



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: 3503-13/2022-31

Datum: 02.08.2023



GMS - 141

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 8 REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko pozidavo ob Ulici Maksa Liplina v Razvanju

GRADIVO PRIPRAVIL: URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR
Sektor za urejanje prostora
Aleksander Saša Arsenovič, župan

GRADIVO PREDLAGA: Maja Reichenberg Heričko, vodja sektorja

POROČEVALEC: predstavniki načrtovalca Studio OPPIDUM

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko pozidavo ob Ulici Maksa Liplina v Razvanju - v prvi obravnavi



II.4.1.Ureditvena
situacija.pdf



Elaborat
ekonomike.pdf



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



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

Številka: 3503-13/2022-31

Datum: 02.08.2023



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 8. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko pozidavo ob Ulici Maksa Liplina v Razvanju
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Grafične priloge 2. Obrazložitev (s povzetkom za javnost) 3. Elaborat ekonomike

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Vesna BAUMAN, univ. dipl. prost. plan., Podsekretarka	Obc SUP	23. 8. 2023	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Maja Reichenberg Heričko, univ. dipl. inž. arh., vodja sektorja Suzana Fras Vodja urada	SUP	24. 8. 23 25. 8. 2023	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	Gregor Reichenberg	Kabinet župana	4. 9. 2023	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	6. 9. 2023	
Gradivo pregledal direktor MU	Lidija KREBL	Kabinet župana		

V.d.

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20-ZIUOPDVE, 199/21-ZUreP-3 in 20/22 - odl. US) v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10 in 78/23 - ZUNPEOVE) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na..... seji dne.....sprejel

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko pozidavo ob Ulici Maksa Liplina v Razvanju

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko pozidavo ob Ulici Maksa Liplina v Razvanju (v nadaljevanju: OPPN ob Ulici Maksa Liplina).

(2) Ta odlok določa:

- območje OPPN,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorske ureditve,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom,
- rešitve in pogoje za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen

(prostorska ureditev, ki se načrtuje z OPPN)

S tem odlokom se določa pogoje za gradnjo naselja enostanovanjskih hiš, ki ga sestavlja 16 enodružinskih hiš z zunanjimi ureditvami, parkirne, dovozne, dostopne, utrjene in zelene površine, ter pogoje za varovanje okolja in ohranjanje narave in pogoji za gradnjo okoljske, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture.

3. člen

(sestavni deli OPPN)

(1) Ta odlok vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del obsega naslednje grafične načrte:

- | | | |
|---------|---|-----------|
| II.1. | Izsek iz grafičnega dela Dolgoročnega plana občine Maribor za obdobje 1986-2000 | m 1:1000, |
| II.2. | Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji | m 1:500, |
| II.3.1. | Geodetski načrt z obstoječim parcelnim stanjem in s prikazom območja OPPN | m :500, |
| II.3.2. | Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra | m 1:500, |
| II.4.1. | Ureditvena situacija | m 1:500, |
| II.4.2. | Prometno tehnična situacija in višinska regulacija | m 1:500, |

II.4.3. Zbirnik komunalnih vodov	m 1:500,
II.4.4. Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	m 1:500.

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz nadrejenih prostorskih aktov,
2. prikaz stanja prostora,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN in
6. povzetek za javnost.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Studio Oppidum d.o.o., pod številko projekta 03-19-U v juliju 2023.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN leži med Razvanjsko cesto, Ulico Maksa Liplina, Cesto Pod Pohorjem in podaljškem te ceste ter vodnim kanalom na severu. Obsega zemljišča parcele št. 392/1-del, 396/3-del, 396/4, 401/21-del in 401/22-del vse k. o. Razvanje. Površina območja znaša 1,4 ha.

(2) Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti PE1 in PE2, ki sta vezani na dva kraka dovozne ceste.

(2) Meja območja OPPN in prostorske enote so določene v grafičnem načrtu št. II.2. »Geodetski načrt z obstoječim parcelnim stanjem in s prikazom območja OPPN«.

III. VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKIH UREDITEV S SOSEDNJIMI OBMOČJI

7. člen (vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

(1) Območje OPPN na vzhodu in jugu meji na prometne površine. Na zahodni strani meji delno na prometne površine in delno na območje gozdov. Severno od območja OPPN so najboljša kmetijska zemljišča.

(2) Prometno se območje priključuje neposredno na Ulico Maksa Liplina, ki je lokalna cesta, kategorizirana kot mestna cesta z oznako LK s šifro 24740, potek od Razvanjske ceste do Pod Pohorjem. Ulica Maksa Liplina se napaja preko Razvanjske ceste, ki je občinska cesta, kategorizirana kot lokalna cesta LC s šifro 243910, odsek 243911, potek Betnava-Razvanje-Sp. Hoče.

(3) Preko območja OPPN teče Potok iz Poštele, ki je vodotok 2. reda in ima določen varovalni pas v širini 5 m od meje vodnega zemljišča.

(4) Območje OPPN se delno nahaja znotraj območij poplavne nevarnosti, in sicer delno v razredu majhne poplavne nevarnosti in delno v razredu preostale poplave nevarnosti. Manjši del ob potoku na severu območja je opredeljen tudi kot območje srednje poplavne nevarnosti.

(5) Območje OPPN skladno z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanškega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20)) spada v II VVO ožje vodovarstveno območje.

(6) Območje meji na ureditev načrtovane obvoznice v okviru katere se načrtuje tudi ureditev Razvanjskega potoka in njegovega pritoka Potoka iz Pošte. Te ureditve bodo izboljšale stanje poplavne nevarnosti znotraj območja OPPN.

(7) Ob meji območja OPPN poteka javno vodovodno omrežje, javno kanalizacijsko, javno elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje.

(8) Območje OPPN meji na severu in vzhodu na vrtnoarhitekturno kulturno dediščino Maribor - Park gradu Betnava z režimom spomenik, ki je varovan z Odlokom o razglasitvi parka, arheološkega najdišča in dvorca Betnava za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS, št. 81/99 in 16/08 – ZVKD-1).

(9) Vplivi in povezave so razvidni iz grafičnega načrta št. II.2. »Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji«.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

8. člen (pomen izrazov)

Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

1. Bruto tlorisna površina stavbe (BTP) je skupna površina vseh etaž stavbe. V BTP štejejo etaže, ki so v celoti ali delno pod terenom in nadstropja nad terenom, podstrešja, površine tehničnih in skladiščnih prostorov. Bruto tlorisna površina vsake etaže se izračuna iz zunanjih dimenzij obodnih elementov, izmerjenih v nivoju tal etaže.
2. Zazidana površina (ZP) je navpična projekcija najbolj izpostavljenih zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. V zazidano površino niso vključeni sekundarni deli (npr. zunanja stopnišča, zunanje klančine, napušči, vodoravni sončni zasloni, nadstreški), ki segajo ven iz navpične projekcije najbolj izpostavljenih delov stavbe in zgradbe, ali deli zgradb, ki ne segajo nad površino zemljišča.
3. Etaža je prostor med dvema zaporednima stropnima konstrukcijama (med tlemi in stropno konstrukcijo) ali med zadnjo stropno konstrukcijo in streho.
4. Pritličje (P) je etaža, namenjena glavnemu dostopu na nivoju ali največ 0,50 m nad nivojem terena.
5. Nadstropje (N) je etaža nad pritličjem in neposredno pod ravno streho oziroma pod podstrešjem pod poševno streho.
6. Klet je del stavbe, katerega prostori se nahajajo od pritličja navzdol.
7. Gradbena parcela je stavbno zemljišče, na katerem stoji oziroma je na njem predviden objekt (stavbišče), in stavbno zemljišče, potrebno za njegovo redno rabo (funkcionalno zemljišče).
8. Odmik je oddaljenost stavbe ali njenega dela od parcelne meje sosednjih zemljišč, sosednjih objektov ali regulacijske črte.
9. Tlorisni gabarit stavbe pomeni tlorisno projekcijo navpične ravnine najbolj izpostavljenih zunanjih dimenzij stavbe, ki segajo nad površino zemljišča, na zemljišče. Izven tlorisnega gabarita lahko segajo, sekundarni deli (npr. zunanja stopnišča, zunanje klančine, napušči, vodoravni sončni zasloni, nadstreški, ki nosi vključeni v ZP).
10. Odprte bivalne površine so zelene ali tlakovane površine, namenjene bivanju na prostem, ki ne služijo kot prometne ali komunalne funkcionalne površine (na primer dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke).

11. Zelene površine so z vegetacijo zasajene netlakovane površine na raščenem terenu.
12. Gradbena linija (GL) je črta, ki označuje tlorisno projekcijo navpične ravnine, na katero mora biti postavljena fasadna ravnina stavbe.
13. Faktor zazidanosti zemljišča (FZ) je v odstotkih izraženo razmerje med ZP stavbe nad terenom in površino gradbene parcele. V faktor zazidanosti se upoštevajo tudi zazidane površine vseh enostavnih in nezahtevnih stavb (ut, garaž, lop, ip.) nad terenom.
14. Faktor izrabe prostora (FI) je razmerje med bruto tlorisno površino (BTP) polnih etaž stavbe in površino gradbene parcele. Pri izračunu FI se ne upošteva BTP kleti in podstrešja.
15. Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) je razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in gradbeno parcelo.
16. Ulična fasada je sprednja stran objekta, praviloma z glavnim vhodom.
17. Zelena streha je streha, ki jo pokriva zemljina z vegetacijskim slojem.
18. Zelena fasada je fasada, ki je obraščena z vegetacijskim slojem.
19. Višina stavbe je razdalja med koto terena ob vhodu v pritličje stavbe in najvišjo točko parapeta ravne strehe oziroma slemena stavbe s poševno streho (eno- ali dvokapnica). Dopustno višino stavbe lahko presegajo: dimnik, inštalacijske naprave, sončni zbiralnik ali sončne celice, dostop do strehe, ograja, objekt in naprava elektronske komunikacijske infrastrukture.
20. Parapet je podaljšek stene na robu ravne strehe.
21. Medsosedska ograja je ograja za lastne potrebe, namenjena omejevanju dostopa tretjih oseb na gradbeno parcelo, zaradi zagotavljanja zasebnosti.
22. Sleme je stična linija strešin na vrhu dvokapnice in je najvišja točka stavbe.
23. Kap je najnižji del strehe ob stiku s fasado stavbe.
24. Zbirno mesto odpadkov je prostor za stalno, redno in nemoteno ločeno zbiranje odpadkov v posodah do dneva prevzema na prevzemnem mestu.
25. Niz objektov so vsi objekti istega tipa, ki so na isti ulični strani dovozne ceste.

(2) Izrazi, uporabljeni v tem odloku, katerih pomen ni določen v prejšnjem odstavku, imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi s področja urejanja prostora in graditve objektov ter drugi predpisi, ki so veljali na dan sprejema sklepa o začetku priprave zadnjih sprememb in dopolnitev tega odloka.

9. člen **(dopustni objekti in dejavnosti)**

(1) V območju OPPN je dopustna gradnja objektov naslednje klasifikacije:

- 11100 Enostanovanjske stavbe
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
- 22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija),
- 22241 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi
- 22242 Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja.

(2) V območju OPPN je v delu posamičnega stanovanjskega objekta do 35% BTP objekta dopustna gradnja funkcionalne enote naslednje klasifikacije:

- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti.

(3) V območju OPPN je kot dopolnitev glavnega objekta dovoljena tudi gradnja naslednjih objektov, ki spadajo med enostavne ali nezahtevne objekte po klasifikaciji objektov:

- 12420 Garažne stavbe;
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev:
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas – samo otroška in druga javna igrišča, javni in urbani vrtovi, parki, trgi, adrenalinski in plezalni parki, bazen za kopanje;
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev – samo ograje.

(4) V območju OPPN je dopustna gradnja in urejanje naslednjih enostavnih objektov, ki jih določa 11. člen Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22): priključek, ekološki otok, naprava in gradbeni element za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja, urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah, zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

10. člen (dopustni posegi)

Če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, se v zvezi s posegi v prostor, ki so dopustni na podlagi tega odloka, lahko izvajajo naslednje gradnje:

- novogradnja,
- rekonstrukcija objekta,
- odstranitev objekta,
- vzdrževanje objekta,
- prizidava,
- sprememba namembnosti.

11. člen (zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) V območju OPPN je načrtovana gradnja naselja 16 enodružinskih stavb, ki so razporejene v 4 nizih ob obeh krakih dovozne ceste. Vsak od nizov je sestavljen iz objektov enakih gabaritov. Ob Razvanjski cesti je niz A, ki je sestavljen iz 5 objektov. Na zahodno od tega, na drugi strani dovozne ceste sledi niz B, ki je sestavljen iz 5 objektov. Na zahodni strani potoka sledi niz C, ki ga sestavljata 2 objekta. Na vzhodni strani območja je niz D, ki je sestavljen iz 3 objektov. Niza objektov C in D na severu zaključuje objekt tipa E.

(2) Vse enodružinske stavbe so enoetažne (P+1) in so delno lahko tudi pritlične. Objekta tipov A in E imata del, ki je lahko le pritličen. Objekt tipa A ima pritlični del južno od nadstropnega dela, objekt tipa E ima pritličen vzhodni del objekta.

(3) Vsi objekti imajo pripadajoče odprte bivalne površine.

(4) Dovoz do objektov je urejen preko notranje dovozne ceste, ki jo sestavljata vzhodni in zahodni asfaltiran krak namenjen dovozu do objektov skupne širine 5,5 m ter povezovalni krak med njima, ki je utrjena makadamska površina širine 3,4 m. Ob dovozni cesti so 3 skupna parkirna mesta namenjena obiskovalcem naselja.

(5) Vodno zemljišče ob potoku se uredi kot urejena zelena obvodna poteza.

(6) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnih načrtih št. II.4.1 »Ureditvena situacija« in II.4.2. »Prometno tehnična situacija in prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

12. člen (pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

(1) Na območju OPPN so nad terenom dopustni enostavni in nezahtevni objekti v skladu z določili 9., 13. in 15. člena tega odloka. Pri umeščanju, dimenzioniranju ter oblikovanju enostavnih in nezahtevnih objektov je treba upoštevati tudi druga določila tega odloka.

(2) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, vodnih zbiralnikov in pomožnih infrastrukturnih objektov za potrebe načrtovanih objektov v območju OPPN v skladu z določili, opredeljenimi v pogojih za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

(3) Na gradbenih parcelah stavb se skladno z omejitvami 14. člena tega odloka lahko postavijo medsosedske ograje višine največ 1,0 m.

(3) Drugih enostavnih in nezahtevnih objektov, razen objektov iz prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena, ni dopustno graditi oziroma postavljati.

13. člen **(pogoji za oblikovanje objektov)**

(1) Objekti morajo biti skladno oblikovani. Nizi objektov morajo imeti usklajen princip oblikovanja, tip strehe, izbor materialov in barv. Če se gradbeno dovoljenje za niz ne pridobiva sočasno, morajo biti principi oblikovanja določeni v kupoprodajni pogodbi in se upoštevajo pri pripravi projektne dokumentacije. Če princip oblikovanja za niz v kupoprodajni pogodbi ni določen, je treba upoštevati predhodno izdana gradbena dovoljenja.

(2) Fasade morajo biti iz kakovostnih, naravnih in trajnih materialov. Na fasadah objektov je dopustna uporaba neizstopajočih barv v naravnih odtenkih. Dopustna je tudi izvedba zelenih fasad.

(3) Strehe so ravne in ozelenjene. Ob pogoju, da ima celoten niz enako vrsto in naklon streh, so dopustne tudi enokapne in dvokapne strehe. Enokapna streha ne sme presegati naklona 10° in mora imeti nagib v smeri ožje strani objekta. Dvokapna streha ne sme presegati naklona 35° in mora imeti sleme v smeri daljše stranice objekta.

(4) Klimatske in druge tehnične naprave na fasadah in strehah morajo biti oblikovno zastrte.

(5) Enostavni oziroma nezahtevni objekti morajo biti oblikovno in prostorsko vpeti v zasnovo objektov in zunanjih površin. Usklajen mora biti princip oblikovanja, tip strehe, izbor materialov in barv.

14. člen **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

(1) Vsaka gradbena parcela stanovanjskih objektov mora imeti najmanj 40% odprtih bivalnih površin, od tega mora biti 70% zelenih površin na raščenem terenu. Na vsaki gradbeni parceli je treba zasaditi najmanj dve drevesi. Poleg ograj skladno z določili 10. člena tega odloka je na mejah gradbenih parcel dopustno saditi tudi žive meje. Ograj in žive meje ni dopustno postavljati v območju priobalnega pasu ter med interno dovozno cesto in gradbeno linijo objektov ter v območjih predpisane preglednosti ceste.

(2) Severovzhodni rob območja OPPN je, za zavarovanje kulturnega spomenika Maribor – Park gradu Betnava, treba intenzivno zasaditi.

(3) Ob Razvanjski cesti se lahko zasadi linijska protihrupna zasaditev oziroma postavi enotno protihrupno ograjo.

(4) Dvozna cesta je namenjena umirjenemu prometu. Urejena je v treh krakih. Vzhodni in zahodni krak sta namenjena dovozu do objektov. Urejena sta v skupni širini 5,5 m kot mešana prometna površina, ki se z minimalno višinsko razliko ali drugačnim tlakovanjem površin loči na vozni pas širine 3,5 m in obojestranski robni hodnik širine 1,0 m, kar zagotavlja, da se voznja vrši po voznem pasu, hodnik za pešce pa se hkrati lahko varno uporablja kot izogibalni pas. Severni povezovalni krak je namenjen povezavi med njima, predvsem v času gradnje in krožni poti intervence. Je širine 3,0 m in urejen v utrjeni peščeni površini – makadamu.

15. člen (tlorisni gabariti)

(1) Lokacija, tlorisna velikost in oblika objektov je določena s tlorisnimi gabariti objektov, gradbeno linijo ter minimalnimi odmiki od parcelnih mej.

(2) Tlorisni gabariti objektov so:

- tip A 8,0 m x 12,0 m nadstropni del (P+1),
5,4 m x 7,0 m pritlični del (P),
- tip B 9,5 m x 15,8 m,
- tip C 17,5 m x 8,5 m,
- tip D 11,0 m x 14,8 m,
- tip E 15,5 m x 11,5 m nadstropni del (P+1),
7,5 m x 6,5 m pritlični del (P).

(3) Objekti morajo biti z ulično fasado postavljeni na gradbeno linijo (GL). Gradbena linija (GL) je za niz objektov tipa A od dovozne ceste odmaknjena za 5,0 m, za niz objektov tipa B za 5,0 m, za niz objektov tipa C za 4,5 m in za niz objektov tipa D za 5,0 m. Ravnino gradbene linije lahko presegajo napušči in konzolni nadstreški nad vhodi. Del objekta v širini do 2,5 m, kjer je predviden vhod, in nadstropje sta od gradbene linije (GL) lahko umaknjena v notranjost.

(4) Minimalni odmiki od mej gradbenih parcel so:

- tip A 6,0 m od južne parcelne meje za nadstropni del (P+1),
2,5 m od severne parcelne meje za nadstropni del (P+1),
1,6 m od južne parcelne meje za pritlični del (P),
- tip B 4,0 m od južne parcelne meje,
2,5 m od severne parcelne meje,
- tip C 6,0 m od južne parcelne meje,
4,0 m od severne parcelne meje,
- tip D 6,0 m od južne parcelne meje,
4,0 m od severne parcelne meje,
- tip E 12,0 m od južne parcelne meje,
4,0 m od zahodne parcelne meje,
4,0 m od severne parcelne meje.

(3) Pod pogoji, določenimi v 24. členu tega odloka, je dopustna tudi gradnja kleti. Kleti so dopustne znotraj določenih tlorisnih gabaritov objektov. Presegajo jih lahko le zunanje klančine in stopnišča za dostop do kleti, ki so od parcelne meje lahko odmaknjene za najmanj 2,0 m.

(4) Poleg glavnih objektov je dovoljena postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so določeni v 9. členu tega odloka. Gradnja garaž je dopustna zgolj znotraj določenih tlorisnih gabaritov stavb. Stavbe za funkcionalno dopolnitev do velikosti 25 m² so dopustne tudi izven določenih tlorisnih gabaritov stavb, vendar ne smejo segati v pas med gradbeno linijo (GL) in dovozno cesto ter na poplavno ogrožene dele zemljišč. Enostavni in nezahtevni objekti se lahko postavljajo najmanj 1,5 m od mej gradbene parcele.

(5) Postavitve stavb, tlorisni gabariti stavb in gradbene linije (GL) so določeni v grafičnem načrtu št. II.4.1. »Ureditvena situacija«.

16. člen (višina stavb in etažnost)

(1) Višinski gabariti stavb so določeni z etažnostjo in višino objektov.

(2) Maksimalna etažnost stavbe je omejena na pritličje in eno nadstropje (P+1) za del objekta in na pritličje (P) za del objekta, kot izhaja iz določil 13. člena tega odloka in iz grafičnega načrta št. II.4.1. »Ureditvena situacija«.

- (3) Najvišja dopustna višina stavbe enonadstropnih delov stavb je za parapet stavbe z ravno streho omejena na 8,5 m. Najvišja dopustna višina kapi stavbe z dvokapno ali enokapno streho je 7,5 m in 11,0 m za sleme poševnih streh. Najvišja dopustna višina za najvišje točke pritličnih stavb je 5,0 m. Nad to višino je dopustna izvedba dostopov na streho, dimnikov, odduhov, izpustov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in elektronskih komunikacijskih naprav.

17. člen **(višinske kote terena in pritličij)**

(1) Višinske kote zunanje ureditve se morajo prilagoditi kotam pritličij stavb, višinskim kotam prometnih površin v območju OPPN in obodnih cest ter višinskim kotam obstoječega terena, razen v območju majhne in preostale poplavne nevarnosti, ki se morajo, razen dovoznih in dostopnih površin, ohranjati na obstoječi višini in se ne smejo nasipavati.

(2) Kote pritličij so:

- stavba A1:	281,5 m.n.v.
- stavba A2:	281,2 m.n.v.
- stavba A3:	281,2 m.n.v.
- stavba A4:	281,0 m.n.v.
- stavba A5:	280,8 m.n.v.
- stavba B6:	281,5 m.n. v.
- stavba B7:	281,2 m.n.v.
- stavba B8:	281,2 m.n.v.
- stavba B9:	281,0 m.n.v.
- stavba B10:	281,0 m.n.v.
- stavba C11:	281,8 m.n.v.
- stavba C12:	281,3 m.n.v.
- stavba D13:	282,3 m.n.v.
- stavba D14:	281,5 m.n.v.
- stavba D15:	281,3 m.n.v.
- stavba E16:	281,2 m.n.v.

(3) Minimalne kote dovoznih površin in parkirnih mest so:

- parcela 1:	281,41 m.n.v.
- parcela 2:	281,20 m.n.v.
- parcela 3:	281,20 m.n.v.
- parcela 4:	281,00 m.n.v.
- parcela 5:	280,80 m.n.v.
- parcela 6:	281,41 m.n. v.
- parcela 7:	281,20 m.n.v.
- parcela 8:	281,20 m.n.v.
- parcela 9:	281,00 m.n.v.
- parcela 10:	281,00 m.n.v.
- parcela 11:	281,80 m.n.v.
- parcela 12:	281,20 m.n.v.
- parcela 13:	281,80 m.n.v.
- parcela 14:	281,20 m.n.v.
- parcela 15:	281,20 m.n.v.
- parcela 16:	281,05 m.n.v.

(4) Minimalne višinske kote pritličij so določene št. II.4.1 »Ureditvena situacija«. Minimalne višinske kote terena so določene v grafičnem načrtu št. II.4.2. »Prometno tehnična situacija in višinska regulacija«.

V. NAČRT PARCELACIJE

18. člen (načrt parcelacije)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

- P1: parcela namenjena gradnji objekta A1, meri 629 m²,
- P2: parcela namenjena gradnji objekta A2, meri 569 m²,
- P3: parcela namenjena gradnji objekta A3, meri 575 m²,
- P4: parcela namenjena gradnji objekta A4, meri 581 m²,
- P5: parcela namenjena gradnji objekta A5, meri 642 m²,
- P6: parcela namenjena gradnji objekta B6, meri 611 m²,
- P7: parcela namenjena gradnji objekta B7, meri 614 m²,
- P8: parcela namenjena gradnji objekta B8, meri 704 m²,
- P9: parcela namenjena gradnji objekta B9, meri 952 m²,
- P10: parcela namenjena gradnji objekta B10, meri 1073 m²,
- P11: parcela namenjena gradnji objekta C11, meri 693 m²,
- P12: parcela namenjena gradnji objekta C12, meri 687 m²,
- P13: parcela namenjena gradnji objekta D13, meri 751 m²,
- P14: parcela namenjena gradnji objekta D14, meri 704 m²,
- P15: parcela namenjena gradnji objekta D15, meri 639 m²,
- P16: parcela namenjena gradnji objekta E16, meri 1188 m²,
- C17: parcela namenjena ureditve dovozne ceste, površina C1 meri 1.424 m².

(2) Znotraj območja OPPN sta glede na strugo pritoka Razvanjskega potoka določeni še vodni zemljišči:

- VZ18: parcela je vodno zemljišče, meri 407 m²,
- VZ19: parcela je vodno zemljišče, meri 87 m².

(3) Parceli št. 392/1 in 401/22, obe k.o. Razvanje sta javni ter namenjeni urejanju Razvanjske ceste in Ulice Maksa Liplina in se s tem odlokom ne spreminjata. Del parcela znotraj območja OPPN znaša 525 m².

(4) Parcelacija je določena v grafičnem načrtu št. II.3.2. »Načrt parcelacije zemljišč in prikaz javnega dobra«.

19. člen (površine namenjene javnemu dobru)

Površine, namenjene javnemu dobru, so parcela z oznako C17, ki predstavlja javne prometne površine ter deli parcel št. 392/1 in 401/22, obe k.o. Razvanje, ki predstavljata obrobje obstoječe Razvanjske ceste ter Ulice Maksa Liplina. Vodni zemljišči VZ18 in VZ19 sta naravno javno dobro. Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 1.949 m², površine namenjene naravnemu javnemu dobru pa 494 m². Površine namenjene javnemu dobru so prikazane v grafičnem načrtu št. II.3.2. »Načrt parcelacije zemljišč in prikaz javnega dobra«.

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

20. člen (etapnost izvedbe)

(1) Prometne in komunalne ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v celoti ali v dveh ločenih etapah, ločenih po prostorskih enotah P1 in P2, vezanih na vzhodni in zahodni krak dovozne ceste.

(2) Gradnja stavb v območju OPPN in izvedba vezanih prostorskih ureditev se lahko izvaja v več ločenih etapah.

(3) Ne glede na prostorsko razdeljenost območja po etapah, je treba območje OPPN skozi postopek procesa izgradnje urejati celostno. Z vsako zaključeno fazo gradnje je treba urediti celotno območje tako, da v območju OPPN ni degradiranih in neurejenih površin.

21. člen

(pogoji za gradnjo in uporabo stavb v posameznih etapah)

(1) Javna prometna in gospodarska infrastruktura se lahko gradi ločeno in mora biti zgrajena in dana v uporabo pred uporabo prvega objekta znotraj območja v tej prostorski enoti.

(2) Do začetka uporabe stavb je treba zgraditi:

- javno dovozno cesto,
- javno kanalizacijsko omrežje;
- javno vodovodno omrežje,
- javno elektroenergetsko omrežje,
- TK omrežje.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

22. člen

(varstvo kulturne dediščine)

(1) Območje OPPN ni varovano z vidika kulturne dediščine.

(2) Območje OPPN se nahaja v vplivnem območju spomenika državnega pomena Maribor – Park gradu Betnava, EŠD 7866 ter v vplivnem območju Razvanje – Arheološko najdišče Poštela, EŠD 613, in znotraj njega kulturnih spomenikov lokalnega pomena Razvanje – Grobišče Poštela, EŠD 6402, Razvanje – Gradišče Poštela, EŠD 6401, Razvanje – Gomilno grobišče, EŠD 8978, in Razvanje – Utrdba in gomila. EŠD 6403.

(3) Za zavarovanje morebitne arheološke dediščine je pred izvedbo gradbeno – zemeljskih posegov o tem treba obvestiti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine, ki opravi arheološki konservatorski nadzor.

(4) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo ohrani in zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojni zavod za varstvo kulturne dediščine. Ta po potrebi opravi predhodne arheološke raziskave v skladu z načrtom zavoda.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

23. člen

(varstvo narave)

1) Območje OPPN leži izven posebnih varstvenih območij in zavarovanih območij varstva narave ter izven območja naravnih vrednot in ekološko pomembnih območij. Znotraj območja OPPN ni zavarovanih živalskih ali rastlinskih vrst.

(2) V času gradnje in uporabe je treba upoštevati vse okoljevarstvene ukrepe za čim manjše obremenitve okolja.

(3) Izbor drevesnih in grmovnih vrst naj ustreza ravnim pogojem in mikrolokaciji z izborom domorodnih in medovitih vrst.

24. člen **(varstvo voda in podtalnice)**

(1) Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

(2) Znotraj območja OPPN se nahaja Potok iz Poštele. Vsi objekti morajo biti odmaknjeni od meje vodnega zemljišča vodotoka najmanj 5 m. 5-metrski varovalni pas vodnega zemljišča je določen na grafičnih načrtih št. II.2. »Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji« in št. II.4.1. »Ureditvena situacija«.

(3) Območje OPPN se skladno z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) nahaja v ožjem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO II. Pri načrtovanju je treba upoštevati vse omejitve in pogoje veljavne Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja.

(4) Končni izkopi gradbene jame morajo biti minimalno 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

(5) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo in veljavno Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode oziroma trenutno veljavne zakonodaje za ta področja oziroma trenutno veljavne zakonodaje za ta področja.

(6) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo in veljavno Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest oziroma trenutno veljavne zakonodaje za ta področja.

(7) Neposredno odvajanje odpadnih vod v podzemne vode je prepovedano. Prečiščene padavinske odpadne vode in odpadne vode s streh je dopustno posredno odvajati v podzemne vode v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo, in je pred iztokom zagotovljena obdelava padavinske odpadne vode s povoznih površin v lovlniku olj. Če ponikanje zaradi geološke sestave tal ni možno, je dopustno neposredno odvajanje v površinsko vodo v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

(8) Ponikovalnice za posredno odvajanje odpadnih vod v podzemne vode morajo biti locirane izven voznih površin z dnom ponikovalnice minimalno 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

(9) Prečiščene padavinske odpadne vode je pred ponikanjem ali odvajanjem v vodotok treba pred iztokom zadržati v zadrževanih bazenih, ki morajo biti izračuni za 15 minutne nalive. Zadrževanje in ponovna uporaba padavinske odpadne vode s streh objektov je za stanovanjske objekte obvezna.

(10) Vsi posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda in da se zagotavlja ohranjanje naravnih procesov.

(11) K nameravani gradnji je v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja treba pridobiti pogoje in mnenje pristojnega organa za varstvo voda.

25. člen (varstvo zraka)

(1) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti urejeni v skladu z zakonskimi zahtevami tako, da se prepreči prekomerno onesnaževanje zraka.

(2) Prezračevanje vseh delov stavb je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in umazanega zraka je treba speljati nad strehe stavb.

(3) V času odstranitve objektov in gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

26. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Območje je opredeljeno kot območje II. stopnje varstva pred hrupom. Dejavnosti in naprave v območju ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne ravni hrupa, ki so z veljavno uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju za to stopnjo za celotno obremenitev okolja s hrupom omejeni na 45 dBA ponoči in 55 dBA podnevi.

(2) Prezračevalne, ogrevalne in hladilne naprave je treba namestiti tako, da na sosednjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo povzročali prekomernih ravni hrupa.

(3) Skladno z določili veljavne uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju je treba upoštevati tudi vse ukrepe za zagotavljanje varstva pred hrupom tudi med gradnjo objektov.

27. člen (osončenje)

Zagotoviti je treba naravno osvetlitev bivalnih in delovnih prostorov v skladu z veljavnimi predpisi. Bivalni prostori morajo imeti na dan 21. decembra zagotovljeno osončenost minimalno 1 uro.

28. člen (odstranjevanje odpadkov)

(1) Komunalne odpadke je treba zbirati ločeno na izvoru povzročitelja ter jih odlagati v za to namenjene zabojnike skladno z veljavnim odlokom, ki določa ravnanje s komunalnimi odpadki v občini.

(2) Zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke morajo biti urejena v skladu s predpisi o javni službi zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov. Število in velikost zabojnikov za komunalne odpadke (mešani komunalni odpadki, biološki odpadki, embalaža, papir) je treba določiti skladno s predpisi o zbiranju in prevozu komunalnih odpadkov.

(3) Zbirno in prevzemno mesto za mešane odpadke, odpadno embalažo in biološke odpadke bo na gradbenih parcelah objektov. Zbirno in prevzemno mesto za stekleno embalažo ter papir in karton bo na skupnem zbirnem mestu ob dovozni cesti na severovzhodnem delu območja OPPN, ki je določena je na grafičnem načrtu št. II.6. »Prometno tehnična situacija in prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

(4) Dovoz za komunalna vozila je predviden preko interne dovozne ceste.

(5) Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času odstranitve objektov in času gradnje, je treba zagotoviti ustrezno ravnanje z odpadki v skladu z veljavno zakonodajo med gradnjo, sanacijo po gradnji ter ustrezno ločevanje odpadkov in ravnanje z nevarnimi odpadki.

29. člen
(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

Postavitev in jakost svetilk javne osvetljave in zunanja osvetlitev objektov mora biti v skladu z veljavno uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

30. člen
(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Območje OPPN spada v I. območje, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem. Upoštevati je treba določila veljavne uredbe o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju.

31. člen
(učinkovita raba energije v stavbah)

- (1) V stavbah se mora čim večji del moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo pitno vodo, zagotavljati z obnovljivimi viri energije. Upoštevati je treba zakonodajo, ki določa učinkovito rabo energije v stavbah.
- (2) Strehe morajo biti načrtovane tako, da je nanje možno namestiti kolektorje za toplo vodo in panele za pridobivanje električne energije.

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

32. člen
(varstvo zaradi plazov in erozije)

- (1) Območje OPPN se po opozorilni karti nahaja na robu erozijsko ogroženega območja. Skladno z izdelano geološko študijo iz naklona terena in geološke sestave tal izhaja, da območje OPPN ni erozijsko ali plazljivo ogroženo.
- (2) Na manjšem delu gradbene parcele 11, ki leži v skrajnem jugozahodnem delu območja OPPN, je ob močnejših nalivih možna ploskovna erozija. Na osrednjem delu OPPN, ki je označeno kot poplavno ogroženo, je ob padavinah možno zastajanje meteornih vod.
- (3) V času gradnje je treba zagotoviti ustrezno varovanje gradbene jame ter odvajanje padavinskih vod iz gradbene jame.

33. člen
(potresna varnost in zaklanjanje)

- (1) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,100 (g) pri povratni dobi 475 let. Pred pričetkom projektiranja je treba izvesti identifikacijo tipa tal ter določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.
- (2) V stavbah je obvezna je izvedba ojačitve prve plošče tako, da zdrži rušenje nanjo

34. člen
(ukrepi za varstvo pred požarom)

- (1) Dovoz intervencijskih vozil bo urejen iz Ulice Maksa Liplina po interni dovozni cesti do objektov. Intervencijske poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti projektirane skladno

z veljavnimi standardi. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir.

(3) Površine za postavitve in delovne površine so predvidene na interni dovozni cesti.

(4) Za zagotovitev ustrezne hidrantne zaščite je treba razširiti zunanjo hidrantno mrežo. Na koncih obeh krakov dovozne ceste sta predvidena dva nova hidranta, ki sta prikazana na karti II.6. »Prometno tehnična situacija in prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

(5) Zagotoviti je treba pogoje za varen umik ljudi in premoženja, ustrezne požarno varnostne odmike med objekti, z ustreznimi materiali preprečiti širjenje požara ter zagotoviti ustrezne vire za oskrbo z vodo za gašenje. Upoštevati je treba odmike od parcelnih mej in predpisane zahteve za požarno odpornost materialov.

(6) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. II.4.4. »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

35. člen (varstvo pred poplavami)

(1) Znotraj območja OPPN je na osnovi hidrološko hidravlične ocene določeno območje poplavljanja visokih voda, in sicer območje srednje poplavne nevarnosti, območje majhne poplavne nevarnosti in območje preostale poplavne nevarnosti.

(2) Na označenih poplavno ogroženih delih zemljišč gradnja objektov ni dopustna. Nasutje terena na označenih poplavno ogroženih delih zemljišč ni dopustno.

(3) Kota pritličij stavb mora biti najmanj 0,5 nad koto poplavnih vod.

(4) Pod povezovalno cesto, ki v smeri vzhod - zahod povezuje oba kraka dovozne ceste do objektov, je treba zagotoviti prepuste, ki zagotavljajo ustrezno prepustnost visokih vod. Most čez pritok Razvanjskega potoka mora biti na koti najmanj 280,70 m.n.v., prepust vod pod njim pa mora imeti svetli profil minimalno 1,7 m² in naklon 0,8 %. Vrh cestišča povezovalne ceste ne sme presegati višine 280,70 m.n.v. Pod cestiščem morajo biti speljani še vsaj trije prepusti s svetlim profilom minimalno 1,4 m² in naklonom 0,5 %.

(5) Vodno zemljišče pritoka Razvanjskega potoka je treba redno vzdrževati, da se pretočnost struge ne zmanjša. Brežine morajo biti ustrezno utrjene, da se prepreči morebitna erozija.

(6) Poplavno ogroženi deli zemljišč in kote poplavnih vod posameznih gradbenih parcel so prikazane na grafičnem načrtu št. II.4.4. »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

X. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

36. člen (pogoji za prometno urejanje)

(1) Prometna ureditev obsega interno dovozno cesto, priključek na Ulico Maksa Liplina in zunanje skupno parkirišče.

(2) Vse vozne in intervencijske površine morajo biti ustrezno utrjene in asfaltirane ali tlakovane za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska z radiji in širinami, ki omogočajo neovirano vožnjo

intervencijskim, komunalnim in dostavnim vozilom. Vsi zavijalni radiji morajo omogočati obračanje komunalnih in intervencijskih vozil.

(3) Vse povozne prometne površine morajo biti omejene z robnikom in imeti odvodnjavanje urejeno tako, da se prepreči prelivanje neprečiščene padavinske vode.

(4) Dovoz, manipulacijske površine in parkirna mesta morajo biti utrjena in asfaltirana ali tlakovana. Pri določitvi širine vozišča ter dimenzij parkirnih površin morajo biti upoštevani tehnični normativi, ki zagotavljajo prometno varnost ter normativi in smernice, ki veljajo za interventne poti.

(5) Vse zunanje pohodne in povozne površine morajo zagotavljati univerzalno dostopnost in uporabo. Utrjene javne površine morajo biti urejene tako, da je tudi vsem funkcionalno oviranim osebam zagotovljeno neovirano in samostojno gibanje ter orientacija po vseh površinah namenjenih pešcem, ter varen dostop in uporaba objektov stavb.

(6) Investitor mora pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja za priključitev na javno cesto pridobiti mnenje upravljavca javne ceste.

(6) Prometna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. II.4.2 »Prometno tehnična situacija in višinska regulacija«.

37. člen **(ureditev cest in priključevanje na javne ceste)**

(1) Območje OPPN se prometno navezuje na javno cestno omrežje preko dovozne ceste, ki se priključuje na Ulico Maksa Liplina preko dveh priključkov.

(2) Prometna ureditev obsega interno dovozno cesto ter skupne parkirne površine.

(3) Interna dovozna cesta je sestavljena iz dveh krakov – vzhodnega in zahodnega, ter vmesne povezovalne ceste širine 3,0 m. Profil vzhodnega in zahodnega kraka interne dovozne ceste je:

- vozišče	3,5 m,
- obojestranski hodnik	1,0 m,
- skupaj	5,5 m.

(4) Cesta je urejena kot skupna prometna površina urejena za vožnjo nizkih hitrosti, največ 30 km/h. Vozna površina je asfaltirana. Obojestranski hodnik za pešce je lahko rahlo dvignjen ali tlakovan s tlakovci, ki preprečujejo hitro vožnjo.

38. člen **(mirujoči promet)**

(2) Za vsak stanovanjski objekt morata biti zagotovljeni vsaj 2 parkirni mesti na gradbeni parceli.

(3) Ob dovozni cesti so predvidena še 3 skupna parkirna mesta namenjenih obiskovalcem.

39. člen **(dostava in odvoz odpadkov)**

Dostop in vožnja komunalnih in dostavnih vozil sta predvidena preko interne dovozne ceste.

40. člen **(intervencijske poti)**

Intervencijska pot poteka po interni dovozni cesti, ki je skupne širine 5,5 m oziroma 3 m v povezovalnem delu. Vse vozne intervencijske površine je treba dimenzionirati na 10 ton osnega pritiska. Zavijalni radiji morajo biti urejeni skladno z veljavnimi predpisi.

41. člen

(splošni pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)

(1) Načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe in predvideno vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega se načrtovane stavbe lahko priključujejo tudi na komunikacijska omrežja. Priključitev je treba izvesti v skladu z veljavno zakonodajo, z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, veljavno tipizacijo ter pogoji upravljavcev posamezne infrastrukture. Investitor mora pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti mnenja upravljavcev posamezne infrastrukture na katero se priključuje.

(2) Primarni in sekundarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma po površinah v javni rabi, tako da je omogočeno njihovo vzdrževanje. V primeru, ko potek po javnih površinah ni možen oziroma obstoječi vodi potekajo po zemljišču nameravane gradnje, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje objektov in naprav gospodarske infrastrukture na njegovem zemljišču; upravljavec posameznega voda pa od lastnika pridobiti služnost.

(3) Trase komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur glede na veljavne smernice in normative.

(4) Gradnja komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, naprav in objektov mora potekati usklajeno.

(5) Upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetskih naprav ter veljavne smernice in normative.

(6) Obstoječo komunalno in energetska infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

(7) Pred izvedbo posegov se izvede zakoličba tras komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov v skladu s pogoji upravljavcev teh vodov ter preveri ustreznost odmikov od predvidenih objektov in ostalih predvidenih komunalnih vodov ter po potrebi ustrezne korekcije projektov priključkov in predstavitev.

(8) Zemeljska dela v bližini komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, naprav in objektov morajo potekati ročno.

(7) Ureditev komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture je določena v grafičnem načrtu št. II.4.3. »Prikaz ureditev poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro«.

42. člen **(vodovod)**

(1) Znotraj območja OPPN javno vodovodno omrežje še ni zgrajeno. Vzhodno od območja OPPN poteka po Razvanjski cesti primarno vodovodno omrežje (AC DN 200). Po Ulici Maksa Liplina in po Pohorski ulici poteka sekundarno vodovodno omrežja (PEHD DN 90).

(2) Za oskrbo objektov znotraj območja OPPN s pitno in požarno vodo je treba dograditi sekundarno vodovodno omrežje, ki poteka po interni dovozni cesti in se na obstoječe omrežje priključuje z navezavo na obstoječ vodovodni cevovod PEHD DN 90, ki poteka po Ulici Maksa Liplina. Na vsakem kraku dovozne ceste je predviden svoj sekundarni vodovod, ki se zaključuje s hidrantom.

(3) Voda za gašenje v primeru požara bo zagotovljena iz novega sekundarnega omrežja in preko dveh nadzemnih požarnih hidrantov.

(4) Priključki objektov na javno vodovodno omrežje se izvedejo preko individualnih jaškov, ki so locirani na tlakovanih površinah pred objekti.

(5) Pri izdelavi tehnične dokumentacije za gradnjo vodovoda je obvezno sodelovanje z upravljavcem javnega vodovoda.

(6) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje k priključitvi posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

43. člen (kanalizacija)

(1) Znotraj območja OPPN javna kanalizacija še ni zgrajena. Obstoječa javna odpadna kanalizacija poteka v mešanem vodu BETØ400 južno od območja OPPN v delu Ulice Maksa Liplina, ki je predvidena za rekonstrukcijo.

(2) Za odvajanje komunalne odpadne vode je v območju OPPN treba zgraditi javno kanalizacijsko omrežje in ga priključiti na obstoječe kanalizacijsko omrežje.

(3) Padavinska voda s streh in prečiščena odpadna voda z dovoznih površin se zadržuje v podzemnih zadrževalnikih na gradbenih parcelah in se uporablja za splakovanje wc-jev, za zalivanje zelenic, id. Višek padavinske vode z gradbenih parcel se ponika na gradbenih parcelah. Padavinske vode s cest in skupnih parkirišč se vodi in prečisti preko cestnih požiralnikov in lovilcev olj ter spelje v zadrževalnik, kjer se postopoma ponika. Predvidena sta zadrževalnika ob obeh koncih dovoznih cest. Ponikanje padavinskih vod je treba preveriti s hidrogeološkimi raziskavami. Če ponikanje ni mogoče, se prečiščena odpadna meteorna voda postopoma odvaja v potok.

(4) Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega kanalizacijskega omrežja za soglasje k priključitvi posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

44. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Znotraj območja OPPN javno elektroenergetsko omrežje še ni zgrajeno. Vzhodno od območja OPPN poteka kablovod nazivne napetosti 0,4 kV, ki se napaja iz transformatorske postaje T-377 Razvanje 4 na križišču Razvanjske ceste in ceste Pod Pohorjem. Objekti južno od območja OPPN se napajajo preko kablovoda nazivne napetosti 0,4 kV, ki poteka po Keltski ulici in se napaja iz iste transformatorske postaje.

(2) Za oskrbo območja OPPN z električno energijo je treba zgraditi nov podzemni kablovod, ki poteka ob Ulici Maksa Liplina in po interni dovozni cesti.

(3) Za izvedbo elektroenergetskega priključka mora investitor pridobiti mnenje upravljavca javnega elektroenergetskega omrežja.

45. člen (elektronsko komunikacijsko omrežje)

(1) Znotraj območja OPPN javno telekomunikacijsko omrežje še ni zgrajeno. Obstoječe telekomunikacijsko poteka po jugovzhodni in jugozahodni meji območja OPPN. Omrežje je delno kabelsko in delno zračno. Upravljavca omrežij sta Telekom d.d. in Telemach d.o.o..

(2) Pogoje za priključitev objektov na TK omrežje (vrsta prenosnega medija, mesto navezave, id.) določi upravljavec TK omrežja v projektnih pogojih glede na potrebe in možnosti priključitve objekta.

46. člen (javna razsvetljava)

(1) Vse javne zunanje površine je treba ustrezno osvetliti.

(2) Osvetlitev javne dostopne ceste se izvede enostransko z javno razsvetljavo.

(3) Za izvedbo javne razsvetljave je treba uporabiti tipske elemente, ki se uporabljajo na območju Mestne občine Maribor. Osvetlitev na območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

(4) Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energetske učinkovitosti in varstva pred prekomernim svetlobnim onesnaževanjem.

47. člen (ogrevanje)

(1) Toploto za ogrevanje stavb je treba zagotavljati iz obnovljivih virov energije, pridobljene iz enega ali več načinov iz: sončnega obsevanja, odpadne toplote z rekuperacijo toplote, iz aerotermalne energije s toplotnimi črpalkami, uporabe plinaste biomase, uporabo trde biomase v ustrezni kurilni napravi, ki izpolnjuje predpisane pogoje emisij v zrak, utekočinjenega zemeljskega plina ali naftnega plina.

(10) Ogrevanje objektov s toplotno črpalko voda – voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja znotraj območja OPPN, ni dovoljeno.

XI. DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

48. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

(1) Dopustna so naslednja odstopanja od tlorisnih gabaritov:

- odstopanje od tlorisnih gabaritov enonadstropnega dela objekta navzven do +1,0 m, pri čemer odmik od sosednje parcele ne sme biti manj kot je določen v 15. členu tega odloka;
- odstopanje tlorisnih gabaritov pritličnega dela objekta navzven do +1,0 m, pri čemer odmik od sosednje parcele ne sme biti manj kot 1,5 m;
- odstopanje od tlorisnih gabaritov navznoter,
- ne glede na prvo alinejo te točke je odstopanje od tlorisnih gabaritov objektov B v smeri proti potoku lahko večje, pri čemer objekt ne sme posegati v 5-metrski priobalni pas vodnih površin ali na poplavno območje,
- ne glede na prejšnja določila tega člena so dopustna odstopanja omejena tudi z največjim dopustnim faktorjem zazidanosti (FZ) 0,25 in faktorjem izrabe (FI) 0,4.

(2) Višinska kota pritličja objektov lahko odstopajo do $\pm 0,5$ m, pri čemer je treba upoštevati omejitve, določene v 35. členu tega odloka. Višinske kote dovoznih površin lahko odstopajo od minimalno določenih kot le navzgor in sicer do kote pritličij objektov, pri čemer je treba upoštevati tudi kote terena sosednjih parcel. Višinske kote prometnih površin lahko odstopajo od določenih kot ob upoštevanju pogojev 35. člena tega odloka ter kot terena.

(4) Lokacije vhodov in dostopov do stavb se lahko spremenijo.

(5) Parcele mej, namenjene javnim površinam, lahko odstopajo do 0,50 m v korist javnih površin ter v okviru dopustnih odstopanj geodetskih meritev. Za ostale parcele so dopustna odstopanja od parcelacije, če se tako zagotovi ustrežnejša rešitev in če so hkrati zagotovljeni vsi pogoji omejitve gostote pozidave in velikosti gradbene parcele.

(6) Dopustna so odstopanja od zunanje ureditve dostopnih, parkirnih in parkovnih površin.

(7) Dopustna so odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter pri vodnih ureditvah, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda,

XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

49. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Investitor je dolžan z Mestno občino Maribor skleniti dogovor / pogodbo o komunalnem opremljanju območja in deleži sofinanciranja glede izgradnje prometne in komunalne infrastrukture širšega pomena.

(2) Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zaradi zagotavljanja kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
- zagotoviti morajo sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje,
- promet v času gradnje morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
- v času gradnje ne smejo biti prekoračene dopustne ravni hrupa, predpisane za IV. stopnjo varovanja pred hrupom,
- izvedba in ureditev zelenic znotraj območja OPPN je obveznost lastnikov stavb znotraj območja OPPN.

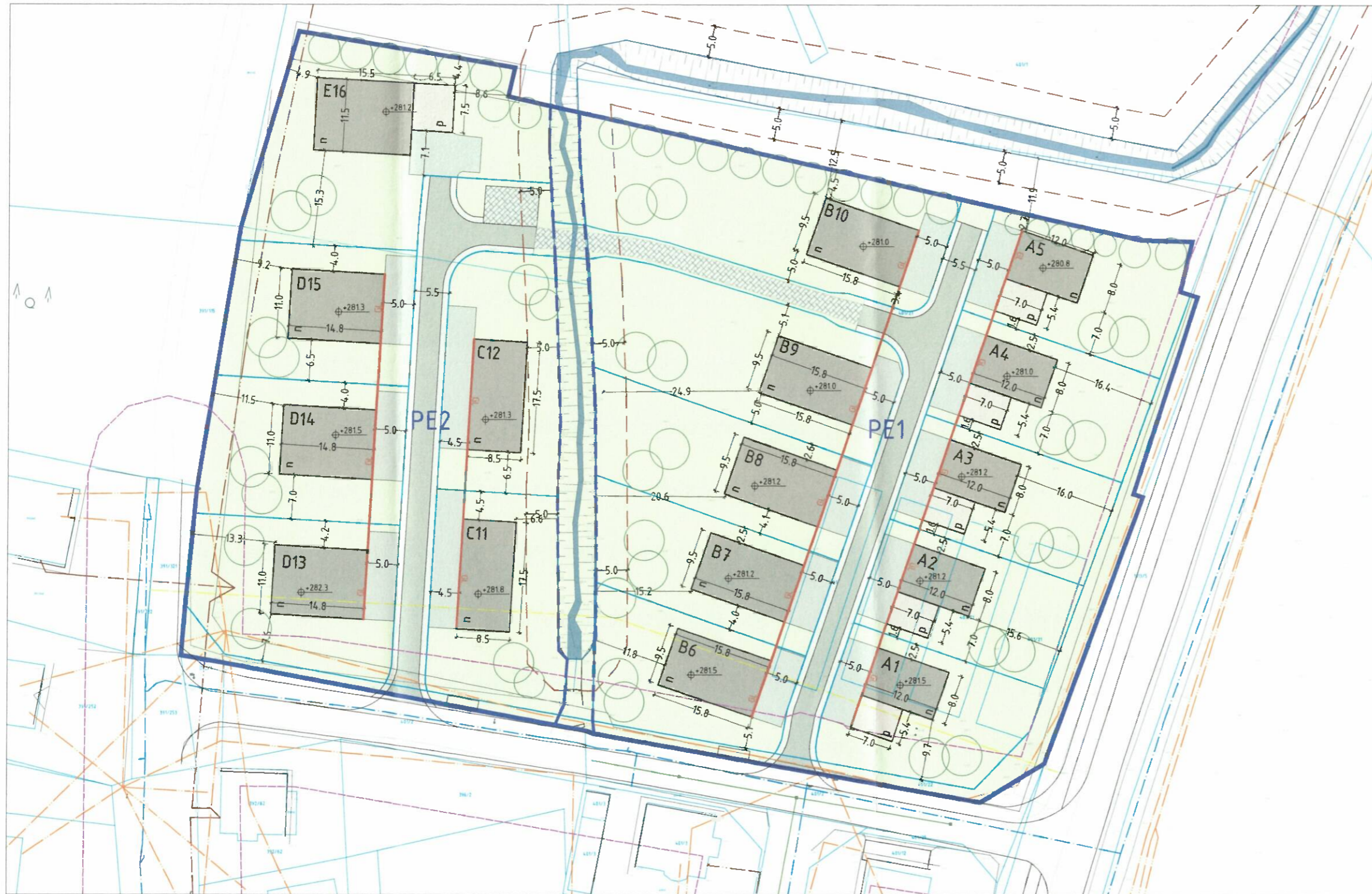
XII. KONČNI DOLOČBI

50. člen (vpogled OPPN)

- (1) OPPN je na vpogled na spletni strani: (<https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/iavne-objave/>). OPPN se v analogni in digitalni obliki hrani na sedežu Mestne občine Maribor. V primeru odstopanj med analogno in digitalno obliko velja analogna oblika.

51. člen (uveljavitev)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku. Z dnem uveljavitve, na območju tega OPPN, preneha veljati Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za Razvanje (MUV št. 13/04, 1/15 – obv. razlaga, 23/17, 14/18).



UREDITVENA SITUACIJA

LEGENDA

Meja območja OPPN	
Obstoječa parcelna meja DKN	
Varovalni pas ceste	
Vododod	
Elektrovod	
TK kabel	
Fekalni kanal	
Meja prostorske enote	
Meje novih gradbenih parcel	
Osnovna struga	
pritoka Razvanjskega potoka	
Meja brežine struge	
Meja obvodnega zemljišča	
Gradbena linija (GL)	
Tlorisni gabariti enonadstropnega objekta	
Tlorisni gabariti prtičnega dela objekta	
Prometne površine (asfalt)	
Tiakovane površine (makadam)	
Utrjene površine (makadam)	
Odprte bivalne površine	
Obvezna zasaditev	

Oppidum

Naloga	OPPN ZA STANOVANJSKO GRADNJO OB ULICI MAKSA LIPLINA		
Naročnik	Betnavski vrtovi d.o.o., Razlagova ul. 15, Maribor		
Izdetovalac	Studio OPPIDUM d.o.o., Kašeljška c. 91a, Ljubljana		
Odg. pr. načrtovalka	Mateja Svet, univ. dipl. inž. arh., 1525 A		
Faza	DOPOLNjen OSNUTEK		
Risba	Ureditvena situacija		
Številka projekta	3-22-U	Številka risbe	II.4.1
Merilo	1:500	Datum	julij 2023

OBRAZLOŽITEV

Območje in razlogi za izdelavo OPPN

Območje OPPN leži med Razvanjsko cesto, Ulico Maksa Liplina, Cesto Pod Pohorjem ter vodnim kanalom na severu. Površina območja OPPN znaša 1,4 ha.

Za območje predmetnega OPPN je trenutno v veljavi Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za Razvanje (MUV št. 13/04, 1/15 – obv. razlaga, 23/17, 14/18; v nadaljnjem besedilu PUP Razvanje). PUP za območje OPPN določa podrobnejšo namensko rabo kmetije. Dopustne so dejavnosti, ki se vežejo na delovanje kmetij, turizem, manjše predelovalne, oskrbne in storitvene dejavnosti, dejavnosti prostega časa, izobraževalne in kulturne dejavnosti.

Na stavbnih zemljiščih v območju PUP Razvanje je na opredeljenih območjih kmetij v primeru opustitve kmetije namenska raba površine stanovanjska in na njej veljajo merila in pogoji, ki so določeni za površine za stanovanja. Ob opustitvi kmetije, spreminjanje namenske rabe na podlagi veljavnih določil v 44. členu PUP Razvanje brez spremembe veljavnega izvedbenega prostorskega akta ni možno. Za potrebe nameravane gradnje, bi bilo zato treba spremeniti veljavni PUP Razvanje, oziroma sprejeti novi OPPN s katerim se bo na tem območje sedanji PUP razveljavil.

S predmetnim OPPN se načrtuje gradnja stanovanjskega naselja 16 enostanovanjskih hiš, ki so razporejene v 4 nizih, etažnosti P ali P+1, vse z zunanjimi ureditvami.

- tip A 8,0 m x 12,0 m nadstropni del (P+1),
5,4 m x 7,0 m pritlični del (P),
- tip B 9,5 m x 15,8 m,
- tip C 17,5 m x 8,5 m,
- tip D 11,0 m x 14,8 m,
- tip E 15,5 m x 11,5 m nadstropni del (P+1),
7,5 m x 6,5 m pritlični del (P).

Vodno zemljišče ob potoku se uredi kot urejena zelena obvodna poteza.

Prometno se območje priključuje neposredno na Ulico Maksa Liplina, ki je lokalna cesta, kategorizirana kot mestna cesta in se napaja iz Razvanjske ceste.

Vesna BAUMAN

Podsekretarka



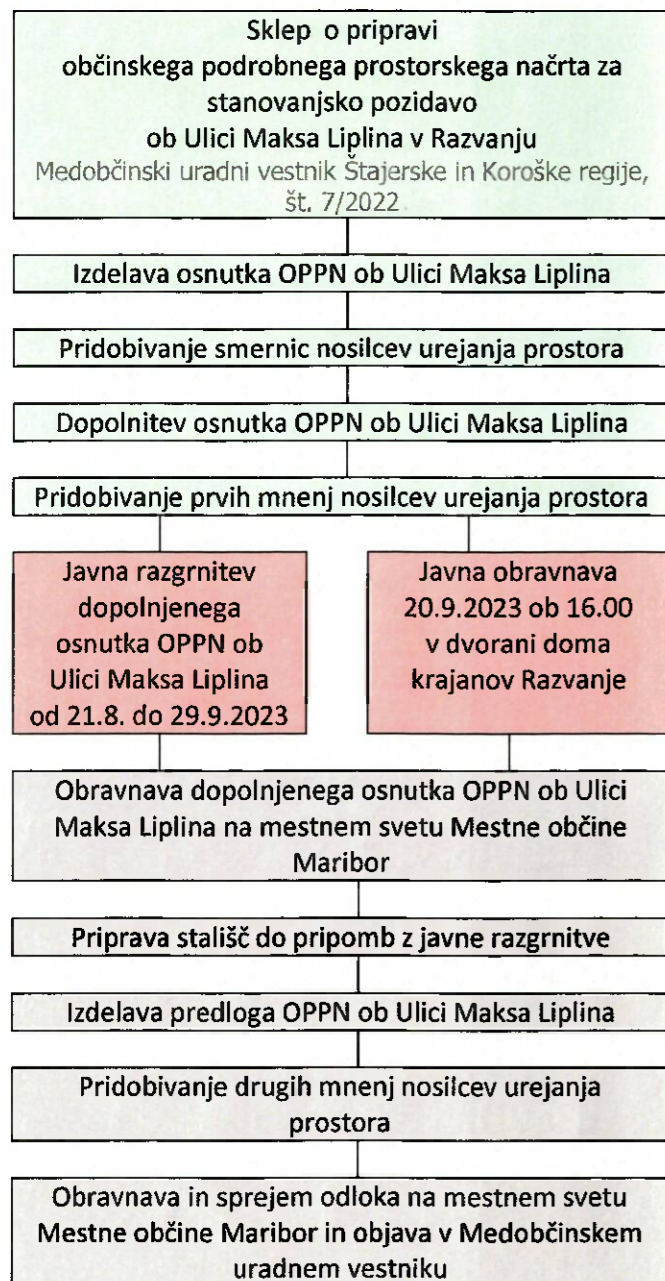
MAJA REICHENBERG HERIČKO

Vodja sektorja



III.6. Povzetek za
javnost.pdf

A POSTOPEK PRIPRAVE OPPN ZA STANOVANJSKO POZIDAVO OB ULICI MAKSA LIPLINA V RAZVANJU



B OPIS PROSTORSKE UREDITVE

Razlogi za pripravo OPPN

Veljavni strateški prostorski dokumenti določajo zemljišča na območju OPPN a kot stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja. Na območju velja izvedbeni prostorski akt Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za Razvanje (MUV št. 13/04, 1/15 – obv. razlaga, 23/17, 14/18), ki skladno z dosedanjim rabo za območje določa podrobnejšo namensko rabo kmetije, z dopustno dejavnostjo turizem, manjše predelovalne, oskrbne in storitvene dejavnosti, ip. Namen sprejema OPPN je, da bo na območju Vrtnarije Hristov, skladno z investicijsko namero, po opustitvi dejavnosti možna gradnja manjšega naselja enodružinskih hiš.

Območje OPPN za stanovanjsko pozidavo ob Ulici Maksa Liplina v Razvanju

Območje OPPN leži na severnem robu naselja Razvanje in obsega območje vrtnarije Hristov. Na zahodu, jugu in delno na vzhodu območje omejujejo prometnice – Razvanjska cesta, Ulica Maksa Liplina in ulica Pod Pohorjem. Na severu območje omejuje Potok iz Poštele in navidezna linija podaljša tega potoka proti zahodu. Obsega parcele št. 392/1-del, 396/3-del, 396/4, 401/21-del in 401/22-del vse k. o. Razvanje.

Umestitev načrtovane ureditve v prostor

V območju OPPN je načrtovana gradnja naselja šestnajstih enodružinskih hiš, razporejenih v štirih nizih ob dveh krakih dovozne ceste – vzhodnem in zahodnem. Na vsaki strani vsakega kraka dovozne ceste je niz objektov istega tipa. V prvem nizu zahodno od Razvanjske ceste je predvidenih 5 objektov tipa A. Vzдолž Potoka iz Poštele sledita niz petih objektov tipa B in niz dveh objektov tipa C. Na zahodni strani območja OPPN se naselje zaključuje z nizom iz treh objektov tipa D. Na severovzhodnem vogalu območja OPPN je predviden en objekt tipa E.

Dovozna cesta, ki je speljana med objekti, je urejena krožno in se na obstoječo Ulico Maksa Liplina priključuje preko dveh priključkov. Asfaltirana in tlakovana sta le vzhodni in zahodni krak dovozne ceste, med njima je speljana povezovalna cesta v makadamu, ki je namenjena predvsem peš povezavi in nujnim povezavam za motorni promet.

Oblikovanje objektov

Objekti so enonadstropni in delno tudi pritlični. njihova zazidalna površina je 134 m² za objekte tipa A, 150 m² za objekte tipa B in C, 163 m² za objekte tipa D in 227 m² za objekt E.

Objekti imajo ravno zeleno streho. Dopustna je tudi enokapna ali dvokapna streha, pri čemer mora biti isti tip strehe – z istim naklonom in smerjo slemen, izvedena v celotnem nizu.

C JAVNA RAZGRNITEV

Namen javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN za stanovanjsko pozidavo ob Ulici Maksa Liplina v Razvanju je seznanitev javnosti s predlaganimi ureditvami.

Gradivo OPPN ob Ulici Maksa Liplina bo razgrnjeno v času: od 21.8. do 29.9.2023 na spletni strani <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-razgrnitve/> ter dodatno na vpogled v prostorih:

- Mestne občine Maribor, na Uradu za komunalno, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ulica 7 – II. nadstropje,
- Krajevne skupnosti Razvanje, Razvanjska 22, Maribor.

Dodatne informacije o razgrnjenem gradivu lahko zainteresirani dobijo v času uradnih ur v prostorih javnih razgrnitev ter na telefonskih številkah 02 2201 495, Vesna Bauman, (tajništvo 02 2201 492 - Sektor za urejanje prostora).

Javna obravnava predmetnega dopolnjenega osnutka bo v sredo 20. septembra 2023 ob 16.00 uri v dvorani doma krajanov Razvanje, Razvanjska 22, Maribor.

V času javne razgrnitve lahko k navedenemu dopolnjenemu osnutku prostorskega akta podajo pripombe pravne in fizične osebe. Pripombe posredujejo pisno na: Mestna občina Maribor, Sektor za urejanje prostora, Ulica heroja Staneta 1 s pripisom: »Pripombe na OPPN ob Ulici Maksa Liplina«, ali na elektronski naslov mestna.obcina@maribor.si pod zadevo »Razgrnitev – OPPN ob ulici Maksa Liplina« ali ustno na zapisnik 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 29.9.2023.

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO GRADNJO OB ULICI MAKSA LIPLINA

dopolnjen osnutek

POVZETEK ZA JAVNOST

Pripravljavec:
Mestna občina Maribor
Oddelek za okolje, prostor in komunalno infrastrukturo
Grajska ulica 7
Maribor

Izdelovalec:
Studio OPPIDUM d.o.o.
Kašeljska c. 91a
Ljubljana Polje

Naročnik:
Betnavski vrtovi d.o.o.
Razlagova ul. 15
Maribor



LEGENDA

- Meja območja OPPN
- Meja prostorske enote PE1
- Meje novih gradbenih parcel P1
- Gradbene linije GL
- Tlorisni gabariti enonadstropnega objekta n
- Tlorisni gabariti pritličnega objekta p
- Prometne površine (asfalt)
- Tlakovane povozne površine
- Utrjene povozne površine (makadam)
- Odprte bivalne površine
- Obvezna zasaditev



Studio OPPIDUM projektiranje in prostorsko načrtovanje d.o.o.

Kašeljaska cesta 91a 1260 Ljubljana Polje I T 01 549 34 52 I M 041 362 392 I E matejasvet.a@gmail.com

Elaborat ekonomike
za Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko gradnjo ob Ulici Maksa Liplina

št. naloge	3-22-U
pripravljalavec prostorskega akta	Občina Maribor Oddelek za okolje, prostor in komunalno infrastrukturo
predstavnica pripravljavca	Vesna Bauman, univ.dipl.inž.arh.
naročnik prostorskega akta	Betnavski vrtovi d.o.o., Razlagova ul. 15, Maribor
predstavnik naročnika	Borut Barlič, univ.dipl.gosp.inž.grad.
izdelovalec prostorskega akta	Studio OPPIDUM d.o.o.
odgovorna vodja projekta	Kašeljaska c. 91a, Ljubljana Polje Mateja Svet, univ.dipl.inž.arh., 1525A
datum	julij 2023

KAZALO

I.	POVZETEK.....	3
II.	NAMEN IN CILJ NALOGE.....	4
III.	OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN	5
IV.	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	7
IV.1.	Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura	7
	▪ Prometna ureditev	8
	▪ Vodovod.....	8
	▪ Kanalizacija	9
	▪ Ravnanje z odpadki	9
	▪ Elektro in TK omrežje.....	9
IV.2.	Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo	10
IV.3.	Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo	10
IV.4.	Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture	11
V.	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	12
	▪ Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja.....	12
	▪ Objekti javnega zdravstva na primarni ravni	13
	▪ Športni objekti lokalnega pomena	13

I. POVZETEK

Elaborat ekonomike je izdelan za območje vrtnarije Hristov na severu naselja Razvanje, ki opušča svojo dejavnost, in na mestu katere želi investitor zgraditi manjše naselje enodružinskih hiš.

Območje je veliko približno 1,4 ha.

Krovni prostorski akti Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok 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 Odlok 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, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 – sklep) območje OPPN Razvanje ob Ulici Maksa Liplina opredeljujejo kot stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.

Z OPPN Razvanje ob Ulici Maksa Liplina je načrtovana ureditev naselja z 16 enodružinskimi hišami in vso potrebno infrastrukturo potrebno za funkcioniranje naselja ter ureditvijo vodnega zemljišča Potoka iz Poštele, ki teče skozi območje OPPN.

Preliminarna ocena stroškov izgradnje gospodarske javne infrastrukture skupaj z zemljišči znaša 221.546 EUR neto. To pomeni približno 13.847 EUR na posamezno gradbeno parcelo oziroma cca 21 EUR / m² gradbene parcele.

Predvideno je, da vse stroške izvedbe infrastrukture nosi investitor v dogovoru z Mestno občino Maribor in upravljavci in ne bo prišlo do obremenjevanja občinskega proračuna. Za ureditev medsebojnih odnosov bo investitor z Mestno občino Maribor sklenil pogodbo o opremljanju, v kateri po podrobneje opredeljen način in obseg izgradnje infrastrukture, izvajanje nadzora gradnje, garancije, časovni okvir, način predaje infrastrukture in vse v povezavi s komunalnim prispevkom in gradnjo predvidenih objektov na območju OPPN.

II. NAMEN IN CILJ NALOGE

Osnovni namen izdelave elaborata ekonomike je prikaz finančnih posledic, ki jih bo imela izvedba načrtovanih prostorskih ureditev, kadar bo za to potrebno zgraditi novo ali rekonstruirati obstoječo komunalno opremo. Sestavni del prikaza je tudi določitev virov financiranja ter etapnosti.

Kadar bo prostorska ureditev imela učinek tudi na družbeno infrastrukturo, se prikaže tudi ta.

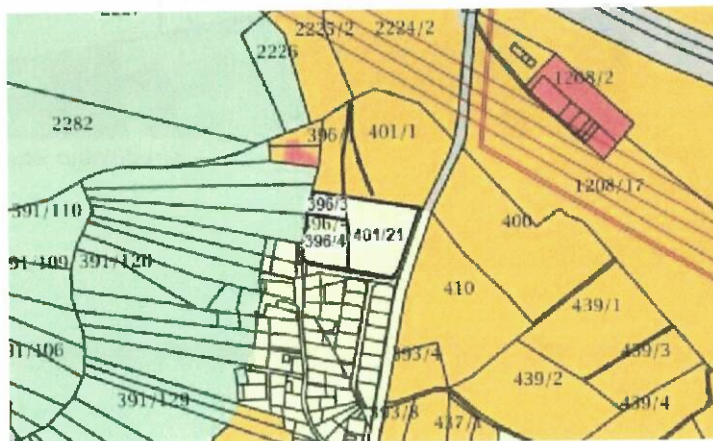
Na ta način naj bi bila tako javnost kot odločevalci pravočasno – t.j. še v fazi sprejemanja prostorskega akta, pred uradno potrditvijo – informirani o pričakovanih stroških ter finančni vzdržnosti načrtovane ureditve, s čimer bi bilo odločanje bolj kvalitetno.

Elaborat ekonomike sam po sebi ne določa prostorskih ali infrastrukturnih ureditev, ampak zgolj povzema iz obstoječih virov in prikazuje osnovno komunalno ekonomiko ter ima tako v procesu prostorskega načrtovanja zgolj informativno vlogo.

III. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Območje OPPN leži na severnem robu naselja Razvanje in obsega območje vrtnarije Hristov. Na zahodu, jugu in delno na vzhodu območje omejujejo prometnice – Razvanjska cesta, Ulica Maksa Liplina in ulica Pod Pohorjem. Na severu območje omejuje Potok iz Poštele in navidezna linija podaljša tega potoka proti zahodu. Obsega parcele št. 392/1-del, 396/3-del, 396/4, 401/21-del in 401/22-del vse k. o. Razvanje.

Krovni prostorski akti Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok 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 Odlok 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, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 – sklep) območje OPPN Razvanje ob Ulici Maksa Liplina opredeljujejo kot stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.

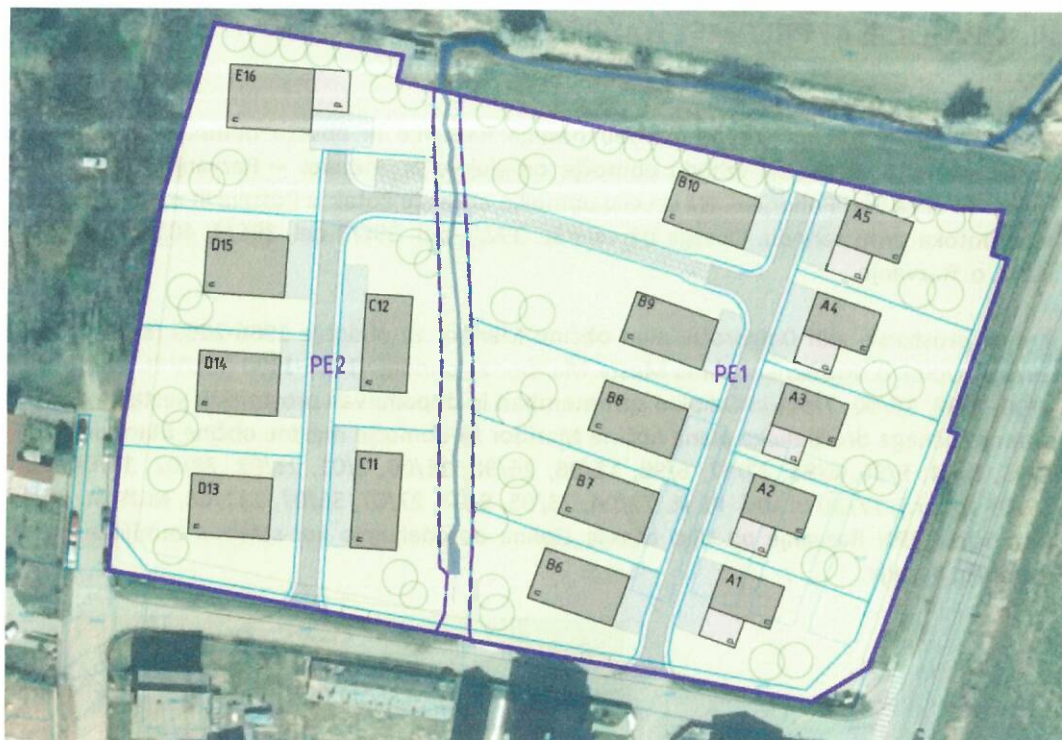


Dolgoročni plan občine Maribor

Območje je veliko približno 1,4 ha.

V naravi predstavlja območje OPPN delno trajni travnik in delno rastlinjak.

V območju OPPN je načrtovana gradnja naselja šestnajstih enodružinskih hiš razporejenih v štirih nizih, ki sledijo smeri Razvanjske ceste. Med njimi je speljana dovozna cesta, ki se na obstoječo Ulico Maksa Liplina priključuje preko dveh priključkov. Dovožna cesta je asfaltirana in tlakovana le v obeh krakih, ki napajata niza objektov A in B ter C in D. Med tema krakoma ceste je speljana povezovalna cesta v makadamu, ki ima ožji profil in je namenjena predvsem peš povezavi in nujnim povezavam za motorni promet. Pod dovožno cesto je predvidena vsa komunalna, elektroenergetska in TK infrastruktura.



Ureditvena situacija OPPN Razvanje Ulica Maksa Liplina

IV. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

IV.1. Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Območje opremljanja je komunalno še neopremljeno.

Obstoječa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, na katero se bo nova (predvidena) komunalna oprema navezovala obstaja v bližini območja, in sicer:

- občinska cesta Ulica Maksa Liplina, ki je lokalna cesta kategorije mestna cesta z oznako LK s šifro 247141;
- sekundarna vodovodna omrežja, ki potekajo južno od območja OPPN po Ulici Maksa Liplina, jugovzhodno od območja OPPN po cesti Pod Pohorjem ter po Keltski ulici;
- mešani komunalni vodi, ki potekajo po Keltski ulici, med Keltsko ulico in cesto Pod Pohorjem in delno po Ulici Maksa Liplina;
- javno elektroenergetsko omrežje, ki v podzemnem kablovodu nazivne napetosti 0,4kV – 8, poteka vzhodno od območja OPPN.

Individualni priključki objektov niso del javne komunalne opreme in stroške le-teh vedno nosi investitor oz. lastnik objekta, zato tudi podrobnejša obravnava teh v elaboratu ekonomike ni potrebna.



▪ Prometna ureditev

Lokalna cesta Ulica Maksa Liplina 24740 poteka tik ob robu območja je lokalna cesta z oznako LK s šifro 247141. Neposredno se navezuje na Razvanjske ceste, ki je lokalna cesta kategorije mestna cesta z oznako LC s šifro 243911, ob kateri je speljana kolesarska pot v Razvanje s šifro 974211. Ulica Maksa Liplina se neposredno ob območju OPPN povezuje še s Keltsko ulico z oznako JP s šifro 746941 in na cesto Pod Pohorjem z oznako LK s šifro 247151.

Keltska ulica in delno Ulica Maksa Liplina in Pod Pohorjem so delno za opremljeni z omrežjem javne razsvetljave.

Znotraj območja OPPN je predvidena dostopna cesta do vseh parcel. Razdeljena je na dva kraka, ki sta predvidena za dovoz do gradbenih parcel znotraj, ki se ločijo na dve prostorski enoti PE1 in PE2. Kraka sta med seboj povezana z povezovalno potjo utrjeno v makadamu.

Vzhodni krak dovozne ceste meri 567 m², zahodni krak meri 533 m², makadamska povezava med njima pa 162 m². Predvidena je javna razsvetljava obeh krakov dovozne ceste.

▪ Vodovod

Vzhodno od območja OPPN poteka po Razvanjski cesti primarno vodovodno omrežje (AC DN 200). Po Ulici Maksa Liplina in po Pohorski ulici poteka sekundarno vodovodno omrežja (PEHD DN 90).

Za oskrbo objektov znotraj območja OPPN s pitno in požarno vodo je treba dograditi sekundarno vodovodno omrežje, ki je predvideno po interni dovozni cesti in se na obstoječe omrežje priključuje z navezavo na obstoječ vodovodni cevovod PEHD DN 90, ki poteka po Ulici Maksa Liplina.

Za oskrbo objektov v PE1 s pitno in požarno vodo je treba zgraditi sekundarno vodovodno omrežje NL DN 100, ki se na obstoječe vodovodno omrežje priključuje z navezavo na obstoječ vodovodni cevovod PEHD DN 90, ki poteka po Ulici Maksa Liplina, na mestu priključka vzhodne dovozne ceste na Ulico Maksa Liplina in se zaključuje z nadtalnim hidrantom na stiku vzhodne dovozne ceste in makadamske povezovalne poti.

Za oskrbo objektov v PE2 s pitno in požarno vodo je treba zgraditi sekundarno vodovodno omrežje NL DN 100, ki se na obstoječe vodovodno omrežje priključuje z navezavo na obstoječ vodovodni cevovod PEHD DN 90, ki poteka po Ulici Maksa Liplina, na mestu priključka zahodne dovozne ceste na Ulico Maksa Liplina in se zaključuje z nadtalnim hidrantom ob skupnem parkirišču na koncu zahodne dovozne ceste.

Dolžina vzhodnega vodovoda je 86 m. Dolžina zahodnega vodovoda je 82 m.

▪ **Kanalizacija**

Obstoječa javna odpadna kanalizacija poteka v mešanem vodu BETØ400 južno od območja OPPN v delu Ulice Maksa Liplina in je predvidena za rekonstrukcijo.

Za odvajanje komunalne odpadne vode je v območju OPPN treba zgraditi javno kanalizacijsko omrežje in ga priključiti na obstoječe/rekonstruirano kanalizacijsko omrežje. Odpadna kanalizacija se gradi v dveh krakih, vzhodnem v PE1 in zahodnem v PE2.

Dolžina vzhodnega voda je 80 m. Dolžina zahodnega voda je 75 m.

Padavinska voda s streh in prečiščena odpadna voda z dovoznih površin se zadržuje v podzemnih zadrževalnikih na gradbenih parcelah in se uporablja za splakovanje wc-jev, za zalivanje zelenic, id. Višek padavinske vode z gradbenih parcel se ponika na gradbenih parcelah.

Prečiščene padavinske vode s cest in skupnih parkirišč se vodi v dva zadrževalnika, kjer se postopoma ponika. Predvidena sta zadrževalnika ob obeh koncih dovoznih cest. Če ponikanje ni mogoče, se prečiščena odpadna meteorna voda postopoma odvaja v potok.

Za odvajanje viška odpadnih vod, ki jih ni možno ponikati, je predvidena materna kanalizacija z odvodov v Potok iz Poštele.

Dolžina vzhodnega voda je 95 m. Dolžina zahodnega voda je 80 m.

▪ **Ravnanje z odpadki**

Na dostopnem mestu ob Ulice Maksa Liplina sta predvidena dva ekološki otok z zabojniki za različne frakcije odpadkov. Za območje se bo, tako kot sicer velja za celo občino, izvajala obvezna gospodarska javna služba zbiranja in ravnanja z odpadki.

▪ **Elektro in TK omrežje**

Za telekomunikacije in energetska omrežje Mestna občina Maribor ne izvaja obvezne gospodarske javne službe lokalnega pomena (ne obvezne, ne izbirne), kar posledično tudi pomeni, da ni dolžna graditi tovrstnih omrežij, zato ti dve omrežji nista vključeni v Elaborat ekonomike.. Predvidoma bosta strošek izvedbe obeh vodov (TK in NN) nosila upravljavca obeh omrežij v dogovoru z investitorjem. Za TK omrežje velja prosta izbira na trgu, zato še ni znano, kdo bo upravljavec, medtem ko oskrbo z električno energijo izvaja Elektro Maribor.

IV.2. Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Ocena stroškov izgradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je bila narejena na podlagi dopoljenega osnutka OPPN Razvanje Ulica Maksa Liplina in povprečnih stroškov opremljanja zemljišč z

<i>Nova komunalna oprema</i>	<i>Velikost</i>	<i>Strošek izgradnje nove komunalne opreme (EUR) brez DDV</i>
Cesta s pripadajočimi objekti PE1	567 m ²	73.710
Cesta s pripadajočimi objekti PE2	533 m ²	69.290
Makadamska povezovalna pot	162 m ²	16.200
Vodovodno omrežje v PE1	86 m	3.440
Vodovodno omrežje v PE2	82 m	3.280
Kanalizacijsko omrežje v PE1	95 m	4.750
Kanalizacijsko omrežje v PE2	82 m	4.100
Skupaj		174.770

Strošek odkupa zemljišč v tej ceni ni zajet. Vse parcele namenjene gradnji prometne, komunalne in energetske infrastrukture so v lasti investitorja, razen del ob Razvanjski cesti in Ulici Maksa Liplina, ki so v lasti Mestne občine Maribor. Velikost zemljišč za notranjo dovozno cesto je 1.949 m². Ocena vrednosti zemljišč je sestavni del Pogodbe o opremljanju. Ocenjena vrednost zemljišč je za gradnjo ceste je 46.776 EUR.

Pri zgornji oceni gre v tej fazi za zelo grobo oceno, podano na podlagi infrastrukturne zasnove, brez podrobnejše tehnične dokumentacije, na podlagi trenutno veljavnih cen. V praksi lahko v kasnejših fazah ob podrobnejši obravnavi končni strošek tudi opazneje odstopa od tu navedenega. Dejansko gre bolj kot za oceno stroška za okvirni velikostni razred.

IV.3. Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

V skladu s 167. členom ZUreP-3 (Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10 in 78/23 – ZUNPEOVE)) se lahko investitor in občina s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor namesto občine zgradil del komunalne opreme ali celotno komunalno opremo za opremljanje zemljišč, na katerih namerava graditi, in jo nato brezplačno predal občini.

Stroške gradnje komunalne opreme, predvidene v pogodbi, nosi investitor. Če se investitor in občina ne dogovorita drugače, investitor nosi vse stroške gradnje komunalne opreme, ki bi jih nosila občina, če bi zemljišča v skladu s programom opremljanja opremljala sama. Investitor je dolžen plačati



Studio OPPIDUM projektiranje in prostorsko načrtovanje d.o.o.

Kašeljaska cesta 91a 1260 Ljubljana Polje I T 01 549 34 52 I M 041 362 392 I E matejasvet.a@gmail.com

pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na katero se zgrajena komunalna oprema priključuje, kot to določa ZUreP-3 v 228 členu.

IV.4. Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Prometne in komunalne ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v celoti ali v dveh ločenih etapah, ločenih po prostorskih enotah vezanih na vzhodni in zahodni krak dovozne ceste oziroma prostorski enoti PE1 in PE2.

V. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Skladno s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3) je v elaboratu ekonomike obvezna obravnava

- objektov javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole...),
- objektov javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja...),
- športnih objektov lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti...).

Druga družbena infrastruktura obravnava samo v primerih, ko za to obstaja posebej razlog. Ker gre v primeru tega projekta za relativno manjšo investicijo (16 gradbenih parcel enodružinskih hiš), je tozadevno tudi vpliv na družbeno infrastrukturo manjši, zato se omejujemo samo na obvezno vsebino.

V.1. Obstoječa družbena infrastruktura

▪ Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja

V oddaljenosti približno 700 m od območja OPPN ležita javna osnovna šola in javni vrtce.

Območje OPPN leži v šolskem okolišu Osnovne šole Franceta Prešerna Maribor in Podružnične šole Staneta Lenardona Razvanje.

Učenci do petega razreda obiskujejo pouk v podružnični šoli, nato nadaljujejo šolanje na matični šoli.

Glede na letni delovni načrt je matično šolo v šolskem letu 2022/23 obiskovalo 720 učencev. V šoli trenutno teče gradnja večnamenskega prostora in nove telovadnice ter ureditev novih športnih površin. Pomanjkanja prostora sicer ne ugotavljajo.

V podružnični šoli razredi niso polni. V šolskem letu 2022/23 je 1. razred obiskovalo 12 učencev, 2. razred 10 učencev, 3. razred 14 učencev, 4. razred 9 učencev in 5. razred 9 učencev.

Nova gradnja zato ne bo preobremenila javne šole na območju.

Javni vrtec Jožica Flander, enota Razvanje, ima glede na javno dostopne podatke polno zasedene skupine. Polno zasedene so tudi mlajše skupine v ostalih enotah tega vrtca, medtem, ko se v starejših skupinah še najde kašen prostor.

Vendar vrtci nimajo fiksnega okoliša in lahko starši otroka vpišejo kamorkoli, prav tako pa občina ni dolžna zagotoviti vsem prostora v javnem vrtcu (seveda se to od občine pričakuje, ampak obvezno pa ni).

▪ **Objekti javnega zdravstva na primarni ravni**

Najbližji javni zdravstveni dom je 2,5 km oddaljeni Zdravstveni dom Maribor na Cesta proletarskih brigad 21, katerega ustanoviteljica in lastnica je Mestna občina Maribor. V primeru resnejših težav je najbližja bolnica Univerzitetni klinični center Maribor.

Zdravstveni dom se tako kot večina javnih zdravstvenih ustanov sooča s težavami pri zagotavljanju ustreznega števila kadrov in omejitvami financiranja storitev s strani zdravstvene zavarovalnice, pregled opredeljenih občanov po posameznih zdravnikih in zobozdravnikih pa kaže, da je število pacientov na zdravnika razmeroma visoko. Vseeno ocenjujemo, da so kapacitete Zdravstvenega doma Maribor takšne, da šestnajst novih stanovanjskih enot ne bo imelo posebnega vpliva na delovanje Zdravstvenega doma.

▪ **Športni objekti lokalnega pomena**

Športne objekte povzemamo po Razvidu športnih objektov, kot ga vodi Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport. V njem so za Občino Maribor, poleg Osnovnih šol, ki imajo svoje športne površine, navedeni naslednji objekti:

ŠPORTNI PARK TABOR - ATLETSKI STADION - FITNES - KOŠ ARKARSKO IGRIŠČE - NOGOMETNA IGRIŠČA - TENIŠKA DVORANA - TENIŠKA IGRIŠČA	ENGELSOVA ULICA 6, 2000 MARIBOR	ŽELEZNIČARSKO ŠPORTNO DRUŠTVO MARIBOR
ŠPORTNO REKREACIJSKI CENTER FONTANA	GOSPOVETSKA CESTA 114, 2000 MARIBOR	ŠPORTNO DRUŠTVO TENIS CENTER FONTANA
TENIS IGRIŠČA POD PEKRSKO GORCO	ILICHOVA ULICA, 2000 MARIBOR	
KEGLJIŠČE KONSTRUKTOR MARIBOR	KORESOVA ULICA 7, 2000 MARIBOR	KEGLJAŠKI KLUB KONSTRUKTOR MARIBOR
LEDNA DVORANA MARIBOR	KORESOVA ULICA 7, 2000 MARIBOR	JAVNI ZAVOD DVORANA TABOR MARIBOR
VEČNAMENSKA ŠPORTNA DVORANA TABOR	KORESOVA ULICA 7, 2000 MARIBOR	JAVNI ZAVOD DVORANA TABOR MARIBOR
KOPALIŠČE PRISTAN	KOROŠKA 33, 2000 MARIBOR	ŠPORTNI CENTER MARIBOR
NOGOMETNI STADION POBREŽJE	KOSOVELOVA ULICA 11, 2000 MARIBOR	NOGOMETNI KLUB POBREŽJE
ŠPORTNA IGRIŠČA MALEČNIK	MALEČNIK 55, 2000 MARIBOR	NOGOMETNI KLUB MALEČNIK
SNEŽNI STADION	MARIBORSKO POHORJE, 2000 MARIBOR	SMUČARSKI KLUB BRANIK MARIBOR
STRELIŠČE ZA MALOKALIBRSKO PUŠKO	MELJE, 2000 MARIBOR	ZVEZA STRELSKIH DRUŠTEV MARIBOR
NOGOMETNI STADION LJUDSKI VRT	MLADINSKA 29/1, 2000 MARIBOR	ZVEZA MARIBORSKIH ŠPORTNIH DRUŠTEV BRANIK
TELOVADNICA LJUDSKI VRT	MLADINSKA 29/1, 2000 MARIBOR	ZVEZA MARIBORSKIH ŠPORTNIH DRUŠTEV BRANIK

TENIŠKA DVORANA - LJUDSKI VRT	MLADINSKA 29/I,2000 MARIBOR	ZVEZA MARIBORSKIH ŠPORTNIH DRUŠTEV BRANIK
KOPALIŠČE MARIBORSKI OTOK	NA OTOK 40, SI-2351 KAMNICA	ŠPORTNI CENTER MARIBOR
TENIŠKA IGRIŠČA PRI DOMU OBRAMBE PEKRE	PEKRE,2000 MARIBOR	TENIŠKO DRUŠTVO PEKRE
DTV PARTIZAN TEZNO	PTUJSKA CESTA 198, 2000 MARIBOR	DRUŠTVO ZA TELESNO VZGOJO PARTIZAN TEZNO
STADION NK KOVINAR	PTUJSKA CESTA 84, 2000 MARIBOR	NOGOMETNI KLUB KOVINAR MARIBOR
HIPODROM V KAMNICI	VRBANSKA CESTA 65, SI-2351 KAMNICA	ŠPORTNI CENTER MARIBOR
KOPALIŠČE TAM	ZOLAJEVA ULICA 13, 2000 MARIBOR	ŠPORTNI CENTER MARIBOR
TENIŠKA IGRIŠČA ZRKOVC	ZRKOVC,2000 MARIBOR	

Tako kot povsod so tudi športni objekti v Mariboru dobro izkoriščeni.

Iz vidika območja OPPN so v relativni bližini športne površine in telovadnica v Podružnični osnovni šoli Staneta Lenardona Razvanje ter trim steza v Parku Betnavski gozd.

V.2. Ocena potreb po družbeni infrastrukturi in način zadovoljevanja potreb

OPPN Razvanje Ulica Maksa Liplina opredeljuje gradnjo šestnajstih enot.

Gospodinjstva so v letu glede na statistični urad štela povprečno 2,41 člana. Družine so štejele povprečno 2,9 člana družine z otroki pa so imela povprečno 1,56 otroka. Ocenjujemo, da je območje zanimivo tako za priselitve od drugje (povečanje prebivalstva), kot tudi za selitev znotraj občine Maribor, vendar predvsem za družine z otroki.

Iz teh podatkov sklepamo na 47 novih prebivalcev, od tega 25 otrok, ko bo gradnja objektov v celoti realizirana in ljudje vseljeni.

Ta številka ne bo bistveno vplivala na osnovno šolo tega okoliša, ki ima še dovolj prostora. Ostala družbena infrastruktura – vrtec, zdravstveni dom, športni objekti – ki so sicer že zelo obremenjena, bodo sicer zaradi povečanja prebivalstva še nekoliko bolj obremenjena, vendar ne do te mere, da bi to predstavljalo omejujoč faktor za izvedbo projekta, prav tako pa tudi ni problem, ki bi ga reševali na nivoju izvedbenega prostorskega akta.

Prikaz obstoječe družbene infrastrukture

OPPN ZA STANOVANJSKO GRADNJO OB ULICI MAKSA LIPLINA

Naročnik: Betnavski vrtovi d.o.o., Razlagova ul. 15, Maribor

Izdelovalec: Studio OPPIDUM d.o.o., Kašeljaska c. 91a, Ljubljana

Pripravljalavec: Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor



Prikaz načrtovane in obstoječe komunalne opreme in druga GJL
OPPN ZA STANOVANJSKO GRADNJO OB ULICI MAKSA LIPLINA

Naročnik: Betnavski vrtovi d.o.o., Razlagova ul. 15, Maribor

Izdovolalec: Studio OPPIDUM d.o.o., Kašeljaska c. 91a, Ljubljana

Prilavljavec: Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor

