



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 – 17/2021-64 0301 04  
Maribor, 6. september 2022



**GMS – 684**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 36. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROB-NEM PROSTORSKEM NAČRTU  
ZA DEL OBMOČJA TA-3C OB GLAVI ŽELEZNIŠKI PROGI ŠT. 30  
ZIDANI MOST – ŠENTILJ – DRŽAVNA MEJA (mobilnostno vozlišče  
na območju železniškega trikotnika) – druga obravnava**

**GRADIVO PRIPRAVIL: OSA arhitekti d.o.o. Maribor  
Urad za komunalno, promet in prostor  
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA**

**GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan**

**POROČEVALCI: Maja Reichenberg Heričko  
Simon Tekavec  
Robi Lesnik**

**PREDLOG SKLEPA: MESTNI SVET SPREJME ODLOK O OBČINSKEM PODROB-NEM  
PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA TA-3C OB GLAVI  
ŽELEZNIŠKI PROGI ŠT. 30 ZIDANI MOST – ŠENTILJ – DRŽAVNA  
MEJA (mobilnostno vozlišče na območju železniškega trikotnika)**

**PRILOGE:**

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafična priloga
- stališča do pripomb



**Aleksander Saša ARSENOVIČ  
ŽUPAN**



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
Urad za komunalno, promet in prostor  
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

Številka: 3503 – 17/2021-64 0301 04  
Maribor, 6. september 2022



PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 36. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	ODLOK O O OBČINSKEM PODROB-NEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA TA-3C OB GLAVI ŽELEZNIŠKI PROGI ŠT. 30 ZIDANI MOST – ŠENTILJ – DRŽAVNA MEJA (mobilnostno vozlišče na območju železniškega trikotnika)
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. odlok 2. obrazložitev odloka 3. grafične priloge 4. stališča do pripomb

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil:	Simon TEKAVEC višji svetovalec	UKPP - SUP	6.9.2022	
Gradivo pregledala vodja SUP:	Maja REICHENBERG HERIČKO, vodja p.p.	UKPP - SUP	6.9.2022	
Gradivo pregledala vodja organa	Suzana Fras vodja urada	UKPP	6.9.2022	
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)	<u>Dr. Samo Peter Medved</u>  Gregor Reichenberg  Alenka Iskra	Kabinet župana	7.9.22	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	7.9.2022	
---	-----------------	------------------------------------	----------	--

Gradivo pregledal v.d. direktor MU	Srečko Đurov	Kabinet župana		
------------------------------------	--------------	----------------	--	--

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 61/17, 175/20-ZIUOPDVE, 199/21-ZUreP-3 in 20/22-odl.) v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na ..... seji dne.....sprejel

## **ODLOK**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Ta3-C ob glavi železniški progi št. 30 Zidani Most – Šentilj – državna meja (mobilnostno vozlišče na območju železniškega trikotnika)**

~ usklajen predlog za drugo obravnavo ~

## **I. UVODNE DOLOČBE**

### **1. člen**

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del območja Ta3-C ob glavi železniški progi št. 30 Zidani Most – Šentilj – državna meja (mobilnostno vozlišče na območju železniškega trikotnika) v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju - OPPN), ki ga je izdelalo podjetje OSA arhitekti d.o.o., Strma ulica 13, 2000 Maribor pod številko projekta 21-383.

### **2. člen**

(vsebina in sestavni deli OPPN)

## **A) ODLOK**

## **B) KARTOGRAFSKI DEL**

- |   |           |
|---|-----------|
| 1. Situacija obstoječega stanja                         | M 1: 5000 |
| 2. Izsek iz obstoječega izvedbenega akta                |           |
| 3. Meja območja obdelave z obstoječim parcelnim stanjem | M 1: 1000 |
| 4. Ureditveno količbena situacija                       | M 1: 1000 |
| 5. Situacija komunalne in energetske infrastrukture     | M 1: 1000 |
| 6. Situacija prometne ureditve                          | M 1: 500  |
| 7. Načrt parcelacije                                    | M 1: 500  |
| 8. Karakteristični prerezi                              | M 1: 500  |

## **C) PRILOGE**

1. Obrazložitev odloka
2. Izvleček iz urbanistične zasnove mesta Maribor
3. Prikaz stanja prostora
4. Strokovne podlage na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
5. Objekti javne železniške infrastrukture – obrazložitev DRSI
6. Smernice in mnenja k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu
7. Elaborat ekonomike
8. Povzetek za javnost

## 9. Spis postopka

### II. OBMOČJE OPPN

#### 3. člen (območje OPPN)

Območje obdelave zajema zemljišča s parc. št. 993, 2918, 2932, 2938, 2910/13, 2919/1, 2919/3, 2919/4, 2919/5, 2919/6, 2920/1, 2924/3, 2924/4, 2924/5, 2924/6, 2928/1, 2928/2, 2928/3, 2935/1, 2935/2, 2935/3, 988/74 vse k.o. Tabor, 3070/33, 3156/4 k.o. Pobrežje v velikosti cca. 9,79 ha v enoti urejanja prostora Ta3-C. Z ureditvami se posega tudi na okoliška zemljišča zaradi izvedbe potrebne cestne, komunalne in energetske infrastrukture.

#### 4. člen (namenska raba območja)

Osnovna namenska raba – stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja.  
Podrobna namenska raba: C – območja centralnih dejavnosti in P – prometne površine.

### III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

#### 5. člen (načrtovane prostorske ureditve)

V območju se predvidi:

- A: gradnja večnamenskega objekta namenjenega opravljanju dejavnosti javne železniške infrastrukture z okoliško ureditvijo,
- B: gradnja mobilnostnega vozlišča,
- C: gradnja železniških postajališč,
- D: gradnja podhodov / podvozov pod JŽ infrastrukturo.

#### 6. člen (vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov)

- (1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, površine so namenjene pretežno **centralnim dejavnostim** in prometnim površinam.
- (2) Vrste **dopustnih gradenj** oziroma drugih del:
  - gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave,
  - investicijska in vzdrževalna dela na objektih in napravah,
  - odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
  - rekonstrukcija ali mala rekonstrukcija objektov in naprav,
  - funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
  - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
  - spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
  - gradnja komunalne in energetske infrastrukture, vključno z umestitvijo foto voltaike in polnilnih mest za električne avtomobile,
  - gradnja elektrarne in drugih energetskih objektov,
  - gradnja hranilnikov električne energije.

(3) Vrste **dopustnih objektov**, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:

- poslovne in upravne stavbe;
- objekti za potrebe prometa in stavbe za izvajanje komunikacij;
- gostinske stavbe in gostinski vrtovi;
- trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti;
- garažne stavbe;
- stavbe splošnega družbenega pomena;
- gradbeni inženirski objekti prometne, komunalne, energetske in druge infrastrukture ter objekti, ki so v funkciji območja (dostopi in dovozi na in iz območja, ter ostali objekti) ter objekte elektronskih komunikacij;
- nadstrešnice z možnostjo namestitve fotovoltaike ali solarnih panelov;
- objekti za lastne potrebe in pomožni infrastrukturni objekti, škarpe, podporni zidovi in objekti za telekomunikacijsko opremo,
- transformatorske postaje,
- polnilnice za električne avtomobile.

#### **7. člen**

(dopustni posegi do začetka izvajanja OPPN)

- (1) Do začetka izvajanja prostorskih ureditev oziroma posameznih etap, določenih v 34. členu tega odloka, je na območju OPPN iz 3. člena tega odloka dovoljena obstoječa raba zemljišč;
- (2) Dovoljeno je umeščanje podhodov, podvozov ali nadhodov z dvigalom ali brez in nadstreški ali brez, prilagojenimi tudi funkcionalno oviranim in invalidnim osebam ter kolesarjem, na vseh krakih železnice (v grafičnih prilogah je lokacija prikazana samo informativno, natančna lokacija se določi v projektni dokumentaciji);
- (3) Dovoljeno je izvajanje izkopa nasutega materiala na območju železniškega trikotnika in prilagajanje nivelete terena. Pred izkopavanjem nasutega materiala, je potrebno material analizirati zaradi možnosti vsebnosti škodljivih snovi. V primeru, da so v materialu škodljive snovi, se je potrebno natančno držati navodil in ukrepov, ki bodo v analizi zemljine določeni.

#### **8. člen**

(regulacijski elementi)

V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:

- **gradbena meja** je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost;
- **maksimalna etažnost** je dopustno največje število etaž novogradenj in se izraža kot oznaka kleti, pritličja in števila nadstropij nad njimi;
- **namembnost objekta** je oznaka objekta z barvo ali šrafuro;
- **FZ** – dopusten faktor zazidanosti, je razmerje med tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž vseh objektov nad terenom in površino gradbene parcele.
- **FIZ** – dopusten faktor izrabe zemljišča, je razmerje med BTP objektov nad terenom in celotno velikostjo gradbene parcele.



## IV. URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

### 9. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje)

#### (1) A – objekt JŽI (javne železniške infrastrukture)

Tlorisni in vertikalni gabarit ter oblikovanje objekta se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji. Okvirni tlorisni gabarit objekta je 70 x 20 m s toleranco + 2,0 m, gabarit je lahko tudi manjši. Tlorisni gabarit je dopustno načrtovati znotraj v grafičnih prikazih opredeljenih regulacijskih črt in z upoštevanjem določil 7. čl. tega odloka. Objekt je lahko raznoliko oblikovan (dopustni so izzidki, atriji, ...).

Dopustna etažnost objekta je največ  $nK+P+4$ . Dopustne so medetaže in različna etažnost delov objekta. Volumen objekta je lahko členjen na več manjših, med seboj povezanih delov. Fasada objekta naj bo izvedena s sodobnimi materiali. Objekt lahko ima ravno streho ali enokapnico skrito z atiko. Na streho in fasade je dopustno namestiti fotovoltaike.

Priporočena in ne obvezna je izvedba zelene strehe.

Parkiranje za potrebe stavbe se izvede v kletni etaži, in izven stavbe, v skladu z normativi določenimi za vrsto in obseg dejavnosti. Za potrebe polnjenja električnih avtomobilov se predvidi min. 1 polnilno mesto v garaži in 1 na zunanjih parkiriščih.

Dopustne so gradnje in ureditve namenjene nadgradnji železniške postaje:

- podhodi ali nadhodi z dvigalom in nadstreški, prilagojenimi tudi funkcionalno oviranim in invalidnim osebam ter kolesarjem, na vseh krakih železnice (natančna lokacija se določi v projektni dokumentaciji),
- umestitev nove pokrite peronske infrastrukture;
- rekonstrukcije postajnih tirov za zagotovitev predpisane med tirne razdalje;
- prilagoditev SVTK in EE naprav na območju postaje;
- umestitev dostopov (do parkirišč, čakalnic, sanitarij itd.) za funkcionalno ovirane in invalidne osebe;
- umestitev kolesarnic, skladno s predlogom tipskega načrta nadstrešnice za kolesa (projekt SŽ), ali drugačnih.

#### (2) B – mobilnostno vozlišče

Na območju se predvidijo vsi potrebni organizacijski, infrastrukturni in drugi potrebni ukrepi za zagotovitev delovanja mobilnostnega vozlišča. Osnovne vsebine sistema na obravnavanem območju zajemajo:

- parkirišča za osebna vozila, gibalno ovirane voznike, parkirišče za dvo-sledna motorna vozila, parkirišča za kolesa,
- nadstrešnice nad parkirnimi mesti so dovoljene in niso obvezne, velikost in obseg se določi v projektni dokumentaciji,
- parkirišče za turistične avtobuse,
- avtobusno postajališče z nadstrešnico ali brez,
- izposojevalnic koles s parkirnimi mesti in opremo za kolesarje,
- polnilnice za e-vozila (avtomobili ter e-kolesa) in električni polnilniki in baterije za polnjenje avtomobilov,
- PZA (postajališče za avtodome) s sanitarnim objektom,
- umestitev dvigal ob podvozih, podhodih,
- čakalnice, nadstrešnice nad čakalnicami,
- pokriti ali odkriti prostori za odpadke, ki so lahko ograjeni,
- oprema za informiranje,
- kartomati, parkomati, zapornice.

Dovoljeno je umeščanje fotovoltaike na nadstrešnice nad parkirnimi mesti, parkirišči in ostalimi objekti, ki se nahajajo na območju mobilnostnega vozlišča. Dovoljeno je umeščanje sončnih elektram.

Priporočena in ne obvezna je ureditve zelenih streh na nadstrešnicah.

Dovoljeno je odstopanje od prikazane ureditve v grafičnih prilogah glede umestitve in velikosti: območja za kolesa, car sheringa, PZA in parkirišč.

### **(3)C – železniška postajališča**

Na območju se predvidijo vsi potrebni organizacijski, infrastrukturni in drugi potrebni ukrepi za zagotovitev delovanja železniških postajališč. Osnovne vsebine zajemajo vzpostavitev:

- umestitev stavb za promet in stavb za izvajanje komunikacij. Sem spadajo: postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe, stavbe na železniških postajah;
- rekonstrukcije postajnih tirov za zagotovitev predpisane med tirne razdalje;
- prilagoditev SVTK in EE naprav na območju postaje;
- umestitev dostopov (do parkirišč, čakalnic, sanitarij itd.) za funkcionalno ovirane in invalidne osebe, ograje, ki jih je možno umestiti tudi na parcelno mejo,
- umestitev kolesarnic,
- na območju OPPN se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi, ki urejajo cestno in železniško infrastrukturo.

(4) Za celotno območje veljajo sledeči urbanistični parametri:

- Faktor pozidanosti zemljišča (FZ): max 0,3 - 0,5; dopustno je povečanje te vrednosti, če so zagotovljeni pogoji o odmikih, legi, varnosti dostopa in drugi pogoji, ki vplivajo na kakovost bivanja in zdravje ljudi.
- Faktor izrabe zemljišča (FIZ); max 2,0 z možnostjo povečanja; ko je to povečanje posledic povečanja faktorja zazidanosti ali obstoječega stanja.
- Potrebno je zagotoviti minimalno 15 % javnih in poljavnih površin.
- Potrebno je zagotoviti minimalno 20% zelenih površin.

## **10. člen**

(nezahtevni in enostavni objekti ter vzdrževalna dela v javno korist)

- (1) Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov ter redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.
- (2) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,5 m oziroma manj s pridobljenim soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.
- (3) Dopustna je postavitev ograj. S soglasjem lastnika sosednje parcele je možna postavitev na parcelno mejo. Ograje okoli parcel so lahko kovinske, žičnate, obsajene z zelenjem. Postavitev ograj in drugih objektov v križiščih ali ob cestah ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višina in izvedba ograj ob priključkih dovoznih poti na javno cesto, mora biti takšna, da omogoča preglednost v križišču in varno priključevanje in ne višja kot 1,5m.

- (4) Na območju OPPN se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi s področja cestne in železniške infrastrukture.

## V. OBLIKOVANJE ODPRTEGA PROSTORA

### 11. člen (zunanja ureditev)

- (1) Na območju urejanja je potrebno zagotoviti ureditev javnih in poljavnih površin za zelenice, parke in podobno v obsegu najmanj 15 % celotne površine OPPN.
- (2) Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste.
- (3) Izbor drevesnih in grmovnih vrst za zasaditev naj ustreza ravnim pogojem na mikro lokaciji in naj temelji na pestrosti domorodnih rastlinskih vrst. Priporočeno je zasajanje medonosnih rastlin. Izbor drevesnih, grmovnih in drugih rastlin se predvidi v projektni dokumentaciji.
- (4) Vrtniki niso dopustni.

## VI. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO PROMETNEGA OMREŽJA

### 12. člen (prometno urejanje)

- (1) Dostop na območje je urejen skozi podvoz (avtomobili, pešci, kolesarji), ki se nahaja na severnem delu območja v bližini Europarka.
- (2) Dopustno je urediti dodatne dostopne točke v obliki nadvozov, podvozov, katerih lokacija se natančno opredeli v projektni dokumentaciji. Nadvozi, podvozi so dopustni na vseh železniških krakih. Natančna lokacija le teh se določi v projektni dokumentaciji glede na ureditvene rešitve sosednjih območij in sicer v skladu s predvideno novo cestno povezavo med križiščem Ljubljanske ulice z Ulico pariške komune in križiščem Nasipne ulice s Prečno ulico, na katero je predvidena peš in kolesarska navezava v skrajnem južnem delu območja, kjer se stikata železnica S-J in južni krak.
- (3) Dostopne poti in parkirne površine morajo biti ustrezno označene, razsvetljene ter prilagojene za funkcionalno ovirane in invalidne osebe.
- (4) Dimenzije parkirnih mest in površin morajo ustrezati veljavnemu predpisu o prometni signalizaciji in prometni opremljenosti na cestah. Predlagan način izvozov in uvozov na parkirna mesta se lahko spremeni in se natančno določi v projektni dokumentaciji.
- (5) Pri vključevanju v javni promet mora biti zagotovljeno vidno polje,
- (6) Na območju je predvidena dostava in intervencija po obstoječem cestnem omrežju.

### 13. člen (parkiranje)

- (1) Parkiranje se zagotovi v kleti etaži objekta JŽI (večnamenskega objekta) in na zunanjem parkirišču. Število parkirnih mest se natančneje določi v fazi izdelave projektna dokumentacije.



- (2) Na območju se predvidijo mesta za polnjenje električnih avtomobilov s polnilnimi postajami.
- (3) Parkirne in odstavne površine na območju lastniških parcel so lahko v asfaltni izvedbi ali v tlaku po izbiri investitorja.
- (4) Potrebno število parkirnih mest se natančneje določi v projektni dokumentaciji glede na umeščeni program v skladu z normativi za določitev potrebnega števila parkirnih mest v odvisnosti od dejavnosti in v skladu z nadrejenim planskim aktom.
- (5) Na celotnem območju je dovoljena gradnja podzemnih garaž skladno s predpisi, ki urejajo cestno in železniško infrastrukturo. Velikost in etažnost podzemnih garaž se natančno določi v projektni dokumentaciji v fazi pridobitve gradbenega dovoljenja v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora. Gradnja garaž v vplivnem območju železniške infrastrukture je dovoljena samo s soglasjem železnice.

## VII. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

### 14. člen (skupne določbe)

- (1) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvedeta skladno z mnenji nosilcev urejanja prostora, ki so sestavni del OPPN in projektne dokumentacije.
- (2) Trase vodov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra se medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih in grajenih struktur ter se med gradnjo ustrezno zaščitijo.
- (3) Pred gradnjo se obstoječa gospodarska javna infrastruktura zakoliči, odstrani ali prestavi na kraju samem.
- (4) Pri umeščanju lokacij in dimenzioniranju zbiralnih mest za komunalne odpadke je potrebno upoštevati določila Odloka o načinu opravljanja obveznih občinskih gospodarskih javnih služb ravnanja s komunalnimi odpadki v Mestni občini Maribor (MUV, št. 9/20).
- (5) Ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra je razvidna iz grafičnega dela OPPN - list št. 4 - Situacija komunalne in energetske infrastrukture.
- (6) Dovoljena je fazna gradnja javne infrastrukture, pri čemer mora biti vsaka faza funkcionalno zaključena celota v medsebojno neodvisnih fazah.

### 15. člen (vodovod)

- (1) Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z vodovodom se zagotovi ustrezna zaščita vodovodne cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.
- (2) Oskrba novih objektov z vodo znotraj prostorskega načrta bo možna preko javnega vodovodnega omrežja, izgradi se hidrantni vod, iz katerega se izvedejo hišni priključki za posamezne objekte. Priključitev na javno vodovodno omrežje se izvede na obstoječ vodovodni cevovod,
- (3) V sklopu predvidene gradnje se bodo na vodovodnem cevovodu izvedli hidranti za zagotovitev požarne varnosti na zazidljivem območju.
- (4) V primeru močno povečane porabe vode na podlagi projektantskega izračuna, bo potrebno presek cevi za vodovodni priključek predvidenega območja obdelave ustrezno dimenzionirati.

- (5) Vsak objekt mora imeti nameščen zunanji termo vodomerni jašek, vodomerni vodni filter in reducirni ventil.
- (6) Pri izdelavi tehnične dokumentacije je obvezno sodelovanje s komunalnim podjetjem z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov.

#### 16. člen

(komunalne odpadne vode)

- (1) Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z obstoječo kanalizacijo se zagotovi ustrezna zaščita kanalizacijske cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.
- (2) Izvede se ločen sistem kanalizacije za odvajanje onesnaženih fekalnih vod, ki mora biti vodotesen ob upoštevanju vseh potrebnih resornih predpisov.
- (3) Predvidena ustrezno dimenzionirana interna fekalna kanalizacija se naveže na predvideno javno fekalno kanalizacijsko omrežje.
- (4) Hišni priključki se izvedejo izključno preko revizijskega jaška na zemljišču lastnika objekta na fekalni kanal. Revizijski jaški morajo biti vedno dostopni.
- (5) Za priključitev objektov na javno kanalizacijsko omrežje je potrebno na osnovi višinskih izmer določiti traso, ki se bo gravitacijsko navezala na predvideno omrežje.
- (6) V primeru faznosti izvedbe objektov je ločen sistem odvajanja komunalnih odpadnih vod nujno izvajati tako, kot je predvideno končno stanje po izvedbi vseh objektov, ne glede na to, v kakšnem vrstnem redu se bodo gradili objekti.

#### 17. člen

(padavinske odpadne vode)

- (1) Območje se po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) nahaja na širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode z oznako VVO III, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- (2) Za gradnjo objektov oziroma druge posege, ki glede na prilogo 3 Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) zapadejo pod znak »pp« oziroma »pip«, bo v skladu s 3. in 4. odstavkom 7. člena predmetne uredbe v fazi izdaje mnenja na projektne rešitve treba izdelati in priložiti revidirano analizo tveganja za onesnaženje in sicer na način, ter v obsegu, kot to določata 50. in 51. člen Pravilnika o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja (Ur. l. RS, št. 64/04, 5/06, 58/11 in 15/16). Iz rezultatov predmetne analize tveganja bo moralo mora biti jasno razvidno, ali je tveganje za onesnaženje podzemne vode, sled predvidenega posega, še sprejemljivo. Vse izsledke revidirane analize tveganja za onesnaženje bo treba upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije.
- (3) Projektna rešitev odvodnjavanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavno Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19 in 49/20 - ZIUZEOP) in veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) ter vsemi dopolnitvami in spremembami. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavno Uredbo o emisiji

snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).

- (4) V primeru, da se izkaže, da je ponikanje možno, je treba padavinske vode iz obravnavanega območja prioriteto ponikati, bodisi direktno preko strešnih peskolovov ali ustrezne ponikovalnice. V kolikor geološko poročilo pokaže, da ponikanje ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa razpršeno po terenu, preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin bo urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, ki morajo ustrezati standardu (SIST EN 858-2) ter speljano v zadrževalnik/ponikovalnik ali lokalne ponikovalnike. Dno ponikovalnice mora biti min. 1,0m nad najvišjo gladino podzemne vode.

## 18. člen

(elektroenergetski vodi)

- (1) Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti na Elektro Maribor. Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov ter naročiti zakoličbo kablov.
- (2) V bližini obravnavanega območja poteka NN omrežje TP T-165 POBREŠKA CESTA, izvod: I-03 NNO POBREŠKA C.. TP T-165 POBREŠKA CESTA se napaja z električno energijo iz razdelilne transformatorske postaje RTP-06 MELJE 110/35/10 KV, SN izvod K-755 RTP MELJE – T – 165B.
- (3) Zaradi predvidene izgradnje je potrebna demontaža obstoječega NN omrežja in izvedba novega podzemnega priključka.
- (4) Električne inštalacije v novih objektih bodo morale izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekti morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Priključno merilne omarice morajo biti nameščene tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števec in morajo biti pod ključem sistemskega operaterja distribucijskega omrežja.
- (5) Po potrebi se na območju umesti nova TP z gradnjo energetske infrastrukture za potrebe pridobivanja in hranjenja električne energije. Lokacija nove TP se določi v projektni dokumentaciji.
- (7) Dokončno lokacijo trase elektroenergetskih vodov in kabelske kanalizacije je potrebno določiti na licu mesta v sodelovanju skupaj z Elektro Maribor. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetske vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
- (7) Za napajanje načrtovanih objektov se zaradi večcevna kabelska kanalizacija iz nove/obstoječe TP postavijo razdelilne, merilne in razdelilno – merilne omaric.
- (8) Za ureditev področja je predvidena izvedba javne razsvetljave. Lokacija razsvetljave je predvidena enostransko, na vseh cestah, ob poteh in zelenicah. Svetilke se bodo napajale iz tokokrogov v priključni merilno varovalni omarici. Iz priključne merilno varovalne omarice se preko ustrezne zaščite izvede izvod z kablom NAYY-J 4x16mm<sup>2</sup>, ki bo uvlečen v PVC zaščitno cev, ki bo povezovala kandelabre javne razsvetljave na področju obdelave.

- (9) Oprema JR mora biti predvidena in izvedena v skladu s standardi in tipizacijo, ki obstaja v MO Maribor. Elementi JR naj se izvedejo s tipskimi oporišči, kovinska oporišča morajo biti montažna. Gradnjo novega JR omrežja in odstranitve obstoječega lahko izvede le operater distribucijskega sistema ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom operaterja distribucijskega sistema
- (10) Blodeča elektrika železnice: v primeru gradnje objektov, komunalnih in drugih infrastrukturnih objektov v bližini elektrificirane proge s 3kV DC električnim sistemom je potrebno izvesti zaščitne ukrepe proti učinkom blodečih tokov, ki jih povzroča enosmerni vlečni sistem.

#### 19. člen

(plinovodno omrežje)

Na območju ni zgrajenega plinovodnega omrežja. Gradnja plinovodnega omrežja je možna pod pogoji distributerja zemeljskega plina.

#### 20. člen

(telekomunikacijski vodi)

- (1) Obstoječe TK omrežje je glede na pozidavo potrebno ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve omrežja ter nadzora, krije investitor gradnje na območju OPPN.
- (2) Za območje je potrebno za izgradnjo telekomunikacijskega omrežja predvideti:
- po glavni ulici vsaj eno cev 2xfi50mm s pripadajočimi jaški dimenzije 1,2x1,2x1,2m,
  - do posameznih objektov ena cev fi 32 mm,
  - priključna točka za predvideno zazidavo je pri hiši, od koder se ob robu cestišča do predmetnega OPPN zgradi KKAN iz PEHD cevi 2xfi50mm.
- (3) Izvedba TK kableske kanalizacije mora omogočiti TK operaterju možnost priključka vseh objektov v zazidavi.
- (4) Na celotnem območju OPPN je dopustno vzpostavljati malo območne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju, zgraditi bazno postajo.

#### 21. člen

(ogrevanje in prezračevanje)

- (1) Na področju MOM je v veljavi na podlagi EZ-1 izdelelan Odlok o prioritetni rabi energentov za ogrevanje na območju mestne občine Maribor (MUV, št. 17/2020), ki podrobno definira prioritetno uporabo posameznih načinov ogrevanja z upoštevanem okoljskega in energetskega vidika.
- (2) Za ogrevanje se prioritetno uporablja sistem daljinskega ogrevanja MOM, ki je na območju že obstoječ.
- (3) Dovoljena in priporočena je postavitve sončnih kolektorjev in/ali fotovoltaike na strehe in/ali fasade predvidenih objektov in nadstrešnic na celotnem območju OPPN-ja.



**22. člen**  
(podnebne spremembe)

Pri načrtovanju in izvedbi objektov je potrebno upoštevati glavna načela blaženja podnebnih sprememb in prilagajanja nanje.

Upoštevati je potrebno:

- Zakon o varstvu okolja,
- Resolucija o dolgoročni podnebni strategiji Slovenije do leta 2050,
- Celoviti nacionalni energetske in podnebni načrt RS (NEPN),
- Občinski program varstva okolja MOM za obdobje 2021-2030 (OPVO), ki povzema cilje NEPN.

**VIII. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO**

**23. člen**  
(parcelacija)

(1) Parcelacija se izvede skladno s prikazom območja OPPN z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v grafičnem delu OPPN na listu št. 7 – Načrt parcelacije. Predlagane površine parcel so evidenčne. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

(2) Med izvajanjem načrtovanih ureditev se meje parcel prilagodijo obstoječim lastniških mejam in podatkom zemljiškega katastra v naravi, dejanskemu stanju katastrskih mej, če s tem bistveno ne spremenijo načrtovane ureditve. Pri prenosu parcel na teren se upošteva dejansko stanje.

(3) Obstoječa parcelacija se po potrebi lahko preoblikuje: parcele se lahko združujejo, razdružujejo.

**IX. VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN VAROVANJE NARAVE**

**24. člen**  
(ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Na območju OPPN ni objektov ali območij kulturne dediščine vpisanih v register kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja – lastnika zemljišča – investitorja - odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

**25. člen**  
(ohranjanje narave)

(1) Območje OPPN se nahaja izven varovalih območij in njihovega vplivnega območja.



- (2) Izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja nista potrebni. Prav tako v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za objekte na tem območju pridobitev naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja nista potrebni.
- (3) V največji možni meri je treba določiti in izvesti ukrepe za preprečitev razširjanja invazivnih tujerodnih vrst.

## X. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

### 26. člen

(splošne zahteve)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena.
- (2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju.
- (3) Za zaščito prebivalcev pred vojnimi in drugimi nevarnostmi je v mestih obvezna ojačitev prve plošče v objektih, tako, da le-ta zdrži rušenje nanjo. Sladno s 64. členom Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Ur. l. RS, št. 51/06-UPB, 97/10) in Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Ur. l. RS, št. 57/96, 54/15), se na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10 000 prebivalci v objektih določenimi s predpisi radio zaklonišča osnovne zaščite. V vseh novih objektih pa je potrebna ojačitev prve plošče. Določeni so objekti, v katerih se radio zaklonišča osnovne zaščite, med nje spadajo tudi objekti namenjeni za javni potniški železniški, avtobusni, pomorski in zračni promet.
- (4) Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno vrednost ob upoštevanju nadzora nad:
  - tehnično usposobljenostjo vozil in gradbene mehanizacije,
  - uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
  - ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov
  - ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

### 27. člen

(požarno varstvo)

- (1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravilih v naravnem okolju.
- (2) Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah, se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:
  - zmanjšanje možnosti nastanka požara,
  - zagotovitev učinkovitega in varnega reševanje ljudi, živali in premoženja ob požaru,
  - zmanjšanje škode ob požaru.
- (3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem.

- (4) Za omejitev širjenja požara so zagotovljeni minimalni odmiki 4 m stavb od mej in 8 m med stavbami. Eventualni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) bodo opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.
- (5) Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve.
- (6) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko notranjih dostopnih cest, cestnega priključka na državno cesto in površin za odstavo vozil. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.

#### **28.člen** (obramba)

Za vsako novogradnjo in nadzidavo, katere višina nad terenom presega 25,00m, je treba v širšem okolišju območij za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali antenskimi stolpi pridobiti pogoje in soglasja organa, pristojnega za obrambo.

### **XI. VAROVANJE OKOLJA**

#### **29. člen** (varstvo tal)

- (1) V fazi načrtovanja dokumentacije za gradbeno dovoljenje je potrebna izdelava geomehanskega elaborata in analiza kemične sestave tal ter določitev ev. ukrepov za sanacijo tal.
- (2) Posegi v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je prizadeta čim manjša površina tal. Pri gradnji se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi. Površine, ki so bile v času gradnje razgaljene, se ponovno zatravijo oziroma zasadijo.
- (3) V projektni dokumentaciji se določi način uporabe rodovitnega dela prsti. Prst se odstrani in odloži tako, da se ohranita njena rodovitnost in količina.
- (4) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, in takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu. S teh površin se prepreči odtekanje vode v vodne površine in na kmetijske obdelovalne površine.

#### **30. člen** (varstvo pred hrupom)

- (1) Območje OPPN se v skladu z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Zagotovi se vse ukrepe, mejne vrednosti kazalcev hrupa ne bodo presežene.
- (2) Zaradi izvedbe OPPN se bo obremenitev ljudi s hrupom povečala v času gradnje, zato je potrebno upoštevati določbe 11. člena veljavne Uredbe:

- gradnja v skladu z zadnjim stanjem gradbene tehnike,
  - uporaba strojev, skladnih z zahtevami iz predpisa, ki ureja emisijo hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,
  - optimiziranje obratovalnega časa strojev na gradbišču,
  - celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
  - uporaba začasnih protihrupnih zaslonov.
- (3) Pri izdelavi projektne dokumentacije za objekt in pri njegovi izvedbi je treba zagotoviti, da obratovanje naprav za ogrevanje, klimatizacijo in prezračevanje objekta ne bo povzročalo čezmernega obremenjevanja okolja s hrupom.

### 31. člen

(varstvo zraka)

- (1) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo možno mero je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varstva okolja, emisij delcev v zrak ter pripadajoče načrte in operativne programe za kakovost zunanjega zraka:
- Uredba o kakovosti zunanjega zraka,
  - Pravilnik o kakovosti zunanjega zraka,
  - Uredba o arzeniu, kadmiju, živem srebru, niklju in policikličnih aromatskih ogljikovodikih v zunanjem zraku
- (2) Gradnja se v skladu z Uredbo o preprečevanju in zmanjšanju emisij delcev iz gradbišč organizira in izvaja atako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Pozornost je potrebno usmeriti na:
- skladiščenje gradbenega materiala in odpadkov,
  - vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
  - preprečevanje raznosa materiala z gradbišč,
  - čiščenje vozil (kolesa, podvozje) pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste,
  - protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz,
  - popravilo javnih cest v primeru poškodb,
  - omejitev hitrosti na gradbišču.
- (3) Priporoča se izvedba zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklimе in bilance zelenih površin.

### 32. člen

(varovanje voda)

- (1) Območje se po veljavni Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja nahaja na širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode z oznako VVO III, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- (2) Za zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in meteornih voda je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo to področje:
- kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in padavinskih vod.
  - komunalne odpadne vode bodo priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.
  - odvajanje padavinskih voda z večjih območij se izvede na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da

- je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...).
- izkopi gradbenih jam predvidenih novih objektov morajo biti izvedeni nad srednjo gladino podzemne vode. Pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo.
- (3) Odvajanje in čiščenje voda iz parkirišč in manipulativnih površin bo urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, ki morajo ustrezati standardu (SIST EN 858-2) ter speljano v ponikovalnik/zadrževalnik ali ponikovalnike.

### **33. člen**

(ravnanje z odpadki)

- (1) Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.
- (2) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki.

### **34. člen**

(svetlobno onesnaževanje)

- (1) Postavitev in jakost svetilk morata biti v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam ki bi jih lahko odbijale proti nebu.
- (3) Svetila na prostem morajo biti usmerjena pod vodoravnico in na oknih bivalnih prostorov ne smejo presegati mejnih vrednosti iz priloge 1 Uredbe.

## **XII. POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

### **35. člen**

(etapnost izvedbe podrobnega načrta)

- (1) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v funkcionalno zaključenih celotah.
- (2) Objekte se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne, pri čemer mora biti vsaka etapa funkcionalno zaključena celota.

### **36. člen**

(organizacija gradbišč)

- (1) Za potrebe gradbišča se kar največ uporabljajo že obstoječe komunikacije. V kolikor je potrebno med gradnjo izvesti dodatne začasne dostopne poti do gradbišča, se upošteva trenutna raba območja obdelave in sosednjih zemljišč.
- (2) Gradbišča se ne osvetljuje. V primeru, da je to nujno potrebno, je izjemoma dovoljena postavitev izključno posameznega svetila za varovanje.
- (3) Med gradnjo se zagotovi:



- ukrepe za preprečevanje onesnaženja in uničenja naravnih površin ter zmanjšanja potencialnih emisij (brezhibna gradbena mehanizacija);
  - odlaganje gradbenih odpadkov in gradbenega materiala ali parkiranje gradbene mehanizacije se ne načrtuje na območjih naravovarstveno pomembnejših habitatnih tipov;
  - po končanju del se prizadeto območje čim prej zasadi z lokalno avtohtono vegetacijo.
- (4) Investitor in izvajalci morajo v času gradnje in po izgradnji upoštevati tudi naslednje pogoje:
- zemeljski material deponirati izven območja vodotokov;
  - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih;
  - gradnjo organizirati tako, da ne bo prihajalo do oviranega pretoka v vodotokih ali zadrževanja zalednih voda ob večjih nalivih.

### **37. člen**

(razmejitev, izročitev in prevzem)

- (1) Investitor načrtovanih ureditev pripravi ustrezne razmejitve ter preda potrebno dokumentacijo vsem upravljavcem ter poskrbi za primopredajo vseh objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra.
- (2) Po končani gradnji in uspešno opravljenem tehničnem pregledu so upravljavci javne gospodarske infrastrukture dolžni le-to brezplačno prevzeti v upravljanje in vzdrževanje.

## **XIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV**

### **38. člen**

(obveznosti investorjev in izvajalcev pri izvajanju podrobnega načrta)

- (1) Investitor je dolžan:
  - pred začetkom gradnje pravočasno obvestiti upravljavce gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, da se z njimi evidentirajo obstoječi objekti in naprave ter uskladijo vsi posegi v območje objektov in naprav ter v njihove varovalne pasove;
  - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč;
  - promet med gradnjo organizirati tako, da ne prihaja do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter obveščati lokalno prebivalstvo o zaporah cest zaradi gradnje;
  - zagotoviti ukrepe na obstoječem cestnem omrežju v takšnem obsegu, da se prometna varnost zaradi graditve ne poslabša ter zagotoviti dostope do objektov in zemljišč, ki so bili zaradi gradnje prekinjeni;
  - zagotoviti nemoteno oskrbo preko vseh obstoječih vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture (infrastrukturne vode je potrebno takoj obnoviti v primeru poškodb);
  - sprotno rekultivirati območja posegov;
  - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka, v primeru nesreče zagotoviti takojšnje ukrepanje usposobljenih služb;



- preprečiti onesnaženje cest med gradnjo in ceste sproti čistiti;
  - sanirati oziroma povrniti v prejšnje stanje vse poti in ceste, ki so zaradi gradnje ali uporabe pri gradnji prekinjene in poškodovane;
  - začasno pridobljena zemljišča po izgradnji posegov in spremljajočih ureditev vrniti v prejšnje stanje.
- (2) Vsi navedeni ukrepi iz prejšnjega odstavka se morajo izvajati skladno s predpisi s področja, v katerega sodijo njihove pristojnosti.
  - (3) Investitor oziroma izvajalec je dolžan kriti stroške spremembe dokumentacije, zakoličbe, zaščite in prestavitve obstoječe infrastrukture, eventualnih poškodb in nadzora v skladu z veljavno zakonodajo.
  - (4) Komunalna oprema iz 148. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) v območju OPPN se bo zagotavljala v skladu z določili 156. ali 157. člena ZUreP-2.
  - (5) Izvajalci so dolžni upoštevati določila občinskega podrobnega prostorskega načrta, projektne dokumentacije za posege ter določila veljavnih predpisov in standardov.

#### XIV. TOLERANCE

##### 39. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

- (1) Odstopanja pri načrtovanju objektov:  
Na območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:
  - gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost, dovoljena je izgradnja objektov manjših tlorisnih gabaritov,
  - dopustno je drugačno oblikovanje objektov.
- (2) Dopustno odstopanje od višinskih gabaritov je možno le za postavitve strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice,...).
- (3) Dopustno je preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel v večje ali manjše skladno s potrebami investitorjev.
- (4) Dopusta je drugačna rešitev in umestitev parkirnih mest, če le ta prispeva k funkcionalnejši rešitvi in boljši izkoriščenosti območja.
- (5) Dopustno je preoblikovanje vseh površin za parkiranje, drugačno lociranje podvozov, dovozov, dostopov in vhodov vzdolž vseh železniških krakov skladno s potrebami investitorjev. Natančnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji.
- (6) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi druga križanja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, ki niso določena s tem odlokom.
- (7) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega člena.
- (8) Dopustne so delne ali začasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev posameznih vodov gospodarske javne infrastrukture, izdelajo pa se tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo načrtovane ureditve.
- (9) Dopustno je postavljanje začasnih objektov skladno z veljavnim pravilnikom o začasnih

objektih.

(10) Dopustna je fazna gradnja, vsaka faza mora obsegati funkcionalno zaključeno celoto. Faze v naprej niso določene.

## **XV. KONČNE DOLOČBE**

### **40. člen**

(prenehanje veljavnosti obstoječih odlokov)

Z dnem uveljavitve na območju tega odloka prenehajo veljati Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del prostorsko planske enote Ta3-C, (MUV, št. 5/2009 in 17/2009-popr.), Odlok o Zazidalnem načrtu za poslovno kongresni center (PKC) s sejmiščem v Mariboru - del območja C-4 in del območja C-6 (MUV št. 30/98) in Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr), 1/18, 9/18, 24/20 -obv.razl.).

### **41. člen**

(vpogled OPPN)

Občinski podrobni prostorski načrt je v času uradnih ur na vpogled na Mestni občini Maribor, na mestni četrti Magdalena in deloma na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si).

### **42. člen**

(pričetek veljavnosti)

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

Številka: 3503 – 17/2021 0301 04

Maribor, .....



**MESTNA OBČINA MARIBOR**  
**MESTNA UPRAVA**  
Urad za komunalno, promet in prostor  
**SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA**

---

dat: OPPN / GMS 684 žel. trikotnik / 2.obravnava  
Številka: 3503 – 17/2021-64 0301 04  
Maribor, 6. september 2022

## **OBRAZLOŽITEV**

### **ODLOKA**

**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu  
za del območja Ta-3C ob glavi železniški progi  
št. 30 Zidani most – Šentilj – državna meja  
(mobilnostno vozlišče na območju železniškega trikotnika)**

~ usklajen predlog za drugo obravnavo na mestnem svetu ~

#### **1. PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN**

Širše območje ob križišču železnice na Taboru je v prostorskih sestavinah planskih aktov - urbanistični zasnovi mesta Maribor opredeljeno kot površina za centralne dejavnosti. Območje pozidave je del prostorsko planske enote Ta3-C. Obravnavano območje se nahaja v območju železniškega trikotnika na Taboru in se nahaja med kraki železniške proge. Območje je poraščeno z drevjem in večinoma prazno. Na njem se nahaja le 6 manjših bivalnih barakarskih objektov za sezonske delavce.

Načrtovano območje se trenutno ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za poslovno kongresni center s sejmiščem (PKC) v Mariboru - del območja C 4 in del območja C 6 (MUV, št. 30/98). Do realizacije prostorske ureditve ni prišlo, zato se na območje umešča mobilnostno vozlišče z objekti javne železniške infrastrukture s spremljevalnim programom.

Pravna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20-ZIUOPDVE, 199/21-ZUreP-3 in 20/22-odl.) v povezavi z 298.členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) in Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS št. 99/07 in 199/21-ZUreP-3).

#### **2. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN**

Osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko za del območja Ta-3C ob glavi železniški progi št. 30 Zidani most – Šentilj – državna meja (mobilnostno vozlišče na območju železniškega trikotnika) v Mestni občini Maribor je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi OPPN (Medobčinski uradni vestnik št. 1/22), kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba OSA arhitekti d.o.o. Maribor je odgovorni načrtovalec OPPN. Javna razgrnitev je potekala v času od petka 6. junija 2022 do vključno ponedeljka 4. julija 2022, javna obravnava

je bila v torek 7. junija maja 2022 v sejni sobi Mestne četrti Magdalena, kjer pa ni bilo udeležbe zainteresirane javnosti. V času javne razgrnitve so k navedenemu dopolnjenemu osnutku prostorskega akta podali pripombe pravne in fizične osebe, ki pa se niso nanašale na koncept OPPN, temveč le na posamezne podrobnosti. Stališča do pripomb so sestavni del gradiva za drugo obravnavo.

### 3. SPREMEMBE V ODLOKU ZA DRUGO OBRAVNAVO OPPN

Vsebinsko je odlok za drugo obravnavo skoraj identičen odloku za prvo obravnavo. Spremenjen je 21. člen – ogrevanje in prezračevanje:

- Na področju MOM je v veljavi na podlagi EZ-1 izdelan Odlok o prioritetni rabi energentov za ogrevanje na območju mestne občine Maribor (MUV, št. 17/2020), ki podrobno definira prioritavno uporabo posameznih načinov ogrevanja z upoštevanem okoljskega in energetskega vidika.
- Za ogrevanje se prioritavno uporablja sistem daljinskega ogrevanja MOM, ki je na območju že obstoječ.
- Dovoljena in priporočena je postavitve sončnih kolektorjev in/ali fotovoltaike na strehe in/ali fasade predvidenih objektov in nadstrešnic na celotnem območju OPPN-ja.

Drugih sprememb odlok za drugo branje nima.

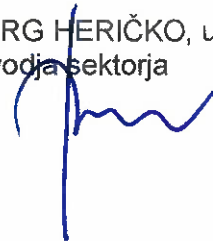
### 4. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

Sprejetje odloka ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor. Izgradnja predvidene komunalne infrastrukture v območju, ki jo določa OPPN, je obveznost investitorja upoštevajoč faznost izgradnje.

Pripravil  
Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.  
višji svetovalec



Maja REICHENBERG HERIČKO, univ.dipl.inž.arh.  
vodja sektorja





## ŠIRŠE OBMOČJE ŽELEZNIŠKEGA TRIKOTNIKA









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: S112709590, Matična številka: 5663369

Številka: 3503 – 17/2021-62 0301 04

Maribor, 9. avgust 2022



Na podlagi 112. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017 in 199/21-ZUreP-3) in 35. člena statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 10/11, 8/14 in 12/19) je župan Mestne občine Maribor sprejel

## STALIŠČA

### IN POJASNILA DO PODANIH PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA TA3-C OB GLAVI ŽELEZNIŠKI PROGI ŠT. 30 ZIDANI MOST – ŠENTILJ – DRŽAVNA MEJA (MOBILNOSTNO VOZLIŠČE NA OBMOČJU ŽELEZNIŠKEGA TRIKOTNIKA)

Dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Ta3-C ob glavi železniški progi št. 30 Zidani Most – Šentilj – državna meja (mobilnostno vozlišče na območju železniškega trikotnika) v Mestni občini Maribor je bil javno razgromjen od 3. junija 2022 do 4. julija do vključno 4.7.2022 v prostorih Sektorja za urejanje prostora, na Mestni četrti Magdalena in na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si). Javna obravnava je bila v sredo 7. junija 2022 ob 16.00 uri v sejni sobi Mestne četrti Magdalena.

Pripravljaivec izvedbenega prostorskega akta – Sektor za urejanje prostora – je skupaj z načrtovalcem prostorske ureditve – družbo OSA arhitekti d.o.o. Maribor pripravil stališča do pripomb, podanih v času javne razgrnitve. V času javne razgrnitve so bile podane pripombe v nadaljevanju.

#### Pripomba št.1

V OPPN je potrebno nujno vključiti tudi cestno povezavo z izgradnjo podvoza v smeri proti vzhodu, z navezavo na Novo Nasipno ulico v že izvedenem križišču (ki vodi proti Snagi).

Cestna povezava je nujna za zagotavljanje dostopnosti območja iz vzhodne smeri (Pobrežje, Brezje, Dogoše, Duplek, v širšem smislu tudi Tezno). Brez te povezave bodo vsi koristniki uporabljali po nepotrebnem Pobreško cesto, Cesto proti Europarku, ki je že danes ob konicah izredno težko prevozna, saj se uporablja tudi kot obvozna cesta za Pobrežje.

Smisel te investicije pa je, da se čim več uporabnikov usmeri na njo in potem dalje v mesto, za kar pa je potrebna ustrezna dostopnost iz vseh smeri.

#### Stališče do pripombe št. 1

Pripomba se upošteva.

V grafični prilogi se označi podhod in dostop proti vzhodu v smeri Nasipne ulice.

**Pripomba št. 2**

Predlagamo, da se celotno območje – parcela št. 2924/5 k.o. Tabor – območje t.z. železniškega trikotnika nameni za izobraževanje oz. šolske dejavnosti.

**Stališče do pripombe št. 2**

**Pripomba se ne upošteva.**

Območje je po podrobni namenski rabi namenjeno centralnim dejavnostim in je tako predlagano tudi v osnutku Občinskega prostorskega načrta.

**Pripomba št. 3**

Potrebna je analiza kemične sestave tal in ev. sanacija pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

**Stališče do pripombe št. 3**

**Pripomba se upošteva.**

Dopolnjen je 26. člen odloka, ki v prvi točki določa, da je v fazi načrtovanja dokumentacije za gradbeno dovoljenje potrebna izdelava geomehanskega elaborata in analiza kemične sestave tal ter določitev ev. ukrepov za sanacijo tal.

**Pripomba št. 4**

V grafični prilogi se naj označi povezava proti Hoferju s podhodom in podvozom, prouči se povezava iz krožišča naprej pod železniško progo s podvozom in podhodom proti Nasipni ulici in se posledično preuredi lokacija predvidenih parkirišč. Objekt »WC in tuši« se naj lokacijsko prestavi tako, da se umakne iz zemljišča JŽI. Potrebno je tudi označiti podhod pod železniško progo pri objektu JŽI. V OPPN se naj med priloge doda obrazložitev DRSI o objektih javne železniške infrastrukture.

**Stališče do pripombe št.4**

**Pripomba se upošteva.**

Grafična priloga se ustrezno popravi, obrazložitev DRSI se doda med priloge OPPN.

**Pripomba št. 5**

Dovoliti je potrebno gradnjo energetske infrastrukture za potrebe pridobivanja in hranjenja električne energije. Da to ne bi bila le kot opcija in da ne bo v koliziji z 20% zelenih površin? Potrebno je dopolniti besedilo glede raziskave tal.

**Stališče do pripomb št.5**

**Pripomba se upošteva.**

Dopolni še 5. točka 18. člen odloka, ki določa, da se po potrebi na območju umesti nova TP z gradnjo energetske infrastrukture za potrebe pridobivanja in hranjenja električne energije. Izvedba mora biti taka, da bo zadoščeno tudi pogoju za zagotovitev 20 % zelenih površin. Dopolnjen je 26. člen odloka, ki v prvi točki določa, da je v fazi načrtovanja dokumentacije za gradbeno dovoljenje potrebna izdelava geomehanskega elaborata in analiza kemične sestave tal ter določitev ev. ukrepov za sanacijo tal.

**Pripomba št. 6**

Smiselno je ponovno proučiti notranjo prometno ureditev dostopov in izvozov na posamezna parkirna mesta.

**Stališče do pripomb št.6**

**Pripomba se upošteva.**

Dopolni se 12. člen odloka, ki določa, da morajo dimenzije parkirnih mest in površin ustrezati veljavnemu predpisu o prometni signalizaciji in prometni opreми na cestah. Predlagan način izvozov in uvozov na parkirna mesta se lahko spremeni in se natančneje določi v projektni dokumentaciji.

#### **Pripomba št. 7**

Predlagam, da se iz osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta izvzame parcela št. 2933, KO 659 Tabor, saj je to parcela na kateri z družino stanujemo v komunalno urejeni hiši z okolico.

#### **Stališče do pripomb št.7**

##### **Pojasnilo**

Parcela št. 2933, k.o. Tabor se ne nahaja v območju obdelave podrobnega prostorskega načrta za železniški trikotnik in se tudi po uskladitvi meje območja obdelave ne bo nahajala v tem območju.

#### **Pripomba št. 8**

Predlagamo, da bi območje ki je trenutno degradirano, kot multimodalno vozlišče zasnovali bolj trajnostno in razvojno. To so lahko drevesa s širokimi krošnjami ali zasaditve dreves po švedskem modelu, čim manj asfaltiranih površin, zbiranje deževnice, zelena zasaditev na nadstrešnicah pod sončnimi celicami, zasaditev medonosnih rastlin na zelenicah, ipd.

#### **Stališče do pripomb št.8**

##### **Pripomba se upošteva.**

Umestitev multi modalnega vozlišča je po definiciji oblika trajnostne mobilnosti. Trajnostna mobilnost na lokacijah z veliko prometa je prispevek k izboljšanju mobilnosti, omejevanju okoljskih vplivov, umikanju prometne prenasičenosti iz centra mesta.

Na celotnem območju železniškega trikotnika je predvidena maksimalna ozelenitev z različnimi rastlinskimi vrstami, ki se jih bo natančneje opredeljevalo v projektni dokumentaciji. Na območju je priporočena umestitev zelenih streh, dovoljeno je umeščanje zbiralnikov za zbiranje deževnice, ki se jih bo prav tako opredeljevalo v projektni dokumentaciji.

Odluk se ne opredeljuje do tlakovanih površin, kar pomeni, da se le te določijo v projektni dokumentaciji, skladno z razvojnimi smernicami MOM.

#### **Pripombe št. 9**

##### **Pripomba 9.1**

V 3. členu odloka območje obdelave zajema tudi druge parcele, ki pa niso navedene in jih je potrebno dopolniti.

##### **Stališče do pripomb št.9.1**

##### **Pojasnilo**

Območje obdelave je usklajeno s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.

##### **Pripomba 9.2**

4. člen in prvi odstavek 6. člena sta v nasprotju.

##### **Stališče do pripomb št.9.2**

##### **Pojasnilo**

Člena si nista v nasprotju, le v prvem odstavku 6. člena se dodajo med dopustne dejavnosti še prometne površine.



### **Pripomba 9.3**

V ureditveno količbeni situaciji se pojavljajo območja, za katera ureditev ni predvidena. Kaj se oz. se bo urejalo na teh območjih in katera določila prostorskega akta glede dopustne gradnje veljajo na teh območjih?

#### **Stališče do pripomb št.9.3**

##### **Pojasnilo**

Ureditev je določena za objekt JŽI, za ostale vsebine (parkirišča, železniška postajališča, podvozi in podhodi, ureditev zelenih površin) pa se natančna lokacija določi v projektni dokumentaciji.

### **Pripomba 9.4**

Namembnost objektov z barvno šrafuro iz ureditveno količbene situacije ni razvidna.

#### **Stališče do pripomb št.9.4**

##### **Pripomba se upošteva.**

V grafični prilogi se doda legenda iz katere bo razvidna namembnost vseh ureditev območja.

### **Pripomba 9.5**

Gradbena meja označuje območje gradnje objektov (8. člen OPPN). Iz ureditveno količbene situacije je razvidno, da gradbena meja omejuje en poslovni objekt. Kje pa je dovoljeno postavljati druge dovoljene objekte? Nadstreške, fotovoltaike, podhode, sanitarije in druge objekte na območju mobilnostnega vozlišča?

#### **Stališče do pripomb št.9.5**

##### **Pojasnilo.**

Meja območja bo določena za poslovni objekt. Za postajališča, nadstreške, fotovoltaike se bo natančna lega določila v projektni dokumentaciji, zato je dovolj, če je v odloku zapisano, da je dovoljena postavitve le teh na celotnem območju.

### **Pripomba 9.6**

Predlagamo, da se jasneje napiše določilo, da se na celotnem območju OPPN lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi, ki urejajo cestno in železniško infrastrukturo. Dovoljena je odstranitev, gradnja, rekonstrukcija in dozidava komunalne in energetske infrastrukture.

#### **Stališče do pripomb št.9.6**

##### **Pojasnilo.**

Za določila, ki jih opredeljuje Zakon (ali drug nadrejeni akt) ni zaželeno, da se podvajajo v odloku o OPPN.

### **Pripomba 9.7**

Dopustni enostavni in nezahtevni objekti se naj vežejo na dopustne objekte iz 6. in 9. člena.

#### **Stališče do pripomb št.9.7**

##### **Pripomba se ne upošteva.**

Enostavne in nezahtevne objekte je nemogoče vezati na dopustne objekte v 6. in 9. členu, ker se njihova postavitve ureja z ločenimi predpisi.

### **Pripomba 9.8**

Predlagamo, da se tretji odstavek 13. člena ne veže na določila Urbanistične zasnove, ker bo kmalu sprejet OPN in se naj določila iz Urbanistične zasnove povzamejo v OPPN.

#### **Stališče do pripomb št.9.8**

##### **Pripomba se upošteva.**



13. člen je v predlogu odloka OPPN preoblikovan in navedbe Urbanistične zasnove več ne vsebuje. Kljub temu pa je pravilo, da se mora podrejeni akt uskladiti z nadrejenim. V tem trenutku je nadrejeni akt še vedno veljavna Urbanistična zasnova.

**Pripomba 9.9**

Če je vezano na celotnem območju dovoljena gradnja podzemnih garaž je to potrebno določiti tudi z gradbeno mejo, saj gre za nov objekt.

**Stališče do pripomb št.9.9**

**Pripomba se upošteva.**

Gabarit podzemne garaže bo določen v grafiki, ki bo priložena predlogu OPPN.

**Pripomba 9.10**

Prvi odstavek 39. člena je v tolerancah napisan zelo nejasno. Kakšno je odstopanje od določene gradbene meje?

**Stališče do pripomb št.9.10**

**Pojasnilo.**

Dodatno pojasnjevanje odstopanja ni potrebno, saj je po definiciji gradbena meja črta, katere se objekt lahko dotika, ali je od nje odmaknjen v notranjost območja, ki ga gradbena meja omejuje.

**Pripomba 9.11**

V OPPN je potrebno dodati pogoje za oglaševanje, v kolikor bo to dopustno.

**Stališče do pripomb št.9.11**

**Pojasnilo.**

Oglaševanje je v Mestni občini Maribor urejeno z ločenim odlokom.

Pripravil:

Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh  
višji svetovalec

Aleksander Saša ARSENOVIČ  
ŽUPAN

