorju za urejanje prostora in na spletni strani » [www.maribor.si/zpn](http://www.maribor.si/zpn) «.~~

**OPPN in SD OPPN so na vpogled v Mestni občini Maribor, na Sektorju za urejanje prostora, na sedežu Mestne četrti Studenci in na spletnem portalu - i občina.**

#### **22. člen**

(začetek veljavnosti)


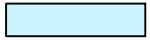




Ta odlok začne veljati osem dni po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.





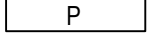




## LEGENDA:

 OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

### OBSTOJEČE UREDITVE:

-  PARCELNE MEJE
-  OBSTOJEČI OBJEKTI
-  OBSTOJEČE TLAKOVANE POTI
-  OBSTOJEČI PLOČNIK
-  OBSTOJEČE PROMETNE POVRŠINE
-  OBSTOJEČE ZELENE POVRŠINE

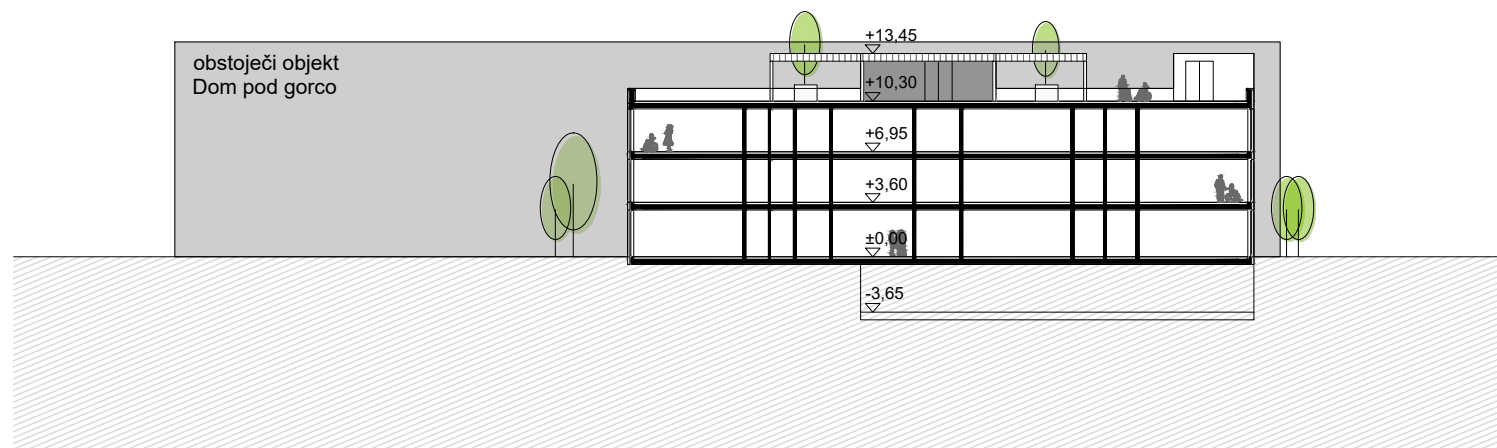
### PREDVIDENE UREDITVE:

-  GRADBENA MEJA
-  OBJEKT - dodatni objekt k domu starejših občanov
-  ETAŽNOST
-  TLAKOVANE POTI
-  PLOČNIK
-  ZELENE POVRŠINE
-  ZASADITEV

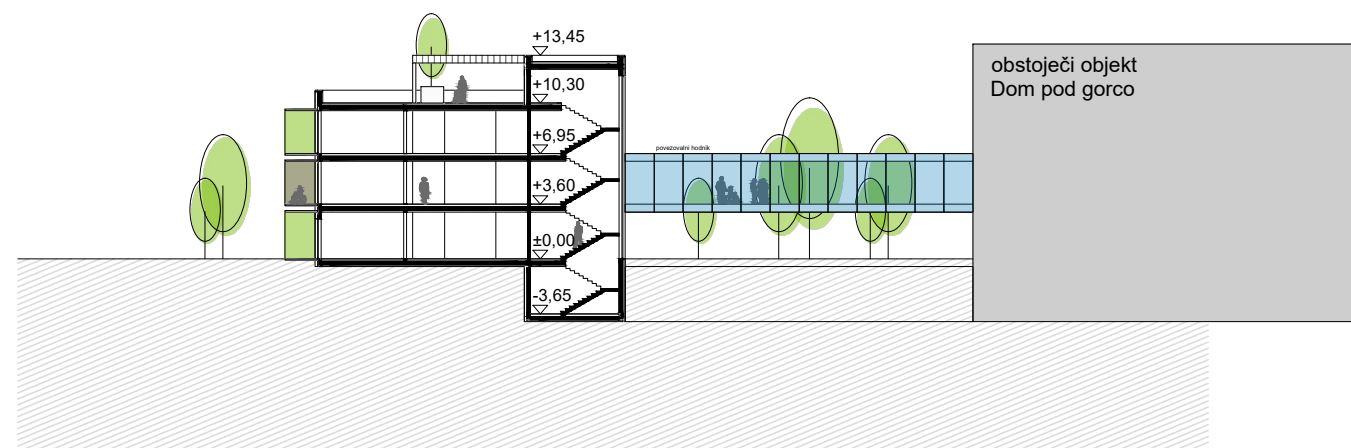


NAZIV AKTA	Spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	1803
VSEBINA RISBE	Ureditvena situacija
MERILO	1:1000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Branko ČEPIČ, univ.dipl. inž. arh., ZAPS 1790-A
OBDELAL	Tjaša MARKO, dipl. inž. grad., IZS G-3146
ŠTEVILKA PROJEKTA	33/2020
ŠTEVILKA RISBE	3
STOPNJA POSTOPKA	dopolnjen osnutek
DATUM	september 2020

PREREZ A - A



PREREZ B - B



NAZIV AKTA	Spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	1803
VSEBINA RISBE	Karakteristični prerezi
MERILO	1:500
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Branko ČEPIČ, univ.dipl. inž. arh., ZAPS 1790-A
OBDELAL	Tjaša MARKO, dipl. inž. grad., IZS G-3146
ŠTEVILKA PROJEKTA	33/2020
ŠTEVILKA RISBE	4
STOPNJA POSTOPKA	dopolnjen osnutek
DATUM	september 2020