



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor  
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si  
S: <http://www.maribor.si>  
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 3503 – 14/2024-41 0301 04  
Maribor, 7. november 2025

**GMS - 745**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 29. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE  
OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU  
ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO OB ŠENTPETRSKI ULICI V  
MESTNI OBČINI MARIBOR – prva obravnava**

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

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

**POROČEVALCI:** Maja REICHENBERG HERIČKO, univ.dipl.inž.arh.  
Mojca SVEČKO, univ.dipl.inž.arh. – ZUM d.o.o. Maribor  
Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.

**PREDLOG SKLEPA: MESTNI SVET SPREJME ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM  
PROSTORSKEM NAČRTU ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO  
OB ŠENTPETRSKI ULICI V MESTNI OBČINI MARIBOR – prva  
obrnava**

**PRILOGE:**

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafična priloga – ureditvena situacija



Aleksander Saša ARSENOVIČ  
ŽUPAN







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

Številka: 3503 – 14/2024-41 0301 04  
Maribor, 7. november 2025

**PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 29. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	<b>ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO OB ŠENTPETRSKI ULICI V MESTNI OBČINI MARIBOR – prva obravnava</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-a:	Simon TEKAVEC višji svetovalec	UKPP SUP	7.11.23025	
Gradivo pregledala vodja SUP	Maja REICHENBERG HERIČKO - podsekretarka	UKPP SUP	7.11.23025	
Gradivo pregledal vodja UKPP	Andraž MLAKER sekretar - vodja urada	UKPP	11.11.2025	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	11.11.2025	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl Srečko Vilar <u>Gregor Reichenberg</u>	Kabinet župana		potrjeno po e-pošti

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	11.11.2025	
---	-----------------	------------------------------------	------------	--





Na podlagi 129. člena v povezavi s 121. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/2021, 18/23-ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-odl.US in 75/25) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na ..... redni seji dne ..... sprejel

## ODLOK

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko gradnjo ob Šentpetrski ulici v Mestni občini Maribor**

#### **I. Splošne določbe**

##### *1.člen (splošno)*

S tem odlokom Mestna občina Maribor sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za območje ob Šentpetrski ulici v Mestni občini Maribor, v nadaljevanju OPPN, ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o. (št. naloge 23028) in s katerim se načrtuje gradnja štirih večnadstropnih stavb s skupno podzemno garažo in s pripadajočimi prometnimi, komunalnimi in ostalimi ureditvami. Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 4799.

##### *2.člen (vsebina OPPN)*

(1) OPPN določa območje, pogoje za umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, parcelacijo, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, dopustna odstopanja ter obveznosti investitorjev in izvajalcev.

(2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v grafičnem delu, ki je skupaj z obveznimi prilogami na vpogled v prostorih Mestne občine Maribor, na Uradu za komunalo, promet in prostor, Sektorju za urejanje prostora, v Mestni četrti Brezje-Dogoše-Zrkovci in na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si).

#### **II. Območje OPPN**

##### *3.člen (območje OPPN)*

(1) Območje OPPN omejuje Šentpetrska ulica na jugu in Puhova na severu.

(2) Velikost območja OPPN je približno 0,9 ha.

(3) Območje OPPN v skladu z geodetskim načrtom obsega zemljišča ali dele zemljišč v katastrski občini 656 Brezje, s parcelnimi številkami: 4/5, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/14, 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, 4/20, 5/5, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/15, 6/16 in 6/17.

(4) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prikaz njegove meje v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz grafičnega dela, karta 7 »Načrt parcelacije«.



#### 4.člen

##### *(vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov)*

- (1) Območje OPPN je s podrobnejšo namensko rabo opredeljeno kot osrednje območje centralnih dejavnosti. V območje je poleg bivanja dopustno umeščati dejavnosti družbene infrastrukture in malega gospodarstva, gostinstvo, poslovne, trgovske, storitvene in turistične dejavnosti.
- (2) Na območju OPPN so dopustne vse vrste gradenj (novogradnja, rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev in sprememba namembnosti) stavb in gradbeno inženirskih objektov.
- (3) Vrste dopustnih osnovnih objektov so hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitvev, tri- in večstanovanjske.

### III. Pogoji za umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

#### 5.člen

##### *(novogradnje stavb)*

Med Puhovo in Šentpetrsko ulico se zgradijo hotelska in tri večstanovanjske stavbe s skupno podzemno garažo, pripadajočimi pomožnimi objekti in gradbeno inženirskimi objekti.

#### 6.člen

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

- (1) Horizontalni gabariti, lega objektov in ureditev so razvidni iz grafičnega dela na kartah št. 4/1 »Ureditvena situacija« in št. 4/2 »Urbanistični pogoji«, vertikalni gabariti pa so razvidni iz karte št. 4/3 »Karakteristična prereza«.
- (2) Pomen regulacijskih elementov iz karte št. 4/2 »Urbanistični pogoji«:
  - *gradbena meja* je linija, ki je nadzemni del predvidene stavbe ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjen v notranjost;
  - *etažnost* je število etaž nad nivojem terena;
  - *otroško igrišče* je površina, na kateri se uredijo igrišča za igro manjših in večjih otrok;
  - *pročelje* je glavna oblikovana fasada na stavbi;
  - *terasna etaža (T)* je etaža nad zadnjo polno etažo, in katere bruto tlorisna površina ne sme presegati 70 % bruto tlorisne površine predhodne etaže.
- (3) Hotelska stavba:
  - zgradi se 1 hotelska stavba v južnem delu območja;
  - tlorisni gabarit: 27 m × 18,5 m. V dopustni tlorisni gabarit niso všteti sekundarni deli (npr. balkoni, lože, nadstreški, vetrolovi, žlebovi, strelovodi, okenske police ipd.) in podzemna etaža, ki ga lahko presegajo, in sicer največ do gradbene meje;
  - etažnost: največ P+4+T;
  - fasade: pročelje stavbe je urejeno proti Puhovi in Šentpetrski ulici;
  - streha: ravna, pokrita z rastlinjem in prstjo-(zelena streha ali tehnološka zelena streha);
  - pritličje: lahko se nameni spremljajočim dejavnostim.
- (4) Večstanovanjska stavba:
  - zgradijo se 3 večstanovanjske stavbe;
  - tlorisni gabarit: 46,5 m × 18,5 m, oz. 27 m × 18,5 m, velikost posamezne stavbe je razvidna iz grafičnega dela. V dopustni tlorisni gabarit niso všteti sekundarni deli (npr. balkoni, lože, nadstreški, vetrolovi, žlebovi, strelovodi, okenske police ipd.) in podzemna etaža, ki ga lahko presegajo, in sicer največ do gradbene meje;
  - etažnost: največ P+4+T, z višinskim poudarkom etažnosti P+10 ob Puhovi ulici, etažnost posameznega dela stavbe je razvidna iz grafičnega dela;



- fasade: pročelje stavbe je urejeno proti Puhovi in Šentpeterski ulici;
- streha: ravna, pokrita z rastlinjem in prstjo (zelena streha ali tehnološka zelena streha);
- pritličje: lahko se nameni spremljajočim dejavnostim.

(5) Skupna podzemna garaža je urejena v dveh etažah po celotni dolžini stavb. Tlorisni gabarit garaže je omejen z gradbeno mejo. Uvoz/izvod v garažo je urejen v južnem delu območja in se lahko po potrebi nadkrije. Klančina podzemne garaže (nad in pod terenom) se lahko gradi izven gradbene meje.

(6) Dopustna je gradnja pomožnih objektov (nadstrešnica nad parkirnimi mesti za kolesa, nad zbirnim mestom za zbiranje odpadkov in nad klančino v podzemno garažo, vetrolovi, zbiralnik za vodo, urbana oprema, priključki na gospodarsko javno infrastrukturo idr.).

(7) Na območju OPPN ni dovoljeno graditi ograj, razen kot varovalna ograja za otroško igrišče.

#### *7.člen*

##### *(pogoji za urejanje odprtih površin)*

(1) Povsod tam, kjer niso načrtovani objekti, utrjena cestišča, peš poti in ploščadi, se uredijo zelene površine kot hortikulturno urejene zelenice s tlakovanimi potmi.

(2) Na ploščadih med stavbami se uredijo otroška igrišča, opremljena za starostno skupino do 6 let. Treba je zagotoviti najmanj 6 m<sup>2</sup> otroških igrišč na stanovanje. Dodatno se uredi tudi klopi za sedenje starejših, ki spremljajo otroško igro.

(3) Ob zahodnem robu območja OPPN se uredi najmanj 1,5 m široka zelena površina. Minimalni delež zelenih površin znaša 25 % gradbene parcele, od tega mora biti vsaj 15 % na raščnem terenu, ostalih 10 % se zagotovi na gradbeni parceli. V minimalni delež zelenih površin se ne štejejo zelene strehe.

(4) Na zelenem pasu ob zahodnem robu območja se uredi drevored/zelena bariera. Primerno se zasadi (osenči) tudi otroška igrišča in prostore za posedanje. Drevesa se zasadijo v skladu z normativi iz odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (v nadaljevanju: OPN), veljavno strategijo in akcijskim načrtom za blaženje in preprečevanje negativnih posledic vročinskih valov v MOM ter z ostalimi veljavnimi predpisi za sajenje dreves.

#### **IV. Zasnova projektних rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro**

#### *8.člen*

##### *(skupne določbe)*

(1) Za načrtovano prometno, energetska in komunalna infrastrukturo ter infrastrukturo omrežja elektronskih komunikacij se naroči projektno dokumentacijo. Projektiranje in gradnja infrastrukture mora potekati v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav, v kolikor niso v nasprotju s tem OPPN, ter skladno z zakonodajo, ki ureja področje sanitarnega, higienskega in požarnega varstva. Upošteva se predpisane minimalne odmike med vodovodom in kanalizacijo; minimalni horizontalni odmik je 3,0 m in minimalni vertikalni odmik je 0,5 m, pri čemer vodovod poteka nad kanalizacijo. V kolikor tega odmika ni mogoče doseči je potrebno vodovod ustrezno zaščititi.

(2) Zasnova prometnega omrežja je razvidna v grafičnem delu na karti 5/1 »Ureditvena situacija prometne infrastrukture«. Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav ter omrežja elektronskih komunikacij je razviden v kartografskem delu karta 5/2 »Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij«.

#### *9.člen*

##### *(prometna infrastruktura)*

(1) Ob južni strani glavne mestne ceste LG 244491 (Puhova ul. od Ul.V.Vlahovića do avtoceste) in severni strani mestne ceste LZ 244331 (Šentpeterska ulica od Dupleške do Zrkovske) se dogradi pločnik minimalne



širine 2,0 m. Za dovoz do predvidenih večstanovanjskih stavb se uredi nova dostopna cesta, ki se na jugu prometno podrejeno naveže na Šentpetrsko ulico, na severu pa se zaključi kot slepa ulica, kjer se uredi tlakovana površina za obračanje vozil (avtomobilov, intervencijskih vozil, dostavnih vozil). Dostopna cesta se uredi kot skupna prometna površina, širine 5,0 m. V južnem delu se z dostopne ceste uredi dovoz v dvoetažno podzemno garažo, v kateri se uredi parkiranje.

(2). Na pripadajoči gradbeni parceli je treba za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti parkirna mesta za osebna motorna vozila in parkirna mesta za kolesa. Za potrebe večstanovanjske stavbe je treba zagotoviti minimalno 1,5 parkirno mesto na stanovanje in dodatno vsaj 10 % parkirnih mest za obiskovalce, ki morajo biti javno dostopna. Parkirna mesta za obiskovalce se uredijo na prostem ob vzhodni strani dostopne ceste in v južnem delu območja in jih je treba ustrezno opremiti z drevesi, da se zagotovi maksimalna osenčenost parkirnih površin s krošnjami dreves (1 drevo na 4 parkirna mesta). Za morebitne druge dejavnosti v pritličju se število parkirnih mest zagotovi na podlagi normativov podanih v OPN. Za hotelsko stavbo je treba zagotoviti minimalno 1 parkirno mesto na dve hotelski sobi, vsaj 75 % od vseh parkirnih mest za potrebe hotelske dejavnosti mora biti namenjenih hotelskim gostom. Na urejenih parkirnih površinah se uredi tudi ustrezno število parkirnih mest namenjenih vozilom oseb z invalidskimi vozički. Za določitev števila PM za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir. Namesti se lahko tudi potrebno število polnilnih mest za električna vozila. Potrebno število parkirnih mest je treba zaokrožiti na celo številko navzgor.

(3) V garažah in kletnih shrambah se uredijo prostori za hrambo koles (kolesarnice) in posamezna mesta za parkiranje tovornih koles (1 mesto v posamezni kolesarnici). Parkirna mesta za kolesarje (v nadaljevanju: PMk) je treba zagotoviti po normativu najmanj 2 PMk na stanovanjsko enoto + 1 PMk na vsakih 5 stanovanjskih enot za obiskovalce. Za morebitne druge dejavnosti v pritličju se število PMk zagotovi na podlagi normativov podanih v OPN. Potrebno število PMk je treba zaokrožiti na celo številko navzgor.

(4) Pešci in kolesarji se vodijo po dostopni cesti in peš poteh. Na severu se uredi navezovalna pot na Puhovo ulico. Ob klančinah se po potrebi uredijo oporni/podporni zidovi, ki se primerno ozelenijo (npr. popenjavke).

#### *10.člen (vodovodno omrežje)*

(1) Zgradi se nove ustrezne priključne vodovodne cevovode v predvideni dovozni poti z navezavo na obstoječe vodovodno omrežje v Šentpetrski ulici (pri naslovu Martinova ulica 2) in Vzhodni/Martinovi ulici pri naslovu Martinova ulica 25.

(2) Dimenzije novih cevovodov se uskladijo z veljavnim pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Skladno s tem pravilnikom se zagotovi tudi požarno varnost (hidrantno omrežje).

#### *11.člen (odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod)*

(1) Izvede se ločeni sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih vod.

(2) Območje se s kanalizacijskim vodom za odvajanje komunalnih odpadnih vod naveže na obstoječ mešani vod javne kanalizacije v Šentpetrski ulici s končno dispozicijo odpadnih vod na CČN Maribor. Kanalizacija se izvede vodotesno, po končani gradnji se pridobi atest o vodotesnosti.

(3) Padavinske vode s streh in morebitnih nadstrešnic ter vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi se speljejo v ponikovalnice, ki so locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

(4) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z večjih utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba pred odvodnjo v ponikovalnice zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodonepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.

(5) Tla v podzemnih garažah naj bodo brez talnih izpustov, v primeru le teh, se izvede odvodnja odpadnih voda po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v predvideno kanalizacijo za padavinske odpadne vode.



(6) V primeru izvedbe tehnološke zelene strehe se padavinske vode lahko zbirajo v sklopu stavbe ali ločeno ob stavbi na gradbeni parceli in se namenijo za ponovno uporabo.

(7) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavnimi predpisi, ki se nanašajo na emisije snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

#### *12.člen*

##### *(elektroenergetska infrastruktura)*

(1) Na območju se nahaja elektroenergetski srednjenapetostni vod, ki se na območju ukine in nadomesti z novim srednjenapetostnih kablovodom s potekom ob zahodni meji območja.

(2) Za napajanje območja z električno energijo se zgradi ustrezni niskonapetostni izvod iz obstoječe transformatorske postaje TP ŠENTPETERSKA UL. (t-590), jugozahodno od območja, do predvidenih novih stavb.

(3) Pod pogoji upravljavca se lahko zgradi ustrezno javno razsvetljava. Napajanje predvidene javne razsvetljave se načrtuje iz obstoječe transformatorske postaje TP ŠENTPETERSKA UL. (t-590).

#### *13.člen*

##### *(omrežje elektronskih komunikacij)*

Predvidene stavbe se lahko, pod pogoji upravljavca, naveže na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij na severozahodnem in jugovzhodnem robu območja.

#### *14.člen*

##### *(plinovod)*

Za potrebe plinifikacije območja se lahko, pod pogoji upravljavca distribucijskega omrežja, zgradi ustrezno dimenzioniran razvod distribucijskega plinovoda s priključnimi vodi za vsako posamezno stavbo, z navezavo na obstoječe plinsko distribucijsko omrežje, ki poteka po Puhovi ulici, zahodno od območja ali Zemljičevi ulici.

#### *15.člen*

##### *(ogrevanje in hlajenje)*

V izogib onesnaženju zraka se načrtuje ogrevanje in hlajenje le z ekološko sprejemljivimi gorivi.

## **V. Merila in pogoji za parcelacijo**

#### *16.člen*

##### *(parcelacija)*

(1) Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije iz grafičnega dela OPPN, ki je prikazan na karti 7 »Načrt parcelacije«.

(2) Nove parcelne meje so določene s tehničnimi elementi, ki omogočajo njihov prikaz v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz grafičnega dela, karta 7 »Načrt parcelacije«.

## **VI. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine**

#### *17.člen*

##### *(varstvo kulturne dediščine)*

(1) Zaradi varstva arheoloških ostalin je treba Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja naj o



dinamiki gradbenih del obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline 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. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin, oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

## **VII. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave in varovanje zdravja ljudi**

### *18.člen*

*(varstvo zunanjega zraka)*

Preprečuje se prašenje z odlagališč materiala in gradbišč in nekontroliran raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi. Dovozne gradbene poti morajo biti utrjene in redno čiščene. V času gradnje je treba upoštevati predpise, ki določajo emisijske norme pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih. V času izkopa zemljine in ostalih gradbenih del je treba ob neugodnih vremenskih razmerah (suho in vetrovno vreme) površine vlažiti ali drugače preprečiti emitiranje prašnih delcev v ozračje.

### *19.člen*

*(varstvo tal)*

Med gradnjo se:

- posege v tla izvaja tako, da so prizadete čim manjše površine tal;
- pri izkopu loči zgornji rodovitni (humusni) sloj prsti od spodnjih slojev. Rodovitni sloj prsti se uporabi za urejanje zelenice;
- viške materiala od izkopa gradbenih jam se odpelje na urejena odlagališča;
- začasne prometne in gradbene površine (skladišča gradbenih materialov, lokacije za parkiranje gradbene mehanizacije) prednostno uporablja obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine, ki se določijo pred začetkom izvajanja del;
- posebno pozornost posveti onesnaženim tlom v primeru razlitja ali rzsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru se onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preišče skladno z določili veljavnega pravilnika o ravnanju z odpadki. Pred začetkom odstranjevanja se določi tudi lokacija začasnega odlagališča;
- na celotnem območju gradbenih del, dovoznih cest in drugih manipulativnih površin, ki so povezane z izvajanjem gradnje zagotovi zbiranje in odstranjevanje odpadnih vod (v kolikor te nastajajo);
- na območju gradbišča, transportnih poti in drugih manipulativnih površin, po katerih bo potekal transport odstranjenega in gradbenega materiala, uporablja le tehnično ustrezna vozila, pri sami gradnji pa tehnično brezhibni gradbene stroji in ostala mehanizacija.

### *20.člen*

*(ravnanje z odpadki)*

Za zbiranje odpadkov se uredi zbirno mesto v južnem delu območja. Zbirno mesto na prostem se nadkrije z nadstreškom ustrezne dimenzije. Lahko se vgradijo tudi podzemni ali pol-podzemni sistemi. Do zbirnih mest se zagotovi dovoz za merodajna smetarska vozila.

### *21.člen*

*(varstvo voda)*

(1) Odpadne vode, ki bodo nastale zaradi obratovanja dejavnosti so: padavinske vode z utrjenih površin;



padavinske vode s parkirišč;  
odpadne vode iz podzemne garaže in  
komunalne odpadne vode.

(3) Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej se na celotnem območju urejanja omeji ali prepreči z naslednjimi ukrepi:

- upošteva se vsa določila 11. člena tega OPPN;
- pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbišču se ne smejo izpuščati v podtalje, z njimi je treba ravnati v skladu z določili veljavne uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja;
- vsa dela je treba izvajati v skladu s tehničnimi predpisi in standardi, ki veljajo za tovrstna dela;
- na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);
- gradbeni stroji na gradbišču in transportna vozila za dovoz in odvoz z gradbišča morajo biti tehnično brezhibna, da ne bi prišlo do kontaminacije tal in vode zaradi izlitja goriva ali olja. Redno vzdrževanje teh strojev in vozil se izvaja izven gradbišča, v ustrezno opremljenih avtomehaničnih delavnicah;
- prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla (ali v kanalizacijski sistem, ko bo ta zgrajen);
- v času gradnje je investitor 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 oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke;
- 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.

#### *22.člen (varstvo pred hrupom)*

(1) Skladno z veljavno zakonodajo se ureditveno območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Umeščene dejavnosti ne smejo biti vir hrupa, ki bi presegal predpisane mejne ravni hrupa. Dovoljena je uporaba tistih delovnih naprav in mehanizacije, ki so izdelane v skladu z normami kakovosti za emisije hrupa.

(2) Delovni stroji morajo biti v času, ko niso v uporabi, izključeni. Stanovalce v bližini posega je treba o času in trajanju izvajanja najbolj hrupnih del pravočasno in na primeren način obvestiti. V fazi obratovanja gradbišča je treba vzdrževati cestne površine v dobrem stanju, tako da morebitne poškodbe cestišča ne povzročijo dodatnega hrupa in vibracij zaradi prometa.

(3) Pri izdelavi projektne dokumentacije za objekt in pri njegovi izvedbi je treba zagotoviti, da obratovanje naprav za ogrevanje, klimatizacijo in prezračevanje objekta ne bo povzročalo čezmernega obremenjevanja okolja s hrupom.

(4) Potrebna zvočna izolirnost fasadnih elementov novogradnje se glede na ocenjeno celotno obremenitev s hrupom v 20-letnem planskem obdobju določi v fazi DGD/PZI v Elaboratu zaščite pred hrupom, ki vključuje tudi Izkaz o zaščiti pred hrupom.

(5) Pri načrtovanju stavb se na vseh fasadah stavb, razen na jugozahodni strani stavb B, C in D:

- v bivalnih etažah na fasadah izvede troslojna zvočno izolacijska zasteklitev, zunanje steklo mora biti debeline 6 mm ali več;
- v varovanih prostorih na fasadah izvede mehansko prezračevanje prostorov;
- v čim večji meri projektirajo servisni in komunikacijski prostori, na jugozahodnem delu stavbe pa varovani prostori.

(6) Izvedba vseh ukrepov za zaščito novih stavb in območja je obveznost investitorjev oz. lokalne skupnosti, le-ti pa morajo biti izvedeni pred izdajo uporabnega dovoljenja za predvidene stavbe. DARS, d. d. ne bo



zagotavljal ukrepov varstva pred hrupom za stavbe in njegove funkcionalne površine, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi (prah, vibracije ipd.), ki so ali bodo posledica obratovanja AC.

#### *23.člen*

*(varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)*

(1) Gradbišča je treba organizirati tako, da bo čas izvajanja del čim krajši. Čas gradnje in prevoza materiala potrebnega za izgradnjo se omeji na čas med 7. in 20. uro, razen v izjemnih situacijah.

(2) Zunanja in javna razsvetljava se izvedeta s svetili, ki so skladna z veljavnimi predpisi (svetilke, ki svetijo le pod vodoravnico, izklapljanje, varovanje bivalnih prostorov stanovanjskih objektov).

#### *24.člen*

*(varstvo človekovega zdravja)*

Upoštevajo se vsi pogoji iz poglavja VII. tega OPPN.

### **VIII. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

#### *25.člen*

*(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)*

(1) Obravnavano območje spada v območje, kjer projektni pospešek tal znaša 0,100 g, zato se temu primerno predvidi način gradnje.

(2) V stavbah je obvezna ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje stavbe na njo.

(3) V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izlitja nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto.

(4) Požarno varnost se zagotovi v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju se upošteva požarno ogroženost naravnega okolja, požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji. Zagotovi se:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja. Pogoji za odmike med stavbami in potrebne protipožarne ločitve, ki se določajo na podlagi slovenskih ali tujih predpisov, potrebne odmike se lahko določi tudi s pomočjo metod požarnega inženirstva, projektant je dolžan dokazati, da je s predlagano rešitvijo preprečen prenos požara z goreče na sosednjo stavbo. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant;
- zadostno količino vode v hidrantnem omrežju za gašenje požarov;
- dovozne poti za gasilsko intervencijo. Projektirajo in izvedejo se tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN in
- potrebne površine za gasilce ob zgradbah: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.

(5) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko 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**

#### *26.člen*

*(etapnost)*

Dopustna je etapna gradnja. Vsaka etapa mora biti funkcionalna celota (gradbena parcela, zelene površine, otroško igrišče, parkirna mesta, dostopi...). Ustreznost etape se preveri v projektni dokumentaciji.



## X. Dopustna odstopanja

### 27.člen

*(dopustna odstopanja glede objektov)*

- (1) Znotraj gradbene meje se lahko tlorisni gabarit posamezne stavbe ali dela stavbe premakne, preoblikuje ali zmanjša. Odstopanja se presodijo v projektni dokumentaciji.
- (2) Namesto hotelske stavbe se lahko ob upoštevanju vseh relevantnih določil tega OPPN zgradi tudi večstanovanjska stavba.
- (3) Tehnični elementi za zakoličenje objektov se določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega OPPN.
- (4) Vse višinske kote se natančno določijo v projektni dokumentaciji. Dopustna je izvedba visokega pritličja, pri čemer se lahko visoko pritličje kot etaža stavbe nahaja največ 1,00 m nad zemeljsko površino, merjeno od najnižje kote terena ob objektu. Po potrebi se lahko zgradi dodatna kletna etaža.

### 28.člen

*(dopustna odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)*

- (1) Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij), določenih s tem OPPN, so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega ali gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve, ki pa ne smejo povečevati negativnega vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati videza obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje.
- (2) Tehnični elementi za zakoličenje novih parcelnih mej se v skladu z navedenimi odstopanji v tem členu določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega OPPN.
- (3) Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih nosilci urejanja prostora podali k temu OPPN. V primeru odstopanj od pogojev je treba ponovno pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

## XI. Obveznosti investitorjev in izvajalcev

### 29.člen

*(organizacija gradbišča in delovišča)*

- (1) Območje gradbišča in delovišča je celotno območje tega OPPN.
- (2) Gradbišče mora biti zavarovano z ograjo.
- (3) Gradbišče in način dela je treba organizirati tako, da bo gradnja zavzela čim manj prostora in da bo preprečeno onesnaževanje tal. Pri odrivih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast skrbno odgrne in začasno skladišči na lokaciji posega, ločeno od ostalega materiala ter se takoj po končani gradnji uporabi za ureditev zelenih površin, višek pa se ločeno odda.
- (4) Transport materiala do območja poteka po obstoječih občinskih cestah.
- (5) Na celotnem območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin se zagotovi ločeno zbiranje in odstranjevanje odpadkov v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo.
- (6) Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in vse ostanke začasno odloženih materialov ter površine urediti skladno z načrtovanim namenom.



*30.člen*  
*(dodatne obveznosti)*

(1) Investitor je dolžan z Mestno občino 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

(2) Poleg že navedenih obveznosti, so dodatne obveznosti investitorjev in izvajalcev naslednje:

- pred začetkom del je treba pravočasno obvestiti upravljavce komunalnih in energetskih objektov ter objektov elektronskih komunikacij ter upravljavce prometne infrastrukture, z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave ter uskladiti vse posege v območje objektov in naprav in v njihove varovalne pasove;
- izven območja OPPN je treba urediti prometni priključek na Šentpetersko ulico ter priključek za pešce in kolesarje na Puhovo ulico;
- izven območja OPPN se izvedejo aktivni ukrepi za preprečevanje širjenja hrupa v okolico zaradi prometa po Puhovi ulici;
- izven območja OPPN se zgradijo navezovalni vodovodi do obstoječega vodovodnega omrežja;
- izven območja OPPN se zgradi navezovalna kanalizacija do obstoječega voda javne kanalizacije;
- izven območja OPPN se zgradi navezovalna kanalizacija do obstoječega omrežja elektronskih komunikacij;
- izven območja OPPN se lahko zgradi plinovod do priključka na obstoječe plinsko distribucijsko omrežje zahodno od območja;
- izven območja OPPN se za elektroenergetsko napajanje stavb in javne razsvetljave zgradi ustrezni nizkonapetostni izvod iz obstoječe transformatorske postaje TP ŠENTPETERSKA UL. (t-590);
- električne instalacije v novih objektih morajo izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekti morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Priključno merilne omarice morajo biti nameščene tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števcov in morajo biti pod ključem systemskega operaterja distribucijskega omrežja;
- vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi;
- v fazi pridobivanja ustrezne dokumentacije za elektroenergetske objekte in naprave morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Maribor d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo;
- o vseh motnjah, do katerih bi eventualno prišlo pri komunalni in energetski oskrbi ter zagotavljanju elektronskih komunikacij, je treba pravočasno obvestiti pristojne upravljavce in uporabnike;
- v času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi, v primeru nezgode pa zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih oseb;
- objekte in naprave je treba med gradnjo ustrezno zaščititi, po končani gradnji pa eventualno nastale poškodbe sanirati;
- v najkrajšem možnem času je treba odpraviti vse morebitne negativne posledice in poravnati vso nastalo škodo v prostoru, ki bi nastala zaradi izgradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.



## XII. Končne določbe

### *31.člen (hramba in vpogled)*

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

### *32.člen (uveljavitev)*

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

Številka: 3503 – 14/2024

Maribor, dne.....



fizične osebe. Pripombe se posredujejo pisno na Urad za komunalno, 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 – Šentpeterska« 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

Območje se, glede na obstoječo pozidavo na zahodni in načrtovano prostorsko ureditvijo na vzhodni strani, načrtuje na način, da se na nezazidanih zemljiščih med Puhovo in Šentpetersko ulico umešča štiri večnadstropne stavbe. V južnem delu območja se umešča hotelska stavba, ostale stavbe so namenjene bivanju.

Stavbe so postavljene na skupno podzemno garažo v dveh etažah. Dovozna cesta in dovoz v garažo se preko skupnega priključka priključujeta na Šentpetersko ulico. Dostopa za pešce in kolesarje na območje pozidave sta s Puhove in Šentpeterske ulice.

Na območje se umešča štiri večnadstropne stavbe etažnosti P+4+T z višinskim poudarkom etažnosti P+10 ob Puhovi ulici. Podzemna garaža je v dveh kletnih etažah.

Tlorisni gabarit nadzemnega dela severne stavbe je velikosti 46,5 m × 18,5 m, ostalih stavb 27 m × 18,5 m. V večstanovanjskih stavbah bo približno 120 stanovanj, natančno število stanovanj se določi v projektni dokumentaciji.

Pritlični deli stavb se lahko namenijo spremljajočim dejavnostim.

Strehe stavb so ravne, pokrite z rastlinjem in prstjo (zelena streha ali tehnološka zelena streha).

Na območju je dopustna tudi gradnja pomožnih objektov (nadstrešnica nad parkirnimi mesti za kolesa, nad ekološkim otokom in nad klančino v podzemno garažo, vetrolovi, zbiralnik za vodo, urbana oprema, priključki na gospodarsko javno infrastrukturo idr.). Na gradbeni parceli ni dovoljeno graditi ograj, razen kot varovalna ograja za otroško igrišče.

Celotno območje se komunalno opremi in krajinsko uredi, odprte površine se zatravijo in zasadijo z grmovnicami in drevesi.

Na območju se zgradi potrebna komunalna in energetska infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij ter prometne površine.

### 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





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

Številka: 3503 – 14/2024-14 0301 04  
Maribor, 7. november 2025

## **O B R A Z L O Ź I T E V**

### **ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA VEČSTANOVANJSKO GRADNJO OB ŠENTPETRSKI ULICI V MESTNI OBČINI MARIBOR**

*~ dopolnjeni osnutek za prvo obravnavo na MS ~*

#### **1. PODLAGA ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

Ob začetku postopka predmetnega OPPN se je območje plansko urejalo z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin srednjeročnega in dolgoročnega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 2/01 in spr.). Po prostorskem planu so se zemljišča nahajala pretežno v delu prostorsko planske enote Brezje 4-K (Br4-K). Območje je bilo po namenski rabi opredeljeno kot površine za centralne dejavnosti. Za območje je bila predvidena izdelava novega prostorskega izvedbenega načrta - zazidalnega načrta oz. po veljavni prostorski zakonodaji občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPPN).

Pravna podlaga, ki določa vsebino in postopek priprave OPPN, je Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3 – Ur.l.RS, št. 199/21, 18/23-ZDU1O, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25-odl.US in 75/25 - v nadaljevanju ZUreP-3) ter Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) in vsi ostali relevantni zakoni ter podzakonski predpisi.

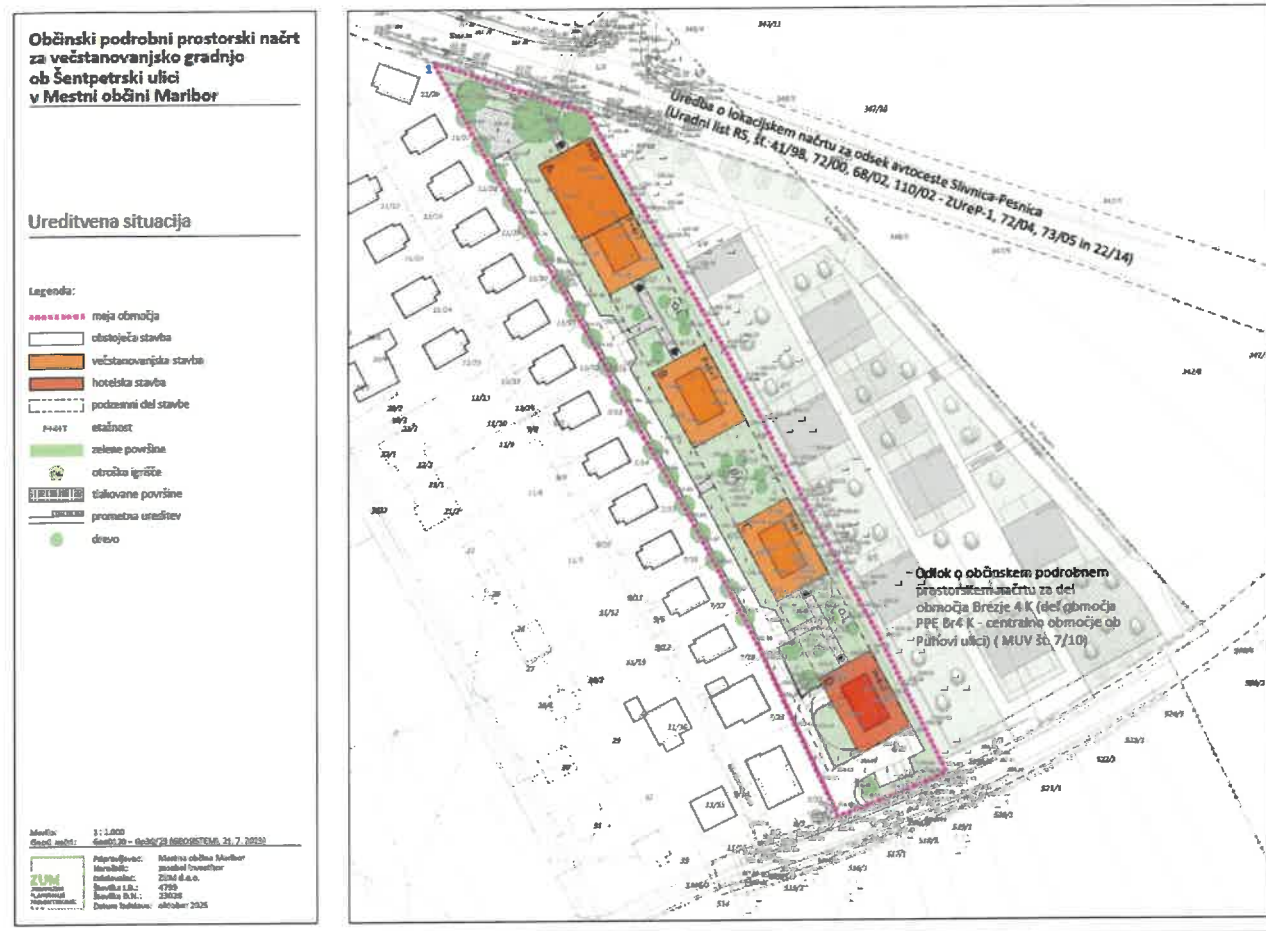
#### **2. POSTOPEK PRIPRAVE SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

Osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko gradnjo ob Šentpetrski ulici je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za večstanovanjsko gradnjo ob Šentpetrski ulici v Mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 16/24), kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba ZUM 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 29. oktobra 2025 do 28. novembra 2025, javna obravnavo bo 12. novembra 2025 v dvorani Mestne četrti Brezje-Dogoše-Zrkovci, Na trati 2, Maribor. V času javne razgrnitve in javne obravnave lahko k navedenemu dopolnjenemu osnutku podrobnega prostorskega načrta podajo pripombe pravne in



## PRIKAZ NAČRTOVANE UREDITVE



## AKSONOMETRIČNI PRIKAZ NAČRTOVANE UREDITVE

