



**MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN**

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,  
[www.maribor.si](http://www.maribor.si), email: [mestna.obcina@maribor.si](mailto:mestna.obcina@maribor.si)



**GMS 651/1**

Številka: 35005 - 35/2017-31  
Maribor, 21. marec 2019

**MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 4. SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE  
OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA:** ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O  
OBČINSKEM LOKACIJSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA  
Radvanje 5 S (območje za individualno stanovanjsko  
gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru) – druga obravnava

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Urad za komunalo, promet in prostor  
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA  
Urbis d.o.o. Maribor

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

**POROČEVALKI:** mag. Lidija KODRIČ VUK, sekretarka  
Natalija BABIČ, univ.dipl.inž.arh.

**PREDLOG SKLEPA:** **MESTNI SVET SPREJME ODLOK O SPREMEMBAH IN  
DOPOLNITVAH ODLOKA O OBČINSKEM LOKACIJSKEM  
NAČRTU ZA DEL OBMOČJA Radvanje 5 S (območje za  
individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v  
Mariboru)**

Aleksander Saša Arsenovič,  
župan

**PRILOGE:**

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafična priloga
- stališča do pripomb
- odlok NUPB (samo v e-obliki)



**MESTNA OBČINA MARIBOR**  
MESTNA UPRAVA  
URAD ZA KOMUNALNO, PROMET IN PROSTOR  
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

Številka: 35005 - 35/2017-31  
Maribor, 21. marec 2019

**PODPISNI LIST**  
**PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 4. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA**  
**MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	<b>ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O OBČINSKEM LOKACIJSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA Radvanje 5 S</b>
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. odlok 2. obrazložitev odloka 3. grafična priloga 4. stališča do pripomb 5. odlok NUPB (samo v e-obliki)

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Simon TEKAVEC, višji svetovalec	UKPP-SUP	22.3.2019	
Gradivo pregledala vodja Sektorja za urejanje prostora	mag. Lidija KODRIČ VUK, sekretarka	UKPP-SUP	22.3.2019	
Gradivo pregledala vodja UKPP	Vili EISENHUT vodja urada	UKPP	25.3.2019	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (izven MOM)	/			
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	/			

<b>Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki</b>	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	25.3.2019	
--	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal v.d. direktorja MU	Boris Železnik	Kabinet župana		
Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u> mag. Helena Kujundžič Lukaček	Kabinet župana		
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša ARSENOVIČ	Kabinet župana		



Na podlagi 119. in 273. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Ur. l. RS, št. 61/2017) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/2011 in 8/14) je Mestni svet Mestne občine Maribor na ..... redni seji dne ..... sprejel

## O D L O K

### O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJA Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski v Mariboru)

~ predlog za drugo obravnavo na mestnem svetu ~

#### 1. člen

V Odloku o občinskem lokacijskem načrtu za del območja Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru) (MUV št. 12/2007) se doda novi 1.a člen, ki se glasi:

»1.a člen  
(predmet sprememb in dopolnitev OLN)

S tem odlokom se sprejmejo Spremembe in dopolnitve odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru), ki ga je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, pod št. proj. 2017/OPPN-041. Idejno zasnovo, na kateri temeljijo rešitve v spremembah in dopolnitvah OLN je izdelal Studio Kalamar d.o.o., pod številko 238/17, oktober 2017.«.

#### 2. člen

Za 3.člen odloka se doda 3.a člen, ki se glasi:

»3.a člen  
(sestavni deli sprememb in dopolnitev OLN)

#### I. Splošni del:

#### II. Tekstualni del:

#### III. Kartografski del:

##### 1. Načrt namenske rabe prostora

1.1. Izsek iz veljavnega OLN – Arhitektonska zazidalna situacija z zelenimi površinami M - 1 : 5000

1.2. Kopija katastrskega načrta M - 1 : 1000

##### 2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije

2.3. Tehnični elementi za zakoličenje gradbenih parcel in objektov M - 1 : 1000

##### 3. Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji

3.0. Prikaz prostorske ureditve na DOF načrtu M - 1 : 2000

3.1. Arhitektonska zazidalna situacija z zelenimi površinami M - 1 : 1000

3.2. Funkcionalno oblikovalski pogoji M - 1 : 1000

3.3. Prometno tehnična situacija M - 1 : 1000

3.4. Zbirni načrt komunalnih vodov in priključkov M - 1 : 1000

#### IV. Priloge:

1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE

2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

3. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE

4. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, SMERNICE IN MNENJA

5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SD OLN  
6. POVZETEK ZA JAVNOST«.

**3. člen**

5.člen se spremeni tako, da se glasi:

»Ureditveno območje OLN obsega del ureditvenega območja Mestne občine Maribor. Predmet OLN je prostorska ureditev območja na parcelah številka: 589/1, 587/1 in 586/1, 589/3, 590/1 in 745/1 vse k. o. Pekre.

Meja območja obdelave poteka po zunanjem robu sklenjenega območja citiranih parcel in je prikazana v grafičnih prilogah.«

**4. člen**

Prvi odstavek 10. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

»Umestitev v prostor

Načrtovana je gradnja stanovanjskih stavb v obliki hiš v nizu. Stavbe so nanizane v štirih vrstah, z vmesnimi dovoznimi cestami, skupaj je načrtovanih 47 stanovanjskih enot. Večina ima dostope in dovoze na severni strani, razen tretje linije iz severa proti jugu, kjer so dostopi in dovozi načrtovani z južne strani.«

Četrty odstavek 10. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

»Vrste objektov glede na namen in funkcijo:

- manj zahtevni objekti (enostanovanjske stavbe, infrastrukturni objekti),
- enostavni objekti (opredeljeni v 14. členu).«.

Peti odstavek 10. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Velikost in zmogljivost objektov:

- tlorisna velikost objekta (hiše v nizu) je 10,50 m x 7,50 m, ali 9,00 m x 10,00 m, etažne višine P+1 (pritličje, 1 nadstropje) ali P+T (pritličje, terasna etaža), strehe so lahko enokapne, dvokapne ali ravne,
- odstavno mesto za avtomobile se nahaja ob objektu na gradbeni parceli, prostora je za dva avtomobila, prostor se nadkrije z nadstrešnico, ki se mora oblikovno ujemati s stanovanjskim objektom in mora biti zgrajena sočasno. Lahko se dotika parcelne meje ali je združena s sosednjo nadstrešnico, streha je ravna ali v naklonu,
- v kartografskem delu je označeno območje gradnje (na skrajnem jugu območja, ob parceli št. 585/1) pod pogojem, kjer je možna gradnja objektov po zadostitvi pogojev zavoda za gozdove.«

Šesti odstavek 10. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- Stanovanjske stavbe so pravokotne oblike, locirane pravokotno na ulico, ob stavbi ali pred njo je načrtovano odstavno mesto za avtomobile. Stavbe morajo biti enotno oblikovane tako z oblikovnega kot estetskega vidika.
- Natančna lega stavb in ureditev je razvidna iz kartografskega dela SD OLN karta 3.2 Funkcionalno oblikovalski pogoji.«

**5. člen**

11. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

**»11. člen**  
(odstopanja)

Dovoljena odstopanja:



- tlorisno odstopanje načrtovanih stavb od določene velikosti v kartografskem delu je +1,0 m (objekti so lahko tudi manjših tlorisnih dimenzij),
- odstavno mesto za avtomobile označeno v kartografskem delu je možno tudi povečati ali podaljšati v sklopu lastne parcele, tako da je možna odstava avtomobila ali dveh na lastnem zemljišču, tako povečanega odstavnega mesta ni dovoljeno nadkriti,
- na podlagi ustrezne projektne tehnične dokumentacije so dopustna odstopanja pri prometnem, komunalnem in energetskega opremljanju, v kolikor te spremembe in dopolnitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta SD OLN in so za izvedbo teh odstopanj pridobljeni pogoji in mnenja vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora.«.

## 6. člen

14. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»14. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

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

- vrtna lopa do 20m<sup>2</sup>,
- ekološki otoki, urbana oprema, spominska obeležja,
- ograja do višine 1,5 m,
- podporni zid do višine 0,5 m.

Enostavni objekti morajo biti oblikovani enotno in tako, da se oblikovno in estetsko ujemajo s stanovanjskimi objekti.

Ograje, podporni zidovi, priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in pomožni komunalni objekti se lahko postavijo do sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi na mejo. Vrtne lope se lahko postavijo 1,5 m od sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele lahko bližje ali tudi na mejo.«.

## 7. člen

V 16. členu (pogoji za prometno urejanje) se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

Za prometno omrežje in ostale utrjene površine veljajo naslednji pogoji:

- celotno območje je dostopno iz severne strani iz Rožnodolske ulice preko dveh priključkov,
- tehnični elementi notranje cestne mreže (Cesta A in B):
  - cestišče širine 5.80 m,
  - pločnik širine 1.00 m,
  - izvedba cestišča in pločnikov je v asfaltu,
  - izvedba parkirnih mest na posameznih parcelah je v asfaltu ali v tlakovcih.

Rekonstruira se odsek Rožnodolske ulice v dolžini od križišča na zahodni strani območja načrtovanih objektov do mostu čez Rožnodolski potok vključno s prepustom na vzhodni strani ureditvenega območja z naslednjimi tehničnimi elementi:

- cestišče širine 6,00 m,
- zelenica na južni strani širine 2,8 m,
- pločnik na južni strani širine 1,6 m.

Investitor je dolžan na svoje stroške izdelati projektno dokumentacijo in izvesti sanacijo prepusta čez Rožnodolski potok na vzhodni strani ureditvenega območja skladno s hidrološko-hidravlično študijo. Mestna občina Maribor sklene s pristojno direkcijo pogodbo o stavbni pravici.

Na celotni trasi predvidenega cestnega omrežja je potrebno predvideti ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo skladno z veljavnimi predpisi, zakoni in pravilniki.

Pred izgradnjo cestnega omrežja je potrebno izdelati projekt za izvedbo.



## 8. člen

V 17. členu (pogoji za komunalno in energetska urejanje) se prvo poglavje (oskrba z vodo), drugo poglavje (Elektrika), tretje (Odvod odpadnih vod) in četrto poglavje (TK in KTV omrežje) spremenijo tako, da se glasijo:

### »Oskrba z vodo

Za vodooskrbo načrtovane pozidave se zgradi novo vodovodno omrežje DN 100 in DN 80 v predvidenih dovoznih cestah z navezavo na obstoječi vodovod v Rožnodolski ulici.

Za požarno zaščito pozidave se predvidi ustrezno število požarnih hidrantov.«

### »Elektrika

Napajanje predvidenih objektov se izvede iz obstoječe TP Pekre 3. Do objektov oz. razdelilnih omaric se zgradi ustrezen nizkonapetostni razvod v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami, št. načrta 70/18-MO, Elektro Maribor, marec 2017. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji upravljalca.«

### »Odvod odpadnih vod

Vsi objekti morajo biti priključeni na javno kanalizacijsko omrežje. Predvidi se ločen sistem odvodnje za vse odpadne vode. Za odvod fekalnih vod se predvidi izgradnja fekalne kanalizacije, ki se na obstoječe omrežje naveže preko obstoječih jaškov. Priključevanje direktno na cev ni dopustno. Meteorne odpadne vode iz strešin in utrjenih površin se vodijo ločeno, preko lovilca olj in zadrževalnika v Rožnodolski potok. Izpust v Rožnodolski potok se izvede z izpustno glavo, tako da se brežine zavarujejo z lomljencem, izpustna glava se izvede v naklonu brežine. Na izpustno cev se montira povratna loputa v primeru visokih voda. Vse rešitve se načrtujejo in izvedejo v skladu z veljavno zakonodajo s področja odvajanja in čiščenja odpadnih vod.«

### »TK in KTV omrežje

1. V dostopnih cestah in ulicah se predvidi položitev kableske kanalizacije, ločeno za TK in KTV omrežje, s pripadajočimi jaški, v skladu s pogoji upravljalca. Do posameznih objektov se predvidijo zemeljski priključki. Priključitev na obstoječe omrežje se izvede v skladu s pogoji upravljalca.
2. Navezava na obstoječe TK omrežje TS je mogoča na kabelski kanalizaciji na južni strani Rožnodolske ulice.«

## 9. člen

V 18. členu se tretje poglavje (Varstvo voda) spremeni tako, da se glasi:

### »Varstvo voda

- Pri načrtovanju in izvedbi je potrebno upoštevati določila veljavne Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja. Območje se nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III, zato je potrebno pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- Vsi objekti s pripadajočo ureditvijo morajo biti odmaknjeni 5 m od zgornjega roba brežine Rožnodolskega potoka.
- Vsi objekti morajo biti priključeni na javno kanalizacijsko omrežje. Predvidi se ločen sistem odvodnje za vse odpadne vode. Za odvod fekalnih vod se predvidi izgradnja fekalne kanalizacije, ki se na obstoječe omrežje naveže preko obstoječih jaškov. Priključevanje direktno na cev ni dopustno. Meteorne odpadne vode iz strešin in utrjenih površin se vodijo ločeno, preko lovilca olj in zadrževalnika v Rožnodolski potok. Izpust v Rožnodolski potok se izvede z izpustno glavo, tako da se brežine zavarujejo z lomljencem, izpustna glava se izvede v naklonu brežine. Na izpustno cev se montira povratna loputa v primeru visokih voda. Vse rešitve se načrtujejo in izvedejo v skladu z veljavno zakonodajo s področja odvajanja in čiščenja odpadnih vod.
- Vse rešitve se načrtujejo in izvedejo v skladu z veljavno zakonodajo s področja odvajanja in čiščenja odpadnih vod.



- Odvajanje padavinskih vod s parkirišč in manipulativnih površin je treba načrtovati preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj (SIST EN 858-2) in usedalnika.
- Izdelana je bila hidrološko-hidravlična študija za Rožnodolski potok, št. projekta 3797/18, izdelovalec Vodnogospodarski biro Maribor, april 2018. Iz študije je razvidno, da območje SD OLN ni poplavno ogroženo, zato niso potrebni nobeni dodatni ukrepi.«.

V 18. člen se na koncu doda novo poglavje Varovanje gozda:

**»Varovanje gozda**

- Območje lokacijskega načrta mora biti skladno z območjem, ki je v planskem dokumentu opredeljeno kot stavbno zemljišče.
- Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 15 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje območja gozda, ki ga predstavlja zemljišče parc. št. 585/1, vsaj 1 m. V kartografskem delu je označeno območje gradnje (na skrajnem jugu območja, ob parceli št. 585/1) pod pogojem, kjer je možna gradnja objektov po zadostitvi pogojev zavoda za gozdove.
- Investitor oziroma lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji kot doslej.
- Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega LN niso dovoljeni.
- Štore ter odvečen odkopni material, ki bo nastal pri gradnji, se ne sme odlagati v gozd, ampak le na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala oziroma ga je potrebno vkopati v zasip.
- Po končani gradnji je potrebno sanirati morebitne poškodbe nastale zaradi gradnje na okoliškem gozdnem drevju in na gozdnih poteh in začasnih gradbenih površinah. Teren ob objektu, je v delu, kjer je gozd, potrebno vzpostaviti v prvotno stanje.
- Pri poseku in spravilu lesa se mora upoštevati določila Pravilnika o izvajanju sečnje, ravnanju s sečnimi ostanki, spravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov (Uradni list RS št. 55/94, 95/04) in Uredbo o varstvu pred požari v naravnem okolju (Uradni list RS št.26/93).
- Drevje se lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja za gradnjo.
- Drevje za krčitev označi in posek evidentira krajevno pristojni delavec Zavoda za gozdove Slovenije, KE Ruše.«.

**10. člen**

23. člen se spremeni tako, da se glasi:

»23. člen  
(etapnost gradnje)

Izvedba OLN je možna v več fazah. Posamezno fazo predstavlja niz objektov s pripadajočo prometno, komunalno in energetska infrastrukturo.

Prva faza je izgradnja objektov ob Rožnodolski ulici, vključno z rekonstrukcijo Rožnodolske ulice in prepustom, cesta A s priključkoma na Rožnodolsko in gradnja objektov v drugi liniji.«.

**KONČNI DOLOČBI**

**11. člen**

Spremembe in dopolnitve občinskega lokacijskega načrta so na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti Radvanje in delno na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si).

**12. člen**

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

Številka: 35005 – 35/2017 0301 04  
Maribor, .....



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

dat: OPPN / spr.in dop. Rožnodolska / gradivo za 2.obr. na MS  
Številka: 35005 – 35/2017-31 0301 04  
Maribor, 21. marec 2019

## **O B R A Z L O Ž I T E V**

### **ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJA Ra5 S (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru)**

~ predlog za drugo obravnavo na mestnem svetu ~

#### **1. PODLAGA ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OLN**

Širše območje Radvanja se plansko ureja z Odlokom o dolgoročnem planu občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlokom o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08 in Ur.l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07 in 36/07). Območje je namenjeno površinam za individualno stanovanjsko gradnjo.

Območje načrtovane spremembe je del prostorsko planske enote Radvanje 5 S in se prostorsko ureja z Odlokom o lokacijskem načrtu za del območja Ra 5 - območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici – (MUV št. 12/07), ki je predvidel individualno stanovanjsko gradnjo. Načrtovana gradnja se po osnovnem lokacijskem načrtu ni realizirala, zato je območje še vedno prazno, zaraščeno in nepozidano.

Pravna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS št. 62/17 ZUreP-2) in Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS št. 33/07 in sprem.) v povezavi z 273. členom ZUreP-2 ter Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS št. 99/07).

#### **2. POSTOPEK PRIPRAVE SPREMEMB IN DOPOLNITEV OLN**

Spremembe in dopolnitve odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja za del območja Radvanje 5 S – območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega lokacijskega načrta za del območja Radvanje 5 S, objavljenega v Medobčinskem uradnem vestniku št. 33/2017, kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.



Družba URBIS d.o.o. Maribor je odgovorni načrtovalec sprememb in dopolnitev OLN. Javna razgrnitev bo potekala v času od 13. aprila 2018 do vključno 30. aprila 2018, javna obravnava je bila 18. aprila 2018 v sejni sobi Mestne četrti Radvanje.

Mestni svet je odlok obravnaval v nadaljevanju 35. seje dne 15. maja 2018 in ga v prvi obravnavi ni sprejel, zaradi pripomb na sam koncept pozidave. Sam koncept je bil nato popravljen in oblikovno spremenjen, vendar pa to ni imelo vpliva na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev veljavnega lokacijskega načrta ter na rabo sosednjih zemljišč. Mestni svet je popravljen in spremenjen odlok ponovno obravnaval in tudi potrdil na redni 37. seji dne 21. junija 2018.

### 3. PRIPOMBE V ČASU JAVNE OBRAVNAVE IN PO OBRAVNAVI NA MESTNEM SVETU

V času javne razgrnitve in javne obravnave je bilo nekaj pripomb, ki so se nanašale na ureditve izven območja lokacijskega načrta. Stališča do pripomb je potrdil župan in so sestavni del gradiva za obravnavo na mestnem svetu.

### 4. SPREMEMBE V PREDLOGU ODLOKA ZA DRUGO OBRAVNAVO

V fazi od sprejema drugega dopolnjenega osnutka do usklajenega predloga je odlok zaradi usklajevanja z mnenji nosilcev urejanja prostora in z upoštevanjem pripomb delno dopolnjen in spremenjen, in sicer:

- v 1. členu je na koncu dodan stavek o izdelavi idejne zasnove;
- dodan je novi 3. člen, s katerim se je dopolnilo območje obdelave, ostali členi so se ustrezno preštevilčili;
- v 4. členu so spremenjena poglavja Umestitev v prostor, velikost in zmogljivost objektov in Oblikovanje zunanje podobe objektov;
- v 5. členu se je dodala nova druga alineja;
- 6. členu je spremenjen skladno z novo veljavno uredbo o razvrščanju,
- v 7. členu je dodana obveznost ureditve Rožnodolske ulice v dolžini lokacijskega načrta in sanacija prepusta čez Rožnodolski potok;
- dopolnil se je 8. člen po pridobljenih mnenjih nosilcev urejanja prostora;
- v 9. členu se je spremenilo poglavje Varstvo voda in na koncu dodalo novo poglavje Varovanje gozda;
- v 10. členu se je dopolnila etapnost gradnje.

Drugih sprememb v odloku za drugo branje ni.

### 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 OLN, je obveznost investitorja.

Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem predpisu, po katerem MOM zaračunava komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo. Investitor je dolžan na lastne stroške zgraditi manjkajočo komunalno in prometno infrastrukturo, kot je načrtovano z OLN.

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



mag. Lidija KODRIČ VUK  
vodja sektorja



## UREDITVENA SITUACIJA



### LEGENDA:

MEJA OBMOČJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV OLN

#### PREDVIDENO

- STANOVANJSKE STAVBE
- PROMETNE POVRŠINE, DOVOZNE CESTE
- PLOČNIK
- PARCELNE MEJE
- ETAŽNOST OBJEKTOV
- PROSTOR ZA ODSTAVO AVTOMOBILOV
- SMER DOVOZA, VHODA V STAVBO
- ZELENE POVRŠINE
- DREVESA
- OBMOČJE GRADNJE POD POGOJEM
- POVEZOVALNA PEŠ POT Z OTROŠKIM IGRISČEM
- ZBIRALNICA LOČENIH ODPADKOV

URBIS Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor		
PROJEKT:	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA LOKALNEGA NČRTA ZA DEL OBMOČJA Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru)	
FAZA:	PREDLOG	
NASLOV LISTA:	Načrt ureditve načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji <b>ARHITEKTONSKA ZAZIDALNA SITUACIJA Z ZELENIH POVRŠINAMI</b>	
NAROČNIK:	CGP, družba za gradbeništvo, inženiring, proizvodnjo in vzdrževanje cest, d.d. Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto	
NOGILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1502 A	
SOODLAVKA:	Zdenka LEŠNIK, geod. teh.	
ŠT. PROJEKTA:	2017/IOFPN-041	
DATUM PROJEKTA:	MAREC 2019	
MERILO:	1 : 1000	
ŠT. LISTA:	3.1	





**MESTNA OBČINA MARIBOR**  
**ŽUPAN**  
**Ulica heroja Staneta 1, Maribor**

**MARIBOR 2018**  
EVROPSKA PRISPEVKA KAKAR INKUBATOR

**MARIBOR**  
MESTO ŠPORTA  
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

Na podlagi 119. in 273. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017) in 35. člena statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 10/11 in 8/14) je župan Mestne občine Maribor sprejel

## **STALIŠČA**

**IN POJASNILA DO PODANIH PRIPOMB  
PO JAVNI RAZGRNITVI IN OBRAVNAVI NA MESTNEM SVETU  
DOPOLNJENEGA OSNUTKA ODLOKA  
O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH OBČINSKEGA  
LOKACIJSKEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJA Radvanje 5 S  
(območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru)**

Dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja Ra 5 - območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici – (MUV št. 12/07), je bil javno razgrnjen od 13. aprila 2018 do vključno 30. aprila 2018, javna obravnava je bila 18. aprila 2018 v sejni sobi Mestne četrti Radvanje. V času javne razgrnitve in javne obravnave je bilo podanih nekaj pripomb, ki so se nanašale na ureditve v in izven območja lokacijskega načrta. Mestni svet je odlok obravnaval v nadaljevanju 35. seje dne 15. maja 2018 in ga v prvi obravnavi ni potrdil zaradi nestrinjanja s konceptom pozidave. Sam koncept je bil v odloku za ponovno prvo obravnavo oblikovno nekoliko spremenjen, vendar pa sprememba ne vpliva na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev veljavnega lokacijskega načrta ter na rabo sosednjih zemljišč. Mestni svet je na 37. redni seji dne 21. junija 2018 ponovno obravnaval dopolnjeno gradivo in ga je potrdil. Pripravljaivec izvedbenega prostorskega akta je skupaj z načrtovalcem prostorske ureditve – družbo Urbis d.o.o. Maribor pripravil stališča do podanih pripomb.

### **Pripomba št. 1 (MČ Radvanje, Lackova 43, Maribor)**

Sredstva iz komunalnega prispevka ob izvedbi lokacijskega načrta naj se vložijo v preplastitev Rožnodolske ulice v dolžini cca. 300 m.

### **Stališče do pripombe št.1**

#### **Pojasnilo.**

Poraba sredstev komunalnega prispevka je opredeljena v veljavnih zakonskih predpisih in ni predmet OPPN. Obveza preplastitve Rožnodolske ceste v območju prostorskega akta je v skladu z določili 8. člena sprememb in dopolnitev ter 26. člena osnovnega odloka obveza investitorja.

### **Pripomba št. 2 (MČ Radvanje, Lackova 43, Maribor)**

Propust na Rožnodolski potok ki se nahaja na robu načrtovane gradnje, se mora sanirati in na južni strani ustrezno podaljšati še pred izvedbo gradnje.



### **Stališče do pripombe št.2**

#### **Pojasnilo.**

Rožnodolski potok je v lasti Republike Slovenije in upravljanju Direkcije RS za vode, ki je pristojna vodotok ter objekte na njem tudi vzdrževati in sanirati. Lokalna skupnost lahko le pozove Direkcijo za vode, da pristopi k sanaciji objektov na vodotoku.

### **Pripomba št. 3 (MČ Radvanje, Lackova 43, Maribor)**

Med usedalnikom meteornih vod in izlivom iz naselja v potok je potrebno namestiti lovilec olj.

### **Stališče do pripombe št.3**

#### **Pripomba se upošteva.**

V skladu z veljavno zakonodajo je potrebno vse odpadne vode iz cestišč in manipulativnih površin pred izpustom ustrezno prečistiti preko usedalnika in lovilca olj. Navedeno je upoštevano tudi v lokacijskem načrtu, kar je razvidno iz 10. člena sprememb in dopolnitev.

### **Pripomba št. 4 (MČ Radvanje, Lackova 43, Maribor)**

V času gradnje novega naselja je potrebno očistiti Rožnodolski potok v dolžini novega naselja in severno v območju do gozda.

### **Stališče do pripombe št.4**

#### **Pojasnilo.**

Rožnodolski potok je v upravljanju Direkcije RS za vode in je vzdrževanje vodnih zemljišč v izključni domeni države, ki vzdrževanje izvaja v skladu z letnimi načrti. Zaradi pomanjkanja sredstev je obseg vzdrževanja manjši, kot bi bilo potrebno. Lokalna skupnost lahko le pozove Direkcijo za vode, da pristopi k čiščenju potoka in zagotavlja njegovo redno vzdrževanje.

### **Pripomba št. 5 (MČ Radvanje, Lackova 43, Maribor)**

Na predvideno prometno ureditev ne pristajamo, saj ima preveč direktnih izhodov na Rožnodolsko ulico. Naše soglasje ima obstoječa ureditev iz veljavnega akta.

### **Stališče do pripombe št.5**

#### **Pripomba se ne upošteva.**

Sprememba OLN predvideva ureditev odseka Rožnodolske ulice v dolžini cca 160 m, ki zagotavlja širino vozišča 6,0 m, na južni strani se dogradi pločnik in zelenica v skupni širini 3,0 m. Takšna ureditev in prometna obremenitev Rožnodolske ulice omogočata priključevanje objektov direktno na Rožnodolsko ulico, enako kot se nanjo že priključujejo vsi obstoječi objekti ob Rožnodolski.

### **Pripomba št. 6 (MČ Radvanje, Lackova 43, Maribor)**

V odloku se mora podati načrt komunikacijskih poti, izvesti monitoring in po končani gradnji sanirati vse poškodbe še pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja.

### **Stališče do pripombe št.6**

#### **Pripomba je upoštevana.**

V 25. členu veljavnega odloka so opredeljene vse obveznosti investitorja, med katere sodi tudi zagotavljanje nemotene komunalne oskrbe obstoječih objektov ter sanacija vseh poti in cest, ki bodo poškodovane ali prekinjene v času gradnje.



### **Pripomba št. 7 (MČ Radvanje, Lackova 43, Maribor)**

V naselju ni predvidenih rekreacijskih ali igralnih površin, je pa predvidena izgradnja igrišča ob Macunovi ulici. Izvajalec pozidave naj prevzame tudi izgradnjo tega otroškega igrišča in parka doživetij.

#### **Stališče do pripombe št.7**

##### **Pripomba se ne upošteva.**

V dopolnjenem osnutku sprememb OLN so tudi znotraj načrtovanega naselja predvidene površine za manjše igrišče in druženje stanovalcev. Površine so preko pešpoti povezane z Rožnodolsko ulico in gozdnimi površinami na južni strani. Gozdne površine na južni strani pa omogočajo rekreacijo prebivalcem na tem območju. Ureditev parki in otroških igrišč ob Macunovi ulici, ki so sicer izven območja prostorskega akta, se je v poletju 2018 že pričela izvajati.

### **Pripomba št. 8 (MČ Radvanje, Lackova 43, Maribor)**

Pred sprejetjem spremembe OLN naj Mariborski vodovod in Nigrad podata izjave, da kapacitete omrežij zadoščajo za dodatne obremenitve.

#### **Stališče do pripombe št.8**

##### **Pojasnilo.**

Iz pridobljenih smernic upravljavcev obeh omrežij, Mariborskega vodovoda in Nigrada, ki so sestavni del postopka SD OLN, je razvidno, da obstoječe omrežje dopušča vseh načrtovanih objektov. V kanalizacijski sistem se odvajajo le komunalne odpadne vode, medtem ko se padavinske vode preko lovilca olj in zadrževalnik odvajajo v Pekrski potok. Možnost odvajanja v potok je bila preverjena v okviru hidrološko-hidravlične analize.

### **Pripomba št. 9 (MČ Radvanje, Lackova 43, Maribor)**

Za ogrevanje se naj uporabijo samo okolju prijazni energenti – plin, toplotne črpalke in sončna energija.

#### **Stališče do pripombe št.9**

##### **Pripomba se upošteva.**

Ogrevanje je dopustno na zemeljski plin oziroma na okolju prijazne vire ogrevanja.

### **Pripomba št 10 (Vesna Polanc Marinič in Božidar Marinič)**

Ohrani se naj prometna ureditev, kot je v veljavnem OLN, brez individualnih direktnih cestnih priključkov na Rožnodolsko in z ohranjeno cesto ob potoku.

#### **Stališče do pripombe št.10**

##### **Pripomba se delno upošteva.**

Sprememba OLN predvideva ureditev odseka Rožnodolske ulice v dolžini cca 160 m, ki zagotavlja širino vozišča 6,0 m, na južni strani se dogradi pločnik in zelenica v skupni širini 3,0 m. Takšna ureditev in prometna obremenitev Rožnodolske ulice omogočata priključevanje objektov direktno na Rožnodolsko ulico, enako kot se nanjo priključujejo vsi obstoječi objekti. Interna dovozna cesta se uredi ob Rožnodolskem potoku.

### **Pripomba št 11 (Vesna Polanc Marinič in Božidar Marinič)**

Upoštevati je potrebno faktor izrabe zemljišča  $FIZ = 0,3$ , kot je za to območje določen v veljavnem planskem aktu občine.

#### **Stališče do pripombe št.11**

##### **Pojasnilo.**

Veljavni planski akt Mestne občine Maribor določa na območju prostorskega akta faktor izrabe zemljišča FIZ = 0,3 – 0,5. Načrtovana gradnja predstavlja izrabo zemljišča FIZ = 0,36 in tako ne presega dovoljenega po veljavnem planskem aktu.

#### **Pripomba št 12 (Vesna Polanc Marinič in Božidar Marinič)**

Upošteva se naj 2 parkirna mesta na stanovanjsko enoto, kot je določeno v planskem aktu,.

#### **Stališče do pripombe št.12**

##### **Pojasnilo.**

Predlog ureditve zagotavlja dve parkirni mesti na stanovanjsko enoto na lastnem zemljišču.

#### **Pripomba št 13 (Vesna Polanc Marinič in Božidar Marinič)**

Potrebno je natančneje določiti vsebino posameznih členov odloka in sicer v 10., 11., 14., 16., 17, 18. in 23. členu, kot sledi iz priložene tabele.

#### **Stališče do pripombe št.13**

##### **Pojasnilo.**

V navedenih členih osnovnega akta so dovolj podrobno opredeljeni merila in pogoji za izvedbo načrtovane gradnje. Pri členih, ki so predmet sprememb in dopolnitev, so merila in pogoji prav tako jasno razvidni.

#### **Pripombe mestnih svetnikov in svetnic:**

#### **Pripomba št. 14 (Mag. Helena Kujundžič Lukaček)**

Sredstva iz komunalnega prispevka ob izvedbi lokacijskega načrta naj se vložijo v preplastitev Rožnodolske ulice v dolžini cca. 300 m.

Propust na Rožnodolski potok ki se nahaja na robu načrtovane gradnje, se mora sanirati in na južni strani ustrezno podaljšati še pred izvedbo gradnje.

Med usedalnikom meteornih vod in izlivom iz naselja v potok je potrebno namestiti lovilec olj. V času gradnje novega naselja je potrebno očistiti Rožnodolski potok v dolžini novega naselja in severno v območju do gozda.

Na predvideno prometno ureditev ne pristajamo, saj ima preveč direktnih izhodov na Rožnodolsko ulico. Naše soglasje ima obstoječa ureditev iz veljavnega akta.

V odloku se mora podati načrt komunikacijskih poti, izvesti monitoring in po končani gradnji sanirati vse poškodbe še pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja.

V naselju ni predvidenih rekreacijskih ali igralnih površin, je pa predvidena izgradnja igrišča ob Macunovi ulici. Izvajalec pozidave naj prevzame tudi izgradnjo tega otroškega igrišča in parka doživetij.

Pred sprejetjem spremembe OLN naj Mariborski vodovod in Nigrad podata izjave, da kapacitete omrežij zadoščajo za dodatne obremenitve.

Za ogrevanje se naj uporabijo samo okolju prijazni energenti – plin, toplotne črpalke in sončna energija.

#### **Stališča do pripomb št. 14**

##### **Pojasnilo**

Poraba sredstev komunalnega prispevka je opredeljena v veljavnih zakonskih predpisih in ni predmet OPPN. Obveza preplastitve Rožnodolske ceste v območju prostorskega akta je v skladu z določili 8. člena sprememb in dopolnitev ter 26. člena osnovnega odloka obveza investitorja.

Rožnodolski potok je v lasti Republike Slovenije in upravljanju Direkcije RS za vode, ki je pristojna vodotok ter objekte na njem tudi vzdrževati in sanirati. Lokalna skupnost lahko le pozove Direkcijo za vode, da pristopi k sanaciji objektov na vodotoku.



V skladu z veljavno zakonodajo je potrebno vse odpadne vode iz cestišč in manipulativnih površin pred izpustom ustrezno prečistiti preko usedalnika in lovilca olj. Navedeno je upoštevano tudi v lokacijskem načrtu, kar je razvidno iz 10. člena sprememb in dopolnitev.

Rožnodolski potok je v upravljanju Direkcije RS za vode in je vzdrževanje vodnih zemljišč v izključni domeni države, ki vzdrževanje izvaja v skladu z letnimi načrti. Zaradi pomanjkanja sredstev je obseg vzdrževanja manjši, kot bi bilo potrebno. Lokalna skupnost lahko le pozove Direkcijo za vode, da pristopi k čiščenju potoka in zagotavlja njegovo redno vzdrževanje.

Sprememba OLN predvideva ureditev odseka Rožnodolske ulice v dolžini cca 160 m, ki zagotavlja širino vozišča 6,0 m, na južni strani se dogradi pločnik in zelenica v skupni širini 3,0 m. Takšna ureditev in prometna obremenitev Rožnodolske ulice omogočata priključevanje objektov direktno na Rožnodolsko ulico, enako kot se nanjo že priključujejo vsi obstoječi objekti ob Rožnodolski.

V 25. členu veljavnega odloka so opredeljene vse obveznosti investitorja, med katere sodi tudi zagotavljanje nemotene komunalne oskrbe obstoječih objektov ter sanacija vseh poti in cest, ki bodo poškodovane ali prekinjene v času gradnje.

V dopolnjenem osnutku sprememb OLN so tudi znotraj načrtovanega naselja predvidene površine za manjše igrišče in druženje stanovalcev. Površine so preko pešpoti povezane z Rožnodolsko ulico in gozdnimi površinami na južni strani. Gozdne površine na južni strani pa omogočajo rekreacijo prebivalcem na tem območju. Ureditev parka in otroških igrišč ob Macunovi ulici, ki so sicer izven območja prostorskega akta, se je v poletju 2018 že pričela izvajati.

Iz pridobljenih smernic upravljavcev obeh omrežij, Mariborskega vodovoda in Nigrada, ki so sestavni del postopka spremembe OLN, je razvidno, da obstoječe omrežje dopušča priključitev vseh načrtovanih objektov. V kanalizacijski sistem se odvajajo le komunalne odpadne vode, medtem ko se padavinske vode preko lovilca olj in zadrževalnik odvajajo v Pekrski potok. Možnost odvajanja v potok je bila preverjena v okviru hidrološko-hidravlične analize. Ogrevanje je dopustno na zemeljski plin oziroma na okolju prijazne vire ogrevanja.

#### **Pripomba št. 15 (mag. Stojan Auer)**

Pomislekov je ogromno, zato odbor predlaga, naj se sam projekt na novo koncipira in bomo to gradivo ponovno obravnavali.

#### **Stališča do pripombe št. 15**

##### **Pojasnilo**

V skladu s pripombami odbora je bila izdelana nova zasnova ureditve, ki jo je odbor ponovno obravnaval in potrdil.

#### **Pripomba št. 16 (Matej Žmavc)**

Gradnja je tu problematična ker je to vodno območje in je visoka podtalnica. Krajanje so nejevoljni zaradi poseka gozda, ki daje naravno klimo in ni dobro da zaradi pozidave okrnimo gozd pod Pohorjem in kazimo naravo.

Tudi komunalna direkcija ima pomisleke glede kanalizacije, ali bo obstoječa kanalizacija požrla vso odpadno vodo, če bo tam 100% več ljudi? Prišlo bo še do večjega prometnega infarkta, ali je bila narejena oz. upoštevana prometna študija?

#### **Stališča do pripombe št. 16**

##### **Pojasnilo**

Pri predmetni zazidavi ne gre za posek gozda, gre za urejanje trenutno zaraščenega stavbnega zemljišča, za katerega je že sprejet veljaven izvedbeni prostorski akt.

Obstoječa kanalizacija lahko prevzame dodatne odpadne vode, saj gre v tem primeru le za komunalne odpadne vode, padavinske vode pa se preko lovilca olj in zadrževalnik odvajajo v Pekrski potok. Možnost odvajanja v potok je bila preverjena v okviru hidrološko-hidravlične analize

Obstoječa Rožnodolska ulica omogoča promet tudi za dodatno poselitev.



**Pripomba št. 17 (mag. Tomaž Kancler)**

Arhitekturna rešitve so vsečne, urbanistična postavitve pa je kot Dachau. Na ta način v Mariboru ne rabimo graditi stanovanjskih naselij. Na Sektorju za urejanje prostora naj pripravijo drugačno urbanistično postavitve tega območja.

**Stališča do pripombe št. 17****Pojasnilo**

V skladu s pripombami odbora je bila izdelana nova zasnova ureditve, ki jo je odbor ponovno obravnaval in potrdil.

**Pripomba št. 18 (Aleksander Županek)**

Predlagam, naj se na novo naredi idejna zasnova teh objektov, da bodo z veseljem mlade družine ali kdorkoli že dejansko bivale v normalnem okolju.

**Stališča do pripombe št. 18****Pojasnilo**

V skladu s pripombami odbora je bila izdelana nova zasnova ureditve, ki jo je odbor ponovno obravnaval in potrdil.

**Pripomba št. 19 (Samo Robič)**

Sama Rožnodolska je v kritičnem stanju, gre pa še za pas zelenega območja med Radvanjem in Pekrami, zato je treba vsa mnenja glede obremenitve okolja, infrastrukture in komunalnih storitev ob spremembi individualnega objekta v dvojček upoštevati.

**Stališča do pripombe št. 19****Pojasnilo**

Pripomba je upoštevana. Pri pripravi predloga akta so upoštevane smernice in pogoji upravljavcev infrastrukture ter nosilcev urejanja prostora s področja varstva narave, varstva voda, upravljanja z gozdovi. Načrtovane ureditve posegajo na območje, ki je glede na namensko rabo gozd in za katerega že velja lokacijskih načrt, po katerem je dopustna gradnja eno in dvostanovanjskih objektov. Dodano je novo poglavje z naslovom »varovanje gozda«, ki še posebej opredeljuje potrebne odmike od gozdnega roba za objekte in tudi nivojske ureditve.

**Pripomba št. 20 (Andrej Špenga)**

Predlagam, da se dokumentacija novelira, investitor pa naj še investira v kanalizacijsko omrežje, saj je obremenjenost cest in infrastrukture v Radvanju katastrofalna.

**Stališča do pripombe št. 20****Pojasnilo**

Dokumentacija se je novelirala, izdelana je bila nova zasnova, ki je potrjena s strani odbora in mestnega sveta na ponovni obravnavi. Predvidena zazidava ne predstavlja takšnega povečanja obremenitev obstoječega infrastrukturnega omrežja, ki bi presegalo njegovo zmogljivost.

Številka: 35005 – 35/2017-28 0301 04

Maribor, 20. september 2018



dr. Andrej FIŠTRAVEC  
ŽUPAN



Na podlagi 108. člena Poslovnika mestnega sveta Mestne občine Maribor (MUV št. 11/2011 in 12/2011-popr.) je Mestni svet Mestne občine Maribor na.....seji dne.....potrdil uradno prečiščeno besedilo Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja Ra5, ki obsega:

- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za del območja Ra5 – območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru (MUV št. 12/2007 z dne 11. 5. 2007) in
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja Ra5 – območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru (MUV št. .... z dne .....).

## **O D L O K**

### **O OBČINSKEM LOKACIJSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA Ra5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru)**

~ NEURADENO PREČIŠČENO BESEDILO ŠT.1 ~

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen (predmet odloka)**

Občinski lokacijski načrt (v nadaljevanju OLN) za del območja prostorsko planske enote Radvanje 5 – S (del PPE Ra 5 S - individualno stanovanjsko območje ob Rožnodolski ulici v Mariboru) predstavlja del ureditvenega območja Mestne občine Maribor in določa prostorske ureditve, umestitve načrtovanih ureditev v prostor, pogoje za reševanje gospodarske javne infrastrukture, rešitve v zvezi z varovanjem okolja in naravne ter kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, parcelacije in etapnost izvedbe ter vplivno območje prostorske ureditve.

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

S tem odlokom se sprejmejo Spremembe in dopolnitve odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja Ra 5 (območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru), ki ga je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, pod št. proj. 2017/OPPN-041. Idejno zasnovano, na kateri temeljijo rešitve v spremembah in dopolnitvah OLN je izdelal Studio Kalamar d.o.o., pod številko 238/17, oktober 2017.

##### **2. člen (prostorske ureditve, ki se načrtujejo z OLN)**

Z OLN se znotraj ureditvenega območja predvidi gradnja:

- novih stanovanjskih objektov s pripadajočo zunanjo ureditvijo,
- ureditev gospodarske javne infrastrukture.

##### **3. člen (sestavni deli OLN)**

I. SPLOŠNI DEL

II. BESEDILO ODLOKA

III. KARTOGRAFSKI DEL:

**1. Načrt namenske rabe prostora**

1.1. Izsek iz kartografske dokumentacije Prostorskega plana Mestne Občine Maribor z lego prostorske ureditve	M - 1 : 5000
1.2. Kopija katastrskega načrta	M - 1 : 1500
<b>2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije</b>	
2.1. Lega prostorske ureditve v širšem območju	M - 1 : 5000
2.2. Prikaz ureditvenega in vplivnega območja OLN z gradbenimi parcelami	M - 1 : 1000
2.3. Tehnični elementi za zakoličenje gradbenih parcel in objektov	M - 1 : 500
<b>3. Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji</b>	
3.0. Prikaz prostorske ureditve na DOF načrtu	M - 1 : 2500
3.1. Arhitektonska zazidalna situacija z zelenimi površinami	M - 1 : 500
3.2. Funkcionalno oblikovalski pogoji	M - 1 : 500
3.3. Prometno tehnična situacija	M - 1 : 500
3.4. Zbirni načrt komunalnih vodov in priključkov	M - 1 : 500
VI. PRILOGE OLN:	
1. Povzetek za javnost	
2. Izvleček iz strateškega prostorskega akta	
3. Obrazložitev in utemeljitev OLN	
4. Seznam strokovnih podlag, na katerih temeljijo rešitve	
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora	
6. Seznam sprejetih aktov o zavarovanju in seznam sektorskih aktov in predpisov, ki so bili upoštevani pri pripravi OLN	

### 3.a člen

(sestavni deli sprememb in dopolnitev OLN)

#### I. Splošni del:

#### II. Tekstualni del:

#### III. Kartografski del:

##### 1. Načrt namenske rabe prostora

1.1. Izsek iz veljavnega OLN – Arhitektonska zazidalna situacija z zelenimi površinami	M - 1 : 5000
1.2. Kopija katastrskega načrta	M - 1 : 1000

##### 2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije

2.3. Tehnični elementi za zakoličenje gradbenih parcel in objektov	M - 1 : 1000
--	--------------

##### 3. Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji

3.0. Prikaz prostorske ureditve na DOF načrtu	M - 1 : 2000
3.1. Arhitektonska zazidalna situacija z zelenimi površinami	M - 1 : 1000
3.2. Funkcionalno oblikovalski pogoji	M - 1 : 1000
3.3. Prometno tehnična situacija	M - 1 : 1000
3.4. Zbirni načrt komunalnih vodov in priključkov	M - 1 : 1000

#### IV. Priloge:

1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE
2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE
3. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE
4. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, SMERNICE IN MNENJA
5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SD OLN
6. POVZETEK ZA JAVNOST

### 4. člen

(načrtovalec prostorskega akta)

Občinski lokacijski načrt za del območja Ra5 S je izdelalo podjetje URBIS d. o.o. Maribor, Jezdarska ul. 3, Maribor, številka naloge 188-OLN/2005. Strokovne podlage, na katerih



temeljijo rešitve iz OLN pa je izdelalo podjetje Zdravec arhitekti, družba za projektiranje in inženiring d. o. o. Maribor, pod številka projekta 35/2005;

## **II. UREDITVENO IN VPLIVNO OBMOČJE OLN**

### **5. člen (ureditveno območje)**

Ureditveno območje OLN obsega del ureditvenega območja Mestne občine Maribor. Predmet OLN je prostorska ureditev območja na parcelah številka: 589/1, 587/1 in 586/1, 589/3, 590/1 in 745/1 vse k. o. Pekre.

Meja območja obdelave poteka po zunanjem robu sklenjenega območja citiranih parcel in je prikazana v grafičnih prilogah.

### **6. člen (vplivno območje)**

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

### **7. člen (prikaz ureditvenega in vplivnega območja)**

Ureditveno in vplivno območje OLN je prikazano v grafičnih prilogah na karti 2.2 - »Prikaz ureditvenega in vplivnega območja OLN z gradbenimi parcelami«.

### **8. člen (posegi izven ureditvenega območja)**

Občinski lokacijski načrt ureja izgradnjo potrebne javne gospodarske infrastrukture, ki sega izven ureditvenega območja OLN v skladu z določbami 27. člena tega odloka.

## **III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR**

### **9. člen (opis vplivov in povezav s sosednjimi območji)**

Obravnavano območje obsega 19877 m<sup>2</sup> veliko prazno zemljišče, ki je del prostorsko planske enote Ra 5-S. Širše območje je pozidano z individualnimi stanovanjskimi objekti in nanj se z enako vrsto pozidave preko Rožnodolske ulice navezuje obravnavano območje.

### **10. člen (opis rešitev načrtovanih objektov in površin)**

#### **Umestitev v prostor**

Načrtovana je gradnja stanovanjskih stavb v obliki hiš v nizu. Stavbe so nanizane v štirih vrstah, z vmesnimi dovoznimi cestami, skupaj je načrtovanih 47 stanovanjskih enot. Večina ima dostope in dovoze na severni strani, razen tretje linije iz severa proti jugu, kjer so dostopi in dovozi načrtovani z južne strani.

#### **Namenska raba prostora**

Osnovna namenska raba: stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja za poselitev.

Podrobnejša namenska raba: čiste stanovanjske površine, ki so pretežno namenjene stanovanjskim stavbam in spremljajočim ureditvam infrastrukturnih omrežij.

### **Vrste dopustnih gradenj oz. drugih del**

Novogradnja objektov s potrebno prometno, energetsko, komunalno in drugo gospodarsko infrastrukturo ter ureditev okolice. Po izvedbi posameznih objektov pa veljajo še določbe 13. člena tega odloka.

### **Vrste objektov glede na namen in funkcijo:**

- manj zahtevni objekti (enostanovanjske stavbe, infrastrukturni objekti),
- enostavni objekti (opredeljeni v 14. členu).

### **Načrtovani objekti**

Velikost in zmogljivost objektov:

- tlorisna velikost objekta (hiše v nizu) je 10,50 m x 7,50 m, ali 9,00 m x 10,00 m, etažne višine P+1 (pritličje, 1 nadstropje) ali P+T (pritličje, terasna etaža), strehe so lahko enokapne, dvokapne ali ravne,
- odstavno mesto za avtomobile se nahaja ob objektu na gradbeni parceli, prostora je za dva avtomobila, prostor se nadkrije z nadstrešnico, ki se mora oblikovno ujemati s stanovanjskim objektom in mora biti zgrajena sočasno. Lahko se dotika parcelne meje ali je združena s sosednjo nadstrešnico, streha je ravna ali v naklonu,
- v kartografskem delu je označeno območje gradnje (na skrajnem jugu območja, ob parceli št. 585/1) pod pogojem, kjer je možna gradnja objektov po zadostitvi pogojev zavoda za gozdove.

Oblikovanje zunanje podobe objekta:

- Stanovanjske stavbe so pravokotne oblike, locirane pravokotno na ulico, ob stavbi ali pred njo je načrtovano odstavno mesto za avtomobile. Stavbe morajo biti enotno oblikovane tako z oblikovnega kot estetskega vidika.
- Natančna lega stavb in ureditev je razvidna iz kartografskega dela SD OLN karta 3.2 Funkcionalno oblikovalski pogoji.

Lega objektov na zemljišču je razvidna iz kartografskega dela OLN karta 3.2 - »Funkcionalno oblikovalski pogoji«.

Velikost in oblika gradbenih parcel je razvidna iz kartografskega dela OLN na karti 2.2 - »Prikaz ureditvenega in vplivnega območja OLN z gradbenimi parcelami«.

Druga merila in pogoji ter merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov so opisani v besedilu in prikazani v kartografskem delu OLN.

### **Dostopi**

Do vseh objektov so zagotovljeni dostopi iz predvidenega cestnega omrežja, tako kot je razvidno iz kartografskega dela OLN. Pri ureditvi dostopov se ne smejo poslabšati prometno-varnostne razmere ter dostopnost za kolesarje in funkcionalno ovirane osebe.

Dostopi do objektov morajo biti projektirani brez ovir. Pri morebitnih nivojskih razlikah terena mora biti poleg stopnic izvedena tudi položna klančina do 15%.

### **Brežine in oporni zidovi**

Nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja se zavarujejo pred erozijo s primerno ozelenitvijo - zatravitvev in zasaditev z grmovnicami.

Betonski oporni elementi morajo biti arhitekturno oblikovani in obloženi z avtohtonim kamnom.

### **Odmiki objektov**



Znotraj območja obdelave, ki je predmet OLN, se ne nahajajo obstoječi zidani objekti. Vrste dopustnih gradenj in posegov na izvedenih objektih, ki bodo zgrajeni na osnovi tega OLN, so:

- spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne presega z zakonom določenih ravni vplivov na okolje in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti (poslovne in osebne storitvene dejavnosti),
- rekonstrukcija objektov in naprav brez večjih kapacitetnih, gabaritnih, oblikovnih sprememb in sprememb namembnosti in dozidave skladno z 10. in 11. členom odloka,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- postavitve vseh vrst enostavnih objektov, ki jih določa 14. člen tega odloka,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, pešpoti,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
- odstranitev obstoječih objektov in delne rušitve stavb zaradi čiščenja stavbnega fonda nefunkcionalnih oziroma neestetskih sestavin s ciljem ekološke sanacije,
- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- rušenje objektov in naprav in druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča,
- novogradnje v primeru rušitve obstoječih objektov, pri čemer so pogoji za novogradnje takšni, kot so opredeljeni v 10 in 11. členu odloka.

#### 14. člen

##### (pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

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

- vrtna lopa do 20m<sup>2</sup>,
- ekološki otoki, urbana oprema, spominska obeležja,
- ograja do višine 1,5 m,
- podporni zid do višine 0,5 m.

Enostavni objekti morajo biti oblikovani enotno in tako, da se oblikovno in estetsko ujemajo s stanovanjskimi objekti.

Ograje, podporni zidovi, priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in pomožni komunalni objekti se lahko postavijo do sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi na mejo. Vrtna lopa se lahko postavi 1,5 m od sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele lahko bližje ali tudi na mejo.

#### 15. člen

##### (pogoji za vzdrževalna dela)

Z izvedbo vzdrževalnih del se sme spreminjati dele fasad objektov. Zunanje dele klimatskih naprav je možno namestiti na fasado, ki ni izpostavljena (tista, ki ni vidna s cestne smeri), pri čemer s svojim obratovanjem ne smejo vplivati na kakovost bivalnega in delovnega okolja.

## IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE JAVNE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA NANJO

#### 16. člen

##### (pogoji za prometno urejanje)

Za prometno omrežje in ostale utrjene površine veljajo naslednji pogoji:

- celotno območje je dostopno iz severne strani iz Rožnodolske ulice preko dveh priključkov,
- tehnični elementi notranje cestne mreže (Cesta A in B):
  - cestišče širine 5.80 m,
  - pločnik širine 1.00 m,



Odmiki posameznih objektov od parcelnih mej so prikazani v karti: »Funkcionalno oblikovalski pogoji«.

#### Zunanja ureditev

Podrobnejše urbanistične usmeritve za vzpostavitev zelenih površin znotraj območja obdelave so razvidne iz karte 3.1 - »Arhitektonska zazidalna situacija z zelenimi površinami«.

Zelenice in vrtovi se načrtujejo v okviru predvidenih parcel na lastnih zemljiščih. Predstavljajo zunanjo ureditev okoli predvidenih stanovanjskih objektov. Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, zeliščne, grmovne in drevesne vrste.

#### Javna razsvetljava

Ureditev javne razsvetljave se načrtuje tako, da se uporabijo svetila s konstrukcijo, ki omogoča osvetljevanje talnih površin, ne pa tudi širše okolice in neba.

#### Ograje

Ograje so lahko polne, lesene, žičnate, zasajene z vzpenjalkami in ne smejo posegati v območje pločnika ali zelenice ob cesti.

#### Ulična oprema

Ulična oprema (napisi, oznake, luči, klopi, smetnjaki,...) mora biti postavljena tako, da ne ovira funkcionalno oviranih oseb, zastira značilnih pogledov ter ne ovira dostopa za interventna vozila in vzdrževalce objektov gospodarske javne infrastrukture.

Postavitev ulične opreme ne sme preprečiti izvedbe prometnic s predpisanim uličnim profilom oziroma mora biti njihova višina in pozicija usklajena s prometno varstvenimi predpisi glede zahtevanih preglednih kotov vožnje.

Utripajoče svetlobne reklame, izveski, napisi in reklamne table niso dopustne.

### **11. člen** (odstopanja)

#### Dovoljena odstopanja:

- tlorisno odstopanje načrtovanih stavb od določene velikosti v kartografskem delu je +1,0 m (objekti so lahko tudi manjših tlorisnih dimenzij),
- odstavno mesto za avtomobile označeno v kartografskem delu je možno tudi povečati ali podaljšati v sklopu lastne parcele, tako da je možna odstava avtomobila ali dveh na lastnem zemljišču, tako povečanega odstavnega mesta ni dovoljeno nadkriti,
- na podlagi ustrezne projektne tehnične dokumentacije so dopustna odstopanja pri prometnem, komunalnem in energetskega opremljanju, v kolikor te spremembe in dopolnitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta SD OLN in so za izvedbo teh odstopanj pridobljeni pogoji in mnenja vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora.

### **12. člen** (lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Dimenzije in umestitve objektov v prostor so opredeljene v karti 3.1 - »Arhitektonska zazidalna situacija z zelenimi površinami« in v karti 3.2 - »Funkcionalno oblikovalski pogoji« ter opisane v 10. in 11. členu tega odloka.

Elementi za zakoličenje objektov in elementi za zakoličenje gradbenih parcel so razvidni iz karte 2.3 - »Tehnični elementi za zakoličenje gradbenih parcel in objektov«.

Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo je razvidno iz karte 3.4 - »Zbirni načrt komunalnih vodov in priključkov« ter opisano v 16., 17. in 27. členu tega odloka.

### **13. člen** (usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)



- izvedba cestišča in pločnikov je v asfaltu,
- izvedba parkirnih mest na posameznih parcelah je v asfaltu ali v tlakovcih.

Rekonstruirana se odsek Rožnodolske ulice v dolžini od križišča na zahodni strani območja načrtovanih objektov do mostu čez Rožnodolski potok vključno s prepustom na vzhodni strani ureditvenega območja z naslednjimi tehničnimi elementi:

- cestišče širine 6,00 m,
- zelenica na južni strani širine 2,8 m,
- pločnik na južni strani širine 1,6 m.

Investitor je dolžan na svoje stroške izdelati projektno dokumentacijo in izvesti sanacijo prepusta čez Rožnodolski potok na vzhodni strani ureditvenega območja skladno s hidrološko-hidravlično študijo. Mestna občina Maribor sklene s pristojno direkcijo pogodbo o stavbni pravici.

Na celotni trasi predvidenega cestnega omrežja je potrebno predvideti ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo skladno z veljavnimi predpisi, zakoni in pravilniki.

Pred izgradnjo cestnega omrežja je potrebno izdelati projekt za izvedbo.

#### Peš promet

Peš promet znotraj območja OLN se načrtuje po predvidenih pločnikih. Na pločnikih je potrebno zagotoviti neovirano gibanje invalidov z vozički.

#### Kolesarski promet

Kolesarski promet znotraj območja obdelave poteka po cestišču.

#### Dostava in intervencija

Pot za interventna vozila (rešilec, gasilec in policijsko vozilo, vozilo zaradi interventnega vzdrževanja ...) je načrtovana po cestišču, enako tudi dostavna pot.

### **17. člen**

#### **(pogoji za komunalno in energetska urejanje)**

Predvidena je navezava na obstoječe omrežje komunalne in energetske infrastrukture. Pred izvedbo je potrebno na terenu natančno določiti lego posameznih vodov. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, ki mora upoštevati smernice posameznih upravljavcev in določbe tega lokacijskega načrta.

#### Oskrba z vodo

Za vodooskrbo načrtovane pozidave se zgradi novo vodovodno omrežje DN 100 in DN 80 v predvidenih dovoznih cestah z navezavo na obstoječi vodovod v Rožnodolski ulici.

Za požarno zaščito pozidave se predvidi ustrezno število požarnih hidrantov.

#### Elektrika

Napajanje predvidenih objektov se izvede iz obstoječe TP Pekre 3. Do objektov oz. razdelilnih omaric se zgradi ustrezen nizkonapetostni razvod v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami, št. načrta 70/18-MO, Elektro Maribor, marec 2017. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji upravljavca.

#### Odvod odpadnih vod

Vsi objekti morajo biti priključeni na javno kanalizacijsko omrežje. Predvidi se ločen sistem odvodnje za vse odpadne vode. Za odvod fekalnih vod se predvidi izgradnja fekalne kanalizacije, ki se na obstoječe omrežje naveže preko obstoječih jaškov. Priključevanje direktno na cev ni dopustno. Meteorne odpadne vode iz strešin in utrjenih površin se vodijo ločeno, preko lovilca olj in zadrževalnika v Rožnodolski potok. Izpust v Rožnodolski potok se izvede z izpustno glavo, tako da se brežine zavarujejo z lomljencem, izpustna glava se izvede v naklonu brežine. Na izpustno cev se montira povratna loputa v primeru visokih voda. Vse rešitve se načrtujejo in izvedejo v skladu z veljavno zakonodajo s področja odvajanja in čiščenja odpadnih vod.



#### TK in KTV omrežje

1. V dostopnih cestah in ulicah se predvidi položitev kableske kanalizacije, ločeno za TK in KTV omrežje, s pripadajočimi jaški, v skladu s pogoji upravljavca. Do posameznih objektov se predvidijo zemeljski priključki. Priključitev na obstoječe omrežje se izvede v skladu s pogoji upravljavca.
2. Navezava na obstoječe TK omrežje TS je mogoča na kabelski kanalizaciji na južni strani Rožnodolske ulice.

#### Ogrevanje – plinovodno omrežje

Za oskrbo predvidenih objektov s plinom je načrtovano ustrezno plinovodno omrežje z navezavo na obstoječi plinovod v Rožnodolski ulici.

Do posameznih objektov se načrtujejo ustrezni priključki s projektno dokumentacijo.

Posamezni objekti se lahko ogrevajo na plin ali elektriko ali na alternativne vire ogrevanja.

#### Odvoz komunalnih odpadkov

Odvoz komunalnih odpadkov se načrtuje v skladu z veljavnim občinskim odlokom. V območju je predvideno ustrezno mesto za zbiralnico ločenih frakcij.

## V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA TER VARSTVO NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE

### 18. člen

#### Varstvo pred hrupom

Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih hrupa v okolju (ur. l. RS, št. 105/05) se obravnavane parcele nahajajo v III. območju. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

#### Varstvo zraka

Upoštevati je potrebno Odlok o varstvu zraka na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 13/98).

#### Varstvo voda

- Pri načrtovanju in izvedbi je potrebno upoštevati določila veljavne Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja. Območje se nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III, zato je potrebno pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- Vsi objekti s pripadajočo ureditvijo morajo biti odmaknjeni 5 m od zgornjega roba brežine Rožnodolskega potoka.
- Vsi objekti morajo biti priključeni na javno kanalizacijsko omrežje. Predvidi se ločen sistem odvajanja za vse odpadne vode. Za odvod fekalnih vod se predvidi izgradnja fekalne kanalizacije, ki se na obstoječe omrežje naveže preko obstoječih jaškov. Priključevanje direktno na cev ni dopustno. Meteorne odpadne vode iz strešin in utrjenih površin se vodijo ločeno, preko lovilca olj in zadrževalnika v Rožnodolski potok. Izpust v Rožnodolski potok se izvede z izpustno glavo, tako da se brežine zavarujejo z lomljencem, izpustna glava se izvede v naklonu brežine. Na izpustno cev se montira povratna loputa v primeru visokih voda. Vse rešitve se načrtujejo in izvedejo v skladu z veljavno zakonodajo s področja odvajanja in čiščenja odpadnih vod.
- Odvajanje padavinskih vod s parkirišč in manipulativnih površin je treba načrtovati preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj (SIST EN 858-2) in usedalnika.



- Izdelana je bila hidrološko-hidravlična študija za Rožnodolski potok, št. projekta 3797/18, izdelovalec Vodnogospodarski biro Maribor, april 2018. Iz študije je razvidno, da območje SD OLN ni poplavno ogroženo, zato niso potrebni nobeni dodatni ukrepi.

#### Ravnanje z odpadki

Odvoz in zbiranje odpadkov je potrebno urediti v skladu s Pravilnikom o ravnanju z odpadki (Ur. l. RS, št. 84/98, 45/00, 20/01) in Pravilnikom o ravnanju z embalažo (Ur. l. RS, št. 104/2000). Na območju se uvede ločeno zbiranje odpadkov.

Javna higiena se zagotavlja z zabojniki za odpadke, ki so postavljeni znotraj posameznih gradbenih parcel in so v času odvažanja odpadkov dostopni vozilu pooblaščen organizacije, v oddaljenosti 1.0m od ceste. Na območju transporta zabojnikov je potrebno cestne robnike pogrezniti.

Za območje se določa tudi postavitve zbiralnice ločenih frakcij (ZLF), ki je lociran ob vstopu na območje obdelave.

#### Varstvo tal

Parkirišča in manipulativne površine ter cestne površine je potrebno izvesti vodotesno tako, da ni možen iztok v podtalje. Kanalizacija in priključki, lovilci olj in maščob morajo biti izvedeni vodotesno. Pri ravnanju v času gradnje je treba upoštevati določila 25. člena tega odloka ter predpise iz področja varovanja okolja.

Z rodovitno plastjo tal, ki se odstrani z matične podlage, je treba med gradnjo in po izgradnji zagotoviti racionalno ravnanje. Prst se mora odstraniti tako, da se ohrani njena plodnost in količina.

#### Varovanje gozda

- Območje lokacijskega načrta mora biti skladno z območjem, ki je v planskem dokumentu opredeljeno kot stavbno zemljišče.
- Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 15 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje območja gozda, ki ga predstavlja zemljišče parc. št. 585/1, vsaj 1 m. V kartografskem delu je označeno območje gradnje (na skrajnem jugu območja, ob parceli št. 585/1) pod pogojem, kjer je možna gradnja objektov po zadostitvi pogojev zavoda za gozdove.
- Investitor oziroma lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji kot doslej.
- Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega LN niso dovoljeni.
- Štore ter odvečen odkopni material, ki bo nastal pri gradnji, se ne sme odlagati v gozd, ampak le na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala oziroma ga je potrebno vkopati v zasip.
- Po končani gradnji je potrebno sanirati morebitne poškodbe nastale zaradi gradnje na okoliškem gozdnem drevju in na gozdnih poteh in začasnih gradbenih površinah. Teren ob objektu, je v delu, kjer je gozd, potrebno vzpostaviti v prvotno stanje.
- Pri poseku in spravilu lesa se mora upoštevati določila Pravilnika o izvajanju sečnje, ravnanju s sečnimi ostanki, spravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov (Uradni list RS št. 55/94, 95/04) in Uredbo o varstvu pred požari v naravnem okolju (Uradni list RS št.26/93).
- Drevje se lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja za gradnjo.
- Drevje za krčitev označi in posek evidentira krajevno pristojni delavec Zavoda za gozdove Slovenije, KE Ruše.«

### 19. člen

#### (varstvo kulturne dediščine in ohranjanje narave)

Varstvo kulturne dediščine:

Območje predvidnega OLN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.

Ohranjanje narave



Na območju predmetnega OLN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

## **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

### **20. člen**

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

Za območje OLN so bila pri načrtovanju smiselno upoštevana določila 22. in 23. člena Zakona o požarni varnosti in Pravilnika o požarni varnosti, ki določata, da je potrebno pri načrtovanju posameznih objektov potrebno upoštevati zlasti:

- odmike med objekti ali protipožarne ločitve med objekti za preprečevanje širjenja požara,
- potrebno skupno količino vode za gašenje, ki predstavlja pomemben vhodni podatek za načrtovanje vodooskrbe obravnavanega območja, hidrantno omrežje mora izpolnjevati pogoje glede pritiska in kapacitete,
- intervencijske in postavitvene površine za gasilce v skladu z veljavnim standardom .
- povečano možnost nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov,
- možnost širjenja požara med posameznimi objekti.

## **VII. NAČRT PARCELACIJE**

### **21. člen**

#### **(načrt parcelacije)**

Mejne točke gradbenih parcel in objektov so razvidne iz karte 2.3 - »Tehnični elementi za zakoličenje gradbenih parcel in objektov«. Površine parcel smejo odstopati do  $\pm 5\%$ .

### **22. člen**

#### **(javno dobro)**

Na območju obravnavanega OLN ni zemljišč, ki bi predstavljala javno dobro. Lastnik zemljišč bo po izgradnji gospodarske javne infrastrukture le to predal v javno dobro.

## **VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

### **23. člen**

#### **(etapnost gradnje)**

Izvedba OLN je možna v več fazah. Posamezno fazo predstavlja niz objektov s pripadajočo prometno, komunalno in energetska infrastrukturo.

Prva faza je izgradnja objektov ob Rožnodolski ulici, vključno z rekonstrukcijo Rožnodolske ulice in prepustom, cesta A s priključkoma na Rožnodolsko in gradnja objektov v drugi liniji.

## **VIII. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV**

### **24. člen**

#### **(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)**



Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OLN, določenih v 27. členu tega odloka, mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

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

#### **25. člen (obveznost v času gradnje)**

V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajajo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

#### **26. člen (plačilo komunalnega prispevka)**

Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek za navezavo nove komunalne infrastrukture na primarno infrastrukturo po veljavnem pravilniku za odmero komunalnega prispevka. Izgradnja celotne komunalno prometne infrastrukture v območju OLN z navezavo na obstoječo primarno infrastrukturo je obveznost investitorja.

### **X. POSEGI IZVEN OBMOČJA LOKACIJSKEGA NAČRTA**

#### **27. člen (komunalna in energetska infrastruktura)**

Vodovod

Izvedba priključka na obstoječi vodovodni cevovod v Rožnodolski ulici po parceli številka 590/1 k. o. Pekre.

Elektrika

Rekonstrukcija trafo postaje (TP) in izvedba trase ter predvidenega električnega priključka na TP Pekre 3, ki poteka po parcelah številka 577/1, 580/16, 581/16, 583/1, 585/1 vse k. o. Pekre.

Odvod odpadnih vod

Predvidena fekalna kanalizacija se na obstoječi vod, ki je v Rožnodolski cesti priključuje preko parcele številka 590/1 k. o. Pekre.

Plinovod

Izvedba priključka na obstoječe plinovodno omrežje, ki poteka v Rožnodolski ulici bo potekala po parceli številka 590/1 k. o. Pekre.

## X. KONČNE DOLOČBE

### **28. člen** **(veljavnost občinskega lokacijskega načrta)**

Lokacijski načrt velja do izvedbe prostorske ureditve, ki je predvidena na osnovi tega lokacijskega načrta.

### **29. člen** **(vpogled OLN)**

Lokacijski načrt je na vpogled v Mestni občini Maribor na Zavodu za prostorsko načrtovanje, na Mestni četrti Radvanje in na spletni strani » [www.maribor.si/zpn](http://www.maribor.si/zpn) « .

### **30. člen** **(uveljavitev odloka)**

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

Župan Franc KANGLER, s.r.

Številka: 35005 – 16/05 0901 ST

Maribor, dne 16. aprila 2007

**Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja Ra5 – območje za individualno stanovanjsko gradnjo ob Rožnodolski ulici v Mariboru (MUV št. .... z dne ....) ima naslednji končni določbi.**

#### 11. člen

Spremembe in dopolnitve občinskega lokacijskega načrta so na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora, na Mestni četrti Radvanje in delno na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si).

#### 12. člen

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

Številka: 35005 - 35/2017-31 0301 04

Maribor, dne .....