



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: 3503-4/2023-81

Datum: 25.03.2024



GMS 216

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 14. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje severno od Istrske ulice v Mestni občini Maribor - *druga obravnava*

GRADIVO PRIPRAVIL: URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR
Sektor za urejanje prostora

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Maja Reichenberg Heričko, vodja sektorja
predstavniki načrtovalca URBIS d.o.o

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje severno od Istrske ulice v Mestni občini Maribor



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



LIST_4_1_UREDITVE LIST_4_2_FUNKCIONLIST_4_4_PROMETN
NA_SIT_predlog.pdfALNO_OBLIK_POGO. A_UREDITEV.pdf



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

Številka: 3503-4/2023-81

Datum: 25.03.2024



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 14. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

| | |
|--|--|
| Naslov gradiva: | Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje severno od Istrske ulice v Mestni občini Maribor - druga obravnava |
| Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog): | Obrazložitev Grafične priloge |

Pregledali in parafirali:

| Podpisniki | Ime in priimek podpisnika | Pristojen organ | Datum | Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira |
|--|--------------------------------|------------------------------------|------------|---|
| Gradivo pripravil-a: | Vesna BAUMAN, podsekretarka | SUP | 25.03.2024 | |
| Gradivo pregledala vodja sektorja | Maja Reichenberg Heričko | <i>sup</i> | 26.3.2024 | |
| Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE: | Suzana Fras Vodja urada | | 27.3.2024 | |
| Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM): | | | | |
| Dodatni pregled na predlog pripravilavca | | | | |
| Gradivo pregledala direktorica MU | Lidija Krebl | Kabinet župana | 28.3.2024 | |
| Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small> | Gregor Reichenberg | Kabinet župana | 4.4.2024 | |
| Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki | Rosana Klančnik | Služba za delovanje mestnega sveta | | |

Na podlagi 124. člena v povezavi z 129. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) in 23. 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 OBMOČJE SEVERNO OD ISTRSKE ULICE V MESTNI OBČINI MARIBOR

(ID 3549)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (splošno)

- (1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za območje severno od Istrske ulice v Mestni občini Maribor« v nadaljevanju: OPPN.
- (2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2023/OPPN-006.
- (3) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 3549.

2. člen (vsebina in sestavni del OPPN)

- (1) Ta odlok določa opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN, območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev.
- (2) Sestavni del OPPN so poleg besedila odloka tudi kartografski del in spremljajoče gradivo.
Kartografski del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 1000

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 500

3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji

3.1 Načrtovane ureditve s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji M - 1 : 2500

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor

4.1 Ureditvena situacija s shematskim prerezom M - 1 : 500

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 500

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 500

4.4 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev M - 1 : 500

5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 500

6. Spremljajoče gradivo:

1. IZVLEČEK IZ NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA

2. PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA IN DRUGI PODATKI, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA
3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, MNENJA
4. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG
5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
6. SKLEP
7. POVZETEK ZA JAVNOST

3. člen

(pomen izrazov)

- (1) Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:
 1. **Dejavnosti družbene infrastrukture** so v skladu z veljavnim predpisom o razvrščanju dejavnosti naslednje dejavnosti iz področij:
 - P - izobraževanje,
 - Q - zdravstvo in socialno varstvo.
 2. **Gostinstvo** so v skladu z veljavnim predpisom o razvrščanju dejavnosti vse dejavnosti, ki so uvrščene v področje I – gostinstvo.
 3. **Gradbena meja (GM)** je črta, ki je načrtovani objekti v etažah nad in pod terenom ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele. Gradbeno mejo nadzemnih delov objektov je dopustno presegati le s funkcionalnimi elementi, kot so nadstreški, balkoni, zunanje stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in sicer do +1,50 m.
 4. **Pomožni objekt** je objekt, ki dopolnjuje funkcijo osnovnega objekta in ga po njegovem namenu in velikosti praviloma ne presega ter zaradi njega ne pride do potrebe po dodatni komunalni opreми.
 5. **Poslovne dejavnosti** so v skladu z veljavnim predpisom o razvrščanju dejavnosti naslednje dejavnosti iz področij:
 - H - le poštna in kurirska dejavnost (53),
 - J - informacijske in komunikacijske dejavnosti,
 - K - finančne in zavarovalniške dejavnosti,
 - L - poslovanje z nepremičninami,
 - M - strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti,
 - N - druge raznovrstne poslovne dejavnosti.
 6. **Storitvene dejavnosti** so dejavnosti, ki so v skladu z veljavnim predpisom o razvrščanju, razvrščene v področja:
 - S – druge dejavnosti,
 - T - dejavnost gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem, proizvodnja za lastno rabo,
 - N – druge raznovrstne poslovne dejavnosti.
- (2) Uporabljeni izrazi v tem odloku, katerih pomen ni določen v prvem odstavku tega člena, imajo enak pomen, kot ga na dan uveljavitve tega odloka določajo drugi predpisi.
- (3) Uporabljeni izrazi v tem odloku, ki označujejo posameznike in ki so zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

4. člen

(načrtovane prostorske ureditve)

- (1) Načrtovane prostorske ureditve so povezane z gradnjo treh (3) novih objektov- večstanovanjskih stolpičev, podzemne garaže in ostalih ureditev za potrebe delovanja načrtovanih stavb na območju.

- (2) Predvidene ureditve obsegajo:
- gradnja treh večstanovanjskih objektov (objekti 1 – 3),
 - gradnja podzemne garaže,
 - ureditev zunanjih površin,
 - gradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.
- (3) V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

III. OBMOČJE OPPN

5. člen

(območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega parcele 972/4, 973/1, 1252/1, 1253/1, 1254/1, 1255/2, 2099/1, 2101/1 vse k.o. 681 Pobrežje.
- (2) Skupna velikost zemljišča OPPN je 8295 m².

6. člen

(namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba: območja stavbnih zemljišč.
- (2) Podrobnejša namenska raba površin: površine za centralne dejavnosti, pretežno namenjene bivanju.

IV. UMEMTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

7. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s soslednjimi območji)

- (1) Obravnavano območje obdelave se nahaja v mestu Maribor, v njegovem vzhodnem delu, na desnem bregu reke Drave in je del mestne četrti Pobrežje. Leži vzhodno od mestnega pokopališča Pobrežje, ob prometno močni vzhodni vpadnici, ki se iz Puhove ceste na vzhodu preimenuje v Istrsko ulico proti zahodu. Območje leži severno od Istrske ulice, na severu meji na podaljšek Ceste osvobodilne fronte, ki v nadaljevanju prehaja v Železnikovo ulico.
- (2) S širšim prostor je območje dobro povezano preko obstoječih ulic in cest, ki se nahajajo v neposredni bližini. Območje je dobro komunalno opremljeno konfiguracija zemljišča omogoča dobro dostopnost funkcionalno oviranim ljudem, osončenost je primerna za vse zunanje aktivnosti.

8. člen

(umestitev načrtovane ureditve v prostor, opis prostorskih ureditev)

- (1) Območje leži severno od Istrske ulice, med podaljškom Ceste Osvobodilne fronte in Železnikovo ulico. Dostop na območje je predviden s podaljška Ceste Osvobodilne fronte na severu, iz katere so predvideni glavni dostopi ter uvoz in izvoz v skupno podzemno garažo novih objektov.
- (2) V območju OPPN se načrtuje gradnja treh (3) večstanovanjskih stavb, z izgradnjo pripadajoče prometne infrastrukture, zunanjo ureditvijo in izgradnjo potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

9. člen

(pogoji in usmeritve glede vrste dopustih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov)

- (1) V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:
 - gradnja novih objektov,
 - rekonstrukcija s prizidavo do tlorisnih in višinskih gabaritov v skladu s tekstualnim in grafičnim delom odloka,
 - sprememba namembnosti v povezavi z 10. členom odloka
 - vzdrževanje objektov,
 - odstranitev objektov in druga pripravljalna dela.
- (2) Navedeno velja tudi za gospodarsko javno infrastrukturo na območju urejanja OPPN.

10. člen

(dopustne dejavnosti)

- (1) V območju OPPN so dopustni naslednje dejavnosti:
 - bivanje,
 - spremljajoče dejavnosti:
 - o dejavnost družbene infrastrukture,
 - o poslovne dejavnosti,
 - o storitvene dejavnost.
- (2) Spremljajoče dejavnosti so dopustne le v kolikor dopolnjujejo osnovno namembnost območja.

11. člen

(dopustni objekti)

- (1) Vrsta dopustnih objektov izhaja iz dopustnih dejavnosti navedenih v 10. členu.
- (2) V območju OPPN je načrtovana gradnja stanovanjskih stavb s skupno podzemno garažo.
- (3) V območju OPPN so, poleg stavb iz druge točke tega člena, dopustni tudi:
 - pomožni objekti – od tega le kolesarnica kot enoetažni pritlični objekt velikosti največ do 50 m² in zaprti ekološki otoki, športna igrišča do 100 m², otroška igrišča glede na normativ in urbani vrtovi.
 - urbana oprema.
- (4) Dopustni so tudi naslednji spremljajoči deli objektov:
 - stavbe družbene infrastrukture,
 - poslovne stavbe,
 - stavbe za storitvene dejavnosti.

12. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

- (1) Z OPPN se načrtuje gradnja treh (3) večstanovanjskih stavb v obliki stolpičev (objekti 1-3). V vseh stavbah so v večji meri načrtovana stanovanja, v pritličjih stavb je možna ureditev storitvenih dejavnosti, v skladu z 10. členom odloka.
- (2) Stavbe so različne etažnosti:
 - Stavba 1 – max 2K+P+7 (2 kleti, pritličje, 7 nadstropij),
 - Stavba 2 – max 2K+P+6 (2 kleti, pritličje, 6 nadstropij)
 - Stavba 3 – max 2K+P+3 (2 kleti, pritličje, 3 nadstropja).

- (3) V kartografskem delu odloka je prikazana maksimalna tlorisna velikost večstanovanjskih stavb omejena z gradbeno mejo. Prikazan je maksimalni tloris objektov, možen je manjši tloris ter drugačna oblika objektov v okviru prikazanega tlorisa.
Gradbeno mejo je dopustno presegati le s funkcionalnimi elementi, kot so nadstreški, balkoni, zunanje stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno in v okviru dopustnih odstopanj, ki so navedena v tem odloku in sicer +1,50 m.
- (4) V kletne etaže, garaže je načrtovan dovoz na severovzhodnem delu območja in ni zavezujoč, natančna lokacija uvoza se določi v projektni dokumentaciji. V kletni etaži so načrtovana parkirišča kolesarnice in shrambni prostori za stanovalce ter podobno.
- (5) Smeri in lokacije dostopov, dovozov in vhodov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji.
- (6) Strehe stavb so ravne in zazelenjene. Na njih je dopustna namestitev sončnih zbiralnikov in sončnih celic, pri čemer ne smejo presegati višine slemena. Preseganje višinskega gabarita je dovoljeno za ureditev strojnih naprav pod tehničnim nadstreškom, za postavitve tehnične opreme (klima, fotovoltaika in podobno), za izhod na streho, za elemente za osvetlitev notranjosti stavbe, izvedbo elektronskih komunikacijskih naprav in ograje.
- (7) Fasade stavb so zasnovane kot kombinacija več tipov fasad (prezračevalna fasada iz kompaktnih plošč, panelna fasada, zastekljena fasada, kontaktna fasada ali podobno). Fasada je lahko tudi enotnega tipa.
- (8) V okolici stanovanjskih stavb se uredijo proste in zelene površine. Normativ za ureditev otroškega igrišča je 6m² na stanovanjsko enoto.

13. člen

(pogoji za ureditev zunanjih površin)

- (1) Podrobnejše usmeritve za vzpostavitev zelenih in drugih površin znotraj ureditvenega območja so razvidne iz grafične priloge List 4.1 Ureditvena situacija. Dopustna so manjša odstopanja od lokacije predvidenih otroških igrišč, predvsem zaradi morebitne potrebe po umeščanju večje površine otroškega igrišča, kot je prikazana v grafični prilogi. Ureditvev vrtov je zarisana načelno in je možna drugačna umestitev in površina. Izbira rastlinskih vrst in druge opreme se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji.
- (2) Ureditvev prostih in zelenih površin izhaja iz funkcionalno – oblikovalske razporeditve objektov. Proste in zelene površine se uredijo z mrežo poti in zasaditvijo različnih rastlinskih vrst. Oblikuje se glavna pešpot, na glavno pot se v smeri vzhod-zahod navežejo stranske poti. Ureditvev parkovnih površin, izbira avtohtonih rastlinskih vrst in urbane opreme se natančno opredeli v projektni dokumentaciji. Mreža poti je zarisana načelno in se lahko uredi tudi drugače, če se pri nadaljnjem projektiranju izkaže za bolj utemeljeno in racionalno. Ohranja naj se os prehodnosti prostora.

14. člen

(zemljiško gradbena parcela)

- (1) Zemljiška – gradbena parcela objekta je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 972/4, 973/1, 1252/1, 1253/1, 1254/1, 1255/2, 2099/1, 2101/1 vse k.o. 681 Pobrežje.
- (2) Območje gradbene parcele se lahko tudi spremeni (poveča ali zmanjša) kar se natančno določi v projektni dokumentaciji.

V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

15. člen

(skupne določbe glede prometnega urejanja)

Vse rešitve glede prometnega urejanja so povzete iz izdelanih strokovnih podlag in prostorskih aktov, ki veljajo na tem območju. Pri nadaljnjem načrtovanju so možne tudi drugačne tehnične rešitve, ki bodo prilagojene rešitvam povezovalnih cest. Vse te prilagoditve se izvedejo v projektni dokumentaciji ob soglasju upravljavca cest.

16. člen

(prometno omrežje, parkiranje)

- (1) Predvideni objekti bodo prometno navezani na obstoječe prometno omrežje. Ob severnem delu območja se podaljša in uredi Cesta Osvobodilne fronte. Dovoz do objektov je predviden s Ceste Osvobodilne fronte. Ureditev Ceste Osvobodilne fronte je obveza investitorja. Rešitve so predmet posebne dokumentacije, pri izdelavi katere je potrebno upoštevati smernice in pogoje sektorja za komunalo in promet MO Maribor. Zagotoviti je potrebno ustrezne površine za peš promet, ureditev kolesarskega prometa in navezavo na Tolstojevo ulico, ki je peš in kolesarska povezava med severnim in južnim delom.
- (2) Uvozno-izvozna klančina v kletne etaže je načrtovana v osrednjem delu območja, s Ceste osvobodilne fronte. V kletni etaži se nahajajo parkirna mesta za vse tri objekte. Klančina je pokrita z zeleno streho, ki je na zahodni strani oblikovana kot brežina, na vzhodni strani pa jo omejuje gabionska stena.
- (3) Območje kletne etaže je v kartografskem delu prikazano z gradbeno mejo območja podzemne etaže ali etaž. Znotraj gradbene meje se tloris kletne etaže glede na potrebe natančneje določi tako glede velikosti kot oblike. Dopustni sta maksimalno 2 kletni etaži.
- (4) Na pripadajoči gradbeni parceli je treba za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti parkirna mesta stanovalcem za osebna motorna vozila in parkirna mesta za kolesa. Za potrebe obiskovalcev je dopustno načrtovati PM izven gradbene parcele. Potrebno število PM in PMk za vsako od posameznih dejavnosti za objekt ali vsak njegov del, se določi v skladu z naslednjo tabelo za določitev minimalnega števila PM in minimalnega števila PMk:

| VRSTA OBJEKTA ali DELA OBJEKTA | ŠTEVILO PM | ŠTEVILO PMk |
|--|--|--|
| večstanovanjske stavbe | 1,5 PM/stanovanjsko enoto + 10% za obiskovalce | 2 PMk/stanovanjsko enoto + 1PMk/5 stanovanjskih enot za obiskovalce |
| stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji | 0,8 PM/1 stanovanjsko enoto + 10% na terenu za obiskovalce | 1 PMk/2 stanovanjski enoti + 1PMk/10 stanovanjskih enot za obiskovalce |
| stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: študentski domovi, delavski domovi, samostani | PM / 4 ležišča + 10% na terenu za obiskovalce | 1 PMk/2 ležišči |
| stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: dijaški domovi | 1 PM/12 ležišč + 10% na terenu za obiskovalce | 1 PMk/2 ležišči |
| stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: domovi za starejše osebe, varne hiše, druge stavbe za izvajanje socialnih programov, ki vključujejo bivanje | 1 PM 5 ležišč, od tega 50% PM za obiskovalce | 1 PMk/4 postelje + 1 PMk/20 ležišč za obiskovalce |

| | | |
|---|--|------------------------------|
| stavbe javne uprave, stavbe bank, pošt in zavarovalnic | 1 PM/60 m ² BTP, od tega najmanj 50% PM za obiskovalce | 1 PMk/60 m ² BTP |
| stavbe za storitvene dejavnosti | 1 PM/50 m ² prodajne površine, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce in ne manj kot 2 PM za obiskovalce | 1 PMk/100 m ² BTP |
| stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo: stavbe za predšolsko vzgojo | 2 PM/oddelek + 20% za kratkotrajno parkiranje | 2 PMk/oddelek |
| stavbe za zdravstveno oskrbo: stavbe za zdravstveno oskrbo in nego bolnih in poškodovanih, dispanzerji, ambulante, zdravstvene posvetovalnice, veterinarske ambulante in podobno. | 1 PM/30 m ² BTP, od tega najmanj 50% PM in ne manj kot 3 PM za obiskovalce | 1 PMk/100 m ² BTP |

- (5) Za vsakih 30 PM je treba dodatno zagotoviti 1 PM z napravo za napajanje električnih vozil.
- (6) Za vsakih 20 PM, je treba dodatno zagotoviti 5% parkirnih mest za enosledna vozila.
- (7) Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.
- (8) Potrebno število parkirnih mest je treba zaokrožiti na celo številko navzgor.

17. člen
(pešci in kolesarji)

- (1) Promet pešcev in kolesarjev je zagotovljen po obstoječih obodnih cestah in pločnikih ter preko dostopnih površin znotraj območja OPPN. Dostopi za pešce in kolesarje na območje so predvideni s Ceste Osvobodilne fronte. Glavna os povezuje Cesto Osvobodilne fronte z Istrsko ulico. Vhodi v posamezne objekte so organizirani iz osrednje osi območja, ki se nadaljuje na Istrsko ulico.
- (2) Ob vsakem stanovanjskem objektu je treba zagotoviti kolesarnico in ustrezni prostor s stojali za kolesa in število parkirnih mest za kolesa izračunati glede na normativ naveden v 16. členu tega odloka.

18. člen
(dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil)

- (1) Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil je zagotovljen preko obstoječega cestnega omrežja in novega dovoza.
- (2) Vsi elementi priključkov in križišč morajo zagotavljati promet intervencijskim in komunalnim vozilom.

19. člen
(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

- (1) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev.
- (2) Pred pričetkom projektiranja je treba pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve je treba prilagoditi zahtevam upravljavca ter upoštevati etapnost izvedbe.

- (3) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve komunalnega in energetskega urejanja ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

20. člen

(vodovodno omrežje)

- (1) Predvideni objekti se navežejo na javno vodovodno omrežje v skladu s smernicami upravljavca in pogoji.
- (2) Na JV robu območja se izvede prestavitev vodovodnega cevovoda LŽ DN 250 vsled izgradnje podzemne garaže. Z novim vodovodnim cevovodom DN 100 se v zanko-hidrantni vod povežeta obstoječi vodovodni cevovod v Cesti osvobodilne fronte in Istrski ulici.
- (3) Na območju je potrebno zagotoviti ustrezno hidrantno omrežje za gašenje požara.

21. člen

(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Za odvodnjavanje odpadnih vod z območja se izgradi ločen sistem kanalizacijskega omrežja z navezavo na obstoječe kanalizacijsko omrežje v Cesti Osvobodilne fronte. Končna dispozicija odpadnih vod je na centralni čistilni napravi.
- (2) Komunalne odpadne vode se odvajajo z ločeno kanalizacijo ustreznih dimenzij in se priključujejo v obstoječe kanalizacijsko omrežje preko novega priključka.
- (3) Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz parkirišč in utrjenih površin se preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika (SIST EN 858-2) ponika na lokaciji.
- (4) Odvajanje čistih padavinskih voda s strešin je potrebno urediti v skladu z 92. členom Zakona o vodah, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki in podobno).
- (5) V fazi izdelave projektne dokumentacije je potrebno izdelati načrt kanalskega priključka v skladu s pogoji upravljavca.

22. člen

(elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava)

- (1) V območju urejanja ni elektroenergetskih vodov. Oskrba z električno energijo se predvidi v skladu s pogoji upravljavca.
- (2) V skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami – Ureditev EE omrežja na območju OPPN za območje severno od Istrske ulice v Mestni občini Maribor (Elektro Maribor, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., 3/24-MO, januar 2024) je na območju predvideno:
- izgradnja predvidene transformatorske postaje, montažne betonske TP 10(20)/0,4 kV, tip TPR-E1v, 2×1000 kVA,
 - izgradnja predvidenega KB 10(20) kV in vzporedna položitev cevi za potrebe optike od predv. TP 10(20)/0,4 kV do TP 10/0,4 kV ŽELEZNIKOVA UL. (t-142),
 - izgradnja predvidenega KB 10(20) kV in vzporedna položitev cevi za potrebe optike od predv. TP 10(20)/0,4 kV do TP 10/0,4 kV ŽELEZNIKOVA VZH. (t-283),
 - ureditev napajanja novih odjemalcev na območju OPPN, kjer je potrebno položiti predvidene KB 0,4 kV in jih vključiti v predv. TP 10(20)/0,4 kV.
- (3) Vsa dela se izvajajo v skladu z citiranimi strokovnimi podlagami in pod nadzorom upravljavca.
- (4) Na območju se izvede javna razsvetljava zunanjih površin v okviru javne komunalne infrastrukture. Oprema javne razsvetljave se izvede skladno s standardi in tipizacijo v Mestni občini Maribor ob upoštevanju predpisov s področja svetlobnega onesnaževanja.

23. člen
(elektronske komunikacije)

- (1) V območju urejanja ni elektronskih komunikacijskih vodov. Načrtovane ureditve se poveže v komunikacijsko omrežje s priključitvijo na komunikacijske vode na Cesti Osvobodilne fronte.
- (2) Na celotnem območju OPPN je dopustno vzpostavljati maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.

24. člen
(plinovodno omrežje)

Za zagotovitev potreb predvidenih, novih objektov, po zemeljskem plinu, je potrebno dograditi obstoječ distribucijski plinovod v Cesti Osvobodilne fronte, izvesti ustrezno dimenzionirane razvode do posameznih objektov in ustrezne priključne vode za vsak posamezen objekt, kar izvede Plinarna Maribor d.o.o. na stroške investitorja.

25. člen
(ogrevanje in učinkovita raba energije)

- (1) Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi. Prednost pri načinu ogrevanja imajo centralizirani sistemi oskrbe pred individualnimi načini ogrevanja. Dopustna je postavitve sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih panelov. Preuči se postavitve teh v primeru s kombinacijo z zeleno streho.
- (2) Dopustna je izvedba alternativnih načinov ogrevanja (izkoriščanje sončne energije, sistemi ogrevanja s toplotno črpalko, ipd.). V primeru uporabe toplotnega vira – podtalne vode ali vertikalne zemeljske sonde, je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja izdelati Analizo tveganja za onesnaženje skladno z določili veljavne zakonodaje in pred izdajo vodnega soglasja pridobiti vodno dovoljenje.
- (3) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko sistema voda - voda, kjer je kot toplotni podzemna voda, ali z geosindo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne in horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.
- (4) Umeščanje prezračevalnih naprav in naprav za ogrevanje na prostem ne sme prekomerno obremenjevati najbližjih sosednjih stavb z varovanimi prostori. Primerna lokacija je severna ali zahodna stran objekta.

26. člen
(posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture)

Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene seseske na GJI.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

27. člen
(kulturna dediščina)

- (1) Na območju OPPN ni enot nepremične 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.

- (3) V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče. Zaradi varstva arheoloških ostalin je treba pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV, OHRANJANJA NARAVE IN ZDRAVJA LJUDI

28. člen

(varovanje okolja)

Na podlagi, 128. člena ZUreP-3 (celovita presoja vplivov na okolje za OPPN), je v postopku izdelave OPPN, izdelano okoljsko poročilo (OKOLJSKO POROČILO ZA OPPN ZA OBMOČJE SEVERNO OD ISTRSKE ULICE V MESTNI OBČINI MARIBOR, izdelovalec: LUČKA, okoljske in prostorske študije, Vanja Šendlinger s.p., Vrbljene 21, 1292 Ig pri Ljubljani, št. projekta: OP-17/23, Julij 2023.

V citiranem okoljskem poročilu so proučeni vsi potencialni vplivi predvidenega posega na okolje.

29. člen

(splošno)

Z načrtovanimi ureditvami in ob upoštevanju ukrepov, ki jih predpisuje veljavna zakonodaja, se pričakuje sprejemljiv vpliv na okolje, ki ne presega zakonsko dopustnih meja za posamezen del okolja.

30. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

- (1) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varstva okolja in emisij delcev v zrak.
- (2) Ob pripravi in izvedbi gradnje je potrebno upoštevati zakonodajo, ki se nanaša na emisije iz gradbišč:
- motorje, vgrajene v gradbeno mehanizacijo ali druge naprave, ki so na gradbišču,
 - motorje na kompresijski vžig,
 - postopke mehanske obdelave na gradbišču,
 - gradbeno mehanizacijo in druge naprave, ki so na gradbišču,
 - organizacijske ukrepe na gradbišču,
 - elaborat preprečevanja in zmanjševanja emisije delcev iz gradbišča
- (3) Skladno s sprejetim občinskim programom varstva okolja se predvidi izvedba zelenih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklimе in bilance zelenih površin.

31. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Ureditveno območje OPPN se v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2) nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.
- (2) Skladno z uredbo je treba upoštevati določila vezana na:
- gradnjo v skladu z zadnjim stanjem gradbene tehnike,
 - uporabo strojev, skladnih z zahtevami iz predpisa, ki ureja emisijo hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,

- optimiziranje obratovalnega časa strojev iz na gradbišču,
- celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
- uporabo začasnih protihrupnih zaslonov.

- (3) Zagotoviti je treba vse ukrepe, da zakonsko opredeljene mejne vrednosti hrupa ne bodo presežene.
- (4) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito ali sanacijo.
- (5) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom. Umeščanje prezračevalnih naprav in naprav za ogrevanje na prostem ne sme prekomerno obremenjevati najbližjih sosednjih stavb z varovanimi prostori.

32. člen

(podnebne spremembe, samooskrba)

- (1) V skladu s sprejetim občinskim programom varstva okolja se naj na objektu v čim večji meri predvidi izvedba tako imenovane zelene strehe, zelene fasade in podobno.
- (2) Za blaženje podnebnih sprememb se naj upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (prioritetna raba energentov, URE, OVE, zmanjševanje TGP glede na nacionalne in občinske programe varstva okolja in energetske podnebne načrte) in trajnostne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP, prostori za parkiranje koles, ozelenitev parkirišč, vodoprepustne površine in podobno).
- (3) Izbor drevesnih vrst za zasaditev naj bo premišljen, da bo ustrezal ravnim pogojem na mikrolokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst.
- (4) Vsi ukrepi so nujni zaradi izravnave bilanc zelenih površin in blažitev posledic podnebnih sprememb.

33. člen

(vodni režim in stanje voda)

- (1) Območje se nahaja izven vodovarstvenega območja
- (2) Objekte je treba priključiti na javno kanalizacijo in v njo tudi odvajati odpadne komunalne vode, v skladu z zakonskimi in podzakonskimi akti in predpisi, ki določajo odvajanje odpadnih voda.
- (3) Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz parkirišč in utrjenih površin se preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika (SIST EN 858-2) ponika na lokaciji.
- (4) Odvajanje čistih padavinskih voda s strešin je potrebno urediti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki in podobno).
- (5) Zaradi načrtovanja ukrepov za zmanjšanje porabe pitne vode, se predvidijo tehnične rešitve za uporabo deževnice, kjer je to možno.
- (6) Tla v podzemni garaži naj bodo brez talnih izpustov.
- (7) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda iz parkirišč in utrjenih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilca olj. Iz projekta DGD mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858:2).
- (8) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko sistema voda - voda, kjer je kot toplotni podzemna voda, ali z geosindo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne in horizontalne zemeljske sonde, si je

dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

34. člen
(ohranjanje narave)

Na obravnavanem območju ni zavarovanih območij, naravnih vrednot in območij pomembnih za biotsko raznovrstnost, prav tako na območju ni evidentiranih habitatov varovanih vrst oziroma habitatnih tipov.

35. člen
(ravljanje z odpadki)

- (1) Ravnanje z odpadki se izvaja v skladu z veljavno zakonodajo in določili občinskega odloka. Na območju se izvaja ločeno zbiranje odpadkov. V sklopu zunanje ureditve je investitor dolžan zagotoviti ustrezna odjemna mesta za zbiranje in odvoz odpadkov v skladu s smernicami javnega podjetja za odvoz odpadkov. Dostop za komunalna vozila je zagotovljen po vseh javnih dostopnih cestah.
- (2) Vse odpadke je potrebno ločevati ter predati v uporabo ustreznim prevzemnikom.
- (3) V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

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

36. člen
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) 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.
- (2) Obravnavano območje spada v VI. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.
- (3) 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,
 - nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.
- (4) V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.

37. člen
(varstvo pred požarom)

- (1) 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.
- (2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da:
 - je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,

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

- (3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljaavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.
- (4) Za omejitev širjenja požara na sosednje stavbe so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej.
- (5) Intervencija bo zagotovljena preko vseh obstoječih in predvidenih prometnih, manipulativnih in interventnih poti. 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.
- (6) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA

38. člen

(etapnost gradnje)

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami, pri čemer mora zagotoviti možnost izvedbe OPPN v celoti.

X. DOPUSTNA Odstopanja

39. člen

(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

- (1) Pri uresničitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetske, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.
- (2) Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.
- (3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.

40. člen

(odstopanja glede stavb)

- (1) Dopusten je manjši tloris načrtovanih objektov, ter drugačna oblika objektov v okviru prikazanega tlorisa- znotraj gradbene meje.
- (2) Preseganje višinskih gabaritov stavb je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika in podobno) in dostopov na streho. Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov.

41. člen

(odstopanja glede prometne ureditve)

- (1) Preoblikovanje parkirnih površin je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz tega odloka.
- (2) Mikrolokacijo dovoza in obliko parkiranja, natančno število parkirnih mest in uvozno–izvozne klančine iz podzemnih garaž se opredelijo v projektni dokumentaciji glede na dejansko število stanovanjskih/bivalnih enot in dejavnosti.

42. člen

(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

XI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

43. člen

(pogoji za vzdrževalna in druga dela)

- (1) Za vzdrževalna in investicijska dela, rekonstrukcije, prizidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Prizidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega.
- (2) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.

44. člen

(obveznosti investitorjev)

- (1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.
- (2) 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.

- (3) Investitor je dolžan z MO Maribor pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o komunalnem opremljanju območja v kateri se določijo deleži sofinanciranja glede izgradnje prometne in komunalne infrastrukture, ki je potrebna za realizacijo načrtovanih ureditev.

45. člen

(obveznosti izvajalcev)

- (1) 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,
 - med gradnjo je potrebno upoštevati smernice in pogoje temeljenja in zagotoviti stalen nadzor geomehanika pri vseh zemeljskih delih (temeljenje objektov, urejanje komunalne infrastrukture itd.),
 - 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, prometno napajanje v času gradnje je dovoljeno izključno iz Istrske ulice,
 - sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
 - skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
 - med gradnjo je potrebno vsečasne deponije ustrezno zaščititi pred spiranjem in odnašanjem materiala ob močnejših nalivih,
 - 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,
 - 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,
 - po končani gradnji je treba vse za gradnjo postavljene provizorje inčasne deponije odstraniti,
 - na novo izdelana pobočja ustrezno utrditi in jih zatraviti oz. ustrezno vegetacijsko urediti.
- (2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

XII. KONČNE DOLOČBE

46. člen

(vpogled v OPPN)

OPPN je na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet in prostor – na Sektorju za urejanje prostora, na Mestni četrti Pobrežje in na spletni strani <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti>

47. člen

(pričetek veljavnosti)

- (1) Ta odlok se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku in začne veljati osmi dan po objavi.
- (2) Z dnem uveljavitve tega akta na območju iz 5. člena tega odloka preneha veljati Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 1/14-UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr.), 1/18, 9/18-obv.razl., 24/20-obv.razl.).

OBRAZLOŽITEV

Gradivo – dopolnjeni osnutek odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje severno od Istrske ulice v Mestni občini Maribor je skupaj z elaboratom ekonomike in okoljskim poročilom bilo javno razgrnjeno v času od 20.12.2023 do 29.01.2024 na spletni strani mestne občine Maribor, na sedežu Sektorja za urejanje prostora in na sedežu Mestne četrti Pobrežje.

V času javne razgrnitve se je izvedla tudi javna obravnava. Na javni obravnavi in tudi v prvi obravnavi na Mestnem svetu je podana pobuda, da se v odloku navede, da je v času gradnje dostop tovornih vozil do območja, možen le iz Istrske ulice, kar se je upoštevalo v 45. členu predmetnega odloka.

Dodatno se je predmetni odlok dopolnil tudi v 22. členu, na zahtevo Elektra Maribor kot nosilca urejanja prostora in sicer v povezavi z izdelanimi strokovnimi podlagami, v katerih so podrobneje opredeljene ureditve potrebne za napajanje predmetnega območja z elektriko.

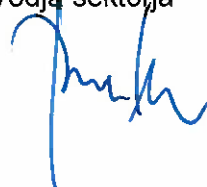
V 25. in 33. členu se je na zahtevo mnenjedajalaca za področje voda, ustrezno preoblikovala dikcija, ki se je nanašala na pridobitev dovoljenj za morebitno ogrevanje objektov s toplotno črpalko voda-voda.

Grafični del odloka ostane nespremenjen.

Pripravila:
Vesna BAUMAN
Podsekretarka



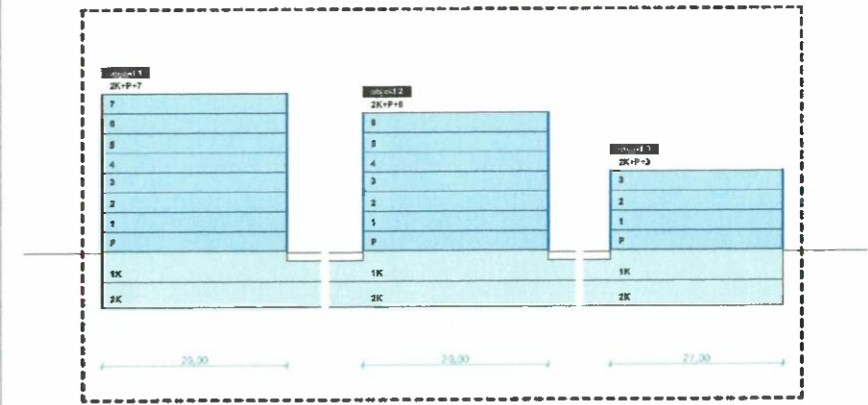
Maja REICHENBERG HERIČKO
Vodja sektorja





LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- PREDVIDENO
- DOVOZNA CESTA
- VEČSTANOVANJSKE STAVBE
- GRADBENA MEJA
- PEŠ, TLAKOVANE POVRŠINE
- SMER DOVOZA V PODZEMNO GARAŽO
- SMER VHODA V STAVBO
- 2K+P+6 ETAŽNOST STAVBE
- 1 OZNAKA STAVBE
- ZELENICA
- VRTOVI
- OTROŠKO IGRIŠČE
- DREVESA
- PREREZI



SHEMATSKI PREREZI

| | | |
|--|--|--|
| URBIS Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor | | |
| PROJEKT: | OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SEVERNO OD ISTRSKE ULICE V MESTNI OBČINI MARIBOR | |
| FAZA: | PREDLOG | |
| NASLOV LISTA: | PRIKAZ UMESTITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR Ureditvena situacija s shematskimi prerezi | |
| NAROČNIK: | WEGRAZ - SLO d.o.o. Slomškov trg 18, 2000 Maribor | |
| NOSILEC NALOGE: | Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 PA PPN | |
| SODELAVKA: | Dijana BOŽIČ, mag. inž. arh. | |
| ŠT. PROJEKTA: | 2023/OPPN-006 | |
| DATUM PROJEKTA: | JANUAR 2024 | |
| MERO: | 1 : 500 | |
| ŠT. LISTA: | 4.1 | |



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN PREDVIDENO
- DOVOZNA CESTA
- VEČSTANOVANJSKE STAVBE
- GRADBENA MEJA
- PEŠ, TLAKOVANE POVRŠINE
- ▶ SMER DOVOZA V PODZEMNO GARAŽO
- ▶ SMER VHODA V STAVBO
- 2K+P+6 ETAŽNOST STAVBE
- 1 OZNAKA STAVBE
- ZELENICA
- VRTOVI
- 29.00 DIMENZIJE STAVBE
- 12.85 ODMIKI MED STAVBAMI
- OTROŠKO IGRIŠČE

| | | |
|---|---|--|
| URBIS Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Parizanska cesta 3, 2000 Maribor | | |
| PROJEKT: | OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SEVERNO OD ISTRSKE ULICE V MESTNI OBČINI MARIBOR | |
| FAZA: | PREDLOG | |
| NASLOV LISTA: | PRIKAZ UMESTITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji | |
| NAROČNIK: | WEGRAZ - SLO d.o.o. Slomškovo trg 18, 2000 Maribor | |
| NOSILEC NALOGE: | Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 PA PPN | |
| SODELAVKA: | Dijana BOŽIČ, mag. inž. arh. | |
| ŠT. PROJEKTA: | 2023/OPP-006 | |
| DATUM PROJEKTA: | JANUAR 2024 | |
| MERILO: | 1 : 500 | |
| ŠT. LISTA: | 4.2 | |



- LEGENDA:**
- MEJA OBMOČJA OPPN
 - PREDVIDENO
 - DOVOZNA CESTA
 - VEČSTANOVANJSKE STAVBE
 - GRADBENA MEJA
 - PEŠ, TLAKOVANE POVRŠINE
 - SMER DOVOZA V PODZEMNO GARAŽO
 - SMER VHODA V STAVBO
 - 2K+P+6 ETAŽNOST STAVBE
 - 1 OZNAKA STAVBE
 - ZELENICA
 - VRTOVI
 - GRADBENA MEJA PODZEMNE GARAŽE
 - DIMENZIJE PROMET
 - 1 OTROŠKO IGRIŠČE



| | | |
|---|--|--|
| URBIS. Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor | | |
| PROJEKT: | OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SEVERNO OD ISTRSKE ULICE V MESTNI OBČINI MARIBOR | |
| FAZA: | USKLAJENI PREDLOG | |
| NASLOV LISTA: | PRIKAZ UMETITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR Prometno tehnična situacija s shematskim prikazom kletne etaže | |
| NAROČNIK: | WEGRAZ - SLO d.o.o. Slomškov trg 18, 2000 Maribor | |
| NOSILEC NALOGE: | Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 PA PPN | |
| SODELAVKA: | Dijana BOŽIČ, mag. inž. arh. | |
| ŠT. PROJEKTA: | 2023/OPP-006 | |
| DATUM PROJEKTA: | MAREC 2024 | |
| MERILO: | 1 : 500 | |
| ŠT. LISTA: | 4.4 | |