



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: 3503-4/2023-49

Datum: 21.12.2023



GMS - 216

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 12. 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
- 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 - v prvi obravnavi



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



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

Številka: 3503-4/2023-49

Datum: 21.12.2023



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 12. 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 - prva obravnava
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Grafične priloge k odloku - ureditvena, prometna in komunalna situacija 2. Elaborat ekonomike 3. Okoljsko poročilo

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Vesna BAUMAN, Podsekretarka	SUP	22. 12. 2023	
Gradivo pregledala vodja sektorja	Maja Reichenberg Heričko,		22.12.23	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Suzana Fras Vodja urada		9.1.2024	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	/			
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	/			
Gradivo pregledala v.d. direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	12.1.2024	
Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	Gregor Reichenberg	Kabinet župana	16.1.2024	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	16.1.2024	

Na podlagi 124. člena v povezavi z 129. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/2011, 8/14, 12/2019 in 4/2022) 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)

(dopolnjeni osnutek)

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 terenom ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele.
 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. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

7. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi 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 in shrambni prostori za stanovalce.
- (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 postavitev 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. Ureditev vrtov je zarisana načelno in je možna drugačna umestitev in površina. Izbira rastlinskih vrst in druge opreme se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji.
- (2) Ureditev 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. Ureditev 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)

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.

V. ZASNOVA PROJEKTHNIH 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) Na pripadajoči gradbeni parceli je treba za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti parkirna mesta za osebna motorna vozila in parkirna mesta za kolesa. 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
---	---	------------------------------

- (4) Za vsakih 30 PM je treba dodatno zagotoviti 1 PM z napravo za napajanje električnih vozil.
- (5) Za vsakih 20 PM, je treba dodatno zagotoviti 5% parkirnih mest za enosledna vozila.
- (6) Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.
- (7) 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) Za napajanje predvidenih objektov je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo (TP) ustreznega tipa in moči.
- (3) 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 vir podtalna voda, za kar je treba izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote v skladu z zakonodajo. Vodno dovoljenje je treba pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja. Za izvedbo vrtine in toplotne črpalne zgoraj omenjenih sistemov je treba pridobiti ločeno vodno soglasje.
- (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 soseske 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 vir podtalna voda, za kar je treba izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote v skladu z veljavnimi zakonskimi akti. Vodno dovoljenje je treba pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja. Za izvedbo vrtine in toplotne črpalne zgoraj omenjenih sistemov je treba pridobiti ločeno vodno soglasje.

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

(ravnanje 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 ustrezno 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 potrebni 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. Upravlavec 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 infrastrukture 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 infrastrukturno 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 smeje 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 (tolerance)

- (1) Dopusten je manjši tloris načrtovanih objektov, ter drugačna oblika objektov v okviru prikazanega tlorisa- znotraj gradbene meje.
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.
- (2) Preseganje višinskih gabaritov stavb je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaike 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 potrebnimi 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 potrebo 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,
- 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 vse začasne 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 in začasne 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)

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

OBRAZLOŽITEV

Območje predmetnega OPPN se trenutno začasno ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr), 1/18, 9/18-obv.razi., 24/20 v nadaljevanju PUP). Za potrebe novogradenj je po PUP predvidena izdelava OPPN.

Izhodišče za pripravo predmetnega OPPN je Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje Mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor, objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku, številka 2/01.

Glede na urbanistično zasnovo mesta Maribor spada območje OPPN v prostorsko plansko enoto Po5-S za katero je kot celoto predviden faktor izrabe območja od 0,3 - 0,6. Podrobna namenska raba je opredeljena delno kot površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti, delno kot zelene površine.

Na površinah za stanovanja in dopolnilne dejavnosti se lahko izvajajo vse dejavnosti, ki so dopustne na površinah za stanovanja, ki pa so pretežno namenjene bivanju.

Investicijska namera obsega gradnjo treh večstanovanjskih objektov, na večjem delu območja je predvidena podzemna garaža v dveh etažah. Predvidi se ureditev zelenih površin, prometna in komunalna ureditev.

Za potrebe pobude je bila izdelana idejna zasnova arhitekture - MF arhitektura, Miha Fujs s.p., številka naloge: 190707_MF/SP, Maribor, avgust 2020.

Strokovne podlage za potrebe izdelave osnutka OPPN je pod številko naloge 2023/OPPN-006, maj 2023 izdelal Urbis d.o.o, Maribor.

Sestavni del predmetnega OPPN je tudi elaborat ekonomike v skladu z 68.členom ZUreP-3.

Za predmetni OPPN je izdelano okoljsko poročilo, saj v povezavi z 3.točko 128.člena ZUreP -3 je za OPPN, ki se delajo v občinah, ki še nimajo sprejeti OPN, obvezna izdelava celovite presoje vplivov na okolje. Za predmetno okoljsko poročilo je pridobljeno tudi Obvestilo Ministrstva za okolje, podnebje in energijo, o ustreznosti okoljskega poročila in mnenje o sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na okolje v postopku celovite presoje vplivov na okolje, številka 35409-204/2023-2570-16.

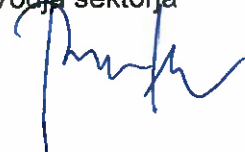
K predmetni obrazložitvi je priložen povzetek za javnost.

Pripravila:

Vesna BAUMAN
Podsekretarka



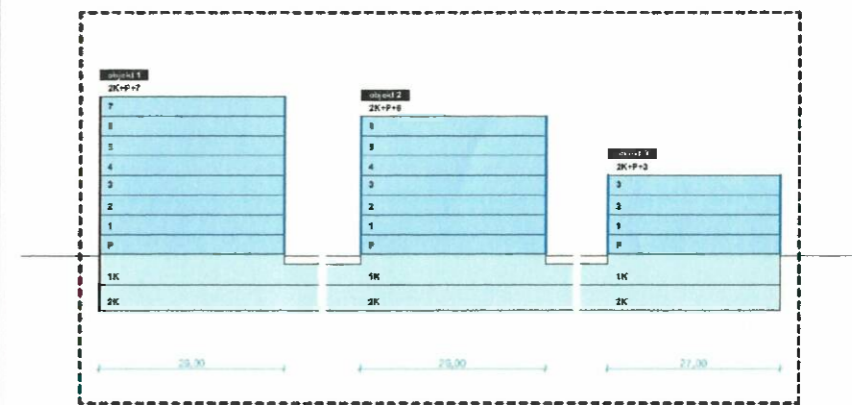
MAJA REICHENBERG HERIČKO
Vodja sektorja





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
- A PREREZI



SHEMATSKI PREREZI

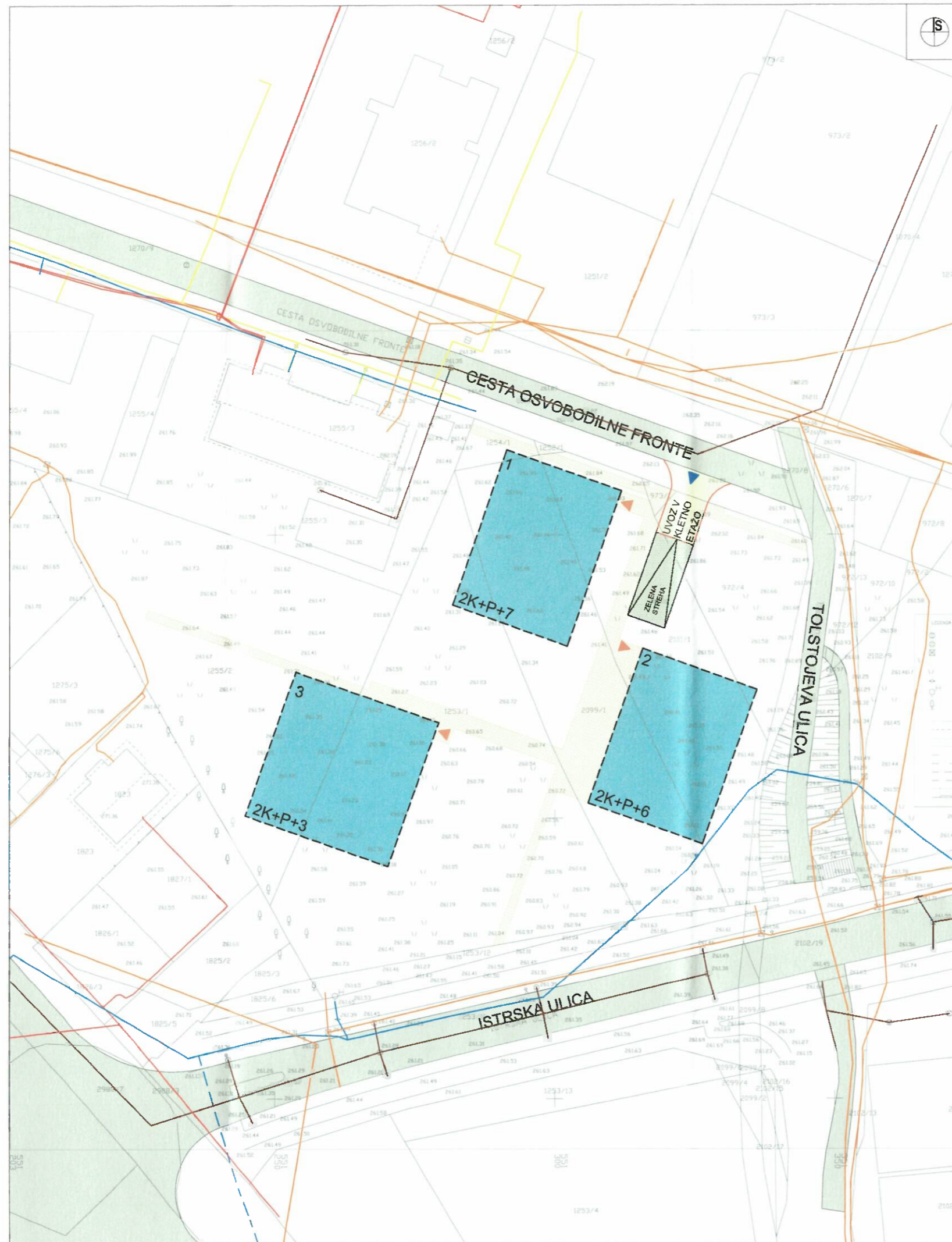
URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor		
PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SEVERNO OD ISTRSKE ULICE V MESTNI OBČINI MARIBOR	
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK	
NASLOV LISTA:	PRIKAZ UMESTITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR Ureditvena 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:	DECEMBER 2023	
MERILO:	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. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor <div style="text-align: right;"></div>	
PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SEVERNO OD ISTRSKE ULICE V MESTNI OBČINI MARIBOR
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK
NASLOV LISTA:	PRIKAZ UMESTITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji
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:	DECEMBER 2023
MERO:	1 : 500
ŠT. LISTA:	4.2



LEGENDA:

- 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
- OTROŠKO IGRIŠČE

KOMUNALNI VODI

- obstoječe
- KANALIZACIJA
 - VODOVOD
 - ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE
 - ELEKTRIKA
 - PLINOVOD

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:	DOPOLNJEN OSNUTEK
NASLOV LISTA:	PRIKAZ UMESTITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo
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:	DECEMBER 2023
MERILO:	1 : 500
ŠT. LISTA:	4.3



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
- OBMOČJE PODZEMNE GARAŽE
- 6.00 DIMENZIJE PROMET
- OTROŠKO IGRIŠČE

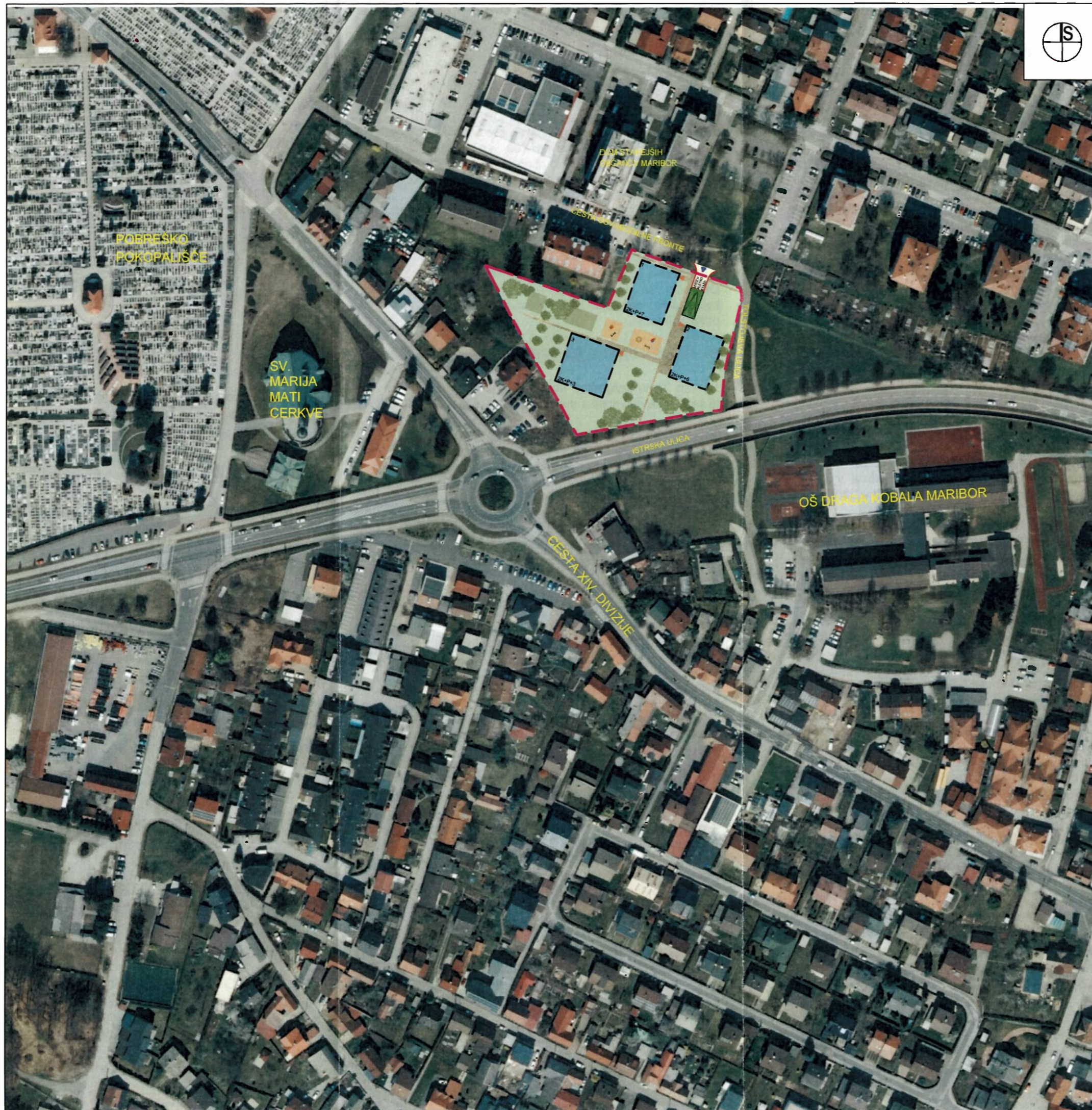


SHEMATSKI PRIKAZ KLETNE ETAŽE

URBIS,
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.
Parlžanska cesta 3, 2000 Maribor



PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA SEVERNO OD ISTRSKE ULICE V MESTNI OBČINI MARIBOR
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK
NASLOV LISTA:	PRIKAZ UMESTITVE NAČRTOVANIH UREDETV 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/OPPN-006
DATUM PROJEKTA:	DECEMBER 2023
MERILO:	1 : 500
ŠT. LISTA:	4.4



LEGENDA:

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

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA
DEL OBMOČJA SEVERNO OD ISTRSKE ULICE V
MESTNI OBČINI MARIBOR**

- dopolnjen osnutek
POVZETEK ZA JAVNOST

DECEMBER 2023 - JANUAR 2024



A. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN



B. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše OPPN) in načrtovane ureditve

Investitor, lastnik zemljišč in pobudnik WEGRAZ – SLO d.o.o., namerava na obravnavanih parcelah in njihovih delih s št. številkah 972/4, 973/1, 1252/1, 1253/1, 1254/1, 1255/2, 2099/1, 2101/1 vse k.o. 681 Pobrežje na zemljišču velikem 8295 m², izvesti ureditve povezane z izgradnjo novih objektov, treh (3) večstanovanjskih stolpičev, podzemne garaže in ostalih ureditev potrebnih za funkcioniranje območja in novih stavb

Obravnavano območje obdelave se nahaja v mestu Maribor, v njegovem vzhodnem delu, na desnem bregu reke Drave in je del južne mestne četrti Pobrežje. Območje leži vzhodno od mestnega pokopališča Pobrežje, severno od Istrske ulice, v neposredni bližini doma starostnikov Sončni dom, ki se nahaja med Cesto Osvobodilne fronte in Železnikovo ulico.

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-3), se je začel s »Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja severno od Istrske ulice v Mestni občini Maribor« (MUV št. 14/2023, z dne 23.6.2023).

Za predmetni OPPN je bilo izdelano okoljsko poročilo in elaborat ekonomike, ki sta priložena k dopolnjenemu osnutku OPPN

Načrtovane ureditve na območju so:

- gradnja treh večstanovanjskih objektov
- gradnja podzemne garaže,
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe ožjega območja,
- ureditev zunanjih površin,
- gradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

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, katerih vsebina se opredeli v projektni dokumentaciji. 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).

Prometna ureditev

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. 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.

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. Ob vsakem stanovanjskem objektu je potrebno zagotoviti kolesarnico in ustrezeni prostor s stojali za kolesa.

Komunalna in energetska infrastruktura

Območje se navezuje na obstoječo energetska in komunalno omrežje tega območja s posameznimi prilagoditvami.

C. NAMEN JAVNE RAZGRNITVE

Namen javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN je seznanitev javnosti s predlaganimi ureditvami.

Javna razgrnitev gradiva bo potekala v času od **20.12.2023 do 29.01.2024** na internetni (spletni strani) <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-razgrnitve/>

ter dodatno na vpogled:

- Mestni občini Maribor, na Uradu za komunalno, promet in prostor - v prostorih Sektorja za urejanje prostora, Grajska ulica 7 – II. nadstropje,
- v prostorih Mestne četrti Pobrežje, Kosovelova 11, Maribor

Javna obravnavo navedenega prostorskega akta bo v sredo 17. januarja 2024 ob 16.00 uri v prostorih Mestne četrti Pobrežje, Kosovelova 11, Maribor

Dodatne informacije o razgrnjenem gradivu lahko zainteresirani dobijo v času uradnih ur v prostorih javnih razgrnitev.

V času javne razgrnitve lahko k navedenemu dopolnjenemu osnutku prostorskega akta podajo pripombe pravne in fizične osebe. Pripombe posredujejo pisno:

- preko aplikacije na povezavi: <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-razgrnitve/>

- na elektronski naslov - mestna.obcina@maribor.si pod zadevo – razgrnitev – OPPN ob Istrski ulici -po pošti na naslov: Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor -s pripisom-pripombe OPPN ob Istrski ulici

-osebno v pisni obliki na javni obravnavi

O pripombah in predlogih, danih med javno razgrnitvijo in javno obravnavo, odloči pripravljavec prostorskega akta po predhodnem strokovnem mnenju načrtovalca.

Rok za oddajo pripomb poteče zadnji dan razgrnitve, to je **29.01.2024**.

NAROČNIK IN INVESTITOR:

WEGRAZ – SLO d.o.o.

Slomškov trg 18,
2000 Maribor

Pripravljavec:

MESTNA OBČINA MARIBOR

Sektor za urejanje prostora,
Grajska cesta 7,
2000 Maribor

Izdelovalec:

URBIS urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.,
Partizanska cesta 3
2000 Maribor



Izdelovalec okoljskega poročila:

LUČKA, okoljske in prostorske študije,

Vanja Šendlinger s.p.

Vrbljene 21

1292 Ig pri Ljubljani



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA OBMOČJE SEVERNO OD ISTRSCKE ULICE V MESTNI OBČINI MARIBOR (dopolnjen osnutek)

Z

OKOLJSKIM POROČILOM

JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA

POVZETEK ZA JAVNOST

Datum: DECEMBER 2023 - JANUAR 2024