



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: 3503-22/2024-29
Datum: 19.02.2026

GMS - 839

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 33. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Park mladih

GRADIVO PRIPRAVIL: URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR
Sektor za urejanje prostora

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: MAJA REICHENBERG HERIČKO, vodja sektorja
Vesna BAUMAN, podsekretarka
predstavniki načrtovalca

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Park mladih - v prvi obravnavi



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



5_5_promet.pdf



5_6_gji.pdf



5_4_zazidalna_situaci
ja.pdf





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

Številka: 3503-22/2024-29

Datum: 19.02.2026

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 33. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Park mladih
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	Obrazložitev Dopolnjeni osnutek predmetnega OPPN Okoljsko poročilo Elaborat ekonomike

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Vesna BAUMAN, univ. dipl. prost. plan., Podsekretarka	SUP	03.03.2026	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Maja Reichenberg Heričko, univ. dipl. inž. arh., vodja sektorja Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada	SUP	5.3.2026 6.3.2026	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	10-03-2026	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Gregor Reichenberg	Kabinet župana		
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	10.3.2026	





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: 3503-22/2024-29
Datum: 19.02.2026

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 33. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Park mladih

GRADIVO PRIPRAVIL: URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR
Sektor za urejanje prostora

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: MAJA REICHENBERG HERIČKO, vodja sektorja
Vesna BAUMAN, podsekretarka
predstavniki načrtovalca

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Park mladih - v prvi obravnavi

Aleksander Saša Arsenovič
Župan



5_5_promet.pdf



5_6_gji.pdf



5_4_zazidalna_situaci
ja.pdf





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

Številka: 3503-22/2024-29
Datum: 19.02.2026

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 33. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Park mladih
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	Obrazložitev Dopolnjeni osnutek predmetnega OPPN Okoljsko poročilo Elaborat ekonomike

Pregledali in parafirali:

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



Na podlagi 129. člena v povezavi s 121. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/21, 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, 4/22 in 22/25) je Mestni svet Mestne občine Maribor na redni seji dne sprejel

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Park mladih

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za Park mladih (v nadaljevanju: OPPN). Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 4489

2. člen (sestavni deli in spremljajoče gradivo OPPN)

- (1) OPPN je sestavljen iz tekstualnega in grafičnega dela.
- (2) Tekstualni del OPPN vsebuje naslednja poglavja:
 - I. Uvodne določbe
 - II. Opis prostorske ureditve
 - III. Umestitev načrtovane ureditve v prostor
 - IV. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
 - V. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, zdravja in naravnih virov ter ohranjanje narave
 - VI. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
 - VII. Etapnost izvedbe prostorske ureditve
 - VIII. Drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN
 - IX. Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev
 - X. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN
 - XI. Končne določbe
- (3) Grafični del OPPN vsebuje naslednje grafične načrte:
 1. Izsek iz UZ s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju
 2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
 4. Zazidalna situacija
 5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro – zasnova prometnih ureditev
 6. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro – zasnova komunalne in energetske infrastrukture
 7. Načrt parcelacije
- (4) OPPN ima naslednje spremljajoče gradivo:
 - okoljsko poročilo,
 - poročilo o sodelovanju z javnostjo ,
 - povzetek za javnost,
 - obrazložitev in utemeljitev OPPN,
 - mnenja nosilcev urejanja prostora,
 - mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja,
 - mnenje o ustreznosti vplivov OPPN na okolje,

- podatke iz prikaza stanja prostora in druge podatke, na katerih temeljijo rešitve OPPN,
- elaborat ekonomike,
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve OPPN.

3. člen

(uporabljeni izrazi)

- (1) Faktor zazidanosti je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni, ki segajo iz fasade stavbe, in napušči. Upoštevajo pa se površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh pomožnih stavb nad terenom ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti.
- (2) Gradbena linija je regulacijska črta, na katero morajo biti vsaj s 50% fasade postavljene stavbe, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Pri tem se ne upoštevajo sekundarni elementi kot so izzidki, balkoni, nadstreški ipd. Gradbena linija je določena z namenom, da se definira rob območja OPPN ob pomembnejših javnih prostorih.
- (3) Gradbena meja je regulacijska črta, katere posamezni deli stavb ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost. Gradbene meje ni potrebno upoštevati v kletnih etažah.
- (4) Gradbena parcela stavbe je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe.
- (5) Notranja cesta P je nekategorizirana cesta v osrednjem delu OPPN. Razvidna je iz grafičnega dela OPPN.
- (6) Obodne prometnice so Ljubljanska ulica (LG 243792), Focheva ulica (LK 246471), Beograjska ulica (LK 246471) in ulica Pariške komune (LZ 243810). Razvidne so iz grafičnega dela OPPN.
- (7) Odmik od parcelnih meja ali med posameznimi objekti se meri od najbolj izpostavljenih elementov (vključno s sekundarnimi elementi kot so nadstreški, balkoni, napušči, izzidki ipd.) stavbe ali objekta (upoštevata se tlorisna projekcija).
- (8) Pomožni objekti (stavbe) so spremljajoči objekti k osnovnim objektom (stavbam) in so namenjeni njihovem delovanju. V prostor se jih umešča po tem ko so osnovni objekti (stavbe) že zgrajeni ali sočasno z njimi.
- (9) Raščeni teren so zunanje površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visoke vegetacije.
- (10) Zelene površine so urejene ter z vegetacijo zasajene netlakovane površine. Namenjene so ureditvi okolice objektov in bivanju na prostem, izboljšujejo kakovost bivanja in prispevajo k urejenosti človekovega okolja.
- (11) Uporabljeni izrazi, katerih pomen ni izrecno določen v tem odloku, imajo enak pomen, kot ga na dan uveljavitve tega odloka določajo predpisi s področja urejanja prostora in graditve objektov.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4. člen

(opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN)

S tem OPPN se načrtuje ureditev območja Park mladih v četrtini skupnosti Tabor v Mariboru. Park mladih je stavbni kare, ki ga omejujejo Ljubljanska ulica (LG 243792) na vzhodu, Focheva ulica (LK 246471) na jugu, Beograjska ulica (LK 246471) na zahodu in ulica Pariške komune (LZ 243810) na severu. Območje je pretežno namenjeno ureditvi družbene infrastrukture ter javnih parkovnih in športnorekreacijskih površin s spremljajočimi poslovnimi in drugimi programi. Zagotavljajo se pogoji za urejanje obstoječih kompleksov dveh srednjih šol, varstveno delovnega centra in poslovnega objekta ter umeščanje nove športne dvorane z zunanjimi športnorekreacijskimi površinami ter novega vzgojno-izobraževalnega objekta s spremljajočimi zdravstvenimi programi. Celovito se

urejajo zunanje javne, poljavne in druge površine ter parkovne površine na severovzhodnem robu območja. Predvidena je tudi ureditev Focheve in Beograjske ulice. Podrobnejše se opredelijo tudi drugi pogoji nadaljnjega urejanja območja.

5. člen

(območje urejanja z OPPN)

- (1) Območje OPPN zajema zemljišča parc. št. 1609/1 – del, 1609/2, 1609/4, 1609/5, 1609/6, 1609/7 – del, 1609/8, 1609/9, 1609/10, 1609/11, 1609/12, 1609/13, 1609/14, 1609/17, 1609/20, 1609/25, 1609/26, 1609/27, 1609/28, 1609/29, 1609/31, 2836 – del in 2855 k.o. Tabor (659) (katastrsko stanje na dan 21. 8. 2024).
- (2) Za potrebe priključevanja kompleksa na obstoječa omrežja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture so dopustni tudi posegi na zemljišča izven območja OPPN.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

6. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

- (1) Območje OPPN se nahaja na severnem robu četrtne skupnosti Tabor v Mariboru v zahodnem delu poslovne cone Ravne in vključuje stavbni kare, ki ga omejujejo Ljubljanska ulica (LG 243792) na vzhodu, Focheva ulica (LK 246471) na jugu, Beograjska ulica (LK 246471) na zahodu in ulica Pariške komune (LZ 243810) na severu. Na vzhodnem, južnem in zahodnem robu ga obdajajo pretežno stanovanjska območja s posameznimi poslovnimi objekti. Na severni strani se nahaja II. gimnazija Maribor. V smeri proti severu se območje navezuje na širšo prostorsko os, ob kateri se nizajo številni javni programi. Ta prostorska os se zaključuje v starem mestnem jedru na drugem bregu Drave oziroma širše gledano na robu mesta v mestnem parku. Oblikovno in vsebinsko (dejavnosti, umestitev in oblikovanje stavb, tlorisni gabariti) se pri urejanju območja OPPN upošteva zlasti njegova navezava na navedeno prostorsko os, s čimer se vzpostavlja kontinuiteta urbanističnega urejanja širšega območja.. Pri določitvi višinskih gabaritov pa se upoštevajo predvsem gabariti stavb v neposredni soseščini.
- (2) Prometno se območje OPPN preko notranje ceste in obodnih prometnic navezuje na širše prometno omrežje mesta, preko tega pa tudi na državno prometno omrežje. Po Ljubljanski ulici in ulici Pariške komune potekajo linije mestnega avtobusnega prometa s postajališči na območju OPPN oziroma na peš razdalji. Na peš razdalji se nahaja tudi železniško postajališče Tabor.
- (3) Na gospodarsko javno infrastrukturo se območje OPPN priključuje preko obstoječih vodov v sklopu notranje in obodnih prometnic.

7. člen

(vrste dopustnih gradenj ter namembnost in vrste posegov v prostor)

- (1) Na celotnem območju OPPN so dopustne naslednje vrste gradenj:
 - novogradnja,
 - vzdrževanje, rekonstrukcija (vključno z manjšo rekonstrukcijo) in sprememba namembnosti zakonito zgrajenih objektov,
 - odstranitev objektov,
 - vzdrževalna dela v javno korist.
- (2) Na celotnem območju OPPN so dopustne naslednje vrste objektov in ureditev:
 - lokalne ceste in javne poti ter nekategorizirane ceste vključno s parkirišči, priključki in drugimi pomožnimi objekti prometne infrastrukture,
 - daljinski (transportni) vodovodi, lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja vključno s priključki in drugimi pomožnimi objekti,
 - parkirišča izven vozišča,



- zaklonišča,
 - sanitarije,
 - zunanje naprave in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije,
 - začasni objekti za potrebe obstoječih dejavnosti na območju OPPN,
 - zunanje ureditve,
 - objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
 - objekti za oglaševanje in informacijski panoji,
 - urbana oprema in spominska obeležja,
 - ekološki otoki,
 - vrtine za zajem toplote iz vode in zemljine,
 - naprave in gradbeni elementi za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja,
 - objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
 - zelenice in druge urejene zelene površine,
 - objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda na ogroženih območjih,
 - posegi za začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
 - drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje, ter negradbeni posegi, potrebni za izvedbo in delovanje objektov in ureditev na območju OPPN.
- (3) Na območju prostorskih enot A3, A4 in A5 so poleg objektov in ureditev iz prvega odstavka tega člena dopustne še naslednje vrste objektov in ureditev:
- stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
 - stavbe za šport,
 - stavbe za zdravstveno oskrbo (dispanzerji, ambulante, zdravstvene posvetovalnice ipd.),
 - poslovne in upravne stavbe, trgovske stavbe, stavbe za storitvene dejavnosti, gostilne, restavracije in točilnice ter druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, kot spremljajoče dejavnosti k osnovnim dejavnostim,
 - garažne stavbe za potrebe dejavnosti na območju OPPN,
 - stavbe za kulturo in razvedrilo (večnamenske dvorane),
 - muzeji, arhivi in knjižnice.
- (4) Na območju prostorske enote A1 so poleg objektov in ureditev iz prvega odstavka tega člena dopustne še naslednje vrste objektov in ureditev:
- gostilne, restavracije in točilnice kot spremljajoče dejavnosti k osnovnim dejavnostim na območju prostorskih enot A2, A3 in A4.
- (5) Na območju prostorskih enot A2, B in C so poleg objektov in ureditev iz prvega odstavka tega člena dopustne še naslednje vrste objektov in ureditev:
- stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
 - stavbe za šport,
 - stavbe za zdravstveno oskrbo (dispanzerji, ambulante, zdravstvene posvetovalnice ipd.),
 - poslovne in upravne stavbe,
 - trgovske stavbe,
 - stavbe za storitvene dejavnosti,
 - gostilne, restavracije in točilnice,
 - druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, kot spremljajoče dejavnosti k osnovnim dejavnostim,
 - garažne stavbe za potrebe dejavnosti na območju OPPN,
 - stavbe za kulturo in razvedrilo (večnamenske dvorane),
 - muzeji, arhivi in knjižnice.
- (6) Pri gradnjah in drugih posegih v prostor je potrebno upoštevati omejitve, ki jih na posameznem območju določajo različni režimi, določeni s predpisi (varovanje zdravja ljudi, varstvo kulturne dediščine, ohranjanje narave, varovalni pasovi gospodarske javne infrastrukture, varstvo voda, omejitve na ogroženih območjih, omejitve zaradi zračnega prometa ipd.). Veljavni režimi so razvidni iz prostorskega informacijskega sistema in veljavnih področnih predpisov. Pogoji za poseganje na zemljišča ali v objekte, na katerih veljajo določeni režimi, za vse vrste objektov je pridobitev mnenja oziroma soglasja pristojnega organa oziroma službe.



8. člen

(lega, velikost in oblikovanje objektov)

- (1) Lega in maksimalni dopustni horizontalni gabariti stavb so določeni s potekom gradbenih mej in gradbenih linij, ki so razvidne iz grafičnega dela OPPN. Stavbe imajo z gradbenimi mejami in linijami opredeljen tudi odmik od javnih prometnic. Gradbenih meja in linij ni potrebno upoštevati pri umestitvi sekundarnih elementov pri stavbah (npr. nadstreški), stavb na območju prostorske enote A1 ter pomožnih stavb, ki so namenjene nadkritju parkirnih površin, pri čemer pa je za odmik manjši od 4,0 m treba pridobiti soglasje lastnika sosednjega zemljišča. V primeru povezovanja stavb oziroma stavbnih volumnov na območjih prostorskih enot A3 in A4 se lahko osnovna gradbena meja preseže – upošteva se gradbena meja, ki v grafičnem delu opredeljuje možnost združevanja objektov. Morebitne stavbe na območju prostorske enote A1 ne smejo preseči 200 m² zazidane površine.
- (2) Ograje in podporni zidovi ter parterne ureditve (parkirišča, manipulacijske površine, športnorekreativne in druge zelene površine ipd.) se lahko postavijo do meja sosednjih zemljišč. Objekti in ureditve iz tega odstavka lahko segajo tudi izven območja gradbene parcele oziroma območja OPPN v delih, kjer se navezujejo na javne prometne površine, če se za tako rešitev pridobi soglasje upravljavca javne ceste.
- (3) Pri umestitvi objektov gospodarske javne infrastrukture ni omejitev glede odmikov od sosednjih zemljišč.
- (4) Višina kapi oziroma venca stavbe znaša:
 - za stavbe na območju prostorskih enot A3, A4, A5, B in C: največ 20,0 m nad koto urejenega terena,
 - za stavbo na območju prostorske enote A2: največ 20,0 m nad koto urejenega terena, pri čemer se stavba lahko oblikuje kot nižji paviljonski objekt (etažnost do P + 1) ali kot višji točkovni poudarek (etažnost do P + 3, pri čemer pa tlorisne dimenzije ne smejo presežati 22 × 22 m),
 - za stavbe na območju prostorske enote A1: največ 4,5 m nad koto urejenega terena.
- (5) Podzemne etaže so dopustne, kjer in v obsegu, kot to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podzemne vode in stabilnost sosednjih objektov. Pri tem naj se upoštevajo tudi ugotovitve geološko geotehničnega poročila iz 14. člena tega odloka.
- (6) Oblikovanje stavb mora biti enostavno, praviloma iz preprostih ortogonalnih elementov, ki se lahko medsebojno tudi zamikajo v vodoravni ali navpični smeri. Oblikovanje stavb na območju posamezne prostorske enote mora biti medsebojno usklajeno. Pri izvedbi prizidav je potrebno zagotoviti oblikovno usklajenost z osnovno stavbo.
- (7) Strehe stavb so ravne (v naklonu med 0° in 10°), lahko so nepohodne, pohodne ali zelene. Pri obstoječih stavbnih volumnih, ki imajo drugačno obliko strehe, je le-to dopustno ohranjati, dopustno pa jo je tudi spremeniti v primeru izvedbe rekonstrukcije.
- (8) Ob izvedbi morebitnih rekonstrukcij ali vzdrževalnih del je potrebno ohraniti koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja posameznega sklopa.
- (9) Zemljišča je dovoljeno ograditi z ograjo maksimalne višine 2,0 m, ki mora biti odmaknjena od roba cestnega telesa minimalno 1,0 m in postavljena tako, da ne ovira preglednosti.
- (10) Urbana oprema mora biti v območju oblikovana enotno ob upoštevanju značilne opreme v mestu Maribor.

9. člen

(ureditev okolice stavb)

- (1) Parterne ureditve sklopa A naj se uredijo čim bolj enotno. Prikaz zunanjih ureditev v grafičnem delu OPPN je le shematski, dejanske rešitve lahko od njega odstopajo.
- (2) Ob stavbah se uredijo parkirne in druge utrjene površine, dvorišča in zelene površine. Zelene



površine na raščnem terenu morajo na območju sklopa A v končnem stanju obsegati vsaj 35 % celotne površine tega sklopa.

- (3) Izbor drevesnih in drugih rastlinskih vrst za zasaditev mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve. Poudarek naj bo na pestrosti domorodnih in medovitih vrst. Uporabe strupenih in izrazito alergeni vrst je prepovedana. Prednostno naj se ohranjajo obstoječa kvalitetna drevesa, v kolikor to ni možno, pa zasadijo nova. Zasaditev površin je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,20 m. Ob izvajanju gradbenih del v vplivnem območju dreves, ki se ohranjajo, je treba izdelati načrt zavarovanja obstoječih dreves.
- (4) Pri oblikovanju zunanjih ureditev naj se pozornost posveča tudi izvedbi sonaravnih ureditev za zmanjšanje hipnega odtoka padavinskih voda (modrozeleni infrastruktura).
- (5) Višina zemljišča na parcelni meji mora praviloma biti prilagojena sosednjemu zemljišču, prehodi med različnimi višinami pa urejeni s travnatimi brežinami. V delih, kjer to ni možno zaradi večjih višinskih razlik (predvsem pri dostopih do etaž pod nivojem terena), je dopustna tudi izvedba opornih zidov. Oporni zidovi naj bodo izvedeni tako, da bodo vizualno čim manj izpostavljeni (npr. oblikovno usklajeni s stavbo, zazelenjeni ipd.)
- (6) Investitorji so dolžni zagotoviti zadostno število parkirnih mest za svojo dejavnost v okviru območja OPPN oziroma s soglasjem Mestne občine Maribor izjemoma tudi ob obodnih prometnicah. Število parkirnih mest se določi glede na vrsto objekta oziroma dejavnosti kot sledi:

Vrsta objekta/dejavnosti	Parkirni normativ	Parkirni normativ za kolesa
stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo: stavbe za predšolsko vzgojo	2 PM/oddelek + 20% za kratkotrajno parkiranje	2 PMk/oddelek
stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo: stavbe za osnovnošolsko izobraževanje	1 PM/učilnico, od tega 20% za kratkotrajno parkiranje	1 PMk/5 šolarjev, od tega 30% za skiroje
stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo: stavbe za srednješolsko izobraževanje	1 PM/učilnico	1 PMk/5 dijakov
stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo: stavbe za usposabljanje otrok s posebnimi potrebami	1 PM/oddelek + 1 PM za kratkotrajno parkiranje	1 PMk/oddelek
stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo: stavbe za visokošolsko in univerzitetno izobraževanje, stavbe za neinstitucionalno izobraževanje	1 PM/50 m ² BTP	1 PMk/50 m ² BTP
stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo: stavbe za znanstvenoraziskovalno delo, raziskovalni laboratoriji, observatoriji	1 PM/50 m ² BTP	1 PMk/100 m ² BTP
knjižnice	1 PM/80 m ² BTP	1 PMk/50 m ² BTP
muzeji, arhivi	1 PM/80 m ² BTP	1 PMk/100 m ² BTP
stavbe za kulturo in razvedrilo: kinodvorane, koncertne dvorane, operne hiše, gledališča, cirkusi in podobno	1 PM/5 sedežev, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce	1 PMk/20 sedežev



Vrsta objekta/dejavnosti	Parkirni normativ	Parkirni normativ za kolesa
stavbe za kulturo in razvedrilo: dvorane za družabne prireditve, igralnice, plesne dvorane in diskoteke, glasbeni paviljoni in podobno	1 PM/50 m ² BTP	1 PMk/100 m ² BTP
stavbe za zdravstveno oskrbo: stavbe za zdravstveno oskrbo in nego bolnih in poškodovanih, dispanzerji, ambulate, zdravstvene posvetovalnice, stavbe za rehabilitacijo in transfuzijo krvi, veterinarske klinike, veterinarske ambulate in podobno	1 PM/30 m ² BTP, od tega najmanj 50% PM in ne manj kot 3 PM za obiskovalce	1 PMk/100 m ² BTP
stavbe za šport: stavbe za dvoranske športe	1 PM/100 m ² BTP + 1 PM/10 gledalcev (v primeru prostora za gledalce)	1 PMk/100 m ² BTP + 1 PMk/10 gledalcev (v primeru prostora za gledalce)
druge stavbe za šport in rekreacijo: wellness, centri za fitnes in podobno	1 PM/25 m ² BTP	1 PMk/25 m ² BTP
športna igrišča	1 PM/250 m ² površine + 1 PM/10 gledalcev (v primeru prostora za gledalce)	1 PMk/250 m ² površine + 1 PMk/10 gledalcev (v primeru prostorov za gledalce)
drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	1 PM/500 m ² površine, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce	1 PMk/500 m ² površine
stavbe javne uprave, stavbe bank, pošt in zavarovalnic	1 PM/60 m ² BTP, od tega najmanj 50% PM za obiskovalce	1 PMk/60 m ² BTP
druge poslovne stavbe, konferenčne in kongresne stavbe	1 PM/60 m ² BTP	1 PMk/60 m ² BTP
trgovske stavbe do vključno 500 m ² BTP	1 PM/40 m ² BTP, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce in ne manj kot 2 PM za obiskovalce	1 PMk/100 m ² BTP
stavbe za storitvene dejavnosti: obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, kozmetični salon in podobno	1 PM/50 m ² BTP, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce in ne manj kot 2 PM za obiskovalce	1 PMk/100 m ² BTP
gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/10 m ² neto površine gostinskega prostora (za gostinske objekte v prostorskih enotah A1, A2 in A4, ki predstavljajo dopolnilno dejavnost stavbe IC Piramida, parkirni normativ ne velja)	1 PMk/10 m ² neto površine gostinskega prostora

(7) Pri določanju parkirnih mest za objekte z javno funkcijo je potrebno zagotoviti vsaj 5 %, vendar najmanj eno (1) parkirno mesto za funkcionalno ovirane osebe.

- (8) Odstopanja od parkirnih normativov, določenih v tem členu, so dopustna na podlagi mobilnostnega načrta in/ali izdelane študije za kombinirano rabo stavb na območju OPPN, pri katerih ne prihaja do sočasne rabe parkirnih mest.
- (9) Po končanih delih je potrebno vse odkopne in nasipne brežine humusirati in zatraviti oziroma hortikulturno urediti.

10. člen

(pogoji in merila za parcelacijo)

- (1) Gradbene parcele se oblikujejo ob upoštevanju razdelitve območja OPPN na prostorske enote. Pri tem se lahko za več objektov ob upoštevanju prepleta in medsebojne povezanosti zunanjih ureditev določi tudi skupna gradbena parcela. Pri prenosu mej v naravo se smiselno upoštevajo zakoličbene točke, s katerimi je določena meja OPPN.
- (2) Parcele, namenjene gradnji gospodarske javne infrastrukture se lahko oblikujejo (združujejo in delijo) poljubno.

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

11. člen

(skupne določbe glede gospodarske javne infrastrukture in javnega dobra)

- (1) Pri gradnji infrastrukturnih omrežij je poleg veljavnih predpisov potrebno upoštevati tudi tehnične pogoje, normative, standarde in tipizacijo posameznih upravljavcev.
- (2) Potek infrastrukturnih omrežij mora biti medsebojno usklajen z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih in grajenih struktur.
- (3) Vodi gospodarske javne infrastrukture, razen prometnega omrežja, morajo biti izvedeni podzemno. V okviru prostorskih možnosti (razen tam, kjer je drugačna izvedba bolj smiselna zaradi racionalnosti, gradbenotehničnih ali okoljevarstvenih vidikov ter prostorskih omejitev) morajo biti urejeni v sklopu javnih površin tako, da je omogočeno njihovo priključevanje. Površine za ureditev novih prometnic in gospodarske javne infrastrukture za potrebe priključevanja na obstoječa infrastrukturna omrežja se lahko skladno z določili drugega odstavka 5. člena tega odloka zagotovijo tudi izven območja OPPN.
- (4) Elektroenergetske vode, vode javne razsvetljave in telekomunikacijske vode je pod asfaltnimi in drugimi voznimi, utrjenimi oziroma težko dostopnimi površinami z namenom njihove zaščite potrebno položiti v kabelsko kanalizacijo. V primeru rekonstrukcije ceste je potrebno zagotoviti zaščito ali prestavitev obstoječih vodov. Vsi jaški v sklopu asfaltnih in drugih voznih površin se izvedejo kot povozni.
- (5) Med izvajanjem posegov za potrebe OPPN (izven in znotraj območja OPPN) je potrebno zagotoviti nemoteno delovanje komunalne oskrbe in dostop do vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav ter jih takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani.
- (6) Pri posegih na prometnicah za potrebe OPPN (izven in znotraj območja OPPN) je potrebno zagotoviti varen promet oziroma zagotoviti, da med gradnjo prometna varnost ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju.
- (7) Območje OPPN se priključuje na javno prometno, vodovodno, kanalizacijsko (kanalizacija za odvod komunalne odpadne vode), elektroenergetsko, vročevodno, plinovodno in telekomunikacijsko omrežje. Zagotovljen je tudi odvoz odpadkov.

12. člen

(prometne ureditve)

- (1) Območje OPPN se napaja preko obstoječih obodnih prometnic in notranje ceste P.
- (2) Robne prometnice so v delu predvidene za rekonstrukcijo. Pri Ljubljanski, Fochevi in ulici

Pariške komune se ohranja vsaj obstoječa širina vozišč in dvosmerni prometni režim. Na Beograjski ulici se vzpostavi enosmerni prometni režim od juga proti severu, s čimer se pridobi dodatna širina za umestitev parkirnih mest za osebna vozila in šolske avtobuse. Širina vozišča naj ustreza vsaj zahtevam za maloprometne ceste. Ob Fochevi in Beograjski se na območju OPPN uredi koridor za pešce (ob Beograjski tudi za kolesarje) ter površine za vzdolžno parkiranje. Na Fochevi, Beograjski in ulici Pariške komune se ob frekventnejših prehodih za pešce izvede dvig vozišča z namenom umirjanja prometa in zagotavljanja večje varnosti. Obstoječe avtobusno postajališče na ulici Pariške komune se z vozišča umika v nišo ob območju OPPN. Rekonstrukcija obodnih prometnic se izvaja na podlagi določil veljavnega OPN in ni pogoj za izvedbo ureditev znotraj območja OPPN.

- (3) Notranja cesta P ima širino vozišča najmanj 6,0 m, dopustna je izvedba obojestranskih parkirnih mest. Cesta se mora v osrednjem delu stavbnega kareja zaključiti na način, ki omogoča krožen promet.
- (4) V sklopu zunanjih ureditev je potrebno v osrednjem delu območja OPPN zagotoviti vsaj eno peš povezavo v smeri sever – jug širine najmanj 3,5 m. Peš povezava naj bo urejena tako, da je dostopna javnosti in omogoča navezave večine stavb na območju OPPN. Zagotoviti je potrebno tudi peš prehodnost območja OPPN v smeri vzhod – zahod. Ob glavnih peš vstopih na območje se oblikujejo javne ali poljavne površine, ki usmerjajo obiskovalce na območje (trgi, ploščadi...).
- (5) Koridorji za pešce, razen osrednje peš povezave v smeri sever – jug se izvedejo v minimalni širini 1,6 m.

13. člen

(oskrba z vodo in hidrantno omrežje)

- (1) Območje OPPN se priključuje na obstoječe javno vodovodno omrežje mesta Maribor v sklopu notranje in obodnih prometnic. Obstoječe omrežje ima zadostne kapacitete za priklop novih uporabnikov. Za potrebe gradnje načrtovane stavbe na območju prostorske enote A2 je potrebno prestaviti obstoječi vod.
- (2) Požarna voda je zagotovljena iz javnega vodovodnega omrežja. Hidranti so urejeni v osrednjem delu stavbnega kareja ter ob in obodnih prometnicah na vzhodnem, severnem in južnem robu območju. Hidrantno omrežje se dopolni glede na potrebe novih uporabnikov, pri čemer morajo biti hidranti na območju OPPN oziroma njegovem vplivnem območju morajo razporejeni tako, da bo zagotovljena ustrezna požarna varnost v skladu z veljavnimi predpisi.

14. člen

(odvajanje in čiščenje odpadnih in padavinskih voda)

- (1) Komunalne odpadne vode z območja OPPN se odvajajo v obstoječe javno kanalizacijsko omrežje (mešani sistem), ki poteka v sklopu obodnih prometnic. Pri tem bo potrebno predhodno izvesti hidravlično analizo vzdržnosti sistema in po potrebi izvesti ustrezne ukrepe na omrežju. Priključevanje se izvede na obstoječe jaške.
- (2) Padavinske vode iz novih stavb in zunanjih ureditev (z izjemo obodnih prometnic) se ponikajo znotraj območja OPPN (klasične ponikovalnice, ponikovalni vodnjaki...). Pri tem je potrebno zagotoviti predhodno zadrževanje 15 minutnega naliva s povratno dobo 5 let. Ponikovalne naprave morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalne naprave pa mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Upoštevajo naj se ugotovitve Geološko geotehničnega poročila in hidrogeološkega poročila za OPPN Park mladih »Novogradnja Centra za sluh in govor Maribor ter športne dvorane« v Parku mladih v Mariboru (TerraLike - Miha Lubi s.p., geotehnični in okoljski inženiring, št. projekta: GT+HG 3776-2025-09-08, november 2025).
- (3) Padavinske odpadne vode z utrjenih površin, kjer obstaja nevarnost onesnaženja z naftnimi derivati in mineralnimi olji (parkirišča, zunanje manipulativne površine), se morajo pred ponikanjem predhodno očistiti v ustrezno načrtovanih in dimenzioniranih lovilcih olj.



- (4) Tla podzemnih garaž morajo biti brez talnih izpustov. V primeru le-teh se izvede odvodnja odpadnih voda preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri v predvideno padavinsko kanalizacijo.

15. člen

(energetsko omrežje)

- (1) Območje OPPN se priključuje na obstoječe javno elektroenergetsko omrežje mesta Maribor. Omrežje na območju OPPN se napaja iz RTP-19 Tezno. Obstoječo transformatorsko postajo T-414 Srednješolski center, ki se nahaja na vzhodnem robu območja OPPN ob stavbah prostorske enote A3 je potrebno nadomestiti z novo, ki bo zagotovila ustrezno priključno moč za vse obstoječe in nove uporabnike. Nova transformatorska postaja se umesti na območje prostorske enote A (razen območja A1), lahko tudi v eno izmed stavb. Vzanka se v vod K-091 ali K-090.
- (2) Vse stavbe na območju OPPN se za potrebe ogrevanja prednostno priključujejo na javno vročevodno omrežje mesta. Obstoječi priključni vodi, ki so urejeni v osrednjem delu stavbnega kareja v sklopu notranje ceste P oziroma ob stavbah prostorske enote A3, so ustrezno dimenzionirani za priklop vseh obstoječih in novih uporabnikov.
- (3) Na območju OPPN je zagotovljena tudi možnost priklopa na distribucijsko omrežje zemeljskega plina, ki poteka po ulici Pariške komune. Za potrebe gradnje načrtovane stavbe na območju prostorske enote A2 je potrebno delno prestaviti obstoječi vod.
- (4) Dopusča se izraba obnovljivih virov energije kot so sončna energija ter odpadna toplotna energija pri proizvodnih in tehnoloških procesih ipd.

16. člen

(omrežje javne razsvetljave)

- (1) Ob obodnih prometnicah in deloma znotraj območja OPPN je urejeno obstoječe omrežje javne razsvetljave. Ob obodnih prometnicah se ohranja obstoječi sistem, pri čemer se posamezne svetilke mestoma predstavljajo zaradi predvidenih prometnih ureditev ob vozišču (predvsem parkirnih mest).
- (2) Razsvetljava znotraj območja OPPN, ki ni vezana na obodne prometnice, se izvede na podlagi enotnega koncepta za območje OPPN. Razsvetljava naj bo diskretna in naj upošteva pogoje in omejitve, ki izhajajo iz predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

17. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

Območje OPPN se priključuje na obstoječe javno telekomunikacijsko omrežje, ki poteka v sklopu notranje ceste in obodnih prometnic oziroma znotraj samega stavbnega kareja.

18. člen

(ravnanje z odpadki)

- (1) Na območju se izvaja gospodarska javna služba odvoza komunalnih odpadkov. Vse odpadke je potrebno zbirati ločeno v ustrezno dimenzioniranih zabojnikih, prevzemna mesta pa zagotoviti na lokacijah, kjer je možen dostop z vozilom za odvoz. Obstoječa zbiralnica odpadkov na območju prostorske enote C se ohranja ali ustrezno nadomesti na območju OPPN.
- (2) Tehnološke in nevarne odpadke je potrebno zbirati ločeno ter jih odvažati v predelavo oziroma trajno odlagati na ustrezni deponiji v skladu s pogoji upravljavca.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJE OKOLJA, ZDRAVJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

19. člen

(varstvo kulturne dediščine)



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, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

20. člen (varstvo tal)

- (1) Posegi v tla se izvedejo tako, da so prizadete čim manjše površine tal.
- (2) S površin, na katerih bodo izvajani načrtovani posegi, se zgornji, rodovitni sloj tal odstrani in začasno skladišči ločeno od nerodovitnih tal ter uporabi za rekultivacije, zunanje ureditve ali izboljšanje kmetijskih zemljišč
- (3) V fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno izdelati analizo onesnaženosti tal v skladu z veljavnimi področnimi predpisi, pri čemer se posebna pozornost posveti površinam, ki bodo namenjene daljšemu zadrževanju otrok.

21. člen (varstvo in zaščita voda)

- (1) Območje se nahaja na širšem vodovarstvenem območju Dravsko polje s tretjim varstvenim režimom. Posegi v prostor se izvajajo v skladu s pogoji iz veljavne uredbe o zavarovanju tega vodovarstvenega območja.
- (2) Parkirišča na območju OPPN morajo biti urejena vodotesno in opremljena z robniki. Pri njihovem urejanju je potrebno upoštevati tudi pogoje iz 14. člena tega odloka.
- (3) Komunalna odpadna voda se odvaja v javno kanalizacijsko omrežje v skladu s pogoji iz 14. člena tega odloka.

22. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) Območje OPPN se uvršča med območja III. stopnje varstva pred hrupom.
- (2) Na površinah ob obodnih prometnicah, predvsem Ljubljanski ulici in ulici Pariške komune se pojavljajo povečane obremenitve s hrupom. V okviru prostorskih možnosti se novi prostori za potrebe izvajanja vzgojnih in izobraževalnih procesov, ki potrebujejo mirnejše okolje, umeščajo v notranji del stavbnega kareja oziroma na območje ob Beograjski in Fochevi cesti. Zmanjševanje hrupa na območju OPPN se zagotavlja tudi z ukrepi umirjanja prometa na obodnih prometnicah v skladu z določili 12. člena tega odloka, zunanji parkovnimi ureditvami, umestitvijo stavb ob prometnice ter zagotavljanjem pasivne hrupne zaščite stavb.
- (3) Prezračevalne, klimatske in podobne naprave se namestijo tako, da s stališča hrupa ne bodo moteče (stran od varovanih prostorov in v tihi izvedbi).
- (4) V primeru, da bodo v stavbi na območju prostorske enote A2 urejeni varovani prostori, naj se v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za to stavbo izdelata ocena obremenitve s hrupom, s katero se dokaže, da območje ni preobremenjeno s hrupom.

23. člen (varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Območje OPPN se uvršča med območja I. stopnje varstva pred elektromagnetnim sevanjem. V primeru gradnje v varovalnih pasovih elektroenergetskih vodov in naprav je potrebno upoštevati pogoje in omejitve, ki izhajajo iz lege v tem območju.

24. člen
(varstvo zraka)

- (1) V času gradnje se v okolici gradbišča prepreči preseganje mejnih vrednosti prašnih usedlin v zrak (vlaženje odkritih površin na gradbišču in na transportnih poteh, preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja urejanja, prekrivanje sipkih tovorov pri transportu ipd.).
- (2) Stavbe na območju OPPN se ogrevajo v skladu z določili 15. člena tega odloka.
- (3) Priporočila se izvedba t.i. zelenih in hladnih streh skladno z občinskim programom varstva okolja.

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

25. člen
(rešitve in ukrepi za obrambo, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom)

- (1) Dostop za interventna vozila in za razmeščanje opreme za gasilce ter zagotavljanje pogojev za varen umik ljudi, živali in premoženja se zagotavlja prek obodnih in notranje ceste ter ustrezno utrjenih in dimenzioniranih peš in drugih zunanjih površin znotraj stavbnega kareja.
- (2) Vse ureditve in objekti morajo upoštevati odmike od meje parcel in med objekti oziroma predpisane protipožarne ločitve, da se prepreči širjenje požara na sosednje objekte. Zadostne količine požarne vode se zagotavljajo preko hidrantnega omrežja, ki se napaja iz javnega vodovodnega omrežja (gl. tudi 14. člen tega odloka).
- (3) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko montirajo ali vgradijo na objekte ob upoštevanju pogojev in omejitev veljavnih predpisov o energetske infrastrukturi, in sicer tako, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.
- (4) Pri zasnovi konstrukcije stavb ter gradnji in vzdrževanju zaklonišč osnovne zaščite je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter gradnjo in vzdrževanje zaklonišč.
- (5) Predvideti je potrebno potresno varen način gradnje ob upoštevanju projektnega pospeška tal kot je opredeljen v karti potresne nevarnosti Slovenije. Smiselno se upoštevajo tudi pogoji iz geološko geotehničnega poročila iz 14. člena tega odloka.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

26. člen
(etapnost izvedbe)

- (1) Gradnja na območju OPPN se lahko izvaja etapno.
- (2) Po izvedbi gradenj mora biti na notranji cesti in obodnih prometnicah vzpostavljeno vsaj enako stanje kot je bilo pred gradnjo.

VIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

27. člen
(organizacija gradbišča)

- (1) Za potrebe gradbišča se kar največ uporabljajo že obstoječe komunikacije. V kolikor je potrebno med gradnjo izvesti dodatne začasne dostopne poti do gradbišča, se upošteva trenutna raba območja obdelave in sosednjih zemljišč.

- (2) Gradbišča se ne osvetljuje. V primeru, da je to nujno potrebno, je izjemoma dovoljena postavitev izključno posameznega svetila za varovanje.
- (3) Med gradnjo se zagotovijo ukrepi za preprečevanje onesnaženja in uničenja naravnih površin ter zmanjšanja potencialnih emisij (brezhibna gradbena mehanizacija),
- (4) Odlaganje gradbenih odpadkov in gradbenega materiala ali parkiranje gradbene mehanizacije se ne načrtuje na območjih naravovarstveno pomembnejših habitatnih tipov.
- (5) Investitor in izvajalci morajo v času gradnje in po izgradnji upoštevati tudi naslednje pogoje:
 - zemeljski material je potrebno deponirati izven območja vodotokov;
 - v času gradnje je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih;
 - v času gradnje je potrebno preprečiti razlitje, izpiranje ali izluževanje nevarnih onesnaževal v tla in podzemne vode (ukrepi so navedeni v okoljskem poročilu, ki je del spremljajočega gradiva OPPN);
 - gradnjo je potrebno organizirati tako, da ne bo prihajalo do oviranega pretoka v vodotokih ali zadrževanja zalednih voda ob večjih nalivih.

28. člen

(razmejitev, izročitev in prevzem)

- (1) Investitor načrtovanih ureditev pripravi ustrezne razmejitve ter preda potrebno dokumentacijo vsem upravljavcem ter poskrbi za primopredajo vseh objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra.
- (2) Po končani gradnji in uspešno opravljenem tehničnem pregledu so upravljavci javne gospodarske infrastrukture dolžni le-to brezplačno prevzeti v upravljanje in vzdrževanje.

29. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju OPPN)

- (1) Investitor je dolžan:
 - pred začetkom gradnje pravočasno obvestiti upravljavce gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, da se z njimi evidentirajo obstoječi objekti in naprave ter uskladijo vsi posegi v območje objektov in naprav ter v njihove varovalne pasove;
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč;
 - promet med gradnjo organizirati tako, da ne prihaja do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter obveščati lokalno prebivalstvo o zaporah cest zaradi gradnje;
 - zagotoviti ukrepe na obstoječem cestnem omrežju v takšnem obsegu, da se prometna varnost zaradi graditve ne poslabša ter zagotoviti dostope do objektov in zemljišč, ki so bili zaradi gradnje prekinjeni;
 - zagotoviti nemoteno oskrbo preko vseh obstoječih vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture (infrastrukturne vode je potrebno takoj obnoviti v primeru poškodb);
 - sprotno rekultivirati območja posegov;
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka, v primeru nesreče zagotoviti takojšnje ukrepanje usposobljenih služb;
 - preprečiti onesnaženje cest med gradnjo in ceste sproti čistiti;
 - sanirati oziroma povrniti v prejšnje stanje vse poti in ceste, ki so zaradi gradnje ali uporabe pri gradnji prekinjene in poškodovane;
 - začasno pridobljena zemljišča po izgradnji posegov in spremljajočih ureditev vrniti v prejšnje stanje.
- (2) Vsi navedeni ukrepi iz prejšnjega odstavka se morajo izvajati skladno z relevantnimi področnimi predpisi.



- (3) Izvajalci so dolžni upoštevati določila OPPN, projektne dokumentacije za posege ter določila veljavnih predpisov in standardov.

IX. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

30. člen

(dopustna odstopanja)

Dopustna so odstopanja od rešitev (poteka tras, dimenzij, ureditev objektov, naprav in priključkov) posamezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture (vključno z rešitvami odvajanja odpadnih voda in načinom ogrevanja stavb), če se poiščejo rešitve, ki so primernejše z gradbenotehničnega, okoljevarstvenega ali ekonomskega (možnost pridobivanja zemljišč za gradnjo, cena in dostopnost energentov ipd.) vidika oziroma če je to potrebno zaradi priključevanja na sosednja območja ali priključevanja sosednjih območij na območje OPPN. Ta odstopanja ne smejo bistveno spreminjati načrtovanega videza območja in prometne sheme, ne smejo poslabšati delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. K spremenjenim rešitvam je potrebno pridobiti soglasja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

X. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

31. člen

(usmeritve)

Po prenehanju veljavnosti OPPN ob realizaciji načrtovanih ureditev je pri določanju nadaljnjih meril in pogojev potrebno upoštevati ključne usmeritve, ki zagotavljajo kontinuiteto urbanističnega urejanja prostora OPPN, in sicer potek prometnic, postavitev stavb, značilne tlorisne in višinske gabarite ter značilne elemente arhitekturnega oblikovanja.

XI. KONČNE DOLOČBE

32. člen

(prenehanje veljavnosti obstoječih prostorskih aktov na območju)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o ureditvenem načrtu srednješolskega centra ob Ljubljanski ulici (Medobčinski uradni vestnik, št. 8/94, 6/06).

33. člen

(inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem OPPN)

OPPN je na vpogled v prostorih pristojne službe za prostor Mestne občine Maribor.

34. člen

(veljavnost OPPN)

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

Obrazložitev

Mestna občina Maribor je s Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta Park mladih (OPPN) (Medobčinski uradni vestnik, št. 15/24) pričela postopek priprave predmetnega OPPN, s katerim se bodo podrobneje načrtovale prostorske ureditve na območju urejanja, ki se nahaja med Ljubljansko ulico, Fochovo ulico, Beograjsko ulico in Ulico Pariške komune.

Območje OPPN vključuje obstoječi kompleks dveh srednjih šol – Srednje šole za oblikovanje Maribor (SŠOM) in Izobraževalnega centra Piramida (IC Piramida), v sklopu katerega je organizirana tudi visoka strokovna šola. Na območju se nahaja še objekt varstveno delovnega centra Polž (VDC Polž) in poslovni objekt. V slednjem deluje tudi enota Zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca Maribor, v kateri se izvaja zobozdravstvena dejavnost za otroke in mladino. Na severozahodnem vogalu območja se nahaja starejši opuščen objekt, ki je predviden za rušitev. Na severovzhodnem delu območja so večje parkovne površine – Park mladih.



Prikaz območja OPPN v širšem mestnem prostoru (Vir: Google, Airbus, Landsat/Copernicus, Maxar Technologies, Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, 2025)

S predmetnim OPPN se dodatno načrtujejo naslednji objekti in ureditve:

- Objekt centra za sluh in govor Maribor (CSGM), ki vključuje vrtec, osnovno šolo, zdravstveno enoto, telovadnico, podzemno garažo z zakloniščem in zunanje površine
- Objekt športne dvorane za potrebe obstoječih srednjih šol
- Večnamenski objekt ob Parku mladih
- ureditev zunanjih športnih površin, zelenih in utrjenih šolskih površin, parkovnih površin, komunikacijskih poti in parkirišč na pretežnem delu območja OPPN.

Za CSGM in športno dvorano z zunanjimi ureditvami je bil v sodelovanju z Mestno občino Maribor v letu 2023 izveden urbanistično-arhitekturni natečaj, na katerem je bila prva nagrada podeljena elaboratu številka V5S38 pod delovno številko 7 (avtorji: doc. Primož Hočevar, Tine Brinc, Lea Ograjšek, Matic Jontez, Damjan Kmetič). Nagrajena rešitev predstavlja podlago za nadaljnje urejanje območja, izdelovalec je vključen tudi v pripravo strokovnih podlag za OPPN. Natečajna naloga je vključevala celotno območje stavbnega kareja z izjemo objekta VDC Polž in poslovno – trgovskega objekta na jugovzhodnem robu

Sklop A vključuje površine izobraževalnih ustanov in večnamenske stavbe s parkom, športnorekreacijskimi površinami in drugimi pripadajočimi programi.

Sklop A se podrobneje deli na pet prostorskih enot, in sicer:

A1 – preplet parkovnih in športnorekreacijskih površin,

A2 – večnamenska stavba v parku (zaenkrat ni predvidena za izgradnjo, podrobnejši program se bo oblikoval v prihodnosti),

A3 – kompleks srednje šole za oblikovanje Maribor (SŠOM) z novo športno dvorano,

A4 – kompleks izobraževalni center (IC) Piramida in A5 – kompleks CSGM.

Sklop B vključuje kompleks varstveno delovni center (VDC) Polž

sklop C pa obstoječi poslovni objekt.

Vse nove in obstoječe stavbe sledijo maksimalnemu gabaritu stavb SŠOM in IC Piramida (so od njega nižje) – ta ne presega 20 m in je nižji od okoliške blokovne gradnje. Nove stavbe so zasnovane členjeno tako po horizontali kot vertikalni, tako da ustvarjajo vtis razgibanosti brez da bi izstopale iz obstoječe višinske silhuete.

Kompleks CSGM ima glede na natečajno rešitev etažnost med K + P + 1 (šola in vrtec) in K + P + 2 na križišču Beograjske in Fochove (ambulante) z višino nad terenom med 9,7 in 13,2 m (etažne višine so do 4,5 m in glede na maksimalni višinski gabarit omogočajo nadzidavo za eno etažo v prihodnosti, v kolikor bi se ta izkazala za potrebno). Variantno se lahko kot manjši točkovni poudarek z etažnostjo P + 3 oblikuje tudi večnamenska stavba ob parku (druga možnost predvideva oblikovanje te stavbe kot nižjega linijskega paviljonskega objekta z etažnostjo P + 1).

Stavba telovadnice je delno vkopana z namenom, da deluje nižja in se tako prilagaja okoliški pozidavi v tem delu. Glede na natečajno rešitev je stavba enoetažna z medetažo v delu, višina nad terenom je 7,5 m.

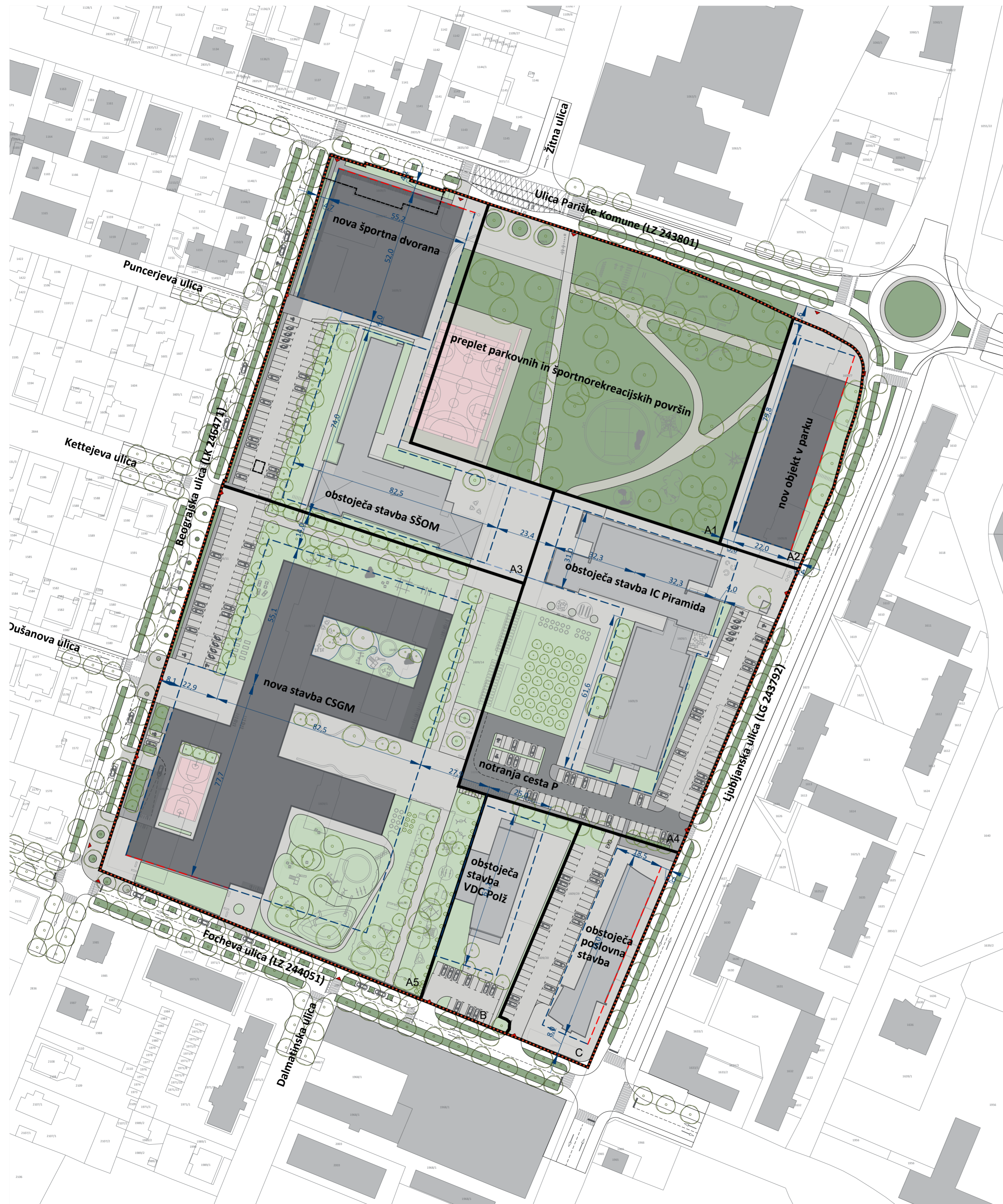
Temeljna karakteristika območja je njegov parkovni značaj, ki se ohranja in krepi z oblikovanjem osrednje zelene strukturne osi, ob kateri se nizajo parterne ureditve (deloma javne, deloma kot zunanji programi posameznih stavb). Poleg obstoječega parka se zlasti pri zunanjih ureditvah ob CGSM ohranja večje število obstoječih dreves. Ob robnih prometnicah se ohranjajo in dopolnjujejo drevoredi, ki so pomemben del identitete mesta.

V postopku priprave OPPN je bilo izdelano tudi okoljsko poročilo za katerega je bilo pridobljeno mnenje o ustreznosti le tega. (št. 35409-106/2025-16 z dne 5. 2. 2026).

Javna razgrnitev OPPN s prilogami poteka v času **v času od 12. marca do 13. aprila 2026** na internetni spletni strani <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-razgrnitve/> in analogno v prostorih Mestne četrti Tabor, ter v prostorih Mestne občine Maribor, Sektorja za urejanje prostora, Grajska ulica 7.

Pripravila:
Vesna BAUMAN
Podsekretarka

MAJA REICHENBERG HERIČKO
Vodja sektorja



- - - - - meja območja urejanja
- obstoječe stavbe
- načrtovane stavbe
- stavbe, predvidene za rušitev
- gradbene linije (na gradbeni liniji mora ležati vsaj 60% fasadne površine v nadstropnih etažah)
- gradbene meje
- možnost povezovanja stavb preko osnovnih gradbenih meja
- okvirne meje prostorskih enot
- B1 oznake prostorskih enot
- shematski prikaz možnosti ureditve vegetacije
- drevoredi ob obodnih prometnicah
- shematski prikaz možnosti ureditve utrjenih površin na gradbenih parcelah
- shematski prikaz možnosti ureditve zelenih površin na gradbenih parcelah
- shematski prikaz možnosti ureditve javnih zelenih površin
- shematski prikaz možnosti ureditve športnih igrišč
- shematski prikaz možnosti ureditve otroških igrišč, urbane opreme ipd.
- prometne površine
- ▶ smeri dostopov

Op 1.: Lega in velikost objektov se lahko spreminjata v skladu z določili tekstualnega dela OPPN
 Op 2.: Prikaz ureditve obstoječih občinskih prometnic izven območja OPPN je zgolj informativen. Njihova rekonstrukcija se izvaja po določilih veljavnega OPPN.

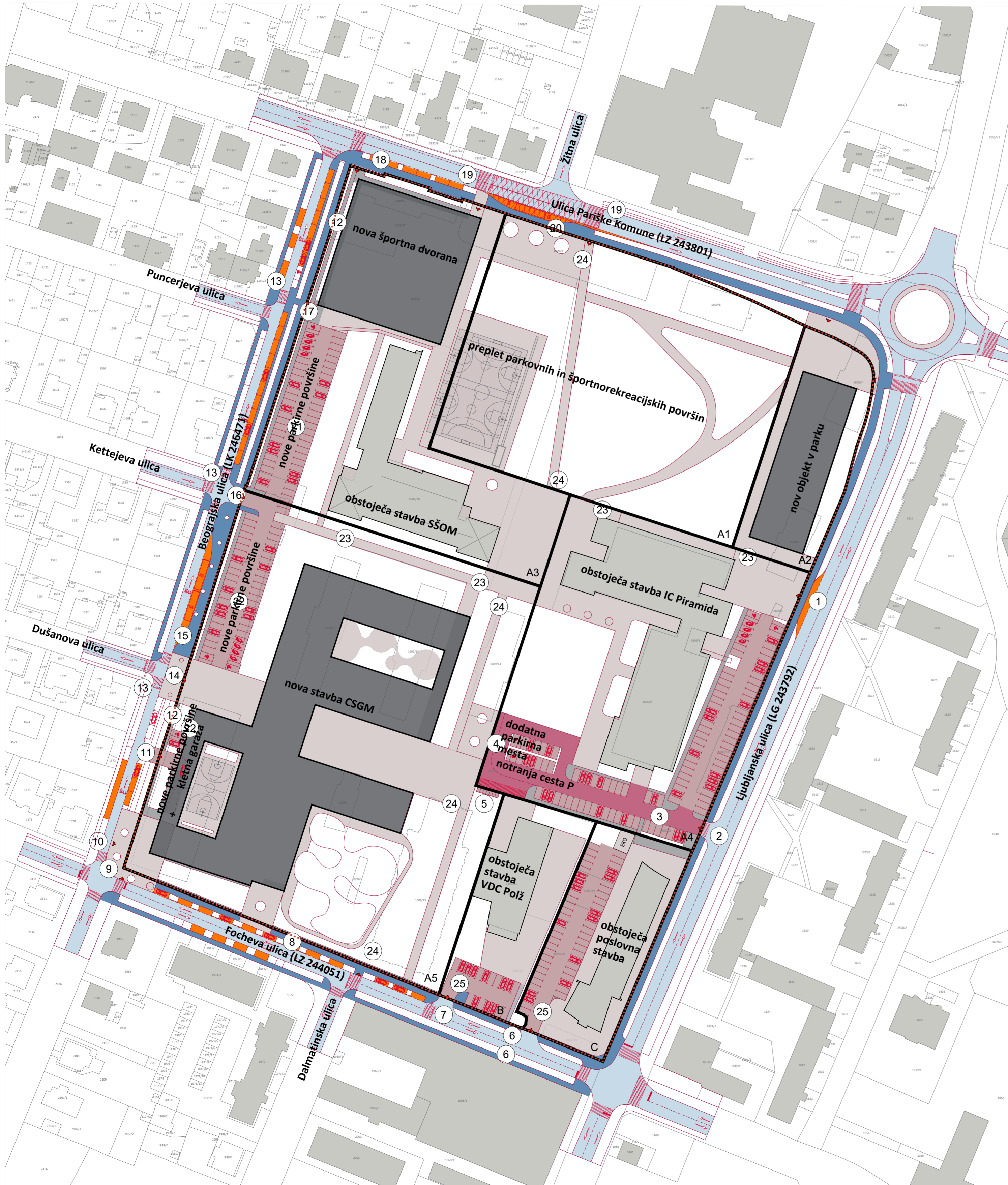


načrt:
4. ZAZIDALNA SITUACIJA

OPP PARK MLADIH
 id. št. prostorskega akta: 4489

datum geodetskega načrta:
 september 2020
 datum:
 marec 2026

faza:
 DOPOLNJENI OSNUTEK
 merilo:
 1:1000



- meja območja urejanja
- obstoječe stavbe
- načrtovane stavbe
- okvirne meje prostorskih enot
- B1 oznake prostorskih enot
- vozišče obstoječih javnih cest
- deloma preurejene površine za pešce in kolesarje ob obstoječih javnih cestah
- možnost umestitve postajališč in parkirnih mest ob vozišču obstoječih javnih cest
- vozišče notranje ceste P
- parkirne površine in površine, namenjene dostopu do stavb znotraj območja OPPN
- utrjene zunanje površine znotraj območja OPPN
- ▶ smeri glavnih dostopov na območje OPPN
- P možnost umestitve parkirnih mest

Op 1.: Lega in velikost objektov se lahko spreminjata v skladu z določili tekstualnega dela OPPN
 Op. 2.: Prikaz ureditve obstoječih občinskih prometnic izven območja OPPN je zgolj informativen. Njihova rekonstrukcija se izvaja po določilih veljavnega OPN.

- LIUBLJANSKA ULICA**
- ① ustavljanje ob vozišču (kiss & go)
- ② ohranitev priključka z Dalmatinske ulice
- NOTRANJA CESTA P**
- ③ dodatna parkirna mesta
- ④ krožni potek z ustavljanjem ob vozišču (kiss & go)
- ⑤ parkirna mesta za enosledna motorna vozila
- FOCHEVA ULICA**
- ⑥ ohranitev obojstranskega drevoreda
- ⑦ ukrepi umirjanja prometa (dvig vozišča) pri prehodih za pešce
- ⑧ vzdolžno parkiranje ter dograditev pločnika ob severni strani vozišča
- ⑨ trg na križišču z Beograjsko ulico
- BEOGRAJSKA ULICA**
- ⑨ trg na križišču s Fochevo ulico
- ⑩ enosmerni režim (širina vozišča 3,5 m)
- ⑪ priključek CSGM (parkirišče, kletna garaža)
- ⑫ površine za pešce in kolesarje ločene z zelenim pasom (ohranitev obojstranskega drevoreda)
- ⑬ ukrepi umirjanja prometa (dvig vozišča) pri prehodih za pešce (križišča z Dušanovo, Kettejevo in Puncerjevo ulico)
- ⑭ trg ob vstopu v CSGM
- ⑮ vzdolžno parkiranje, ustavljanje avtobusov za potrebe šol (širina 3,1 m) ob vozišču
- ⑯ priključek parkirišče srednja šola
- ⑰ priključek peš dostop športna dvorana
- ULICA PARIŠKE KOMUNE**
- ⑱ ohranitev obojstranskega drevoreda in vzdolžnih parkirnih površin
- ⑲ ukrepi umirjanja prometa (dvig vozišča) na območju avtobusnega postajališča
- ⑳ ureditev avtobusnega postajališča linij JPP izven vozišča (širina 3,1 m)
- PROSTORSKA ENOTA A**
- ⑳ parkirišče srednja šola
- ㉑ parkirišče CSGM
- ㉒ peš povezava V - Z (dostopno za javnost)
- ㉓ peš povezava S - J (dostopno za javnost)
- PROSTORSKI ENOTI B IN C**
- ㉔ delna preureditev parkirišč (ohranitev obstoječih priključkov)



načrt:
 5. PRIKAZ UREDITVE GLEDE POTEKA OMREŽJA IN PRIKLJUČEVANJA
 OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER
 GRAJENO JAVNO DOBRO – ZASNOVA PROMETNIH UREDITEV
 datum geodetskega načrta:
 september 2020
 datum:
 marec 2026

OPPN PARK MLADIH
 id. št. prostorskega akta: 4489
 faza:
 DOPOLNJENI OSNUTEK
 merilo:
 1:1000

