



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: 35005 – 12/2017-32 0301 04  
Maribor, 2. oktober 2025

**GMS - 716**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 28. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA:** ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL PPE St1-SD (stanovanjska gradnja JMSS) – prva obravnava

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

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

**POROČEVALCI:** Maja REICHENBERG HERIČKO, univ.dipl.inž.arh.  
Natalija BABIČ, univ.dipl.inž.arh. - Urbis d.o.o. Maribor  
Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.

**PREDLOG SKLEPA:** MESTNI SVET SPREJME ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL PPE St1-SD (stanovanjska gradnja JMSS) – prva obravnava



Aleksander Saša ARSENOVIČ  
ŽUPAN

*Gregor Reichenberg*  
po pooblastilu

**PRILOGE:**

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafična priloga – ureditvena situacija

07-10-2025







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

Številka: 35005 – 12/2017-32 0301 04  
Maribor, 2. oktober 2025

**PODPISNI LIST**  
**PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 28. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA**  
**MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	<b>ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL PPE St1-SD (stanovanjska gradnja JMSS)</b>
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. odlok 2. obrazložitev odloka 3. grafična priloga – ureditvena situacija

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil:	Simon TEKAVEC, Višji svetovalec	UKPP-SUP	2.10.2025	
Gradivo pregledala vodja UKPP-SUP	Maja REICHENBERG HERIČKO - Podsekretarka	UKPP-SUP	2.10.2025	
Gradivo pregledal vodja UKPP	Andraž Mlaker Sekretar - vodja urada	UKPP	7.10.2025	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana		potrjeno po e-pošti
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl <u>Gregor Reichenberg</u> Srečko Vilar	Kabinet župana		

<b>Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki</b>	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	7.10.2025	
--	-----------------	------------------------------------	-----------	--



Mestni svet Mestne občine Maribor je na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; 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, 76/14 - odl. US, 14/15 - ZUUJFO, 61/17 - ZUreP-2 in 199/21 - ZUreP-3) v povezavi z 273. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 - ZUreP-3 in 20/22 - odl. US) in 298. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10 in 78/23 - ZUNPEOVE in 95/2023 - ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 - odl. US) ter na podlagi 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je na ..... redni seji dne ..... sprejel

**ODLOK**  
**O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL**  
**PPE St1-SD (stanovanjska gradnja JMSS)**

~ dopolnjen osnutek za prvo obravnavo na mestnem svetu ~

**I. UVODNE DOLOČBE**

**1. člen**  
(splošno)

- (1) S tem odlokom Mestna občina Maribor sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del PPE St1-SD (stanovanjska gradnja JMSS), v nadaljevanju OPPN.
- (2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2025/OPPN-002.
- (3) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 5681.

**2. člen**  
(vsebina in sestavni del OPPN)

- (1) Ta odlok določa območje OPPN, opis in prikaz načrtovanih ureditev, zasnovo projektih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev.

- (2) Sestavni del OPPN so poleg besedila odloka tudi grafični del in spremljajoče gradivo.

Grafični del:

- |     |   |              |
|-----|---|--------------|
| 1.  | Prikaz namenske rabe prostora   |              |
| 1.1 | Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana  | M - 1 : 2500 |
| 2.  | Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel  |              |
| 2.1 | Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem   | M - 1 : 500  |
| 3.  | Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji  |              |
| 3.1 | Načrtovana ureditev s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji  | M - 1 : 5000 |
| 4.  | Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji |              |
| 4.1 | Ureditvena situacija s shematskim prerezom  | M - 1 : 500  |
| 4.2 | Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji  | M - 1 : 500  |
| 4.3 | Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo                              | M - 1 : 500  |



- 4.4 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev s shemo kletne etaže M - 1 : 500
5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel
- 5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 500
- Spremljajoče gradivo:
1. IZVLEČEK IZ NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA
  2. PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA IN DRUGI PODATKI, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA
  3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, MNENJA
  4. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG
  5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
  6. SKLEP
  7. POVZETEK ZA JAVNOST

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

### **3. člen**

(načrtovane prostorske ureditve)

- (1) Načrtovane prostorske ureditve so povezane z gradnjo dveh (2) novih večstanovanjskih objektov s podzemno garažo in ostalih ureditev za potrebe delovanja načrtovanih stavb na območju.
- (2) Predvidene ureditve obsegajo:
  - gradnja dveh večstanovanjskih objektov (A in B) s podzemno garažo,
  - ureditev zunanjih površin,
  - gradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.
- (3) V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

## **III. OBMOČJE OPPN**

### **4. člen**

(območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega naslednje parcele v katastrski občini 660 Studenci: 1363/1, 1364/1, 1364/4, 1364/5, 1364/6, 1365 (del), 1367 in 1362 (del).
- (2) Skupna velikost območja OPPN je 3.760 m<sup>2</sup>.

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

### **5. člen**

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

- (1) Obravnavano območje obdelave se nahaja na desnem bregu reke Drave. Območje sega od Ruške ceste na severu, do Korenčanove ulice na vzhodu, na jugu in zahodu meji na obstoječo zazidavo.
- (2) S širšim prostorom je območje dobro povezano preko obstoječih ulic in cest, ki se nahajajo v neposredni bližini. Območje je dobro komunalno opremljeno, konfiguracija zemljišča omogoča dobro dostopnost funkcionalno oviranim ljudem, osončenost je primerna za vse zunanje aktivnosti.



- (3) Predvidena je umestitev dveh večstanovanjskih objektov. Objekt A je predviden v ožjem, severnem delu obravnavanega območja in je bolj linearne, tlorisno zalomljene L oblike. Objekt B je predviden v južnem delu obravnavanega območja in predstavlja bolj klasično, atrijsko oblikovano stavbno maso. Umestitev objektov se delno naslanja na izhodišča obstoječega okoliškega stavbnega tkiva, skozi upoštevanje obstoječih gradbenih linij ter do neke mere višinskih gabaritov sosednjih objektov.

#### 6. člen

(dopustne dejavnosti in objekti na območju OPPN)

- (1) Na območju OPPN je od osnovnih dejavnosti dopustno le bivanje. Osnovna dejavnost mora predstavljati pretežni del območja.
- (2) Dopustne so naslednje spremljajoče dejavnosti: dejavnosti, potrebne za oskrbo prebivalstva, osnovno oskrbo, otroško varstvo, varstvo in oskrbo starejših občanov, obrtne osebne storitve, in servisne storitve za gospodinjstvo, ki niso hrupne, združevanje in družbene aktivnosti prebivalstva, rekreacija otrok v okviru zelenih površin stanovanjskega območja, odstavljanje motornih vozil v skupnih večetažnih garažah, gostinske in penzijske storitve, intelektualne storitvene dejavnosti, izobraževalne dejavnosti izven sistema rednega izobraževanja, oskrbne dejavnosti s področja storitvene obrti in gostinstva, poslovne in trgovske dejavnosti, ki nimajo značaja trgovskega centra.
- (3) Na območju OPPN so dopustni naslednji objekti:
- večstanovanjska objekta A in B s podzemno garažo.

#### 7. člen

(regulacijski in urbanistično oblikovalski pogoji za načrtovane objekte)

- (1) Posegi v prostor morajo upoštevati regulacijske elemente in ostale pogoje, ki imajo naslednji pomen:
- **Gradbena meja** - je prekinjena črta, ki je načrtovani objekti, na terenu in v nadstropjih ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele (območje maksimalne možne pozidave),
  - **Gradbena linija** - je polna črta, na katero mora biti postavljena ulična fasada stavbe.
  - **Etažnost stavbe** je število etaž nad in pod nivojem terena.
- (2) Na območje se umeščata nova večstanovanjska objekta A na severnem delu in objekt B na južnem delu območja.
- Objekt A**
- maksimalna etažnost objekta je klet, pritličje in tri nadstropja (K+P+3N), v južnem delu pa klet, pritličje in dve nadstropji (K+P+2N),
  - maksimalna tlorisna dimenzija objekta je razvidna iz grafičnih prilog.
- Objekt B**
- maksimalna etažnost objekta je klet, pritličje in dve nadstropji (K+P+2N),
  - maksimalna tlorisna dimenzija objekta je razvidna iz grafičnih prilog,
  - v osrednjem delu objekta je predviden ozelenjen atrij s parkovno ureditvijo.
- (3) Skupni pogoji za oba objekta:
- prikazana je gradbena meja, znotraj katere se lahko tlorisno umestita objekta, dopustni so manjši tlorisni gabariti ter drugačna oblika objekta znotraj gradbene meje,
  - gradbena linija je določena ob Ruški cesti in Korenčanovi ulici,
  - pod objektoma je načrtovana kletna etaža, ki je lahko enotna, povezana ali ločena, namenjena parkiranju stanovalcev, servisnim in tehničnim prostorom,
  - strehi objektov sta ravni, lahko dvonivojski, z ekstenzivno ali intenzivno zeleno streho. Strehe so lahko pohodne in namenjene prostoru za odprte skupne prostore, urbane vrtičke, čebelarjenje, na njih je dopustna namestitvev sončnih zbiralnikov in sončnih celic, dopustna je namestitvev strešnega okna, svetlobnika, za naravno osvetlitev stopnišča,
  - fasade so zasnovane kot kombinacija več tipov fasad, lahko tudi enotnega tipa,



- prikazane smeri in lokacije dostopov, dovozov in vhodov v objekt se natančno določijo v projektni dokumentaciji,
- med objektoma je načrtovano skupno otroško igrišče po normativu vsaj 6 m<sup>2</sup> otroškega igrišča na stanovanje.

#### **8. člen**

(pogoji za ureditev zunanjih površin)

- (1) Podrobnejše usmeritve za vzpostavitev zelenih in drugih površin znotraj ureditvenega območja so razvidne iz grafične priloge List 4.1 Ureditvena situacija. Ureditev je prikazana načelno, natančneje se opredeli v projektni dokumentaciji.
- (2) Pretežni del nepozidane parcele je namenjen ozelenitvi. V osrednjem delu med obema objektoma ter v območju zahodno od objekta A, je predvidena zasaditev drevesnih gruč (upoštevajoč rasne pogoje, ki jih narekuje potek garažne etaže). V osrednjem delu je predvideno manjše skupno otroško igrišče.
- (3) Vzdolž južne ter zahodne stranice objekta B je predvidena vzpostavitev linijske zasaditve dreves oz. grmovnic, ki bi ustvarila zeleno bariero med obstoječimi objekti ter predvidenim novim objektom. Ob južni stranici zunanjega parkirišča je predvidena zasaditev grmovnic, ki ločujejo cono mirujočega prometa od skupnih površin.  
 Za odprti atrij objekta B je predvidena zasaditev oz. ozelenitev skladno s ponujenimi rasnimi pogoji ter hortikulturnimi smernicami. Predvideva se umestitev manjših drevesnih vrst, umeščenih v kombinacijo korit ter osnovnega talnega rasnega substrata (cona znižane višine garaže). Prav tako je predvidena zasaditev grmovnic, ki so umeščene ob skupne komunikacije ali pa delno ščitijo pred pogledi v območje pritličnih stanovanj (JZ del objekta).
- (4) Izbira rastlinskih vrst in druge opreme se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji.

#### **9. člen**

(zemljiško gradbena parcela)

- (1) Gradbena parcela za objekt A je sestavljena iz zemljiške parcele št. 1363/1, k.o. 660 Studenci.
- (2) Gradbena parcela za objekt B je sestavljena iz zemljiških parcel ali dela parcel št. 1362, 1367, 1364/1, 1365, 1364/6, 1364/5, 1364/4, vse k.o. 660 Studenci.
- (3) Območje gradbene parcele se lahko tudi spremeni (poveča ali zmanjša), kar se natančno določi v projektni dokumentaciji.

### **V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

#### **10. člen**

(skupne določbe glede prometnega urejanja)

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

#### **11. člen**

(prometno omrežje, parkiranje)

- (1) Predvideni objekti bodo prometno navezani na obstoječe prometno omrežje. Na Korenčanovi ulici se načrtuje dovoz na zunanje parkirišče in uvoz v kletno etažo, garažo.
- (2) Pod objektoma, v kletni etaži, se načrtuje parkiranje za stanovalce obeh objektov. Predvidena je kletna etaža. V objektu B, na vzhodnem delu, je v pritličju načrtovan uvoz preko klančine v kletno etažo, s Korenčanove ulice. Natančna oblika, število parkirnih mest v podzemni etaži, kot tudi lokacija klančine, s tem uvoz/izvoz, se določi v projektni dokumentaciji.
- (3) Območje kletne etaže je v grafičnem delu prikazano z gradbeno mejo območja podzemne etaže ali etaž. Znotraj gradbene meje se tloris kletne etaže glede na potrebe natančneje določi tako glede velikosti kot oblike.
- (4) Za vsako stanovanjsko enoto je treba zagotoviti minimalno število parkirnih mest po normativu: 0,8 PM (+10%) /stanovanjsko enoto. Natančno število stanovanjskih enot se določi v projektni dokumentaciji. Število parkirnih mest se vedno zaokroži na celo številko navzgor. Odstopanje od normativa je dopustno ob predhodno izdelanem mobilnostnem načrtu, ki ga mora potrditi organ Mestne občine Maribor, pristojen za urejanje prostora.
- (5) Parkiranje za obiskovalce se zagotavlja na zunanjih površinah, ob Korenčanovi ulici.

## **12. člen**

(pešci in kolesarji)

- (1) Promet pešcev in kolesarjev je zagotovljen po obstoječih pločnikih in preko dostopnih površin znotraj območja OPPN. Ob novih objektih so načrtovane pripadajoče peš površine in tlakovane ploščadi, ki so razvidne iz kartografskega dela, natančno velikost in oblika se določi v projektni dokumentaciji.
- (2) Ob vsakem objektu je treba zagotoviti ustrezni prostor s stojali za kolesa in število parkirnih mest za kolesa izračunati glede na normativ: 2 PMk/stanovanjsko enoto + 1 PMk/5 stanovanjskih enot za obiskovalce. V novih objektih se načrtuje kolesarnice.

## **13. člen**

(dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil)

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

## **14. člen**

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

- (1) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev.
- (2) Pred pričetkom projektiranja je treba pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve je treba prilagoditi zahtevam upravljavca ter upoštevati etapnost izvedbe.
- (3) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve komunalnega in energetskega urejanja ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

## **15. člen**

(vodovodno omrežje)

- (1) Obstoječe javno vodovodno omrežje se nahaja v obstoječih ulicah in cestah. Predvideni objekti se navežejo na javno vodovodno omrežje v skladu s smernicami upravljavca.



- (2) Na območju je treba zagotoviti ustrezno hidrantno omrežje za gašenje požara.

#### **16. člen**

(kanalizacijsko omrežje)

- (1) V obstoječih ulicah in cestah se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje. Za načrtovane objekte in njihovo odvodnjavanje odpadnih vod se izgradi ločen sistem kanalizacijskega omrežja z navezavo na obstoječe kanalizacijsko omrežje. Končna dispozicija odpadnih vod je na centralni čistilni napravi.
- (2) Komunalne odpadne vode se odvajajo z ločeno kanalizacijo ustreznih dimenzij in se priključujejo v obstoječe kanalizacijsko omrežje preko novega priključka.
- (3) Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz parkirišč in utrjenih površin se preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika (SIST EN 858-2) ponika na lokaciji. Čiste padavinske vode s strešin se ponikajo direktno na lokaciji.
- (4) Tla v podzemni garaži naj bodo brez talnih izpustov. V primeru le teh se izvede odvodnja odpadnih voda preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri v javno kanalizacijo.
- (5) V fazi izdelave projektne dokumentacije je potrebno izdelati načrt kanalskega priključka v skladu s pogoji upravljavca.

#### **17. člen**

(elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava)

- (1) Na obravnavanem območju ni obstoječega elektroenergetsko omrežje. Načrtovani objekti in ureditve se lahko priključijo na obstoječe omrežje, ki se nahaja v bližini pod pogoji upravljavca Elektro Maribor.
- (2) Izdelane so bile strokovne podlage elektrifikacije območja – Ureditev EEO omrežja na območju OPPN za območja Studenci St1-SD (ELEKTRO MARIBOR, podjetje za distribucijo električne energije d.d., Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor, št. projekta:84/25-MO, julij 2025) iz katere izhaja:
- Za napajanje predvidenih odjemalcev z električno energijo bo potrebno zgraditi novo TP 20(10) kV/0,4 kV ter jo vključiti v srednjenapetostno (SN) 20(10) kV omrežje in nizkonapetostno (NN) 0,4 kV omrežje.
  - Predvidena TP 20(10)/0,4 kV bo kompaktna betonska transformatorska postaja tipa FOREM 2, 1 × 630 kVA, proizvajalca TSN Maribor.
  - Pred vključitvijo predvidene TP v SN 20(10) kV in NN 0,4 kV omrežje je potrebno zagotoviti stalen in neomejen dostop do TP.
  - Možno je odstopanje predvidene lokacije zaradi kasnejše uskladitve z ostalimi komunalnimi vodi.
  - Ožje območje TP se izvede kot utrjene vozne površine. Območje TP se opredeli/odmeri kot samostojna gradbena parcela z vpisom služnostnih pravic vzdrževanja, popravil in gradnje z vpisom v zemljiško knjigo.
- (3) Na območju se izvede javna razsvetljava zunanjih površin v okviru javne komunalne infrastrukture. Oprema javne razsvetljave se izvede skladno s standardi in tipizacijo v Mestni občini Maribor ob upoštevanju predpisov s področja svetlobnega onesnaževanja.

#### **18. člen**

(elektronske komunikacije)

- (1) V območju urejanja se nahajajo obstoječi elektronsko komunikacijski vodi. Načrtovane objekte se poveže v komunikacijsko omrežje s priključitvijo na obstoječe komunikacijske vode.
- (2) Na celotnem območju OPPN je dopustno vzpostavljati malo območne brezžične dostopne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.



**19. člen**  
(vročevod)

- (1) Objekti se nahajajo v območju ali v bližini območja, kjer je v skladu z LEK predvideno ogrevanje preko sistema daljinskega ogrevanja Mestne občine Maribor. Najbližji vod se nahaja v Valvasorjevi ulici. Priključitev nanj je možna skladno s pogoji upravljavca Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o.

**20. člen**  
(ogrevanje in učinkovita raba energije)

- (1) Za načrtovane objekte je predvideno ogrevanje preko sistema daljinskega ogrevanja. Najbližji vročevod se nahaja v Valvasorjevi ulici.
- (2) Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi. Prednost pri načinu ogrevanja imajo centralizirani sistemi oskrbe pred individualnimi načini ogrevanja. Dopustna je postavitve sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih panelov. Preuči se postavitve le teh v primeru s kombinacijo z zeleno streho.
- (3) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.
- (4) Umeščanje prezračevalnih naprav in naprav za ogrevanje na prostem ne sme prekomerno obremenjevati najbližjih sosednjih stavb z varovanimi prostori.

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

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

## **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

**22. člen**  
(kulturna dediščina)

- (1) Na območju OPPN ni zavarovane kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.
- (3) V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče. Zaradi varstva arheoloških ostalin je treba pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.



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

### 23. člen

(splošno)

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

### 24. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

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

### 25. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Ureditveno območje OPPN se v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2) nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.
- (2) Skladno z uredbo je treba upoštevati določila vezana na:
  - gradnjo v skladu z zadnjim stanjem gradbene tehnike,
  - uporabo strojev, skladnih z zahtevami iz predpisa, ki ureja emisijo hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,
  - optimiziranje obratovalnega časa strojev iz na gradbišču,
  - celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
  - uporabo začasnih protihrupnih zaslonov.
- (3) Zagotoviti je treba vse ukrepe, da zakonsko opredeljene mejne vrednosti hrupa ne bodo presežene.
- (4) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito ali sanacijo.
- (5) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom. Umeščanje prezračevalnih naprav in naprav za ogrevanje na prostem ne sme prekomerno obremenjevati najbližjih sosednjih stavb z varovanimi prostori.

### 26. člen

(podnebne spremembe, samooskrba)

- (1) V skladu s sprejetim občinskim programom varstva okolja se naj na objektih v čim večji meri predvidi izvedba tako imenovane zelene strehe, zelene fasade in podobno.

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

#### **27. člen**

(vodni režim in stanje voda)

- (1) Območje se po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- (2) Objekti se priključijo na javno kanalizacijo v skladu z zakonskimi in podzakonskimi akti in predpisi, ki določajo odvajanje odpadnih voda.
- (3) Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz parkirišč in utrjenih površin se preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika (SIST EN 858-2) ponika na lokaciji. Čiste padavinske vode s strešin se ponikajo direktno na lokaciji.
- (4) Zaradi načrtovanja ukrepov za zmanjšanje porabe pitne vode, se predvidijo tehnične rešitve za uporabo deževnice, kjer je to možno.
- (5) Tla v podzemni garaži naj bodo brez talnih izpustov.
- (6) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja odpadnih voda iz parkirišč in utrjenih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilca olj. Iz projekta DGD mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858:2).
- (7) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

#### **28. člen**

(ohranjanje narave)

- (1) Na obravnavanem območju ni zavarovanih naravnih znamenitosti.

#### **29. člen**

(ravljanje z odpadki)

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



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

### 30. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.
- (2) Obravnavano območje spada v VI. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.
- (3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:
  - nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
  - nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
  - nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov,
  - nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.
- (4) V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.

### 31. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost za nastanek požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.
- (2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da:
  - je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
  - je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
  - imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
  - se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.
- (3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.
- (4) Za omejitev širjenja požara na sosednje stavbe so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej.
- (5) Intervencija bo zagotovljena preko vseh obstoječih in predvidenih prometnih, manipulativnih in interventnih poti. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.
- (6) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.



## **IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVJE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA**

### **32. člen**

(etapnost gradnje)

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

## **X. DOPUSTNA Odstopanja**

### **33. člen**

(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

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

### **34. člen**

(odstopanja glede stavb)

- (1) Dopusten je manjši tloris načrtovanih objektov ter drugačna oblika objektov v okviru prikazanega tlorisa.
- (2) Preseganje višinskega gabarita je dovoljeno za ureditev strojnih naprav pod tehničnim nadstreškom, za postavitev tehnične opreme (klima, fotovoltaika in podobno), za izhod na streho, za elemente za osvetlitev notranjosti stavbe, izvedbo elektronskih komunikacijskih naprav in ograje. Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov.

### **35. člen**

(odstopanja glede prometne ureditve)

- (1) Preoblikovanje parkirnih površin je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz tega odloka.
- (2) Mikrolokacijo dovoza, uvoza v kletno etažo, obliko parkiranja, natančno število parkirnih mest, se opredeli v projektni dokumentaciji, glede na dejansko število stanovanjskih enot.

### **36. člen**

(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

- (1) Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi



kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

## **XI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV**

### **37. člen**

(pogoji za vzdrževalna in druga dela)

- (1) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.

### **38. člen**

(obveznosti investitorjev)

- (1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.
- (2) Investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.
- (3) Investitor je dolžan z MO Maribor pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o komunalnem opremljanju območja v kateri se določijo deleži sofinanciranja glede izgradnje prometne in komunalne infrastrukture, ki je potrebna za realizacijo načrtovanih ureditev.

### **39. člen**

(obveznosti izvajalcev)

- (1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:
  - pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
  - med gradnjo je potrebo upoštevati smernice in pogoje temeljenja in zagotoviti stalen nadzor geomehanika pri vseh zemeljskih delih (temeljenje objektov, urejanje komunalne infrastrukture itd.),
  - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
  - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala, prometno napajanje v času gradnje je dovoljeno izključno iz Istrske ulice,
  - sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
  - skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
  - med gradnjo je potrebno vse začasne deponije ustrezno zaščititi pred spiranjem in odnašanjem materiala ob močnejših nalivih,
  - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
  - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
  - v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
  - zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
  - sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane,
  - po končani gradnji je treba vse za gradnjo postavljene provizorije in začasne deponije odstraniti,
  - na novo izdelana pobočja ustrezno utrditi in jih zatraviti oz. ustrezno vegetacijsko urediti.



- (2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

## **XII. KONČNE DOLOČBE**

### **40. člen**

(vpogled v OPPN)

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

### **41. člen**

(pričetek veljavnosti)

- (1) Ta odlok se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku in začne veljati osmi dan po objavi.

Številka: 35005-12/2017

Maribor,.....





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

Številka: 35005 – 12/2017-32 0301 04

Maribor, 2. oktober 2025

## **O B R A Z L O Ž I T E V**

### **ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL PPE St1-SD (stanovanjska gradnja JMSS)**

*~ dopolnjeni osnutek za prvo obravnavo na MS ~*

#### **1. PODLAGA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

Za območje načrtovane gradnje je bil v letu 2017 sprejet sklep o pripravi OPPN za del PPE St-1 SD - stanovanjska gradnja JMSS. Plansko se je območje v tem času urejalo z Odlokom o dolgoročnem planu občine Maribor za obdobje 1986-2000 (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlokom o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (Medobčinski uradni vestnik, št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08 in Ur.l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07 in 36/07). Skladno z urbanistično zasnovo mesta Maribor se obravnavano območje nahaja v prostorsko planski enoti **St1-SD** z namensko rabo površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti.

Pravna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta je Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt; 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, 76/14 - odl. US, 14/15 - ZUUJFO, 61/17 - ZUreP-2 in 199/21 - ZUreP-3) v povezavi z 273. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 - ZUreP-3 in 20/22 - odl. US) in 298. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10 in 78/23 - ZUNPEOVE in 95/2023 - ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 - odl. US) in vsi ostali relevantni zakoni in podzakonski predpisi.

#### **2. POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

Osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE St-1 SD - stanovanjska gradnja JMSS je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE St-1 SD - stanovanjska gradnja JMSS, ki je bil objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku št. 27/17, kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba Urbis d.o.o. Maribor je odgovorni načrtovalec prostorskega akta. Javna razgrnitev je objavljena na spletni strani <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-razgrnitve/> in poteka od 8. oktobra 2025 do 7. novembra 2025, javna obravnava bo 15. oktobra 2025 v sejni sobi Mestne četrti Studenci, Šarhova 53a, Maribor. V času javne razgrnitve in javne obravnave lahko k navedenemu dopolnjenemu osnutku podrobnega prostorskega načrta podajo pripombe pravne in fizične osebe. Pripombe se posredujejo pisno na Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora, Grajska 7, Maribor ali na elektronski naslov [mestna.obcina@maribor.si](mailto:mestna.obcina@maribor.si) pod zadevo »javna razgrnitev – Korenčanova« ali pa se ustno na zapisnik podajo



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

### 3. GLAVNE VSEBINSKE REŠITVE V ODLOKU

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor, kot lastnik parcel: 1363/1 (1.116 m<sup>2</sup>), 1364/1 (645 m<sup>2</sup>), 1364/2 (13 m<sup>2</sup>), 1364/4 (48 m<sup>2</sup>), 1364/5 (73 m<sup>2</sup>), 1364/6 (75 m<sup>2</sup>), 1367 (1.135 m<sup>2</sup>) in 1362 (665 m<sup>2</sup>), vse k.o. 660 Studenci, skupaj v velikosti 3.770 m<sup>2</sup> zemljišča, namerava na območju med Korenčanovo, Valvazorjevo ulico in Ruško cesto na Studencih v Mariboru, zgraditi sklop stanovanjskih objektov z okvirno 50 javnimi najemnimi stanovanji.

Predhodno so bile izdelane strokovne podlage (STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OPPN - KORENČANOVA ULICA MARIBOR, DB - arhitektura in oblikovanje, Dušan Borak s.p., Ulica Matije Murka 35, 2000 Maribor, december 2024), ki služijo kot objektivno izhodišče in prostorska prevera umestitve potrebnih in načrtovanih vsebin v OPPN.

Umestitev objektov se skuša delno naslanjati na izhodišča obstoječega okoliškega stavbnega tkiva, predvsem skozi upoštevanje obstoječih gradbenih linij ter do neke mere tudi višinskih gabaritov sosednjih objektov.

Hkrati pa samo umestitev obeh objektov pogojuje tudi oblika gradbene parcele, ki je širša v svojem južnem delu, ter bolj konične oblike na severu. Predvidena je umestitev dveh večstanovanjskih objektov. Objekt A je predviden v ožjem, severnem delu obravnavanega območja in je bolj linearne, tlorisno gledano zalomljene L oblike. Objekt B je predviden v južnem delu obravnavanega območja in predstavlja bolj klasično, atrijsko oblikovano stavbno maso.

Predvidene nove ureditve na območju in umestitve objektov so:

- umestitev dveh stanovanjskih stavb s podzemno garažo,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

K ureditvi sodijo pripadajoče zunanje površine ter gradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

### 4. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

Sprejetje odloka ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor.

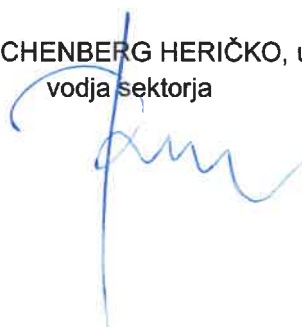
Pripravil

Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.

višji svetovalec



Maja REICHENBERG HERIČKO, univ.dipl.inž.arh.  
vodja sektorja



# PRIKAZ NAČRTOVANE UREDITVE



## LEGENDA:

- MEJA OPPN
- OBSTOJEČA CESTA
- PREDVIDENO
- PROMETNE, PARKIRNE POVRŠINE
- PEŠ POTI, TLAKOVANE POVRŠINE
- GRADBENA MEJA - OBJEKTI (A, B)
- GRADBENA LINIJA
- SMER DOVOZA NA PARCELO
- SMER VHODA V STAVBO
- ETAŽNOST STAVBE
- OZNAKA STAVBE
- ZELENICA
- DREVEŠA, GRMIČEVIJE
- PREREZ



## PROSTORSKI PRIKAZI



Pogled iz zraka , vir: STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OPPN - KORENČANOVA ULICA MARIBOR, DB - arhitektura in oblikovanje, Dušan Borak s.p.



Pogled z Ruške ceste proti jugovzhodu , vir: STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OPPN - KORENČANOVA ULICA MARIBOR, DB - arhitektura in oblikovanje, Dušan Borak s.p.





Pogled s Korenčanove ulice proti zahodu, vir: STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OPPN - KORENČANOVA ULICA MARIBOR DB - arhitektura in oblikovanje, Dušan Borak s.p.



Pogled s Korenčanove ulice proti jugu, vir: STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OPPN - KORENČANOVA ULICA MARIBOR, DB - arhitektura in oblikovanje, Dušan Borak s.p.



