



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: 3503-28/2024-29

Datum: 29.05.2026

GMS - 929

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 36. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu ob Ptujski cesti – prva obravnava

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: MAJA REICHENBERG HERIČKO, vodja sektorja
predstavniki načrtovalca

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu ob Ptujski cesti - v prvi obravnavi



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



LIST_4_1_UREDITVEN
A_SIT_dop_osnutek.p



LIST_4_4_PROMETN
A_SIT_dop_osnutek.p





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

Številka: 3503-28/2024-29

Datum: 29.05.2026

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 36. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu ob Ptujski cesti – prva obravnava
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	Obrazložitev, grafične priloge

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	2.06.2026	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Maja Reichenberg Heričko, univ. dipl. inž. arh., vodja sektorja	SUP	2.6.2026	
	Andraž Mlaker Sekretar - Vodja urada	UKRP	2.6.2026	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana		
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Gregor Reichenberg	Kabinet župana	3.6.2026	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	3.6.2026	



Na podlagi 129. člena v povezavi s 121. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-1O, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 - odl.US, 75/25 in 14/26) 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 ob Ptujski cesti

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (splošno)

- (1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt ob Ptujski cesti v Mestni občini Maribor«, v nadaljevanju: OPPN.
- (2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2024/OPPN-037.
- (3) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 5249.

2. člen (vsebina in sestavni del OPPN)

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

Grafični del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji

3.1 Načrtovana ureditev s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji M - 1 : 2500

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 1000

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 1000

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo
M - 1 : 1000

4.4 Prometno tehnična situacija s shemo kletne etaže garaže M - 1 : 1000

5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel

5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 1000



6. Spremljajoče gradivo:

1. IZVLEČEK IZ NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA
2. PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA IN DRUGI PODATKI, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA
3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, MNENJA
4. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG
5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
6. SKLEP
7. POVZETEK ZA JAVNOST

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

3. člen

(načrtovane prostorske ureditve)

- (1) Načrtovane prostorske ureditve so povezane z zgradnjo dveh novih poslovno-trgovskih objektov, s podzemno garažo, k čemur sodijo tudi prometne ureditve, parkirišča, komunalna in energetska infrastruktura ter druge zunanje, zelene površine.
- (2) Predvidene ureditve obsegajo:
 - gradnjo dveh poslovno-trgovskih objektov (1 in 2),
 - gradnja podzemne garaže pod večjih objektom,
 - ureditev zunanjih površin,
 - gradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.
- (3) V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

III. OBMOČJE OPPN

4. člen

(območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega parcele:
 - K.O. (680) TEZNO: 461/1, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477/6, 477/7, 478/4, 478/5, 480, 481, 2763/2.
- (2) Skupna velikost zemljišča OPPN je 12 558 m².

IV. UMEMTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

- (1) Obravnavano območje obdelave se nahaja na desnem bregu reke Drave, v jugovzhodnem delu mesta Maribor, v mestni četrti Tezno, ob Ptujski cesti, ki je ena od pomembnih mestnih vpadnic v Maribor. Leži med Ptujsko cesto na severu, Ukrajinsko ulico na vzhodu, Zagrebško cesto na jugu in Rusjanovo ulico na zahodu ter je tako prometno dobro navezano.
- (2) Teren na območju je raven, zemljišče je delno pozidano. Dovoz je mogoč preko Ptujске ulice.



- (3) S širšim prostorom je območje dobro povezano preko obstoječih ulic in cest, ki se nahajajo v neposredni bližini. Meji na štiri obstoječe ulice, na Ptujsko cesto na severu, na Ukrajinsko ulico na vzhodu, na Zagrebško cesto na jugu in na Rusjanovo ulico na zahodu. Območje je dobro komunalno opremljeno.

6. člen

(dopustne dejavnosti in dopustni objekti na območju OPPN)

- (1) Pomen izrazov:

- **Osnovna dejavnost** - CU – osrednja območja centralnih dejavnosti
- **Dopustne dejavnosti**
 - poslovne dejavnosti,
 - trgovina,
 - storitvene dejavnosti,
 - gostinstvo,
 - bivanje.
- **Dopustni objekti :**
 - 12203 Druge poslovne stavbe
 - 12112 Gostilne, restavracije, točilnice
 - 12301 Trgovske stavbe (tudi nepokrite tržnice)
- **Obstoječi objekti** so objekti, ki so bili legalno zgrajen pred uveljavitvijo tega odloka o OPPN
- **Predvideni objekti** so objekti, ki so načrtovani s tem odlokom o OPPN

Objekti:

- (1) Obstoječim objektom se ohrani namembnost (razen tistih, ki so predvideni za rušitev) in so posegi na njih možni v skladu z določili 9. člena tega odloka.
- (2) Objekti predvideni za rušitev se nahajajo na parcelah številka: 477/7, 4776 vse k.o. (680) Tezno. Do rušitve so na teh objektih možna vzdrževalna dela v skladu z veljavno Uredbo o razvrščanju objektov.
- (3) Predvideni objekti so:
- dva poslovno-trgovska objekta (1 in 2),
 - podzemna garaža pod večjih objektom,
 - ureditev zunanjih površin z vsemi ustreznimi ureditvami pripadajočih zunanjih površin ter gradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

7.člen

(regulacijski in urbanistično oblikovalski pogoji za načrtovane objekte)

- (1) Posegi v prostor morajo upoštevati regulacijske elemente in ostale pogoje, ki imajo naslednji pomen:
- **Gradbena linija** - linija na katero mora biti postavljen objekt in je ni dovoljeno presegati,
 - **Gradbena meja** - je črta, ki je načrtovani objekti pod zemljo, na terenu in v nadstropjih ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele (območje maksimalne možne pozidave),
 - **Etažnost stavbe** je število etaž nad in pod nivojem terena.



(2) Objekt (1)

Na zahodni strani območja OPPN, med Ptujsko in Zagrebško cesto ter Rusjanovo ulico se načrtuje podolgovat poslovno-trgovski objekt (1) s podzemno garažo.

Objekt se načrtuje v obliki črke L, pri čemer je vzhodni del nadstropja v previsu, v pritličju so pod previsom načrtovana parkirišča za potrebe dejavnosti v objektu.

Ob objektu se s Ptujске ceste načrtuje nov prometni priključek in dovozna cesta internega značaja, ki v južnem delu v obliki preboja omogoča izvoz na Zagrebško cesto.

Objekt 1 je etažnosti: dve kleti, pritličje in eno nadstropje (2K+P+1N).

V pritličju in nadstropju so načrtovani poslovni prostori, pisarne, trgovski, razstavni prostori, z možnostjo umestitve gostinske dejavnosti. Glede na vrsto dejavnosti in njihovo površino je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest.

Parkirišča se načrtujejo v kletni etaži garaži, ki ima dovoz – uvoz/izvoz z Zagrebške ceste.

V kletni garaži je načrtovano približno 400 parkirnih mest, v obeh etažah skupaj.

Ob objektu 1 so načrtovana zunanja parkirišča za namene dejavnosti v objektih.

Tlorisni gabarit objekta 1 je razviden iz grafičnih prilog.

(3) Objekt (2)

V severovzhodnem delu območja OPPN, ob Ptujski cesti in Ukrajinski ulici, se načrtuje poslovno-trgovski objekt (2), z daljšo stranico vzporeden s Ptujsko ulico, z možnostjo dovoza in dostopa preko novega prometnega priključka s Ptujске ceste in dovozne ceste.

Objekt je etažnosti: klet, pritličje in eno nadstropje (K+P+1N).

Parkiranje za potrebe in vrsto dejavnosti se načrtuje v neposredni bližini objekta v garaži objekta 1.

(4) Načrtovani stavbi imata ravno streho in zazelenjeno. Na njih je dopustna namestitev sončnih zbiralnikov in sončnih celic. Preseganje višinskega gabarita je dovoljeno za ureditev strojnih naprav pod tehničnim nadstreškom, za postavitev tehnične opreme (klima, fotovoltaika in podobno), za izhod na streho, za elemente za osvetlitev notranjosti stavbe, izvedbo elektronskih komunikacijskih naprav in ograje.

(5) Fasade objekta so zasnovane kot kombinacija več tipov fasad (prezračevalna fasada iz kompaktnih plošč, panelna fasada, zastekljena fasada, kontaktna fasada ali podobno). Fasada je lahko tudi enotnega tipa.

(6) Smeri in lokacije dostopov, dovozov in vhodov v objekte in na posamezne ureditve so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji.

(7) V OPPN je prikazan prostor za polno (protihrupno) ograjo na celotni meji med poslovno in stanovanjsko dejavnostjo znotraj OPPN. Potreba po protihrupni ograji, njena višina, podrobnejša dolžina, absorpcija in druge lastnosti se določijo v oceni v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja.

8.člen

(objekti predvideni za odstranitev)

(1) Pred začetkom gradnje s tem OPPN načrtovanih objektov in urejanja odprtih površin morajo biti odstranjeni obstoječi objekti - na parcelnih številkah 477/7, 477/6 vse k.o. (680) Tezno.

(2) Do rušitve so na teh objektih možna vzdrževalna dela v skladu z veljavno Uredbo o razvrščanju objektov Ur.list RS št.96/2022.



(3) Objekti, ki so predvideni za odstranitev, so določeni v grafičnem listu št. 2.1.

9. člen

(obstoječi objekti)

(1) Na obstoječih objektih, so kot poseg možna:

- vzdrževalna dela v skladu z veljavno Uredbo o razvrščanju objektov Ur.list RS št.96/2022,
- rekonstrukcije, pri čemer je rekonstrukcija spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta, pri čemer se spreminjajo njegovi konstrukcijski elementi, zmožljivost ali izvedejo druge izboljšave, pri čemer se mora ohraniti vsaj del konstrukcijskih elementov obstoječega objekta, in se gabariti objekta praviloma ne povečajo, lahko pa se zmanjšajo. Povečanje gabaritov je v okviru rekonstrukcije mogoče le zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev. Rekonstrukcija je tudi takšna sprememba namembnosti, zaradi katere se objekt razvrsti v višjo vrsto zahtevnosti v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov glede na zahtevnost gradnje,
- spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti, razen bivanja,
- prizidave obstoječih večstanovanjskih objektov do določenega FIZ območja večstanovanjskih objektov, ki znaša 0,7
- novogradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z veljavno Uredbo o razvrščanju objektov.

10. člen

(pomožni infrastrukturni objekti, ograje, urbana oprema)

(1) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja objektov gospodarske javne infrastrukture, vodnih zbiralnikov in pomožnih infrastrukturnih objektov ter izvedba priključkov nanj.

(2) Dovoljeno je umeščanje urbane opreme v skladu s katalogom urbane opreme Mestne občine Maribor.

11. člen

(pogoji za ureditev zunanjih površin)

(1) Podrobnejše usmeritve za vzpostavitev zelenih in drugih površin znotraj ureditvenega območja so razvidne iz grafične priloge List 4.1 Ureditvena situacija. Dopustna so manjša odstopanja od lokacije predvidenih zelenih ureditev ob predvidenih objektih in drugih zunanjih ureditev, kot je prikazano v grafični prilogi. Ureditev je zarisana načelno, možna je drugačna umestitev in površina.

(2) Izbira rastlinskih vrst in druge opreme se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji.

(3) Ureditev prostih in zelenih površin izhaja iz funkcionalno–oblikovalske razporeditve objektov. Proste in zelene površine se uredijo z mrežo poti in zasaditvijo različnih rastlinskih vrst. Ureditev parkovnih površin, izbira avtohtonih rastlinskih vrst in urbane opreme se natančno opredeli v projektni dokumentaciji. Mreža poti je zarisana načelno in se lahko uredi tudi drugače, če se pri nadaljnjem projektiranju izkaže za bolj utemeljeno in racionalno.

12. člen

(zemljiško gradbena parcela)

(1) Zemljiška – gradbena parcela za postavitev objekta 1 je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 473, 474, 475, 476, 477/6, 477/7, 478/4, 478/5, 480, 481 vse k.o. (680) Tezno.



- (2) Zemljiška – gradbena parcela za postavitev objekta 2 – večfunkcionalnega objekta je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 461/1 k.o. (680) Tezno.
- (3) Območje gradbene parcele se lahko tudi spremeni (poveča ali zmanjša), kar se natančno določi v projektni dokumentaciji.

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

13. člen

(skupne določbe glede prometnega urejanja)

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

14. člen

(prometno omrežje, parkiranje)

- (1) Predvideni objekti bodo prometno navezani na obstoječe prometno omrežje.
- (2) Parkiranje je načrtovano ob objektu, na nivoju pritličja ter v kletni etaži, garaži. Uvoz na območje parkiranja v pritličju je s Ptujske in Zagrebške ceste, kjer je načrtovanih 85 parkirnih mest.
- (3) V kletno etažo, garažo je načrtovan uvoz in izvoz iz Zagrebške ceste. Predvideni sta 2 kletni etaži samo za parkiranje.
- (1) Območje kletne etaže je v grafičnem delu prikazano z gradbeno mejo območja podzemne etaže ali etaž. Znotraj gradbene meje se tloris kletne etaže glede na potrebe natančneje določi tako glede velikosti kot oblike.
- (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. Potrebno število PM in PMk za vsako od posameznih dejavnosti za objekt ali vsak njegov del, se določi v skladu z naslednjo tabelo za določitev minimalnega števila PM in minimalnega števila PMk:



2. GOSTINSKE STAVBE		
hotelske in druge podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	1 PM/2 sobi, od tega najmanj 75% PM za goste	1 PMk/4 sobe
gostilne, restavracije in točilnice	PM/10 m ² neto površine gostinskega prostora	1 PMk/10 m ² neto površine gostinskega prostora
druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: mladinska prenočišča	1 PM/10 ležišč	1 PMk/5 ležišč
3. POSLOVNE IN UPRAVNE STAVBE		
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
4. TRGOVSKE STAVBE IN STAVBE ZA STORITVENE DEJAVNOSTI		
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
trgovske stavbe nad 500 m ² BTP	1 PM/25 m ² BTP, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce	1 PMk/100 m ² BTP
odprte in pokrite tržnice	1 PM/50 m ² prodajne površine, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce in ne manj kot 2 PM za obiskovalce	1 PMk/100 m ² BTP ali 1 PMk/5 stojnic
sejemske dvorane, razstavišča	1 PM/50 m ² prodajne površine, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce in ne manj kot 2 PM za obiskovalce	1 PMk/100 m ² BTP ali 1 PMk/5 stojnic

- (3) Za vsakih 30 PM je treba dodatno zagotoviti 1 PM z napravo za napajanje električnih vozil.
- (4) Za vsakih 20 PM, je treba dodatno zagotoviti 5% parkirnih mest za enosledna vozila.
- (5) Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.
- (6) Potrebno število parkirnih mest je treba zaokrožiti na celo številko navzgor.

15. člen

(pešci in kolesarji)

(1) Promet pešcev in kolesarjev je zagotovljen po obstoječih pločnikih in ploščadih ter preko dostopnih površin znotraj območja OPPN. Ob novih objektih so načrtovane pripadajoče peš površine in tlakovane ploščadi, ki so razvidne iz kartografskega dela, natančno velikost in oblika se določi v projektni dokumentaciji.

(2) Ob vsakem objektu je treba zagotoviti ustrezni prostor s stojali za kolesa in število parkirnih mest za kolesa izračunati glede na normativ naveden v 16. členu tega odloka. V novih objektih se načrtuje kolesarnice.

16. člen

(dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil)

(1) Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil je zagotovljen preko obstoječega cestnega omrežja.



(2) Vsi elementi priključkov in križišč morajo zagotavljati promet intervencijskim in komunalnim vozilom.

17. člen

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

(1) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev.

(2) Pred pričetkom projektiranja je treba pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve je treba prilagoditi zahtevam upravljavca ter upoštevati etapnost izvedbe.

(3) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve komunalnega in energetskega urejanja ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

18. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Predvideni objekti se navežejo na javno vodovodno omrežje na območju in v neposredni bližini ter ob Ptujski cesti, v skladu s smernicami upravljavca in pogoji.

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

19. člen

(kanalizacijsko omrežje)

(1) V obstoječih ulicah in cestah se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje. Za načrtovane objekte in njihovo odvodnjavanje odpadnih vod se izgradi ločen sistem kanalizacijskega omrežja z navezavo na obstoječe kanalizacijsko omrežje. Končna dispozicija odpadnih vod je na centralni čistilni napravi.

(2) Komunalne odpadne vode se odvajajo z ločeno kanalizacijo ustreznih dimenzij in se priključujejo v obstoječe kanalizacijsko omrežje preko novega priključka.

(3) Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz parkirišč in utrjenih površin se preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika (SIST EN 858-2) ponika na lokaciji v jugozahodnem delu območja v skladu s smernicami in pogoji upravljavca.

(4) Odvajanje čistih padavinskih voda s strešin je potrebno urediti v skladu z 92. členom Zakona o vodah, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin.

(5) Tla v podzemni garaži naj bodo brez talnih izpustov. V primeru le teh se izvede odvodnja odpadnih voda preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri v obstoječe kanalizacijsko omrežje (mešani kanalizacijski sistem).

(6) V fazi izdelave projektne dokumentacije je potrebno izdelati načrt kanalskega priključka v skladu s pogoji upravljavca.



20. člen

(elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava)

- (1) Na obravnavanem območju se nahaja obstoječe elektroenergetsko omrežje. Načrtovani objekti in ureditve se lahko priključi na obstoječe omrežje pod pogoji upravljavca Elektro Maribor.
- (2) Na območju se izvede javna razsvetljava zunanjih površin v okviru javne komunalne infrastrukture. Oprema javne razsvetljave se izvede skladno s standardi in tipizacijo v Mestni občini Maribor ob upoštevanju predpisov s področja svetlobnega onesnaževanja.

21. člen

(elektronske komunikacije)

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

22. člen

(plinovodno omrežje)

- (1) Za zagotovitev potreb predvidenih, novih objektov, po zemeljskem plinu, je potrebno dograditi obstoječ distribucijski plinovod, ki se nahaja v okoliških ulicah (Zagrebška cesta, upravljavec Plinarna Maribor d.o.o.), izvesti ustrezno dimenzionirane razvode do posameznih objektov in ustrezne priključne vode za vsak posamezen objekt, kar izvede Plinarna Maribor d.o.o. na stroške investitorja.

23. člen

(ogrevanje in učinkovita raba energije)

- (1) Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi. Prednost pri načinu ogrevanja imajo centralizirani sistemi oskrbe pred individualnimi načini ogrevanja. Dopustna je postavitve sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih panelov. Preuči se postavitve le teh v primeru s kombinacijo z zeleno streho.
- (2) 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.
- (3) Umeščanje prezračevalnih naprav in naprav za ogrevanje na prostem ne sme prekomerno obremenjevati najbližjih sosednjih stavb z varovanimi prostori.

24. člen

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

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



VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

25. člen

(kulturna dediščina)

(1) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

(2) V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče.

Zaradi varstva arheoloških ostalin je treba pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

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

26. člen

(varovanje okolja)

(1) Na podlagi, 128. člena ZUreP-3 (celovita presoja vplivov na okolje za OPPN), je v postopku izdelave OPPN, izdelano okoljsko poročilo: OKOLJSKO POROČILO ZA OPPN ZA POSLOVNI CENTER TEZNO V MESTNI OBČINI MARIBOR, izdelovalec: LUČKA, okoljske in prostorske študije, Vanja Šendlinger s.p., Vrbljene 21, 1292 Ig pri Ljubljani, št. projekta: 40/2024, januar 2026, dopolnitve april 2026.

V citiranem okoljskem poročilu so proučeni vsi potencialni vplivi predvidenega posega na okolje.

27. člen

(splošno)

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

28. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

- (1) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varstva okolja in emisij delcev v zrak.
- (2) Ob pripravi in izvedbi gradnje je potrebno upoštevati zakonodajo, ki se nanaša na emisije iz gradbišč:
 - motorje, vgrajene v gradbeno mehanizacijo ali druge naprave, ki so na gradbišču,
 - motorje na kompresijski vžig,
 - postopke mehanske obdelave na gradbišču,
 - gradbeno mehanizacijo in druge naprave, ki so na gradbišču,
 - organizacijske ukrepe na gradbišču,
 - elaborat preprečevanja in zmanjševanja emisije delcev iz gradbišča



- (3) Skladno s sprejetim občinskim programom varstva okolja se predvidi izvedba zelenih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklima in bilance zelenih površin.

29. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Stopnje varstva pred hrupom uradno niso določene. Glede na dejansko in namensko rabo območja ter lego v bližini prometnih Ptujске in Zagrebške ceste, so za vse stavbe z varovanimi prostori v območju ocenjevanja, pa najsi bodo znotraj ali zunaj območja OPPN, upoštevane mejne vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom, po izdelani strokovni podlagi - OCENI OBREMENJENOSTI OKOLJA S HRUPOM ZA OBRATOVANJE PREDVIDENEGA POSLOVNEGA CENTRA TEZNO V MARIBORU, NACIONALNI LABORATORIJ ZA ZDRAVJE, OKOLJE IN HRANO, Center za okolje in zdravje, Oddelek za zrak, hrup, PVO in aerobiologijo, Prvomajska ulica 1, 2000 Maribor, Evidenčna oznaka: 2920-24/112897-25, Datum izdelave poročila: 11.7.2025.

(2) Dosledno je treba upoštevati predlagane omilitvene ukrepe iz strokovne podlage citirane v točki 1 tega člena:

- fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja se (ponovno) izdela ocena obremenjenosti okolja s hrupom, takrat na osnovi konkretnih podatkov o izvori hrupa. Konkretni podatki o izvori hrupa (njihova lokacija, hrupnost, obratovalni čas) namreč v času izdelave te ocene, tj. fazi osnutka OPPN še niso bili na voljo. V navedeni oceni se po potrebi predlaga ustrezno protihrupno zaščito, ki se nato tudi izvede.

- V OPPN je prikazan prostor za polno (protihrupno) ograjo na celotni meji med poslovno in stanovanjsko dejavnostjo znotraj OPPN. Rezervacija prostora tako obkroža parcele v stanovanjski rabi (465 do 472 k.o. Tezno) z izjemo njihove jugovzhodne strani (proti Ukrajinski ulici). Okvirna dolžina morebitne ograje je okoli 170 m. Potreba po protihrupni ograji, njena višina, podrobnejša dolžina, absorpcija in druge lastnosti se določijo v oceni v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja.

- Na površini med predvidenim objektom 2 in stavbo Ukrajinska ulica 15 se ne načrtuje aktivnosti, ki bi lahko povzročale hrup. Podobno velja tudi za ostale površine na prostem znotraj območja OPPN, kjer so v relativni bližini stanovanjske stavbe ob Ukrajinski in Rusjanovi ulici, tj. da se med objektom 1 in stanovanjskimi stavbami ne načrtuje aktivnosti, ki bi lahko povzročile pomemben hrup.

- Prezračevalne, klimatske, ogrevalne in druge naprave, ki povzročajo hrup, se ne načrtujejo v bližini stanovanjskih stavb ob Ukrajinski in Rusjanovi ulici in se ne usmerjajo proti njim. Načrtujejo se v tihi izvedbi, tako da ne bodo povzročale čezmerne obremenitve in za stanovanjsko okolje ne bodo moteče. Če je to izvedljivo, se nameščajo v zaprte ustrezno zvočno izolirane prostore.

- Za gostinske obrate na ureditvenem območju naj velja omejitev obratovalnega časa. Obratovanje gostinskih obratov v nočnem času ni dopustno.

30. člen

(podnebne spremembe, samooskrba)

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

(2) Za blaženje podnebnih sprememb se naj upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (prioritetna raba energentov, URE, OVE, zmanjševanje TGP glede na nacionalne in občinske programe varstva okolja in energetske podnebne načrte) in trajnostne mobilnosti (kolesarske poti,



pešpoti, povezave z JP, prostori za parkiranje koles, ozelenitev parkirišč, vodoprepustne površine in podobno).

(3) Izbor drevesnih vrst za zasaditev naj bo premišljen, da bo ustrezal ravnim pogojem na mikrolokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst.

(4) Vsi ukrepi so nujni zaradi izravnave bilanc zelenih površin in blažitev posledic podnebnih sprememb.

31. člen

(vodni režim in stanje voda)

(1) Območje OPPN leži izven vodovarstvenega območja.

(2) Objekte je treba priključiti na javno kanalizacijo in v njo tudi odvajati odpadne komunalne vode, v skladu z zakonskimi in podzakonskimi akti in predpisi, ki določajo odvajanje odpadnih voda.

(3) Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz parkirišč in utrjenih površin se preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika (SIST EN 858-2) ponika na lokaciji.

(4) Odvajanje čistih padavinskih voda s strešin je potrebno urediti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki in podobno).

(5) Zaradi načrtovanja ukrepov za zmanjšanje porabe pitne vode, se predvidijo tehnične rešitve za uporabo deževnice, kjer je to možno.

(6) Tla v podzemni garaži naj bodo brez talnih izpustov.

(7) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko sistema voda - voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda, za kar je treba izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti dovoljenje za posebno rabo vode za pridobivanje toplote v skladu z veljavnimi zakonskimi akti.

32. člen

(ohranjanje narave)

(1) Na obravnavanem območju ni zavarovanih območij, naravnih vrednot in območij pomembnih za biotsko raznovrstnost, prav tako na območju ni evidentiranih habitatov varovanih vrst oziroma habitatnih tipov.

33. člen

(ravljanje z odpadki)

(1) Ravnanje z odpadki se izvaja v skladu z veljavno zakonodajo in določili občinskega odloka. Na območju se izvaja ločeno zbiranje odpadkov. V sklopu zunanje ureditve je investitor dolžan zagotoviti ustrezna odjemna mesta za zbiranje in odvoz odpadkov v skladu s smernicami javnega podjetja za odvoz odpadkov. Dostop za komunalna vozila je zagotovljen po vseh javnih dostopnih cestah.

(2) Vse odpadke je potrebno ločevati ter predati v uporabo ustreznim prevzemnikom.

(3) V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z



veljavno zakonodajo.

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

34. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

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

35. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost za nastanek požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.
- (2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da:
- je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
 - je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
 - imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
 - se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.
- (3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.
- (4) Za omejitev širjenja požara na sosednje stavbe so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej.



(5) Intervencija bo zagotovljena preko vseh obstoječih in predvidenih prometnih, manipulativnih in interventnih poti. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

(6) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukture montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA

36. člen

(etapnost gradnje)

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

X. DOPUSTNA ODSTOPANJA

37. člen

(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

(1) Pri uresničitvi OPPN so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

(2) Vsa odstopanja iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.

(3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.

38. člen

(odstopanja glede stavb)

(1) Dopusten je manjši tloris načrtovanih objektov, ter drugačna oblika objektov v okviru prikazanega tlorisa.

(2) Preseganje višinskih gabaritov stavb je možno le za postavitve strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaike in podobno) in dostopov na streho. Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov.

39. člen

(odstopanja glede prometne ureditve)



(1) Preoblikovanje parkirnih površin je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz tega odloka.

(2) Mikrolokacijo dovoza, uvoza v garažo, število le teh, obliko parkiranja, natančno število parkirnih mest se opredeli v projektni dokumentaciji glede na dejansko število stanovanjskih/bivalnih enot in dejavnosti.

40. člen

(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

XI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

41. člen

(pogoji za vzdrževalna in druga dela)

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

42. člen

(obveznosti investitorjev)

(1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

(2) Investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

(3) Investitor je dolžan z MO Maribor pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o komunalnem opremljanju območja v kateri se določijo deleži sofinanciranja glede izgradnje prometne in komunalne infrastrukture, ki je potrebna za realizacijo načrtovanih ureditev.

43. člen

(obveznosti izvajalcev)

(1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- med gradnjo je potrebo upoštevati smernice in pogoje temeljenja in zagotoviti stalen nadzor geomehanika pri vseh zemeljskih delih (temeljenje objektov, urejanje komunalne infrastrukture itd.),
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,



- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala, prometno napajanje v času gradnje je dovoljeno izključno iz Istrske ulice,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- med gradnjo je potrebno vsečasne deponije ustrezno zaščititi pred spiranjem in odnašanjem materiala ob močnejših nalivih,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane,
- po končani gradnji je treba vse za gradnjo postavljene provizorje inčasne deponije odstraniti,
- na novo izdelana pobočja ustrezno utrditi in jih zatraviti oz. ustrezno vegetacijsko urediti.

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

XII. KONČNE DOLOČBE

44. člen

(dodatne obveznosti)

- (1) Poleg obveznosti navedenih v predhodnih členih tega odloka, so dodatne obveznosti investorjev in izvajalcev naslednje:
- Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja mora investor z Mestno občino Maribor skleniti pogodbo o opremljanju v skladu s 167. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3).

45. člen

(vpogled v OPPN)

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

46. člen

(pričetek veljavnosti)

Ta odlok se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku in začne veljati osmi dan po objavi.



OBRAZLOŽITEV

S predmetnim občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN) je predvidena novogradnja dveh poslovno-trgovskih objektov s podzemno garažo. Po celotni zahodni strani območja ureditve se načrtuje poslovno-trgovski objekt s podzemno garažo, do katerega se načrtuje nov prometni priključek s Ptujске ceste in kot prometna povezava poteka po osrednjem delu območja, na tak način, da se na južni strani prometno priključuje na Zagrebško cesto. Objekt je načrtovan v obliki črke L in zaseda južni del območja čez večji del površine območja.

Ob Ptujски cesti se načrtuje drugi, manjši poslovno-trgovski objekt, ki ima dostop, dovoz prav tako preko skupnega novega prometnega priključka s Ptujске ceste, možen je dovoz tudi iz Ukrajinske ulice.

V osrednjem, vzhodnem delu območja, se nahajajo obstoječe enostanovanjske stavbe, ki ostajajo nespremenjene, z možnostjo dovoza in dostopa z Ukrajinske ulice kot je v obstoječem stanju.

Gradivo – dopolnjen osnutek OPPN, okoljsko poročilo in elaborat ekonomike je v celoti dostopno na povezavi <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-razgrnitve/>

Prostorski akt bo javno razgrnjen **v času od 08. junija do 10. julija 2026** na internetni spletni strani in analogno v prostorih Mestne četrti Tezno, Panonska ulica 12, Maribor, ter v prostorih Mestne občine Maribor, Sektorja za urejanje prostora, Grajska ulica 7, II etaža, Maribor.

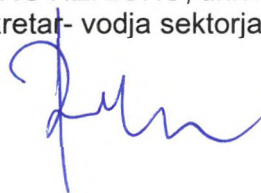
Pripravil/a:

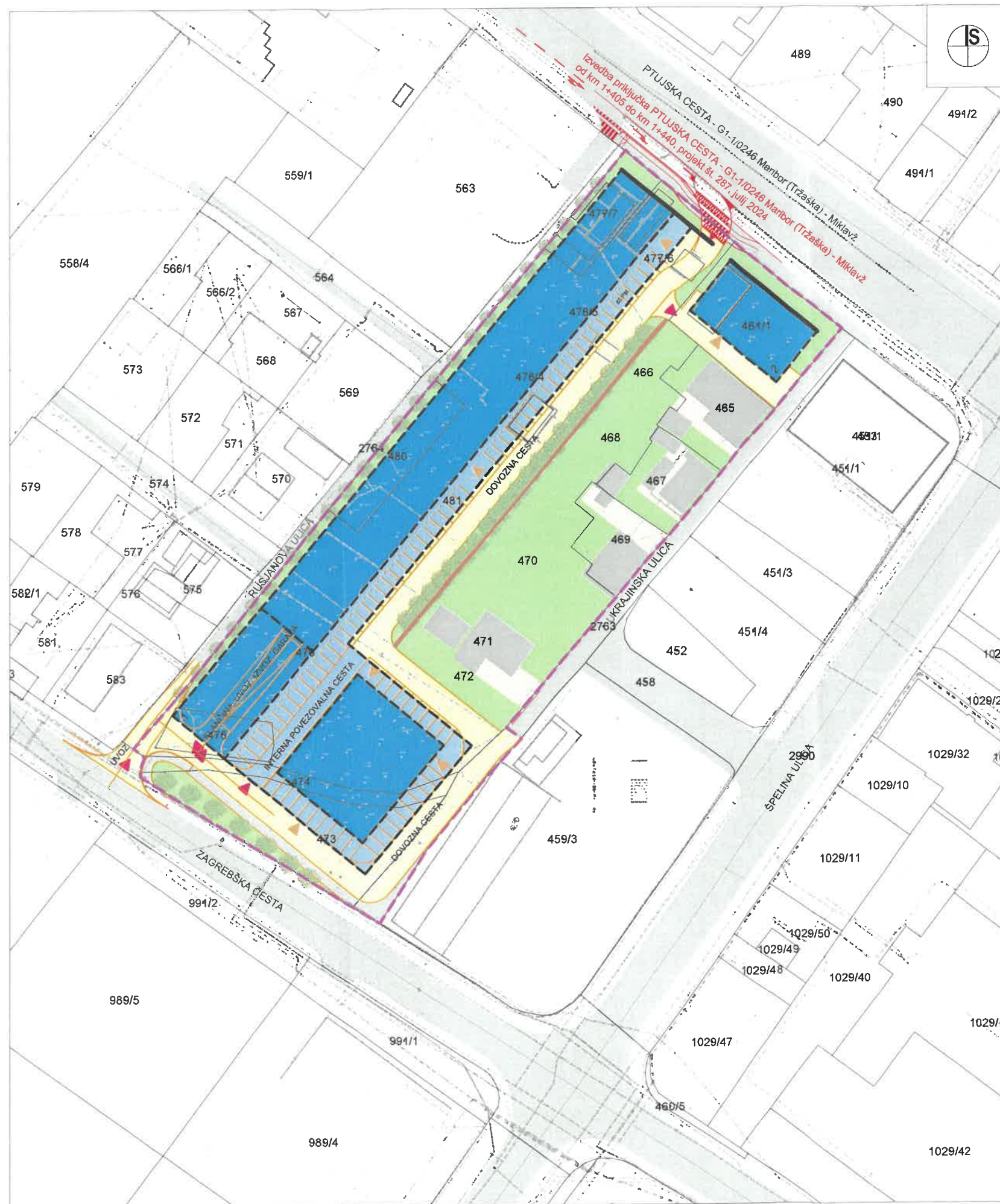
Vesna BAUMAN, univ. dipl. prost. plan.

Podsekretarka



MAJA REICHENBERG HERIČKO, univ. dipl. inž. arh.
Podsekretar - vodja sektorja





LEGENDA:

- MEJA OPPN
- OBSTOJEČI OBJEKTI
- OBSTOJEČE CESTE IN ULICE
- PEŠ, TLAKOVANE POVRŠINE
- PREDVIDENO
- GRADBENA LINIJA
- GRADBENA MEJA, OBJEKT (1N)
- GRADBENA MEJA, OBJEKT (K+P+1N)
- DOVOZNA CESTA, MANIPULATIVNE, PARKIRNE POVRŠINE
- ZELENIČA
- OZNAKA STAVBE
- SMER VHODA V OBJEKT
- SMER DOVOZA, UVOZA, DOSTAVA V GARAŽO/KLET
- DREVESA, GRMIČEVJE
- PLOČNIK
- PROTIHRUPNA OGRAJA

URBIS,
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor



PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OB PTUJSKI CESTI V MOM
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK
NASLOV LISTA:	PRIKAZ UMESTITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR Ureditvena situacija
NAROČNIK IN INVESTITOR:	S plus, d.o.o., Gregorčičeva ulica 27, 2000 Maribor
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502
SODELAVKA:	Dijana BOŽIČ, mag. inž. arh.
ŠT. PROJEKTA:	2024/OPPN-037
DATUM PROJEKTA:	JUNIJ 2026
MERILO:	1 : 1000
ŠT. LISTA:	

	MEJA OPPN
	OBSTOJEČI OBJEKTI
	OBSTOJEČE CESTE IN ULICE
	PEŠ, TLAKOVANE POVRŠINE
	PREDVIDENO
	GRADBENA LINIJA
	GRADBENA MEJA, OBJEKT (1N)
	GRADBENA MEJA, OBJEKT (K+P+1N)
	DOVOZNA CESTA, MANIPULATIVNE, PARKIRNE POVRŠINE
	ZELENICA
	OZNAKA STAVBE
	SMER VHODA V OBJEKT
	SMER DOVOZA, UVOZA, DOSTAVA V GARAŽO/KLET
	PLOČNIK
	GRADBENA MEJA KLETNIH ETAŽ
	DIMENZIJE CESTE
	PROTIHRUPNA OGRAJA



URBIS

PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT OB PTUJSKI CESTI V MOM	
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK	
NASLOV LISTA:	PRIKAZ UMESTITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev s kletno etažo	
NAROČNIK IN INVESTITOR:	S plus, d.o.o., Gregorčičeva ulica 27, 2000 Maribor	
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502	
SODELAVKA:	Dijana BOŽIČ, mag. inž. arh.	
ŠT. PROJEKTA:	2024/OPPN-037	
DATUM PROJEKTA:	JUNIJ 2026	
MERILO:	1 : 1000	
ŠT. LISTA:		4.4