

Na podlagi petega odstavka 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 - skl. US, 76/14 - odl. US in 14/15 - ZUUJFO in 61/17 - ZureP-2) in 16. člena Statuta Občine Starše - UPB 1 (MUV št. 1/17) je Občinski svet Občine Starše na 9. redni seji 26. februarja 2020 sprejel

## O D L O K

**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP ST06 – OPPN Mgs1, Medgeneracijsko središče Starše**

### I. UVODNE DOLOČBE

#### 1. člen

##### (predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja **EUP ST06-Mgs1, Medgeneracijsko središče Starše** (v nadaljevanju OPPN-Mgs1), ki ga je izdelal BiPRO tim d.o.o., Biro za inženiring in projektiranje, Cafova ulica 2, 2000 Maribor, pod številko projekta U **023/2017/1**, v oktobru 2019, s katerim se načrtuje:
- Vzpostavitev pogojev za izvajanje institucionalnega varstva starejših v Občini Starše,
    - Vzpostavitev medgeneracijskega centra,
    - Stanovanjska gradnja kot oblika medgeneracijskega sobivanja,
    - Rekultivacija obstoječega naravnega in kulturnega spomenika z novimi programskimi vsebinami,
    - Ureditev odprtega javnega prostora z manjkajočimi vsebinami v Občini Starše in povezati obstoječe funkcije območja,
  - (2) Podrobni prostorski načrt OPPN Mgs-1 določa merila in pogoje za posege v prostor, med njimi zlasti gradnjo novih objektov, merila in pogoje za urejanje okolja, varovanja kulturne in naravne dediščine, gradnjo javne gospodarske infrastrukture ter varstva okolja.

#### 2. člen

##### (vsebina in sestavni del odloka)

Odlok vsebuje naslednje sestavine:

##### A. ODLOK

##### B. KARTOGRAFSKI DEL Z GRAFIČNIMI NAČRTI:

1.	Izsek iz prostorskega plana	M 1:2000
2.	Meja območja obdelave z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:1000
3.	Urbanistična zasnova in členitev območij	M 1:1500
4.	Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom	M 1:500
5.	Situacija komunalne, energetske in prometne infrastrukture	M 1:500
6.	Ureditvena situacija	M 1:500
7.	Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra	M 1:500

##### C. PRILOGE:

1	Izvleček iz prostorskih aktov občine	
2	Prikaz stanja prostora za obravnavano območje	
3	Seznam nosilcev urejanja prostora s smernicami in mnenji	
4	Obrazložitev in utemeljitev OPPN	
5	Povzetek za javnost	

### II. OBMOČJE OPPN-Mgs1

#### 3. člen

##### (območje OPPN-Mgs1)

- (1) Obseg:

Območje obdelave OPPN-Mgs1 zajema zemljiške parcele ali dele s parc. št.: del 81, 84/3, 84/5, 84/6, 84/8, del 85, 89/2, 89/4, 89/6, 89/9, 89/10 in \*117 vse v k.o. 712 Starše, v skupni velikosti 31.744 m<sup>2</sup>.

- (2) Meja:

Obodna parcelacija območja se začne z izhodiščem na severozahodu, na meji treh parcel 89/9, 657/1 in 89/8 (dostopna cesta). Iz izhodišča poteka meja v smeri proti severu po parcelni meji parcel 89/9 in 89/2 proti severu vzhodu po severnih mejah parcel 89/10 89/4, 89/6, 84/8 z parcelo 93/5 (državna cesta) vse do vzhodnega vogala, ki leži na delu parcele 81. Meja nato poteka proti jugu po delu zemljiške parcele 81 do parcelne meje s parcelo 85, kjer se nahaja južni vogal območja. Od južnega vogala poteka meja po severni meji parcele 85 in se nato prelomi do stičišča mej treh parcel 86/1, 86/2 in 85. Meja po jugozahodnem delu poteka po južni meji parcele 85 in se na zahodu ponovno prelomi na parcelo 84/5. Meja na zahodu poteka po zahodni meji parcele 84/5 vse do parcele 84/6. Od preloma poteka meja območja po južni meji parcel 84/6, 89/6 in 89/9 vse do izhodiščne točke. Vse naštetje parcele se nahajajo v katastrski občini 712 Starše. Območje ureditve s parcelnim stanjem je prikazano v karti št 2 »Meja območja obdelave z obstoječim parcelnim stanjem«.

**4. člen****(namenska raba območja)**

Na območju urejanja OPPN-Mgs1 je z akti občine določena:

- **Osnovna namenska raba:** stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja,
- **Namenska raba površin:** CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, kot so območja historičnih ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanja.

**III. ZASNOVA PROSTORSKE UREDITVE****5. člen****(zasnova)**

Zasnova medgeneracijskega središča temelji na umeščanju institucionalnega varstva starejših v okolje z večjo socialno vključenostjo, s tem pa se krepi njihova vloga v družbi ter medgeneracijska povezanost. Zasnovo predstavljajo:

- Primarne funkcije – institucionalno varstvo starejših oz. dom starejših občanov (DSO),
- Medgeneracijski center – nadgradnja primarne funkcije s prevzemanja vloge medgeneracijskega centra,
- Obnova kulturne in naravne dediščine z javnimi funkcijami,
- Obstoječi večstanovanjski objekt,
- Načrtovanjem stanovanjske pozidave vrstnih hiš – varovana stanovanja ali enodružinske hiše,
- Zasnova zunanjih ureditev z namenom povezovanja z drugimi javnimi funkcijami kraja, ki bodo gravitirale v območje medgeneracijskega središča (šola, občina, vaški trg ...).

**5. člen****(členitev območja)**

- (1) OPPN- Mgs1 obravnavano območje ureja kot zaključeno prostorsko celoto znotraj katere so načrtovane členitve s posameznimi enotami, ki so oblikovane glede na obstoječe stanje, dopustne dejavnosti in gradnje s predvidenimi posegi v prostor ter njihov medsebojni odnos. Podrobnejše namenske rabe sledijo konceptualni zasnovi medgeneracijskega središča in v prostoru odražajo zasledovane cilje iz 1. člena tega odloka.

(2) Tabela 1: Oznake členjenih območij OPPN-Mgs1 :

Št.	Oznaka enote	Opis
1.	CP	<b>Centralno parkirišče;</b> leži na skrajno severnem delu območja in obsega cca. 4.050 m <sup>2</sup> , kar predstavlja 12,76 % površin območja.
2.	VP	<b>Posebno območje – centralni vaški park;</b> predstavlja zahodni centralni del območja kjer veljajo posebni pogoji urejanja predvsem z zaščito kulturne in naravne dediščine ter ohranjanja obstoječega stanja v prostoru. Enota obsega cca. 10,150 m <sup>2</sup> kar predstavlja 31,97 % površin območja.
3.	DSO	<b>Površine za dom starejših občanov in površine za stanovanja;</b> predstavlja vzhodni centralni del območja kjer je predvidena izgradnja večina novih objektov. Enota obsega cca. 14.344 m <sup>2</sup> kar predstavlja 45,19 % površin območja.
4.	EP	<b>Etno park;</b> predstavlja jugovzhodni del območja, ki predstavlja turistično ponudbo kraja s prikazom etnoloških značilnosti ter integriranih vrtov za vrtičkanje oskrbovancev kot oblika samooskrbe. Enota obsega cca. 14.344 m <sup>2</sup> kar predstavlja 10,80 % površin območja.

Členitev območij ter njihove lege so prikazane v karti št »3 Urbaniščična zasnova in členitev območij«.

**IV. OPIS REŠITEV NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN****6. člen****(namembnost)**

Območje OPPN-Mgs1 je pretežno namenjeno stanovanjski dejavnosti in prepletanju dopolnilnih zdravstvenih, socialnih, izobraževalnih, vzgojnih, kulturnih, trgovskih, gostinskih, upravnih, storitvenim in podobnih dejavnostim, v skladu z določili tega odloka.

**7. člen****(načrtovane dopustne dejavnosti)**

- (1) Na območju urejanja in v posameznih členjenih enotah so predvidene naslednje dejavnosti, ki se nahajajo znotraj skupine/razreda po enotni klasifikaciji o razvrščanju objektov CCSI.
- (2) Na območju enote »VP«:
- **Dvorec starše;** 12110 Gostilne, restavracije in točilnice, 122 Poslovne in upravne stavbe, 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, 126 Stavbe splošnega družbenega pomena, 1273 Kulturna dediščina, ki se uporablja za druge namene;
  - **Obstoječi stanovanjski objekt;** 112 Večstanovanjske stavbe, 1242 Garažne stavbe

- (3) Na območju enote »DSO« :
- **Objekti A,B,C,D;** 113 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, 12110 Gostilne, restavracije in točilnice, 122 Poslovne in upravne stavbe, 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, 1242 Garažne stavbe, 126 Stavbe splošnega družbenega pomena, 127 Druge nestanovanjske stavbe;
  - **Objekti E,F,G;** 111 Enostanovanjske stavbe, 1121 Dvo-stanovanjske stavbe, 113 Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, 1242 Garažne stavbe.
- (4) Na območju enote »EP«: 1242 Garažne stavbe, 1271 Nestanovanjske kmetijske stavbe.
- (5) Na celotnem območju OPPN-Mgs1: 211 Ceste, 22 Cevo-vodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, 24 Drugi gradbeni inženirski objekti, 3 Drugi gradbeni posegi.

### 8. člen

#### (pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj)

- (1) Na območju OPPN-Mgs1 veljajo naslednje urbanistične omejitve:
- **Gradbena linija:** je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad (balkoni, nadstreški in podobno);
  - **Gradbena meja:** je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost;
  - **Maksimalna etažnost:** je oznaka, ki podaja največje število etaž novogradenj in se izraža kot oznaka kleti, pritličja in števila nadstropij nad njimi. Možna je gradnja nižjih objektov, ali objektov z ali brez kleti. Praviloma se upošteva standardna višina etaž nad pritličjem z višino 3,5 m, izjema je pritlična etaže z višino do 5 m;
  - **Odmiki:** Medsebojni odmik objektov ter odmik od meje sosednje parcele so določeni s kartografskim delom tega odloka.
- (2) Pogoji za oblikovanje objektov; oblikovni princip, izbor materialov in barv je pri vseh objektih usklajen. Fasade objektov so zasnovane kot toplotno in zvočno zaščitena fasada, v gladkem zaključnem sloju pastelnih barv. Dopustne so kombinacije z lesenimi in kovinskimi elementi. Konstrukcije balkonov objektov, pergol, senčil, nadstreškov ali drugih pomožnih objektov so lahko v lesni ali v kovinski izvedbi.«.
- (3) Strehe so dvokapne, v naklonu od 35–45 stopinj. Dopustno je oblikovanje tudi ravnih in enokapnih streh.

### 9. člen

#### (vrsta dopustnih gradenj)

Na območju OPPN-Mgs1 je v okviru predpisanih gabaritov in zazidalne zasnove dopustna:

- gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave,
- vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
- rekonstrukcija objektov in naprav,
- funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energeti-

- ke, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti.

### 10. člen

#### (zazidalna zasnova objektov)

- (1) Lega stavb je določena z gradbeno mejo in gradbeno linijo, dimenzija in umestitev objektov v prostor ter velikost in zmogljivost objektov – tlorisni in višinski gabariti, so razvidni iz kartografskih delov OPPN-Mgs1, karta št. »04 - Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom«.
- (2) Na območju OPPN-Mgs1 so z zazidalno zasnovo načrtovani naslednji objekti:
- **Objekt »A«;** centralni servisni in namestitveni objekt v enoti »DSO« z max. gabaritom 30,50 m x 52,80 m in max. etažnostjo K+P+3;
  - **Objekt »B«;** za potrebe medgeneracijskega centra v enoti »DSO« z max. gabaritom 20,50 m x 24,00 m in max. etažnostjo P.
  - **Objekt »C«;** namestitveni objekt za potrebe domskega varstva v enoti »DSO«, z max. gabaritom 30,50 m x 14,30 m in max. etažnostjo P+2.
  - **Objekt »D«;** namestitveni objekt za potrebe domskega varstva v enoti »DSO«, v max. gabaritu 30,50 m x 14,30 m in max. etažnostjo P+2.
  - **Objekta »E«;** vrstna pozidava 4 stanovanjskih enot leži v enoti »DSO«, z max. gabaritom 32,60 m x 10,00 m in max. etažnostjo P+M ali P+1. Na dovoznih površinah je dopustna gradnja nadstrešnice v max. gabaritu 10,00 m x 5,50 m,
  - **Objekta »F«;** vrstna pozidava 4 stanovanjskih enot leži v enoti »DSO«, z max. gabaritom 32,60 m x 10,00 m in max. etažnostjo P+M ali P+1. Na dovoznih površinah je dopustna gradnja nadstrešnice v max. gabaritu 10,00 m x 5,50 m,
  - **Objekta »G«;** vrstna pozidava 2 stanovanjskih enot leži v enoti »DSO«, z max. gabaritom 16,30 m x 10,00 m in max. etažnostjo P+M ali P+1. Na dovoznih površinah je dopustna gradnja nadstrešnice v max. gabaritu 5,00 m x 5,50 m,
  - **Dvorec Starše;** leži v enoti »VP« za katerega je predvidena obnova v skladu s kulturnovarstvenimi pogoji. Na severozahodnem in jugovzhodnem delu se ob dvorcu uredi manjši trg.
  - **Obstoječa stanovanjska hiša;** v enoti »VP« se ohranja v obstoječih horizontalnih in vertikalnih gabaritih s stanovanjsko funkcijo. Dopustna so vzdrževalna dela na objektu in gradnja enostavnih ter nezahtevnih garažnih objektov.

### 11. člen

#### (zasnova zunanjih ureditev)

- (1) Na območju urejanja so predvidene še naslednje ureditve:
- **Centralni vaški park;** se nahaja znotraj enote »VP« in deloma enote »CP«. Načrtuje se ureditev parkovnih površin z obnovo gabrovega drevoreda, nove drevesne zasaditve, sprehajalne poti, namestitve urbane opreme ter igral na prostem. Znotraj parkovne ureditve je

predvidena tudi prezentacija poteka obzidja (po izsledkih nadaljnjih arheoloških raziskav), ki bo zaokrožilo ključne elemente območja spomenika Dvorca Starše.

- **Promenada;** načrtovana peš promenada skozi centralni del območja, kot glavni komunikacijski koridor skozi območje enote »MGS« do »VP«. Zasnovana v obliki dvo-rednega drevoreda s sprehajalno promenado, ki je skupaj s cesto »C« v profilu 11,00 m. Promenada se izvede po sistemu deljenega prostora brez nivojskih ureditev, med drevesi pa so predvidene postavitve urbane opreme (klopi, info table).
  - **Etno muzej in vrtovi;** znotraj enote »EP« se načrtuje ureditev etno muzeja z obdelovanimi vrtovi. Predvidene so postavitve razstaviščnih paviljonov, razstaviščne površine na prostem in rastlinjakov. Dopustna je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov po značilnih avtohtonih vzorcih (lopa, senik, nadstrešnice inp) pretežno v leseni izvedbi. Znotraj enote so integrirani vrtovi, za ljubiteljsko vrtičkanja, in ga bodo v sklopu predvidenih pozidav sestavljali rastlinjaki, obdelovane vrtno grede ter manjše lope za shranjevanje orodja.
- (2) Zasnova predvidenih zunanjih ureditev je razvidna iz kartografskih delov OPPN-Mgs1, karta št. »04 - Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom in 06 – Ureditvena situacija«.

### 12. člen

#### (podrobnejša merila za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (1) Na območju urejanja je v skladu z veljavno uredbo o razvrščanju objektov in določili tega odloka dopustna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, pod naslednjimi pogoji:
- Na območjih enote »CP« in »VP« je praviloma dopustna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki dopolnjujejo parkovno ureditev in ureditve povezane z prezentacijo kulturne in naravne dediščine (paviljoni, urbana oprema, igrala, fitnes na prostem) ter gradnja enostavnih in nezahtevnih garažnih objektov v območju obstoječega stanovanjskega objekta;
  - Na območju enote »DSO in EP« je dopustna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v sklopu internih vrtov, parkovnih ureditev ter drugi za namen izvajanja dopustnih dejavnosti;
  - Majhne stavbe je dovoljeno graditi prislonjene k obstoječemu objektu, samostojno pa le na območju enote »EP«.
- (2) Ograje in podporni zidovi se lahko postavijo do sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi na mejo. Za ostale nezahtevne in enostavne objekte je 1,5 m odmik od sosednje gradbene parcele ali manj s soglasjem lastnika sosednje gradbene parcele. Gradnja nezahtevnega ali enostavnega objekta z manjšim odkom ali na meji sosednjega zemljišča je mogoča tudi takrat, ko je na meji ali na manjši oddaljenosti na sosednjem zemljišču že legalno zgrajeni objekt, vendar v gabaritih, kot jih ima obstoječi objekt.

## IV. ZASNOVA REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

### 13. člen

#### (prometno urejanje)

- (1) Splošno:  
Pri načrtovanju prometnih ureditev je potrebno upoštevati veljavne zakonske in podzakonske predpise, tehnične normative in standarde s področja cestogradnje in prometa. Območje OPPN-Mgs1 je umeščeno znotraj javnih prometnic; na severozahodu lokalna cesta LC 386071, na severovzhodu in jugovzhodu potek državne ceste DC RII 454 Maribor odsek 1400 Miklavž-Hajdina. Načrtovane nove ureditve morajo zagotavljati:
- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu in skladnost državnih in lokalnih cest z drugimi posegi v prostor;
  - opremljenost s prometno signalizacijo in prometno opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na razmere za varno odvijanje prometa;
  - načrtovanje predvidenih rešitev mora biti usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo učinkovitosti njihove graditve;
  - da s posegi v varovalnih pasovih ne bodo prizadeti interesi varovanja državnih in lokalnih cest ter prometa na njih, njihove širitve in nemotenega vzdrževanja cest.
- (2) Priključki na javne ceste:  
V sklopu urejanja se v skladu s prepisi za načrtovanje in izvedbo cestnih priključkov na javne ceste načrtujejo naslednji dostopi:
- Rekonstrukcija obstoječega cestnega priključka na lokalno cesto LC 386071 na severnem območju. Priključek se izvede pravokotno na os glavne prometne smeri LC v minimalnem zavijalnem loku R=6m;
  - Cestni priključek 1 na Državno cesto RII 454. Načrtovan je novi skupinski priključek s priključnimi zavijalnimi loki brez ukrepov na glavni prometni smeri. Priključek se izvede pravokotno na os glavne prometne smeri v minimalnem zavijalnem loku R=12m;
  - Rekonstrukcija obstoječega cestnega priključka 2 na Državno cesto RII 4541. Načrtovani je novi skupinski priključek s priključnimi zavijalnimi loki z ločilnimi otoki na glavni prometni smeri in obsega poseben pas, s katerim se zavija v levo. Priključek se izvede pravokotno na os glavne prometne smeri z minimalnim zavijalnim lokom R=12m;
- (3) Na območju OPPN-Mgs so načrtovane naslednje prometne ureditve:
- **Cesta »A«;** nova dostopna cesta za dvosmerni promet v enoti »DSO« z rekonstrukcijo obstoječega priključka na državno cesto RII. 454. Cesta poteka v smeri SV-JZ v dolžini cca. 119 tm in profilu 6,00 m. Obojestransko so pravokotno na os ceste načrtovana parkirišča. Skupno se načrtuje cca 44 PM v standardnih velikosti 2,5 x 5,5 m z ureditvijo min 4 PM prilagojeno invalidom. Na vsakih 4PM se predvidi zasaditev drevesa;
  - **Cesta »B«;** nova povezovalna cesta za dvosmerni promet v enoti »DSO«, s priključitvijo na cesto »A«. Cesta

poteka v smeri SZ-JV v dolžini cca. 80 tm in profilu 6,00 m. Enostransko so pravokotno na os ceste načrtovana parkirišča. Skupno se načrtuje cca 24 PM v standardnih velikosti 2,5 x 5,5 m z ureditvijo min 2 PM prilagojeno invalidom. Na vsakih 4PM se predvidi zasaditev drevesa;

- **Cesta »C«**; nova dostavna in interventna pot za dvosmerni promet v centralnem delu enote »DSO«, s priključkom na cesto »A« preko spuščene robnika. Cesta poteka v smeri SZ-JV v dolžini cca. 103 tm in profilu 5,00 m. Cesta je načrtovana v okviru glavne sprehajalne promenade po sistemu deljenega prostora;
  - **Cesta »D«**; dostopna cesta za dvosmerni promet v enoti »DSO« s predvidenim novim priključkom na državno cesto RII. 454. Cesta poteka v smeri SV-JZ v dolžini cca. 72 tm in profilu 5,00 m;
  - **Cesta »E«**; dostopna pot za dvosmerni promet v enoti »DSO«, s priključitvijo na cesto »D«. Cesta poteka v smeri SZ-JV v dolžini cca. 70 tm in profilu 5,00 m. Pravokotno na os ceste so predvideni hišni uvozi stanovanjskih enot;
  - **Centralno parkirišče**; centralno parkirišče za osebna vozila v enoti »CP« z max. gabaritom 50,00 m x 32,00 m in dostopno uvozno cesto s priključkom na LC 386071. Parkirišče je predvideno za cca 60 PM v standardnih velikosti 2,5 x 5,0 m in ureditvijo vsaj 4 PM prilagojeno invalidom.
- (4) Glavni dostop stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev ter dostop za dostavna in intervencijska vozila potekajo preko ceste »A«, »B« in ceste »D«.
- (5) Kolesarski in peš promet:  
Na območju urejanja poteka kolesarski in peš promet po novonastalih ulicah in hodnikih za pešce. Načrtovana je povezava MGS do občinskega centra.
- (6) Mirujoči promet:  
Površine za mirujoči promet so za potrebe predvidenih gradenj načrtovane znotraj posameznih enot. Skupno število parkirnih mest je določeno na podlagi prostorskih možnosti pred objekti. Za večje potrebe se širijo parkirne površine na lastno parcelo. Potrebno število parkirnih mest za posamezno parcelo se določi v skladu z naslednjo tabelo:

	DEJAVNOST	ŠTEVILO PM ZA MOTORNI PROMET	ŠTEVILO PM ZA KOLESARSKI PROMET
1	STANOVANJSKE STAVBE		
	11100 Enostanovanjske stavbe 11210 Dvostanovanjske stavbe 11220 Tri in več stanovanjske stavbe	2PM / stanovanjsko enoto	
	11301 Stanovanja stavbe z oskrbovanimi stanovanji	1PM / stanovanjsko enoto	
	11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	
2	SPREMLJAJOČE DEJAVNOSTI		
	Površine kot dopolnilne dejavnosti na območju urejanja	1 PM/70,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta

- (7) Načrtovani objekti ne smejo segati na območje ceste ali negativno vplivati na njo. Padavinske vode s parcele ne smejo prosto stekati na prometne površine. Odvajanje padavinskih vod iz utrjenih površin se predvidi v lokalno ponikanje preko lovilca olj. Postavljanje objektov za obveščanje in oglaševanje v območju varovalnega pasu državne ali lokalne ceste se sme postavljati v skladu s predpisi in s soglasjem upravljalca javnih cest.
- (8) Pri posegih v cestni svet in zemljiške parcele javne ceste so investitorji oz. upravljalci komunalnih vodov dolžni za vse komunalne vode, ki se bodo gradili ali prestavljali, z lastnikom skleniti pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice.
- (9) Vse posege v vplivnem območju in varovalnem pasu državne ceste je potrebno načrtovati skladno z veljavnimi predpisi, ob upoštevanju obstoječe in predvidene obremenitve neposrednega okolja ob prometnicah. Ob opredeljevanju funkcije tangiranega območja je potrebno obvezno upoštevati načrtovane obremenitve okolja zaradi predvidenega naraščanja prometa v dolgoročnem obdobju (20 let), ukrepi pa morajo biti dimenzionirani na način, da nudijo ustrezno protihrupno zaščito. Oceno vrednosti je potrebno upoštevati pri nadaljnjem načrtovanju, s čemer se podrobneje opredelijo rešitve in ukrepi. Izvedba protihrupnih ukrepov je sestavni del komunalne opreme območja in je obveznost investitorja, ki zagotavlja komunalno opremo območja.
- (10) V nadaljnji projektni dokumentaciji je potrebno, v skladu z veljavnimi predpisi, obdelati in prikazati podrobnejše prometne ureditve, predvideti izvedbo in saniranje prekopov, ter prikazati prečkanja s tehničnimi rešitvami zaščite komunalnih vodov v območju javne ceste. K projektnim rešitvam si mora investitor pridobiti soglasje upravljalca javne ceste.

- (11) Varovalni pasovi:  
Gradnja in rekonstrukcija objektov ter izvajanje drugih posegov v prostoru varovalnih pasov javnih cest in javnih kolesarskih poti je dovoljena le ob upoštevanju pogojev upravljavca ceste oz. s soglasjem upravljavca ceste. Varovalni pas se meri od zunanjega roba parcelne meje ceste in je na vsako stran ceste širok:
- Pri zbirnih krajevnih in lokalnih cestah ter javnih poteh 4 m,
  - Pri javni poti za kolesarje 2 m.
- (12) Zasnova prometne ureditve je razvidna iz kartografskih delov OPPN-Mgs1, karta št. »5 Situacija komunalne, energetske in prometne infrastrukture« ter »06 – Ureditvena situacija«.

#### 14. člen

##### (pogoji za komunalno in energetske urejanje)

- (1) Splošni pogoji za komunalno in energetske urejanje:
- Načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetske infrastrukturo omrežje pod pogojih pristojnih upravljavcev;
  - Vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje. Upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetske vodov in naprav;
  - V primeru, ko potek po javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih in energetske infrastrukture na njegovem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnostno pravico;
  - Gradnja komunalnih in energetske naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
  - Dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega oziroma energetske voda po izdelanih idejnih rešitvah za ureditveno območje;
  - Obstoječe komunalno in energetske infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.
- (2) Kanalizacijsko omrežje:  
Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotono ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na zgrajeni javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi. V projektni dokumentaciji za pridobitev vodnega soglasja v fazi pridobitve gradbenega dovoljenja mora biti navedeno na kateri komunalni čistilni napravi se kanalizacijski sistem zaključi. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena s predpisi o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki...). Iz projektne dokumentacije mora biti jasno

razvidno mesto iztoka interne kanalizacije padavinskih in komunalnih voda. V projektni dokumentaciji za pridobitev vodnega soglasja je potrebno obdelati novo načrtovano izgradnjo kanalizacije k kateri je potrebno pridobiti mnenje pristojnega javnega podjetja, ki ureja odvajanje komunalnih odpadnih in padavinskih vod.

- (3) Vodovodno omrežje:  
Na celotnem območju je potrebno zagotoviti izvajanje javne službe vodooskrbe. V okviru prostorskega načrta so predvidene dograditve oziroma obnove vodovodnega cevovoda na območjih, kjer je predvidena gradnja nove prometne ali druge infrastrukture. Območje se bo napajalo iz obstoječega vodovodnega omrežja PE 110, ki se po potrebi obnovi in zamenja. Vodovodni priključki za posamezne objekte se izvedejo na lastni parceli preko tipskih vodomernih jaškov, in standardiziranih vodomerov. V projektni dokumentaciji za pridobitev vodnega soglasja se izdelata načrt širitve vodovodnega omrežja z prikazom priključevanja objektov na javno vodovodno omrežje. K projektnim rešitvam je potrebno pridobiti mnenje upravljalca javnega vodovodnega omrežja.
- (4) Elektroenergetske omrežje  
Na obravnavanem območju so elektroenergetske vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d. in sicer 0,4 kV nizkonapetostno omrežje (nadzemno in podzemno) iz Starše 3(t-264), 20 kV daljnovod Starše 3 (d-269) in transformatorska postaja TP Starše 3 (t-264). Poteki obstoječih komunalnih vodov so prikazani v kartografskem delu, v karti komunalne ureditve. Vso elektroenergetske infrastrukturo (novogradnja energetske vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetske infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi. Za gradnjo objektov je potrebno za izdelane projektne rešitve pridobiti predpisana soglasja k projektnim rešitvam. Po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje priključka je potrebno na osnovi predpisov pridobiti soglasje za priključitev za posamezne objekte, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev le teh na distribucijsko omrežje. Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetske vodov ter izvesti zakoličbo elektroenergetske vodov. Električne inštalacije v novih objektih bodo morale izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekti morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Za vse načrtovane rešitve si mora investitor od upravljalca elektroenergetskega omrežja pridobiti mnenje k projektni dokumentaciji. Investitor si mora v skladu s predpisi o graditvi pridobiti soglasje za priključitev. Investitorja bremenijo stroški prestavitve morebitnih obstoječih vodov, ki bodo ali so v lasti upravljalca. Za izvedbo napajanja predvidenih objektov z električno energijo je potrebno:
- Zgraditi novo nadomestno transformatorsko postajo TP 20/0,4kV ustrezne izvedbe in moči ter jo vključiti v 20 kV omrežje;
  - Zgraditi nove nizkonapetostne kableske izvode iz nadomestne TP do novih prostostojajočih razdelilnih omaric,
  - Zgraditi ustrezne nizkonapetostne priključke iz predvidenih razdelilnih omaric do predvidenih objektov na območju obdelave;

- Pridobiti tripartitne služnostne pogodbe od lastnikov zemljišč za gradnjo novih naprav in vodov;
  - Izdelati projektno dokumentacijo za nove naprave in vode ter pridobiti predpisana upravna dovoljenja;
- (5) Javna razsvetljava:  
Na območju OPPN-Mgs1 je predvidena izgradnja javne razsvetljava za osvetlitev javnih in voznih površin. Obravnavana javna razsvetljava bo krmiljena in napaja iz posebnega stikalnega bloka javne razsvetljave RO-JR. Javna razsvetljava naj se načrtuje skladno s Priporočili Slovenskega društva za razsvetljava – Razsvetljava in signalizacija za promet PR5/2 – 2000. Priporoča se dodatna osvetlitev kritičnih točk, kot so npr. križišča, krožišča, obračališča, prehodi za pešce, osvetlitev igrišč, pešpoti in promenad. Cestna oz. ulična razsvetljava mora biti skladna z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (6) Telekomunikacijsko omrežje:  
Za navedeno območje je potrebno za izgradnjo telekomunikacijskega omrežja pripraviti projektno dokumentacijo. Upošteva se, da se do posameznih stavb zgradi TK kabelska kanalizacija, ki poteka praviloma po ulicah. Omrežje se predvidoma priključuje v točki na SZ robu območja z PEHD cevmi 2x fi50 mm z ustreznimi KJ minimalne dimenzije fi 80 cm ter do posameznih objektov (od kabelskih jaškov do objektov) ena cev fi 32mm. Izvedba TK kabelske kanalizacije mora omogočati univerzalne storitve možnost priklopa vseh objektov v zazidavi. Pri načrtovanju objektov se predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop. Obstoječe TK omrežje, ki poteka po robu navedenega območja, je potrebno glede na pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja, ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju. Notranja telekomunikacijska instalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočljiva je izvedba notranje telekomunikacijske inštalacije, ki se z ustrežno cevno povezavo z dovodno TK omarico zaključuje v notranji TK omari (minimalnih dimenzij 350x100x120). V notranji TK omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje in prezračevanje.
- (6) CTV omrežje:  
Pri načrtovanju posegov se naj upošteva možnost priključitve načrtovanih objektov na CTV omrežje z izgradnjo cevne kabelske kanalizacije znotraj predvidenega območja pozidave. Izhodiščne točke za navezavo na obstoječo cevno kabelsko kanalizacijo se določi v posebnem delu projekta ob upoštevanju zahtev distributerja in poteka obstoječega omrežja. Omrežje na območju obdelave je možno izvesti ob drugih TK vodih, vendar z ločenimi vmesnimi jaški in ločenimi dovodi do posameznih stavb. Izvedba omrežja do objektov je pogojena s prostorskimi in ostalimi omejitvami vsakega objekta posebej. Definicija tehničnih rešitev se standardizira in prilagodi načinu gradnje. Podrobne tehnične rešitve se izdelajo s projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja.

- (7) Zasnova komunalne in energetske infrastrukture je razvidna iz kartografskih delov OPPN-Mgs1, karta št. »5 Situacija komunalne, energetske in prometne infrastrukture«.

## V. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE TER VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

### 16. člen (varovanje okolja)

- (1) Splošno:  
V času gradnje je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov.
- (2) Varstvo vode in podtalnice:  
Območje urejanja OPPN-Mgs1 se po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanškega platoja, Limbuške dobrane in Dravskega polja nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode z oznako VVOIII, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa. Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Vse komunalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi. V projektni dokumentaciji za pridobitev vodnega soglasja v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja mora biti navedeno na kateri čistilni napravi se kanalizacijski sistem zaključi. K projektni dokumentaciji mora biti pridobljeno mnenje pristojnega javnega podjetja, ki ureja odvajanje odpadnih in padavinskih voda. Padavinske vode z obravnavanega območja je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Pri tem mora biti ureditev odvodnje načrtovana in izvedena tako, da se stanje na terenu ne poslabša in da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča ali objekti. Če ponikanje ni možno in v kolikor geološke razmere za to niso ugodne, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa razpršeno po terenu. Odvajanje padavinskih odpadnih vod s parkirišč in manipulativnih površin je treba načrtovati preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2). V skladu s predpisi o graditvi objektov si mora investitor pri naslovnem organu, po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju, pridobiti vodno soglasje. V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko sistema voda - voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda, si mora investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote. Če gre za rabo vode, izda vodno dovoljenje pristojni organ na podlagi posebne vloge. Vodno dovoljenje je treba pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja. Za izvedbo vrtine in toplotne črpalke zgoraj omenjenih sistemov je treba pridobiti ločeno vodno soglasje.

- (3) Varstvo zraka:  
Prezračevanje vseh delov objekta se izvede naravno ali prisilno, pri čemer je treba zagotoviti odvod dimnih plinov nad strehe ali terase objektov. Za ogrevanje se na obravnavanem območju prioriteto uporabljajo čisti vire energije glede na dane možnosti v okolju. Objekti morajo biti načrtovani skladno s predpisi o učinkoviti rabi energije v stavbah. V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno izdelati predpisan elaborat učinkovite rabe energije v skladu s PURES-om.
- (4) Varstvo pred hrupom:  
Pri oceni obremenjenosti okolja je treba upoštevati veljavno stopnjo varstva pred hrupom iz osnutka OPN Starše (predvidoma II. stopnjo varstva pred hrupom) in po potrebi predvideti ustrezne omilitvene ukrepe ali poiskati alternativne rešitve (orientacija bivalnih prostorov oz. lega ali velikost objektov). Za zmanjšanje obremenitev okolja in objektov v območju urejanja pred hrupom je treba uporabiti aktivne in pasivne protihrupne zaščite. Za varovanje ljudi v bivalnih prostorih pred hrupom iz okolja je treba objekte projektirati v skladu z zahtevami Pravilnika o zaščiti pred hrupom v stavbah, pri čemer je treba upoštevati obstoječo obremenitev okolja s hrupom. V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno za objekte izdelati oceno zvočne zaščite.
- (5) Osončenje:  
Pri projektiranju objektov je treba upoštevati predpise, ki urejajo to področje. Pri načrtovanju objektov je potrebno zagotoviti minimalno potrebno osončenost bivalnih prostorov tako na območju urejanja kot pri najbližjih obstoječih stavbah z varovanimi prostori izven njega.
- (6) Odpadki:  
Ravnanje z odpadki se izvaja v skladu z veljavno zakonodajo in določili občinskega odloka. Na območju se izvaja ločeno zbiranje odpadkov. V sklopu funkcionalnega zemljišča je investitor dolžan zagotoviti zbiralnice ločenih frakcij. Vse odpadke je potrebno ločevati ter predati v uporabo ustreznim prevzemnikom. V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

### 17. člen

#### (varstvo kulturne dediščine)

V območju urejanja se nahaja enotna kulturna dediščina Starše-Dvorec Starše (EŠD 8946), ki je z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, št. 5/1992) razglašen za kulturni spomenik. V skladu z varstvenim režimom se spomenik varuje v celoti, neokrnjenosti in izvirnosti. Dovoljeni so posegi za njegovo vzdrževanje in valorizacijo njegovih spomeniških lastnosti. Namembnost dvorca se praviloma predvidi za izvajanje javnih funkcij ali gostinsko turistično dejavnost. Odstraniti je treba vsečasne objekte v parku in park rekonstruirati. Za vse predvidene posege v kulturno dediščino, si je potrebno pred načrtovanjem pridobiti kulturnovarstvene pogoje, ki jih je potrebno dosledno upoštevati. K načrtovanim rešitvam si je potrebno pridobiti kulturnovarstveno mnenje s strani pristojne OE ZVKD.

Zaradi predhodne arheološke potrditve prisotnosti obzidja pred dvorcem, se predvidijo nadaljnje arheološke raziskave in

sicer na lokaciji, kjer bi bilo obzidje še mogoče pričakovati. V načrtovane ureditve se v rekonstrukcijo parka vključi prezentacija poteka obzidja (opcijsko: original, rekonstrukcija ali sodobna talna prezentacija lokacije).

### 18. člen

#### (varstvo naravne dediščine)

- (1) Pogoji in usmeritve za varstvo zavarovanega območja:  
Območje urejanja se nahaja na območju naravnega spomenika Starše-Gabrov drevored – dendrološki naravni spomenik (id. št. 6527), zavarovan z Odlokom o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor (MUV 17/92) s katerim je predpisan varstveni režim, ki velja na območju naravnega spomenika. Izjemoma je ob predhodnem soglasju pristojne naravovarstvene službe na naravnem spomeniku mogoče izvajati sanitarne ukrepe. V skladu z režimom se na območju, ki je enak tlorisu obsega krošnje drevesa, ne izvajajo izkopi in gradbena dela; v to območje se ne posega z gradbeno mehanizacijo ter ne deponira materiala. V navedenem obsegu se ne umešča zgradb ali drugih stavbnih ureditev.
- (2) Konkretne usmeritve za varstvo naravnih vrednot:  
Drevored navadnega gabra je v slabem stanju, drevesa pa so nevitarna in propadajoča. Zaradi ohranjanja vrednostnih lastnosti zaradi katerih je bil drevored določen za oblikovano vrednoto, se predvidi izvedba strokovne analize stanja gabrovega drevoreda, ki jo izvede arborist. Na podlagi rezultatov analize se pristopi k sanaciji ali odstranitvi drevoreda z novo zasaditvijo. Za oboje je potrebno pridobiti soglasje pristojnega Zavoda RS za varstvo narave.

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

### 19. člen

#### (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:  
Območje urejanja se ne nahaja na območju posebnih naravnih omejitev. V širšem ureditvenem območju so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo. Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi. 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 minimum z nadzorom tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije, nadzorom nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj, nadzorom nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov, in nadzorom nad ravnanjem z odpadno embalažo ter ostanki gradbenih in drugih materialov.
- (2) Varstvo pred požarom:  
Območje urejanja se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja majhna. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora biti obdelana v projektni



dokumentaciji v skladu z veljavnimi predpisi s področja požarne varnosti. V projektni dokumentacijo morajo biti predvideni ukrepi povezani z širjenjem požara na sosednje objekte, nosilnostjo konstrukcije ter širjenjem požara po stavbah, evakuacijskimi potmi, sistemi za javljanje in alarmiranje, napravami za gašenje in dostopom gasilcev, potrebnimi odmiki od parcelnih mej in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve. Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Za omejitve širjenja požara na sosednje stavbe se zagotavlja z minimalni odmiki od parcelnih mej in s pravilno načrtovano protipožarno ločitvijo med objekti vrstnih pozidav. 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. Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja urejanja. 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.

(3) Omejitve za zaščito zračnega prostora:

Območje urejanja se nahaja na v vplivnem območju letališča, načrtovane prostorske ureditve pa posegajo v območje kontroliranega dela zračnega prostora nad letališčem Edvarda Rusjana Maribor in okrog njega, namenjena varovanju letališkega prometa. Omejitvene ravnine letališča se nad območjem urejanja nahajajo na nadmorski višini 375 mnv. Novi predmeti ali podaljški obstoječih predmetov se smejo segati nad konično omejitveno ravnino 375 m.n.v, razen če so zakriti z drugimi, enako visokimi ali višjimi nepremičnimi predmeti ali če aeronavtična študija dokaže, da novi predmeti ne bodo resneje ogrozili varnosti in rednosti zračnega prometa. Pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov, ki utegnejo s svojo višino vplivati na varnost zračnega prometa, je potrebno predhodno pridobiti ustrezno soglasje Agencije za civilno letalstvo k lokaciji oziroma k izgradnji takega objekta, objekt pa je potrebno označiti in zaznamovati v skladu z veljavnimi predpisi.

## VII. OBVEZNOSTI OB IZVAJANJU TER DOPUSTNA ODSTOPANJA

### 20. člen (faznost)

OPPN-Mgs1 se lahko izvaja v več zaporednih fazah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo ureditvijo ter priključki in zunanji ureditvami.

### 21. člen (načrt parcelacije)

Na območju urejanja je predvidena parcelacija obstoječih zemljiških parcel v skladu s predpisi o oblikovanju gradbenih parcel. Mejne točke predvidene parcelacije so opredeljene v grafičnem delu. Novo oblikovane parcele so načrtovane glede na vrsto

objektov in pripadajočih funkcionalnih površin ter na komunalno, prometno in energetsko opremljenost. Nova parcelacija predvideva nastanek novih zemljiških parcel: P1 – s površino 2.282 m<sup>2</sup>, P2 – s površino 2.140 m<sup>2</sup>, P3 – s površino 408 m<sup>2</sup>, P4 – s površino 400 m<sup>2</sup>, P5 – s površino 175 m<sup>2</sup>, P6 – s površino 175 m<sup>2</sup>, P7 – s površino 175 m<sup>2</sup>, P8 – s površino 175 m<sup>2</sup>, P9 – s površino 175 m<sup>2</sup>, P10 – s površino 175 m<sup>2</sup>, P11 – s površino 175 m<sup>2</sup>, P12 – s površino 258 m<sup>2</sup>, P13 – s površino 2.783 m<sup>2</sup>, P14 – s površino 2.450 m<sup>2</sup>, P15 – s površino 4.239 m<sup>2</sup>, P16 – s površino 2.605 m<sup>2</sup>, P17 – s površino 735 m<sup>2</sup>. Parcele se lahko preoblikujejo tudi drugače zaradi drugačnih ali spremenjenih projektnih rešitev in se jih določi v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Načrt parcelacije je razviden iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – karta št. »07- Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra.«

### 22. člen (javno dobro)

Javno dobro predstavljajo novo nastale ulice, parkirne površine, pločniki, koridorji za pešce, promenada in pasovi za komunalno infrastrukturo. Javno dobro na območju MGS 1 predstavlja skupno velikost cca. 8.056 m<sup>2</sup>. Ureditev javnega dobra je razvidna iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta – karta št. »07- Načrt parcelacije s prikazom javnega dobra.«

### 23. člen (obveznost investitorja)

- (1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture si mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.
- (2) Investitor je dolžan zgraditi manjkajočo komunalno in prometno infrastrukturo, kot je načrtovano s tem OPPN-Mgs1.

### 24. člen (obveznost 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,
  - 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 zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala.
  - sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vko-pi),
  - v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
  - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
  - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,

- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
  - vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
  - varovati naravno in kulturno dediščino,
  - 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.
- (2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

#### 25. člen

##### (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

- (1) Odstopanja pri načrtovanju objektov:  
V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:
- **gradbena linija** je črta, ki se ne sme presegati (razen z zunanjim stopniščem, nadstreškom in napuščem max. 1m) in na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad v notranjost;
  - **gradbeno mejo** lahko zarisane tlorisne gabarite presega z balkoni, vetrolovi, izsidki, nadstreški, napušči in zunanjimi stopnicami, za zagotavljanje ureditve funkcionalnega tlorisa ter izpolnjevanje pogojev toplotnih karakteristik stavb. Dovoljena je izgradnja stavb manjših tlorisnih gabaritov;
  - **odstopanje od tlorisnih gabaritov** je možno znotraj opredeljenih in grafično prikazanih gradbenih linij in mej;
  - **tlorisna zasnova** objektov v nizih E,F,G, se lahko poljubno spreminja (kot na primer zamiki objektov, pozicije izsidkov, etažnost) znotraj predpisanih regulacijskih elementov;
  - **preseganje višinskih gabaritov** je možno za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...);
  - **dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov**. Vse stavbe so lahko grajene brez kleti ali s kletjo.
- (1) Dopustna so odstopanja pri komunalnem, energetskem in telekomunikacijskem urejanju, pod pogojem, da te spremembe oziroma nova postavitve ne spreminjajo koncepta OPPN-Mgs1 in da so za izvedbo odstopanj pridobljena soglasja občine in nosilcev urejanja prostora.
- (3) Dopustno je preoblikovanje površin za dostavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno s potrebami investitorjev. Natančnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji.
- (4) Dopustno je preoblikovanje parcelacije glede na spremenjene projektne rešitve. Natančnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji.

### VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

#### 26. člen (vpogled)

OPPN-Mgs1 je na vpogled na Občini Starše in na spletni strani Občine Starše (<http://www.starse.si>).

#### 27. člen (začetek veljavnosti)

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

Številka: 3505-1/2020  
Datum: 26. februar 2020

Župan Občine Starše  
Bojan Kirbš, s.r.