

**STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
ZA OBMOČJE EUP TE-104
V MESTNI OBČINI MARIBOR**

NAROČNIK:

S PLUS d.o.o.
Gregorčičeva ulica 27
2000 Maribor

PRIPRAVLJAVEC:

MESTNA OBČINA MARIBOR
Ulica heroja Staneta 1,
2000 Maribor

IZDELOVALEC:

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

PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

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

DIREKTOR: **Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.**



ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1502

Podpis:



ŠTEV. PROJEKTA: **2026/OPPN-014**

DATUM: **JUNIJ 2026**

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh.
Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.
Dijana BOŽIČ, mag. inž. arh.
Zdenka LEŠNIK, geod. teh.

STROKOVNE PODLAGE IDEJNE ZASNOVE ARHITEKTURE:

IDEJNA ZASNOVA DVEH POSLOVNIH OBJEKTOV V SKLOPU OPPN OB PTUJSKI
CESTI V MARIBORU, številka naloge: ID-02/2026, izdelovalec: Božidar Marinič, u.d.i.a in DI
Urban Žunko, datum naloge: Maj 2026

VSEBINA ELABORATA

I. Tekstualni del:

1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE
2. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH AKTOV OBČINE
3. PRIKAZ STANJA PROSTORA IN DRUGI PODATKI, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE
4. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

II. Grafični del:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Prikaz namenske rabe prostora | |
| Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana | M - 1 : 5000 |
| 2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel | |
| Območje z obstoječim parcelnim stanjem | M - 1 : 1000 |
| 3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji | |
| Načrtovana ureditev s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji | M - 1 : 2500 |
| 4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor | |
| 4.1 Ureditvena situacija – Varianta I | M - 1 : 1000 |
| 4.2 Ureditvena situacija – Varianta II | M - 1 : 1000 |
| 4.3 Ureditvena situacija – Varianta III | M - 1 : 1000 |

III. Priloga idejne zasnove arhitekture

I. TEKSTUALNI DEL:

1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

Strokovne podlage k pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše OPPN), predstavljajo podlago s katerimi se opredeli in utemelji namen in potreba po OPPN, ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve ter potrebne investicije v komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Obravnavano območje obdelave se nahaja na desnem bregu reke Drave, v vzhodnem delu mesta Maribor, v mestni četrti Tezno, ob državni glavni cesti I. reda – 3, odsek 0746, MB (TRŽAŠKA C.)-MIKLAVŽ ali Ptujski cesti, na katero meji na jugozahodni strani.

Pobudnik za izdelavo OPPN želi s predmetnim OPPN urediti pogoje za izgradnjo novih objektov namenjenih avtosalonu, poslovni dejavnosti, prodaji avtomobilov. Načrtovana sta dva objekta, ki se umeščata na območje parcel št.: 2257, 2256, 2255, 2253, 2254, 2258 vse k.o. Tezno. Upoštevana linija poteka Ptujске ceste, do območja se dostopa z vzhodne strani, z obstoječe Matičkove ulice. Na območju se nahajata obstoječa objekta namenjena rušitvi.

Po Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25) območje zajema **stavbna zemljišča s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti v EUP TE-104, za katerega je predvidena izdelava OPPN. Investicijska namera zajema skrajni severni del enote urejanja, to so parcele 2257, 2256, 2255, 2253, 2254, 2258. V območje strokovnih podlag je zajeta celotna enota urejanja, zanjo bo tudi izdelan OPPN.**

Celotno območje OPPN zajema parcele s številkami K.O. (680) TEZNO: 2242/2, 2243/2, 2248/2, 2248/3, 2248/4, 2248/5, 2248/6, 2249/1, 2249/2, 2250/1, 2250/2, 2251, 2252/1, 2252/2, 2252/3, 2252/4, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2262/3, 2262/4, 2297/1, 2384/3, 2749/1, 2749/7, 2749/16, 2749/, v velikosti 11 594 m².

Na območju OPPN se nahajajo obstoječi enostanovanjski objekti na južnem in vzhodnem delu ter proste površine stavbnih zemljišč, v lasti različnih lastnikov. Nepozidana parcela je v velikosti približno 1664 m², na njej se načrtuje poslovno trgovska stavba.

Načrtovane ureditve zajemajo:

- umestitev dveh (2) poslovnih stavb,
- umestitev poslovno trgovskih stavb na območje prostih stavbnih zemljišč,
- ureditev zunanjih površin,
- ureditev ali dopolnitev komunalne in energetske infrastrukture.

Po potrditvi strokovnih podlag kot izhodišč za pripravo OPPN, bo župan mestne občine Maribor, po predhodni pridobitvi mnenja zavoda za varstvo narave, sprejel sklep o pripravi OPPN.

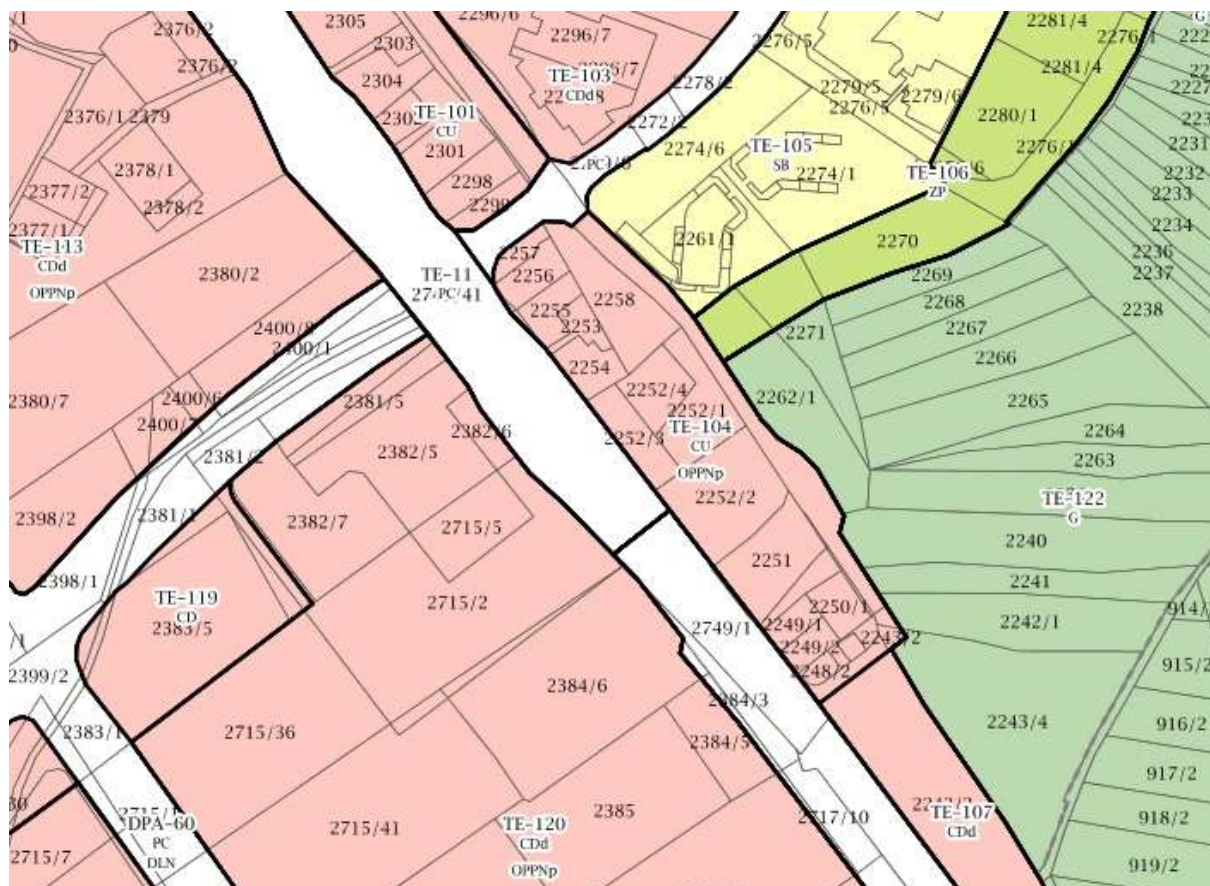
2. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH AKTOV OBČINE

2.1 Občinski prostorski načrt Mestne občine Maribor

Območje se ureja z Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 4/25)

Na območju OPPN je v veljavnem OPN Maribor določena naslednja namenska raba in enota urejanja prostora (EUP):

- **stavbna zemljišča s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti v EUP TE-104**



Slika 1: Prikaz podrobne namenske rabe iz OPN Maribor
vir: <https://prostor.maribor.si/javni-pregledovalnik/opn-mom>

C - OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI		
CU - osrednja območja centralnih dejavnosti		Območja historičnega jedra in novih jeder, kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje.
CD - druga območja centralnih dejavnosti	CDd - območja drugih centralnih dejavnosti	Območja, namenjena trgovskim, oskrbnim, storitvenim, upravnim in podobnim dejavnostim.
	CDiz - območja za vzgojo in izobraževanje	Območja, namenjena vzgoji, izobraževanju in raziskovalnim ustanovam.
	CDc - območja za opravljanje verskih obredov	Območja, namenjena opravljanju verskih obredov in spremljajočim dejavnostim.



Slika 2: Prikaz podrobne namenske rabe iz OPPN Maribor z regulacijskimi elementi
vir: <https://prostor.maribor.si/javni-pregledovalnik/opn-mom>

Na območju OPPN so z OPPN MOM določeni regulacijski elementi, ki jih je potrebno upoštevati pri načrtovanju:

Gradbena linija (GL) je tlorisna projekcija navpične ravnine, na katero mora biti postavljena ulična fasada stavbe.

Gradbena meja (GM) 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.

Gradbena linija je določena ob Ptujski cesti, kar pomeni, da se načrtovani objekti te linije dotikajo, ne smejo je presegati.

Ob Matičkovi ulici je določena gradbena meja, katere načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa načrtovani v notranjost območja, natančneje proti zahodu.

Gradbena meja in gradbena linija skupaj določata območje kamor s elahko umešča nove objekte.

Iz 78. člena (dopustne dejavnosti in dopustni osnovni objekti po območjih NRP) izhajajo določila glede dopustnih **dejavnosti in objektov**:

5	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti
DOPU-STNE DE-JAVNOSTI	- dejavnosti družbene infrastrukture, - poslovne dejavnosti, - trgovina, - storitvene dejavnosti, - gostinstvo, - turistične dejavnosti, - malo gospodarstvo, - bivanje.
DOPUSTNI OBJEKTI	11100 Enostanovanjske stavbe: samo na območjih RSS 11210 Dvostanovanjske stavbe: samo na območjih RSS; razen dvostanovanjskih dvojčkov, ki jih je dopustno umeščati tudi na VSN 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitev 12112 Gostilne, restavracije, točilnice 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo mladinska prenočišča 12201 Stavbe javne uprave 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic 12203 Druge poslovne stavbe 12204 Konferenčne in kongresne stavbe 12301 Trgovske stavbe (tudi nepokrite tržnice) 12303 Oskrbne postaje 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti; razen avtomehanske delavnice 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice 12510 Industrijske stavbe: samo za potrebe malega gospodarstva in le izven ožjega in širšega mestnega središča 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe, dopustne za potrebe osnovnega objekta malega gospodarstva
DOPUSTNI OBJEKTI	12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo 12650 Stavbe za šport 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov 12742 Stavbe sil za zaščito, reševanje in pomoč, gasilski domovi: samo gasilski domovi
DRUGI POGOJI	- V pritličnih etažah obstoječih večstanovanjskih in nestanovanjskih stavb so spremembe namembnosti v stanovanja dopustne le v primeru, kadar prostori stanovanja niso neposredno dostopni z javne površine ali orientirani nanjo. - V primeru novogradnje večstanovanjskih in drugih dopustnih nestanovanjskih stavb v pritličju na ulični strani stavbe ni dopustno umeščati stanovanj, v kolikor ni stavba vsaj 10 m oddaljena od površine ceste. - V pritličnih etažah stavbe na ulični strani ni dopustno umeščati garaž. - Oskrbne postaje so v ožjem mestnem središču dopustne samo v garažnih stavbah, izven ožjega mestnega središča pa jih je dopustno umeščati na gradbene parcele velikosti največ 1000,00 m², ki ležijo neposredno ob lokalnih krajevnih cestah (LK) ali cestah višje kategorije. Omejitev velikosti gradbene parcele ne velja za lokacije, ki mejijo na glavne mestne ceste izven območja ožjega mestnega središča.

Iz 91. člena odloka OPN MOM (velikost stavb in stopnja izkoriščenosti gradbenih parcel) izhajajo pogoji glede velikosti stavb ter stopnje izkoriščenosti gradbene parcele na posameznem območju PNRP:

C – OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI						
Vrsta stavbe	Etažnost (največ)	Višina (največ)	FZ (največ)	FI (največ)	FZP (najmanj)	FOBP (najmanj)
Nestanovanjska stavba na območjih VSN	/	/	0,60	1,30	0,15	X
Nestanovanjska stavba na območjih VSV	/	/	/	2,60	0,15	X
Stavba družbene infrastrukture	/	/	0,80	/	0,15	X
Industrijska stavba	P	/	0,70	/	0,20	X

Faktor izrabe (FI) je razmerje med BTP vseh stavb na gradbeni parceli in celotno površino te gradbene parcele. Pri izračunu FI se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom na gradbeni parceli in celotno površino te 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 objektov nad terenom ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti.

Faktor zelenih površin (FZP) je razmerje med zelenimi površinami na raščenem terenu in celotno površino gradbene parcele nestanovanjske stavbe.

Iz 108. člena odloka OPN MOM (parkirne površine) izhajajo normativi glede potrebnih parkirnih mest za vsako od posameznih dejavnosti za objekt ali vsak njegov del, osebna motorna vozila-PM in parkirna mesta za kolesa-PMk:

VRSTE OBJEKTOV	ŠTEVILO PM	ŠTEVILO PMk
POSLOVNE IN UPRAVNE STAVBE		
stavbe javne uprave, stavbe bank, pošt in zavarovalnic	1 PM/60,00 m ² BTP, od tega najmanj 50% PM za obiskovalce	1 PMk/60,00 m ² BTP
druge poslovne stavbe, konferenčne in kongresne stavbe	1 PM/60,00 m ² BTP	1 PMk/60,00 m ² BTP
TRGOVSKE STAVBE IN STAVBE ZA STORITVENE DEJAVNOSTI		
trgovske stavbe do vključno 500 m ² BTP	1 PM/40,00 m ² BTP, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce in ne manj kot 2 PM za obiskovalce	1 PMk/100,00 m ² BTP

156. člen odloka OPN (usmeritve za pripravo OPPN) podaja naslednje usmeritve:

TE-104 URBANISTIČNI POGOJI:

Na območju EUP TE-104 je dopustna gradnja večstanovanjskih stavb in dopustnih nestanovanjskih stavb z etažnostjo najmanj P+2, pri čemer je treba glede velikosti stavb in stopnje izkoriščenosti gradbenih parcel upoštevati določila 91. člena tega odloka, kot veljajo za območja VSN. V pritličja se mora umeščati javni program. Stanovanj ni dopustno umeščati ob Ptujsko cesto. Med gradbeno linijo in cesto je dopustno urejati le peš, kolesarske in zelene površine, odprtih parkirnih površin ni dopustno načrtovati. Prometno se mora območje napajati iz Matičkove ulice.



Slika 3 in 4: Prikaz EUP TE-104 iz OPN Maribor z mejo OPPN in dejansko stanje EUP v rumeni barvi
vir: <https://prostor.maribor.si/javni-pregledovalnik/opn-mom>

Območje OPPN obsega območje enote urejanja TE-104. Območje enote je omejeno z obstoječimi prometnicami Ptujске ceste in Matičkove ulice. Na območju se nahajajo obstoječe ureditve z objekti in drugimi pripadajočimi površinami. Večina enote je pozidana. Prostih površin za nove objekte je malo. Na skrajnem severozahodnem delu območja OPPN se obstoječi objekti odstranijo in načrtujejo novi, kar je investicijska namera pobudnika OPPN.

V osrednjem delu območja se nahajajo prosta stavbna zemljišča na katerih se lahko načrtujejo nove ureditve. Na preostalem delu območja ostajajo obstoječi objekti s sedanjo namensko rabo.

Skladnost z OPN MOM

Načrtovane ureditve v OPPN na območju pobudnika so skladne z **dopustnimi dejavnostmi in dopustnimi objekti** glede na namensko rabo enote urejanja:

- umeščanje poslovnih stavb z avtosalomom, trgovino avtomobilov in poslovnimi prostori sodijo med **poslovne in trgovske dejavnosti ter med druge poslovne stavbe in trgovske stavbe**

Velikost stavb in gradbene parcele so določene s stopnjo izkoriščenosti v tabeli OPN, zato načrtovane ureditve ne smejo presežati dopustnih maksimalnih:

C – OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI						
Vrsta stavbe	Etažnost (največ)	Višina (največ)	FZ (največ)	FI (največ)	FZP (najmanj)	FOBP (najmanj)
Nestanovanjska stavba na območjih VSN	/	/	0,60	1,30	0,15	X

Velikost gradbene parcele:	3005 m ²
Zazidane površine:	601 m ²
(FZ) Faktor zazidanosti:	0,21 (dopusten max 0,60)
Bruto etažna površina:	2562 m ²
(FIZ) Faktor izrabe:	0,85 (dopusten max 1,30)
Zelene površine:	1302 m ²
(FZP) Faktor zelenih površina	0,43 (najmanj 0,15)

Iz zgoraj izračunanih faktorjev je razvidno, da so načrtovane ureditve skladne z OPN oziroma, ne presegajo dopustnih.

Podatki iz idejne zasnove (IDEJNA ZASNOVA DVEH POSLOVNIH OBJEKTOV V SKLOPU OPPN OB PTUJSKI CESTI V MARIBORU):

VELIKOST PARCELE	3005m ²
BRUTO TLORISNA POVRŠINA	
prtišče	617m ²
1.nadstropje	631m ²
2.nadstropje	631m ²
3.nadstropje	343m ²
4.nadstropje	343m ²
SUM	2565m ²
FI = 2565/3005	= 0.85 (max 1.30)
FZ = 617/3005	= 0.21 (max 0.60)
PARKIRNI NORMATIV	
poslovni objekt	
BTP = 1697m ² / 60 m ²	= 28PM
avtosalon	
BTP prtišče = 288 / 50m ²	=6PM
2. nadstropje = 576 / 60m ²	=10PM
SUM	=44 PM
predvideno	=44PM

Na območju je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest, v skladu z normativom iz tabele OPN:

- druge poslovne stavbe - 1 PM/60,00 m² BTP
- trgovske stavbe do vključno 500 m² BTP - 1 PM/40,00 m² BTP, od tega najmanj 75% PM za obiskovalce in ne manj kot 2 PM za obiskovalce

Iz idejne zasnove poslovne stavbe z avtosalomom izhaja:

Bruto tlorisna površina objekta:	2565 m ²
Število potrebnih parkirnih mest:	2565 m ² /60 m ² = 42 PM

Načrtovanih je 44 PM, kar pomeni, da je na območju pobudnika, ki načrtuje poslovo-trgovski objekt načrtovanih zadostno število parkirišč glede na normativ.

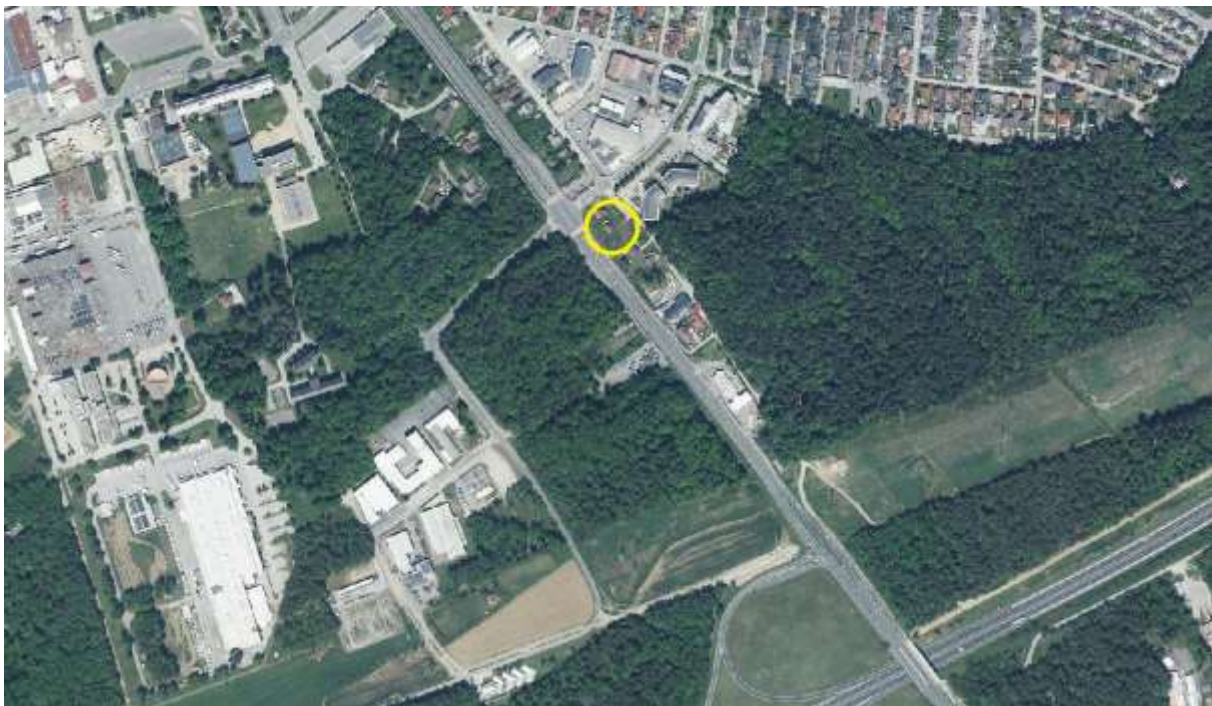
Načrtovane ureditve upoštevajo regulacije elemente.

3. PRIKAZ STANJA PROSTORA IN DRUGI PODATKI, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE

3.1 Opis območja urejanja

3.1.1 Širše območje

Obravnavano območje obdelave se nahaja na desnem bregu reke Drave, v vzhodnem delu mesta Maribor, v mestni četrti Tezno, ob državni glavni cesti I. reda – 3, odsek 0746, MB (TRŽAŠKA C.)-MIKLAVŽ ali Ptujski cesti, na katero meji na jugozahodni strani. Proti jugu je s Ptujске ceste možen uvoz na avtocesto-1 DRAGUČOVA-MB (PTUJSKA C.)



Slika 5: Lokacija v širše območju, vir: (http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)

Tezno je zaokrožena mestna celota v kateri se nahaja vsa potrebna infrastruktura. Tukaj se nahajajo številni trgovski centri in ostale storitvene dejavnosti.

Mestna četrt ima pošto, policijsko postajo, zdravstveno postajo, lekarno, knjižnico idr. V četrti delujeta dve OŠ in sicer Martin Konšak in Slava Klavora, ter štiri enote vrtca Tezno. Tukaj deluje tudi srednješolski center in višja šola, katera razvijata predvsem tehniške vede.

Na Teznu je več zunanjih igrišč za urbane športe, kot tudi nogometni stadion Kovinar, večnamenska športna dvorana pri Tehniškem šolskem centru in objekti za gimnastiko in notranje športe pri DTV Partizan.

Na področju prometne infrastrukture sta glavni hitra cesta H2, katera poteka po skrajnem severnem robu naselja in Ptujška cesta, kot glavna tranzitna cesta. Povezava s centrom mesta je urejena z mestnimi avtobusnim prometom. Na območju četrti se nahaja Železniška postaja Maribor Tezno, ki je v osnovi tovorna in ranžirna postaja, v njeno sestavo pa sodi tudi postajališče za potniški promet.

V območju četrti Tezno se nahaja večja, strjena gozdna površina, Stražunski gozd.

3.1.2 Ožje območje

Območje obsega delno pozidan pas med Ptujsko cesto na eni strani in Matičkovo ulico na drugi strani. Pozidava tega dela območja Tezna se redči, prehaja v nepozidane gozdne površine, proti jugu v prometno območje avtoceste, proti severu pa v nekoliko bolj strnjeno pozidavo.

Ožje območje je na jugozahodu omejeno s Ptujsko cesto, na severu s Panonsko ulico, na severovzhodu z Matičkovo ulico, prav tako na jugu, kjer se ulica slepo zaključuje, oziroma se ne priključuje na Ptujsko cesto. Na severnem delu območja se nahajajo zapuščene, propadajoče enostanovanjske stavbe, nižje etažnosti – klet, pritličje, nadstropje in mansarda. Območje teh parcel in objektov zgleda zapuščeno, degradirano. Proti jugu se nahajata enostanovanjska objekta na lastni parceli, etažnosti klet, pritličje in nadstropje. Nekoliko južneje se nahajajo proste, nepozidane in zaraščene površine, parcela lastniško sodi k trgovsko obrtno proizvodnemu objektu v nadaljevanju območja proti jugu. Objekt je večje tlorisne površine in pritlične etažnosti.

Na skrajnem jugu območja se nahajajo trije enostanovanjski objekti, etažnosti klet, pritličje in mansarda. Podaljšek Matičkove ulice se na zahodni strani slepo zaključuje.



Slika 10: Ožje območje na katastru in DOF-u, z mejo OPPN v rumeni barvi vir:

https://www.geoprostor.net/piso_pro/ewmap.asp?obcina=maribor

Območje obsega parcele s številkami in njihove dele:

- K.O. (680) TEZNO: 2242/2, 2243/2, 2248/2, 2248/3, 2248/4, 2248/5, 2248/6, 2249/1, 2249/2, 2250/1, 2250/2, 2251, 2252/1, 2252/2, 2252/3, 2252/4, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2262/3, 2262/4, 2297/1, 2384/3, 2749/1, 2749/7, 2749/16, 2749/, v velikosti 11 594 m².

3.1.3 Lastništvo zemljišča

Območje je v lasti različnih lastnikov.



LEGENDA:

	MEJA STROKOVNIH PODLAG
	SPLUS, družba
	MOM MARIBOR
	RS SLOVENIJA
	LASTNIK 1
	LASTNIK 2
	LASTNIK 3
	LASTNIK 4
	LASTNIK 5
	LASTNIK 6
	LASTNIK 7

Slika 11: Prikaz lastništva znotraj območja strokovnih podlag na katastrskem načrtu, vir Urbis d.o.o.

3.2 PRIKAZ DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČ

3.2.1 Dejanska raba zemljišč

DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ

Na obravnavanem območju se glede na dejansko rabo prostora nahaja pozidano zemljišče.



Slika 12: Označeno območje OPPN in dejansko stanje,
vir: https://www.geoprostor.net/piso_pro/ewmap.asp?obcina=maribor



Slika 13: Pogled na obstoječe stanovanjske objekte na jugzahodu, ki se bodo rušili, vir: Urbis d.o.o.



Slika 14: Pogled na obstoječe stanovanjske objekte na vzhodu pri Matičkovi ulici, vir: Urbis d.o.o.



Slika 15: Pogled na lokacijo proti jugozahodu in jugu s Panonske ulice, vir: <https://www.google.com/maps/>



Slika 16: Pogled na lokacijo proti jugozahodu in jugu s Ptujске ceste, vir: <https://www.google.com/maps/>



Slika 17: Pogled na obstoječe objekte na jugu s Ptujске ceste, vir: <https://www.google.com/maps/>

3.3 PRIKAZ OBMOČIJ S POSEBNIMI VARSTVENIMI REŽIMI

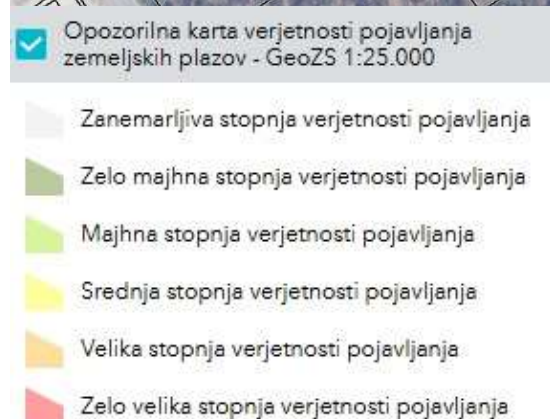
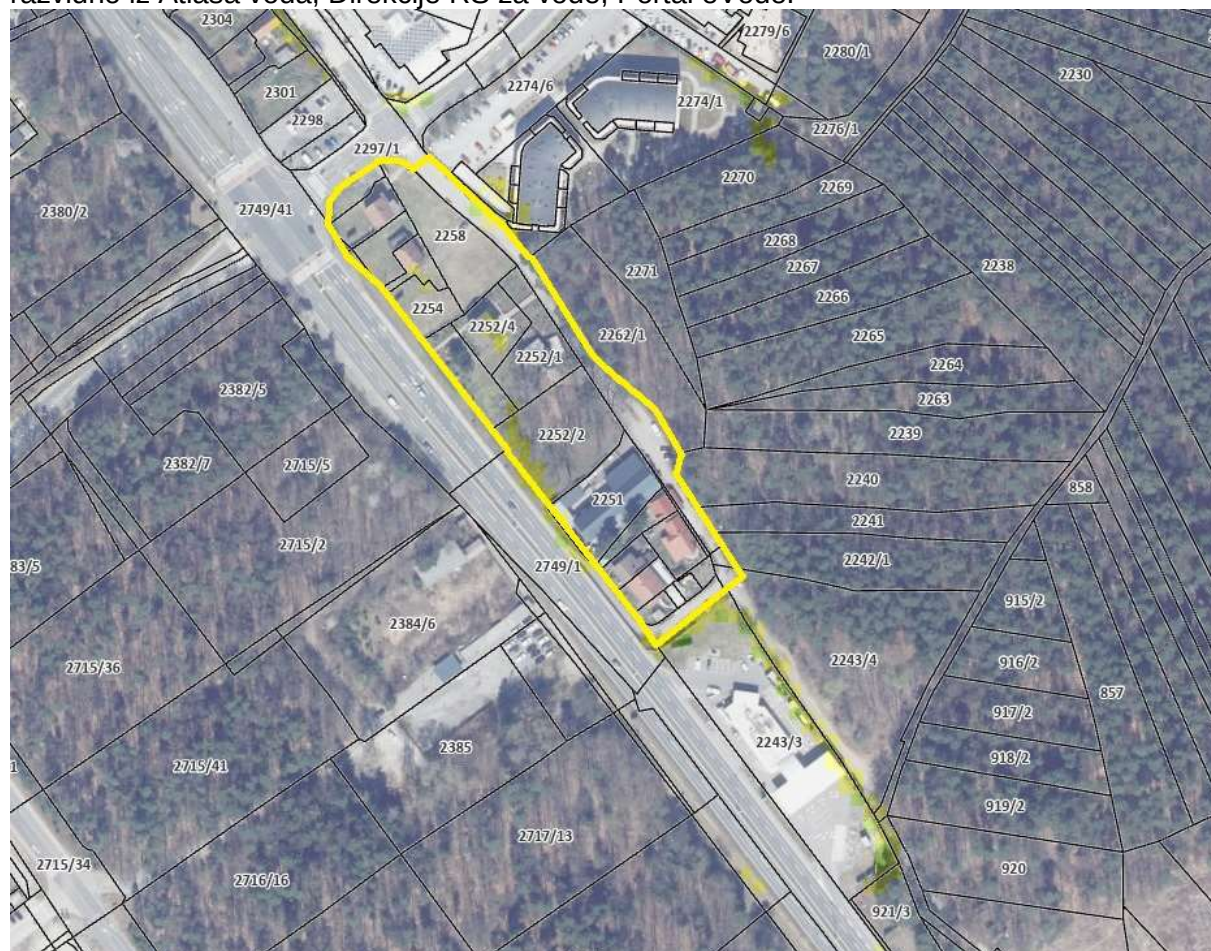
3.3.1 Območja varstva vodnih virov in območje erozije

Območja varstva vodnih virov

Območje se nahaja izven vodovarstvenega območja.

Območje erozije

Območje OPPN se nahaja izven območja verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov, kar je razvidno iz Atlasa voda, Direkcije RS za vode, Portal eVode.



Slika 19: Karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov in meja OPPN v rumeni barvi
vir: <https://geohub.gov.si/>

3.3.2 Ohranjanje narave

Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

3.3.3 Varstvo kulturne dediščine

Na osnovi Zakona o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1) (Ur. l. RS št. 16/08, 123/08, 8/11-ORZVKD39, 90/12 in 111/13) na obravnavanem območju ni enot zavarovane in varovana kulturne dediščine.

3.4 Gospodarska javna infrastruktura

Obravnavano območje se nahaja znotraj goste pozidave z vso obstoječo komunalno, prometno in energetsko infrastrukturo. Obstoječi vodi omogočajo priključitev z manjšimi prilagoditvami.

Dostop na območje je z obstoječih cest, s Ptuijske ceste in Matičkove ulice.



Slika 20: Območje z obstoječi komunalnimi vodi,
vir: https://www.geoprostor.net/piso_pro/ewmap.asp?obcina=maribor

4. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

Obravnavano območje obdelave se nahaja na desnem bregu reke Drave, v vzhodnem delu mesta Maribor, v mestni četrti Tezno, ob državni glavni cesti I. reda – 3, odsek 0746, MB (TRŽAŠKA C.)-MIKLAVŽ ali Ptujski cesti, na katero meji na jugozahodni strani. Proti jugu je s Ptujске ceste možen uvoz na avtocesto-1 DRAGUČOVA-MB(PTUJSKA C.)

Območje obsega delno pozidan pas med Ptujsko cesto na eni strani in Matičkovo ulico na drugi strani. Pozidava tega dela območja Tezna se redči, prehaja v nepozidane gozdne površine, proti jugu v prometno območje avtoceste, proti severu pa v nekoliko bolj strnjeno pozidavo.

Območje obsega parcele s številkami:

- K.O. (680) TEZNO: 2242/2, 2243/2, 2248/2, 2248/3, 2248/4, 2248/5, 2248/6, 2249/1, 2249/2, 2250/1, 2250/2, 2251, 2252/1, 2252/2, 2252/3, 2252/4, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2262/3, 2262/4, 2297/1, 2384/3, 2749/1, 2749/7, 2749/16, 2749/, v velikosti 11 594 m².

Dostopnost za promet je mogoča z obstoječe Matičkove ulice.

Pretežni del območja OPPN je pozidan, prostih površin za umeščanje novih objektov je malo. Severni del je zapuščen in degradiran. Teren je raven.

Načrtovane ureditve v OPPN zajemajo:

- umestitev dveh novih objektov namenjenih avtosalonu, poslovni dejavnosti, prodaji avtomobilov, na severnem delu območja,
- umestitev poslovno trgovskih stavb na območje prostih stavbnih zemljišč,
- ureditev zunanjih površin,
- ureditev ali dopolnitev komunalne in energetske infrastrukture.

Umestitev dveh novih objektov na severnem delu območja

Na skrajnem severnem delu območja OPPN, na parcelah št. 2257, 2256, 2255, 2253, 2254, 2258 vse k.o. Tezno, se načrtujeta dva poslovno trgovska objekta, namenjena avtosalonu in prodaji avtomobilov, s pripadajočimi poslovnimi prostori.

Objekta se umeščata ob gradbeno linijo ob Ptujski cesti, ki je regulacijski pogoj iz OPN MOM, to je v severozahodni del omenjenih parcel. Dostopnost na območje objektov je načrtovana z vzhodne strani, z obstoječe Matičkove ulice.

Na območju se nahajata dva zapuščena stanovanjska objekta, ki sta namenjena rušitvi.

V objektu 1 je načrtovan avtosalon, s prodajo avtomobilov in pripadajočimi poslovnimi prostori, etažnosti K+P+2.

V objektu 2 so načrtovani poslovni prostori, etažnosti K+P+4.



LEGENDA:

- MEJA STROKOVNIH PODLAG
- OBSTOJEČE CESTE IN ULICE S PLOČNIKOM
- PREDVIDENO
- GRADBENA LINIJA
- POSLOVNO TRGOVSKI CENTER (1, 2)
- DOVOZNA CESTA, MANIPULATIVNE, PARKIRNE POVRŠINE
- ZELENICA
- PEŠ, TLAKOVANE POVRŠINE
- K+P+4 OZNAKA STAVBE
- 1 OZNAKA STAVBE
- ▶ SMER VHODA V OBJEKT
- ▶ SMER DOVOZA, UVOZA, SMER DOVOZA V GARAŽO/KLET
- DREVEŠA, GRMIČEVJE

Slika 24: Ureditvena situacija na območju podjetja S Plus, z načrtovanimi ureditvami in novima objektoma,
Vir: Urbis d.o.o.

Umestitev poslovno trgovske stavbe na območje prostih stavbnih zemljišč

Na območje prostih stavbnih zemljišč s parcelno številko 2252/2 k.o. Tezno, se načrtuje umestitev poslovno trgovske stavbe namenjeni različnim centralnim dejavnostim.



Slika 24 in 25: Namenska raba na območju prostih površin - Izsek iz OPN MOM in obstoječe stanje na DOF, vir: https://www.geoprostor.net/piso_pro/ewmap.asp?obcina=maribor

Varianta 1

Na območje prostih površin se umešča en poslovno trgovski objekt etažnosti klet, pritličje, dva nadstropja – K+P+2. Dovoz do objekta je z Matičkove ulice. Objekt je z eno stranico naslonjen na gradbeno linijo ob Ptujski cesti. Potrebno je zagotoviti zadostno število parkirnih mest glede na dejavnost.



- LEGENDA:
- MEJA STROKOVNIH PODLAG
 - OBSTOJEČE CESTE IN ULICE S PLOČNIKOM
 - PREDVIDENO
 - GRADBENA LINIJA
 - POSLOVNO TRGOVSKI CENTER (1. 2. 3)
 - DOVOZNA CESTA, MANIPULATIVNE, PARKIRNE POVRŠINE
 - ZELENICA
 - PEŠ, TLAKOVANE POVRŠINE
 - K+P+2 OZNAKA STAVBE
 - 1 OZNAKA STAVBE
 - SMER VHOVA V OBJEKT
 - SMER DOVOZA, UVOZA, SMER DOVOZA V GARAŽOKLET
 - DREVEŠA, GRMIČEVJE

Slika 26: Ureditvena situacija variante I na DOF-u, vir: Urbis d.o.o.

Urbanistični kazalci načrtovanih ureditev na celotnem območju OPPN v primeru variante I

Velikost območja urejanja:	11 595 m ²
Zazidane površine:	2622 m ²
Faktor zazidanosti:	0,22
Bruto etažna površina:	6557,1 m ²
Faktor izrabe:	0,56
Zelene površine:	4378 m ²

Dopustni faktorji na območju enote urejanja po OPN MOM:

FZ (faktor zazidanosti) =	0,22 (največ 0,6)
FI max (faktor izrabe) =	0,56 (največ 1,3)
FZP (faktor zelenih površin) =	0,38 (najmanj 0,15)

Varianta 2

Na območje prostih površin se umešča en poslovno trgovski objekt v obliki črke L, etažnosti klet, pritličje, dva nadstropja – K+P+2. Dovoz do objekta je z Matičkove ulice. Objekt je z eno stranico naslonjen na gradbeno linijo ob Ptujski cesti. Potrebno je zagotoviti zadostno število parkirnih mest glede na dejavnost.



Slika 28: Ureditvena situacija variante III na DOF-u, vir: Urbis d.o.o.

Urbanistični kazalci načrtovanih ureditev na celotnem območju OPPN v primeru variante II

Velikost območja urejanja:	11 595 m ²
Zazidane površine:	2798 m ²
Faktor zazidanosti:	0,24
Bruto etažna površina:	7085,1 m ²
Faktor izrabe:	0,61
Zelene površine:	4736 m ²

Dopustni faktorji na območju enote urejanja po OPN MOM:

FZ (faktor zazidanosti) =	0,24 (največ 0,6)
FI max (faktor izrabe) =	0,61 (največ 1,3)
FZP (faktor zelenih površin) =	0,41 (najmanj 0,15)

Varianta 3

Na območje prostih površin se umešča prizidek obstoječega poslovnega objekta (3), etažnosti klet, pritličje, dva nadstropja – K+P+2. Dovoza do objekta je predviden z Matičkove ulice. Objekt 3 je z eno stranico naslonjen obstoječo stavbo. Potrebno je zagotoviti zadostno število parkirnih mest glede na dejavnost.



Slika 28: Ureditvena situacija variante III na DOF-u, vir: Urbis d.o.o.

Urbanistični kazalci načrtovanih ureditev na celotnem območju OPPN v primeru variante III

Velikost območja urejanja:	11 595 m ²
Zazidane površine:	2562 m ²
Faktor zazidanosti:	0,22
Bruto etažna površina:	6377,1 m ²
Faktor izrabe:	0,54
Zelene površine:	4367 m ²

Dopustni faktorji na območju enote urejanja po OPN MOM:

FZ (faktor zazidanosti) =	0,22 (največ 0,6)
FI max (faktor izrabe) =	0,54 (največ 1,3)

FZP (faktor zelenih površin) = 0,41 (najmanj 0,15)

Prikazane variante pozidave območja prostih stavbnih zemljišč v smislu tipologije manjših in večjih tlorisnih gabaritov, so različne možnosti, pri čemer se lahko glede na dogovor z lastnikom zemljišč in želja, načrtuje tudi kakšna druga ureditev ali tipologija objekta, kar je možno v nadaljnji fazi priprave prostorskega akta.

Za obstoječe objekte v območju urejanja OPPN veljajo naslednji pogoji:

- vzdrževanje objekta, rekonstrukcija, odstranitev objekta in sprememba namembnosti,
- gabarite vseh obstoječih objektov, je dopustno povečati za potrebe zagotavljanja toplotnega ovoja, protipotresne sanacije in univerzalne dostopnosti.

Načrtovane ureditve na območju OPPN so skladne z OPN MOM v naslednjih pogojih:

- načrtovane dejavnosti so skladne s podrobnejšo namensko rabo - osrednja območja centralnih dejavnosti, gre za preplet poslovnih, trgovskih dejavnosti in bivanja;
- skladno z dejavnostjo so možni objekti:
 - 11100 Enostanovanjske stavbe: samo na območjih RSS
 - 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
 - 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
 - 12301 Trgovske stavbe (tudi nepokrite tržnice)
- stopnja izkoriščenosti območja OPPN je v mejah dopustnih faktorjev, kar je razvidno iz teksta zgoraj, izračunanih urbanističnih kazalcev
- Parkirne površine so zagotovljene glede na predpisani normativ in dejavnost, ki se umešča v objekt, na lastni gradbeni parceli
- Načrtovane stavbe in ureditve se priključujejo na obstoječo prometno, komunalno in energetska infrastrukturo s posameznimi sekundarnimi priključki ali preureditvami ter pogoji posameznih upravljavcev,
- Upoštevani so urbanistični pogoji glede dopustnih stavb, etažnosti le teh, ohranitve uličnega roba ob Ptujski cesti, na Ptujsko cesto se ne umešča novih cestnih priključkov

V nadaljevanju so priložene strokovne podlage, idejna zasnova arhitekture, za območje pobudnika.

II. Grafični del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 5000

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

Območje z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji

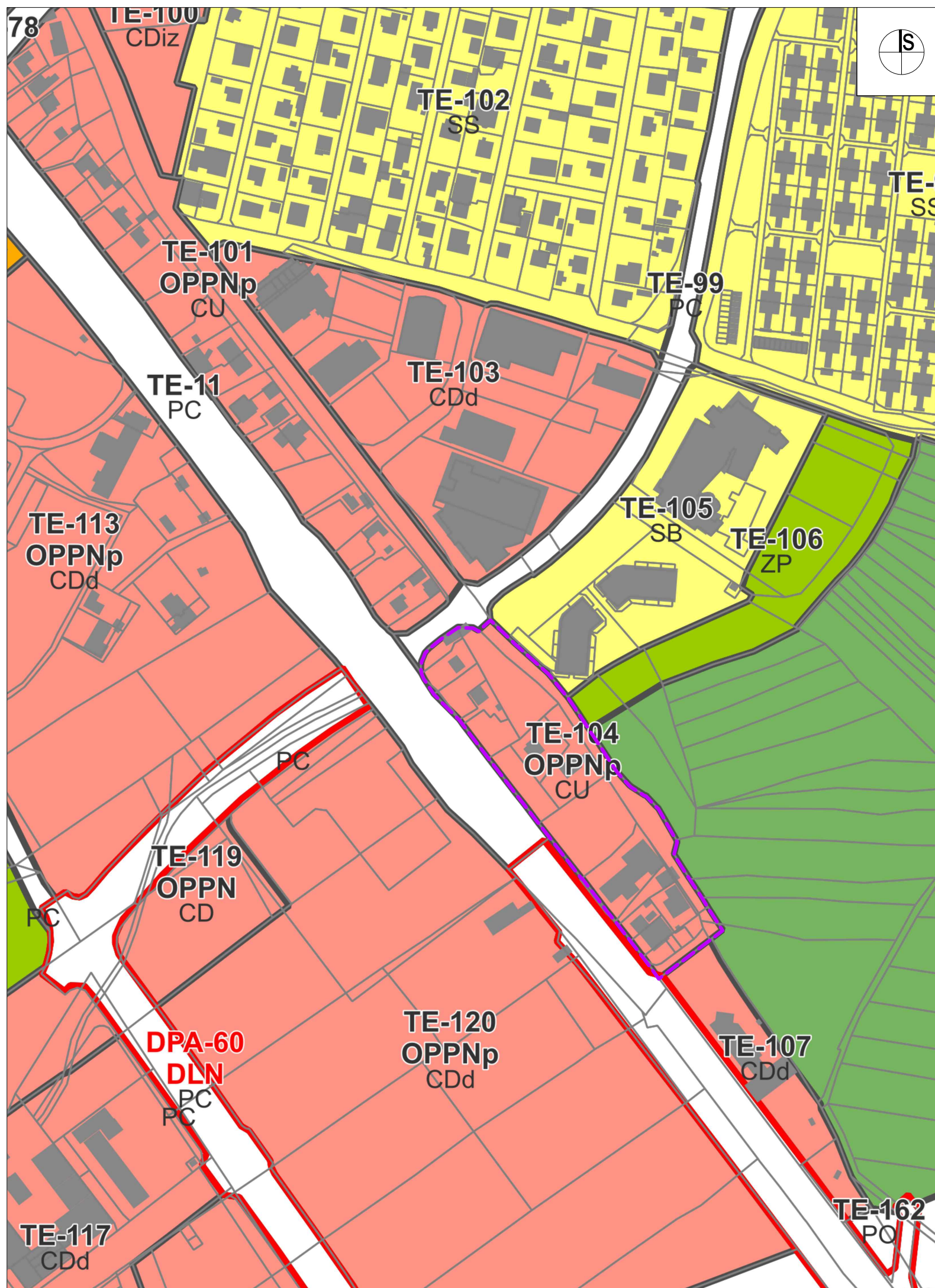
Načrtovana ureditev s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji M - 1 : 5000

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor

4.1 Ureditvena situacija – Varianta I M - 1 : 1000

4.2 Ureditvena situacija – Varianta II M - 1 : 1000

4.3 Ureditvena situacija – Varianta III M - 1 : 1000



LEGENDA:

 MEJA STROKOVNIH PODLAG

[illegible]

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



PROJEKT:	STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE EUP TE-104 V MESTNI OBČINI MARIBOR	
FAZA:	STROKOVNE PODLAGE	
NASLOV LISTA:	PRIKAZ NAMENSKE RABE PROSTORA Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana	
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:	2026/OPPN-014	
DATUM PROJEKTA:	JUNIJ 2026	
MERILO:	1 : 2500	
ŠT. LISTA:		1.1



LEGENDA:

MEJA STROKOVNIH PODLAG

OBSTOJEČI OBJEKTI

OBSTOJEČE CESTE IN ULICE S PLOČNIKOM

PREDVIDENA RUŠITEV OBSTOJEČIH OBJEKTOV

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



PROJEKT:	STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE EUP TE-104 V MESTNI OBČINI MARIBOR	
FAZA:	STROKOVNE PODLAGE	
NASLOV LISTA:	PRIKAZ UREDITVENEGA OBMOČJA Z NAČRTOM PARCEL Območje z obstoječim parcelnim stanjem	
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 BOŽIĆ, mag. inž. arh.	
ŠT. PROJEKTA:	2026/OPPN-014	
DATUM PROJEKTA:	JUNIJ 2026	
MERILO:	1 : 1000	
ŠT. LISTA:		2.1



LEGENDA:

MEJA STROKOVNIH PODLAG



NAČRTOVANA UREDITEV

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



PROJEKT:	STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE EUP TE-104 V MESTNI OBČINI MARIBOR	
FAZA:	STROKOVNE PODLAGE	
NASLOV LISTA:	PRIKAZ VPLIVOV IN POVEZAV S SOSEDNJIMI OBMOČJI Načrtovana ureditev s prikazom vplivov in povezav s soslednjimi območji	
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:	2026/OPPN-014	
DATUM PROJEKTA:	JUNIJ 2026	
MERILO:	1 : 2500	
ŠT. LISTA:		3.1



LEGENDA:

- MEJA STROKOVNIH PODLAG
- OBSTOJEČE CESTE IN ULICE S PLOČNIKOM PREDVIDENO
- GRADBENA LINIJA
- POSLOVNO TRGOVSKI CENTER (1, 2)
- DOVOZNA CESTA, MANIPULATIVNE, PARKIRNE POVRŠINE
- ZELENICA
- PEŠ, TLAKOVANE POVRŠINE
- OZNAKA STAVBE
- OZNAKA STAVBE
- SMER VHODA V OBJEKT
- SMER DOVOZA, UVOZA, SMER DOVOZA V GARAŽO/KLET
- DREVESA, GRMIČEVJE

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



PROJEKT:	STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE EUP TE-104 V MESTNI OBČINI MARIBOR	
FAZA:	STROKOVNE PODLAGE	
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:	2026/OPPN-014	
DATUM PROJEKTA:	JUNIJ 2026	
MERILO:	1 : 1000	
ŠT. LISTA:		4.1



LEGENDA:

- MEJA STROKOVNIH PODLAG
- OBSTOJEČE CESTE IN ULICE S PLOČNIKOM PREDVIDENO
- GRADBENA LINIJA
- POSLOVNO TRGOVSKI CENTER (1, 2, 3)
- DOVOZNA CESTA, MANIPULATIVNE, PARKIRNE POVRŠINE
- ZELENICA
- PEŠ, TLAKOVANE POVRŠINE
- OZNAKA STAVBE
- OZNAKA STAVBE
- SMER VHODA V OBJEKT
- SMER DOVOZA, UVOZA, SMER DOVOZA V GARAŽO/KLET
- DREVESA, GRMIČEVJE

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



PROJEKT:	STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE EUP TE-104 V MESTNI OBČINI MARIBOR	
FAZA:	STROKOVNE PODLAGE	
NASLOV LISTA:	PRIKAZ UMESTITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR Ureditvena situacija- varianta 2	
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:	2026/OPPN-014	
DATUM PROJEKTA:	JUNIJ 2026	
MERILO:	1 : 1000	
ŠT. LISTA:		4.2



LEGENDA:

- MEJA STROKOVNIH PODLAG
- OBSTOJEČE CESTE IN ULICE S PLOČNIKOM PREDVIDENO
- GRADBENA LINIJA
- POSLOVNO TRGOVSKI CENTER (1, 2, 3)
- DOVOZNA CESTA, MANIPULATIVNE, PARKIRNE POVRŠINE
- ZELENICA
- PEŠ, TLAKOVANE POVRŠINE
- OZNAKA STAVBE
- OZNAKA STAVBE
- SMER VHODA V OBJEKT
- SMER DOVOZA, UVOZA, SMER DOVOZA V GARAŽO/KLET
- DREVESA, GRMIČEVJE

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

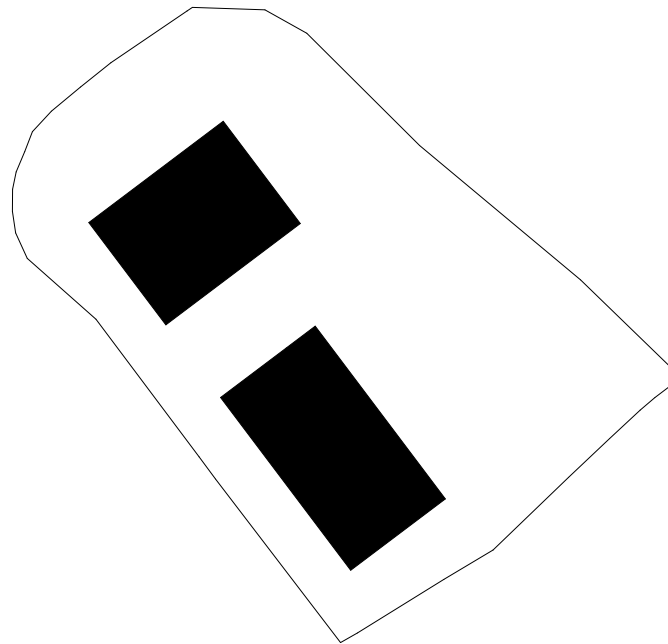


PROJEKT:	STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA OBMOČJE EUP TE-104 V MESTNI OBČINI MARIBOR	
FAZA:	STROKOVNE PODLAGE	
NASLOV LISTA:	PRIKAZ UMESTITVE NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR Ureditvena situacija-varianta 3	
NAROČNIK IN INVESTITOR:	S plus, d.o.o., Gregorčičeva ulica 27, 2000 Maribor	
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502	
SODELAVKA:	Dijana BOŽIČ, mag. inž. arh.	
ŠT. PROJEKTA:	2026/OPPN-014	
DATUM PROJEKTA:	JUNIJ 2026	
MERILO:	1 : 1000	
ŠT. LISTA:		4.3

III. Priloga idejne zasnove arhitekture

STROKOVNE PODLAGE IDEJNE ZASNOVE ARHITEKTURE:

IDEJNA ZASNOVA DVEH POSLOVNIH OBJEKTOV V SKLOPU OPPN OB PTUJSKI CESTI V MARIBORU, številka naloge: ID-02/2026, izdelovalec: Božidar Marinič, u.d.i.a in DI Urban Žunko, datum naloge: Maj 2026



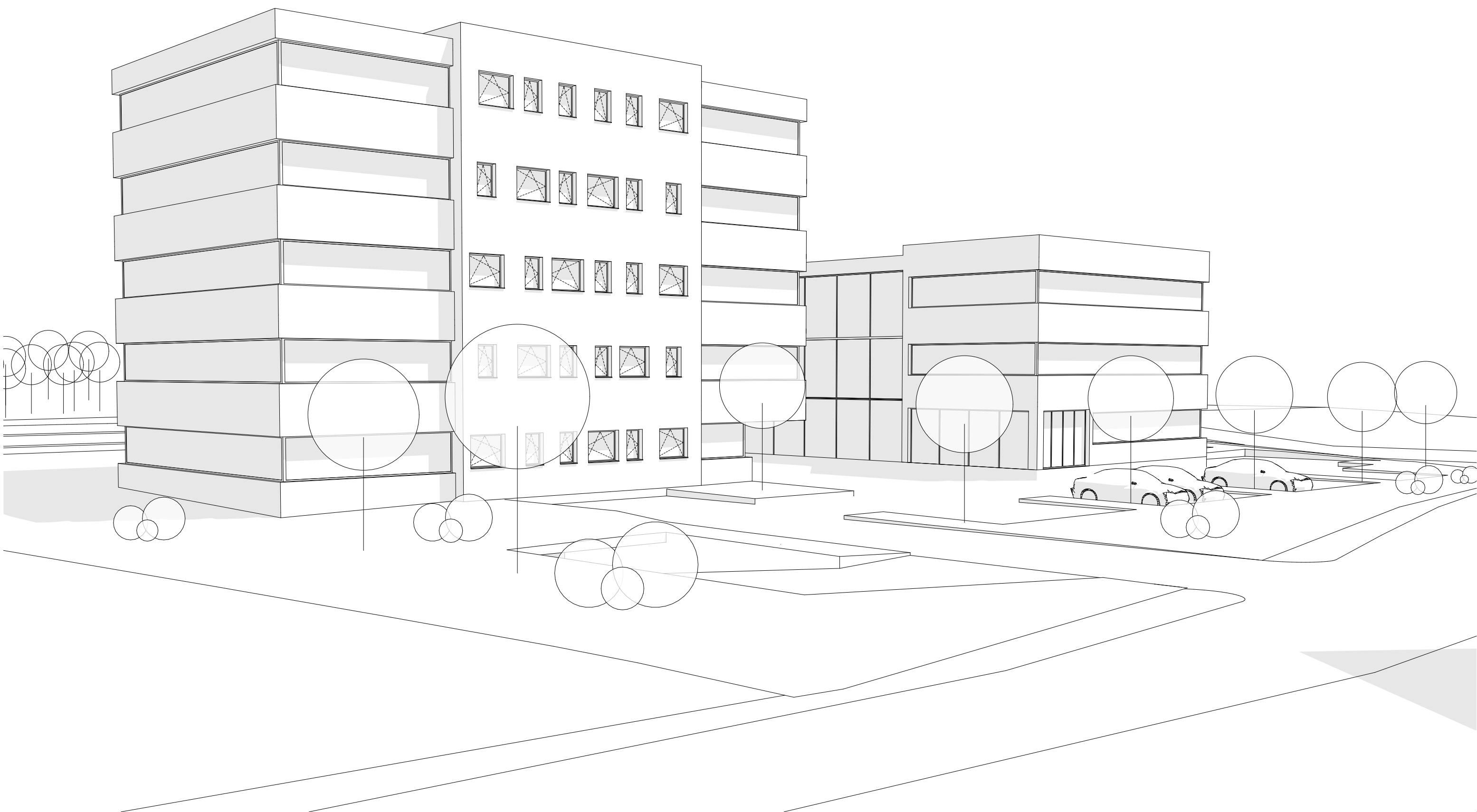
IDEJNA ZASNOVA DVEH POSLOVNIH OBJEKTOV V SKLOPU OPPN OB PTUJSKI CESTE V MARIBORU



INVESTITOR:
NAZIV NALOGE:

ŠTEVILKA NALOGE:
IZDELOVALCI NALOGE:
DATUM NALOGE:

S PLUS d.o.o., Gregorčičeva ulica 27, 2000 Maribor
IDEJNA ZASNOVA DVEH POSLOVNIH OBJEKTOV
V SKLOPU OPPN OB PTUJSKI CESTI V MARIBORU
ID-02/2026
Božidar Marinič, u.d.i.a in DI Urban Žunko
MAJ 2026



ROBNI POGOJI

TE-104 URBANISTIČNI POGOJI:
Na območju EUP TE-104 je dopustna gradnja večstanovanjskih stavb in dopustnih nestanovanjskih stavb z etažnostjo najmanj P+2, pri čemer je treba glede velikosti stavb in stopnje izkoriščenosti gradbenih parcel upoštevati določila 91. člena tega odloka, kot veljajo za območja VSN. V pritličja se mora umeščati javni program. Stanovanj ni dopustno umeščati ob Ptujsko cesto. Med gradbeno linijo in cesto je dopustno urejati le peš, kolesarske in zelene površine, odprtih parkirnih površin ni dopustno načrtovati. Prometno se mora območje napajati iz Matičkove ulice.

84. člen
(odmiki objektov)
(1) Odmik se meri kot najkrajša razdalja med najbolj izpostavljenim delom stavbe in mejo sosednje gradbene ali zemljiške parcele (na primer balkon, napušč, konzolna konstrukcija).
(2) Če ni z gradbeno mejo ali gradbeno linijo določeno drugače, morajo biti odmiki od sosednjih gradbenih ali zemljiških parcel:
- najmanj 4,00 m za stavbe z višino do vključno 11,00 m;
- najmanj 6,00 m oziroma vsaj polovica svoje višine za stavbe višje od 11,00 m;
- najmanj 5,00 m za stavbe na območjih s PNRP IP in IG z višino do vključno 11,00 m;
- najmanj 1,50 m za pomožne objekte;
- najmanj 4,00 m za kmetijske objekte (na primer silos, skedenj, gnojišče, zbiralnik gnojnice, betonsko korito, čebelnjak ali nakladalni panj), ki mejijo na stanovanjske stavbe oziroma na območja stanovanj.

91. člen
(velikost stavb in stopnja izkoriščenosti gradbenih parcel)
C – OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI
Nestanovanjska stavba na območjih VSN

etažnost
višina
FZ
FI
FZP

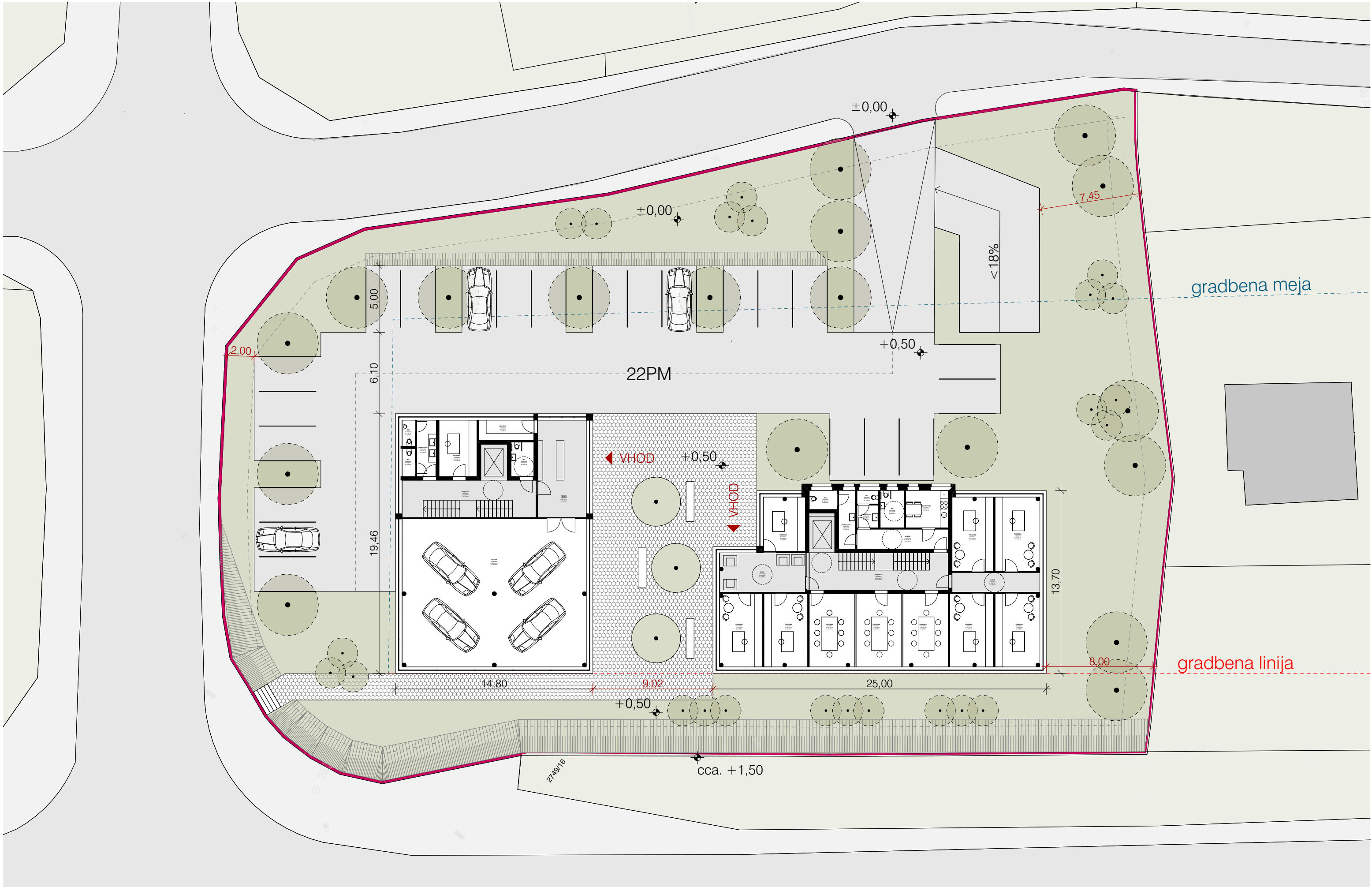
108. člen
(parkirne površine)

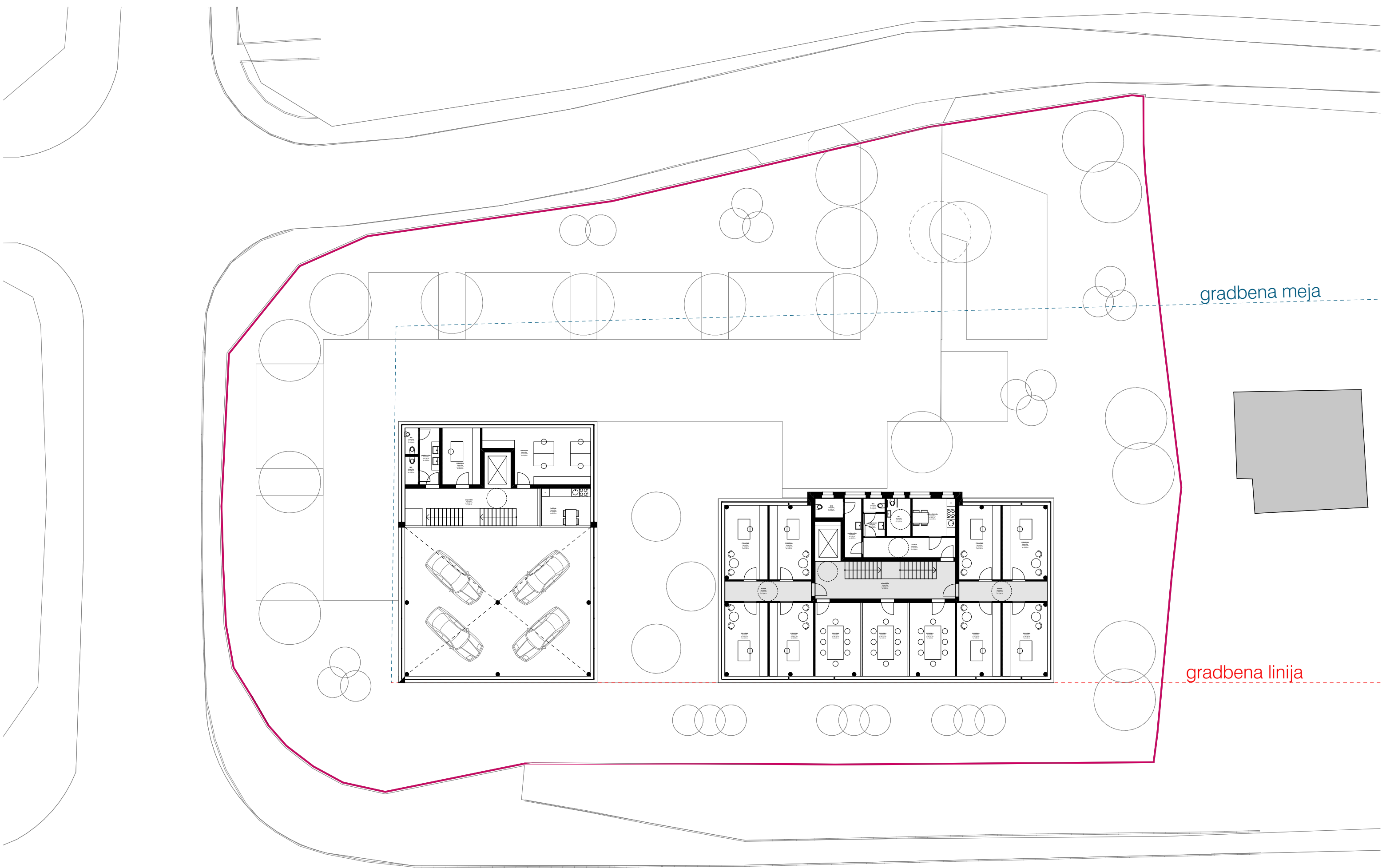
druge poslovne stavbe, konferenčne in kongresne stavbe
1 PM/60,00 m2 BTP 1 PMk/60,00 m2 BT

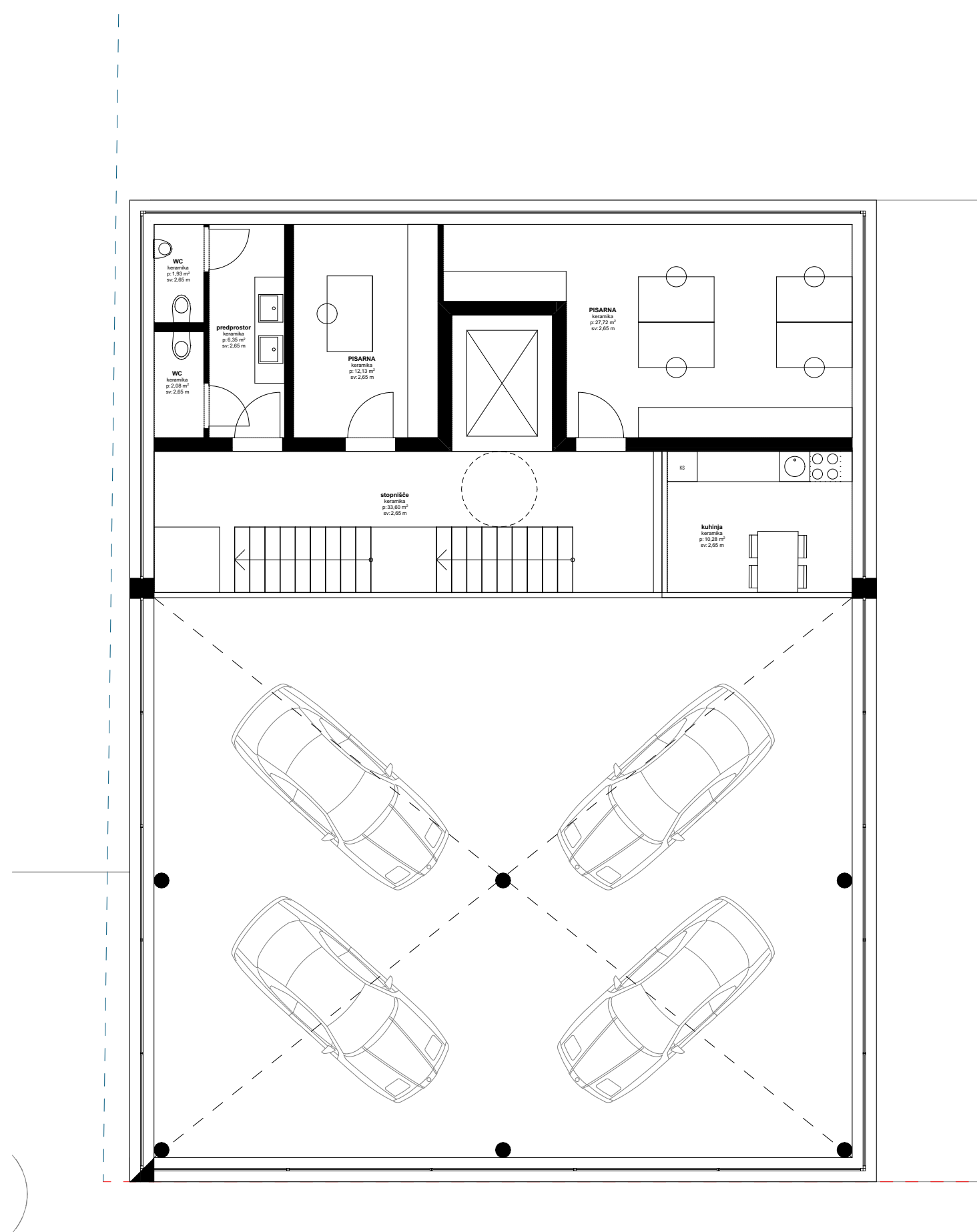
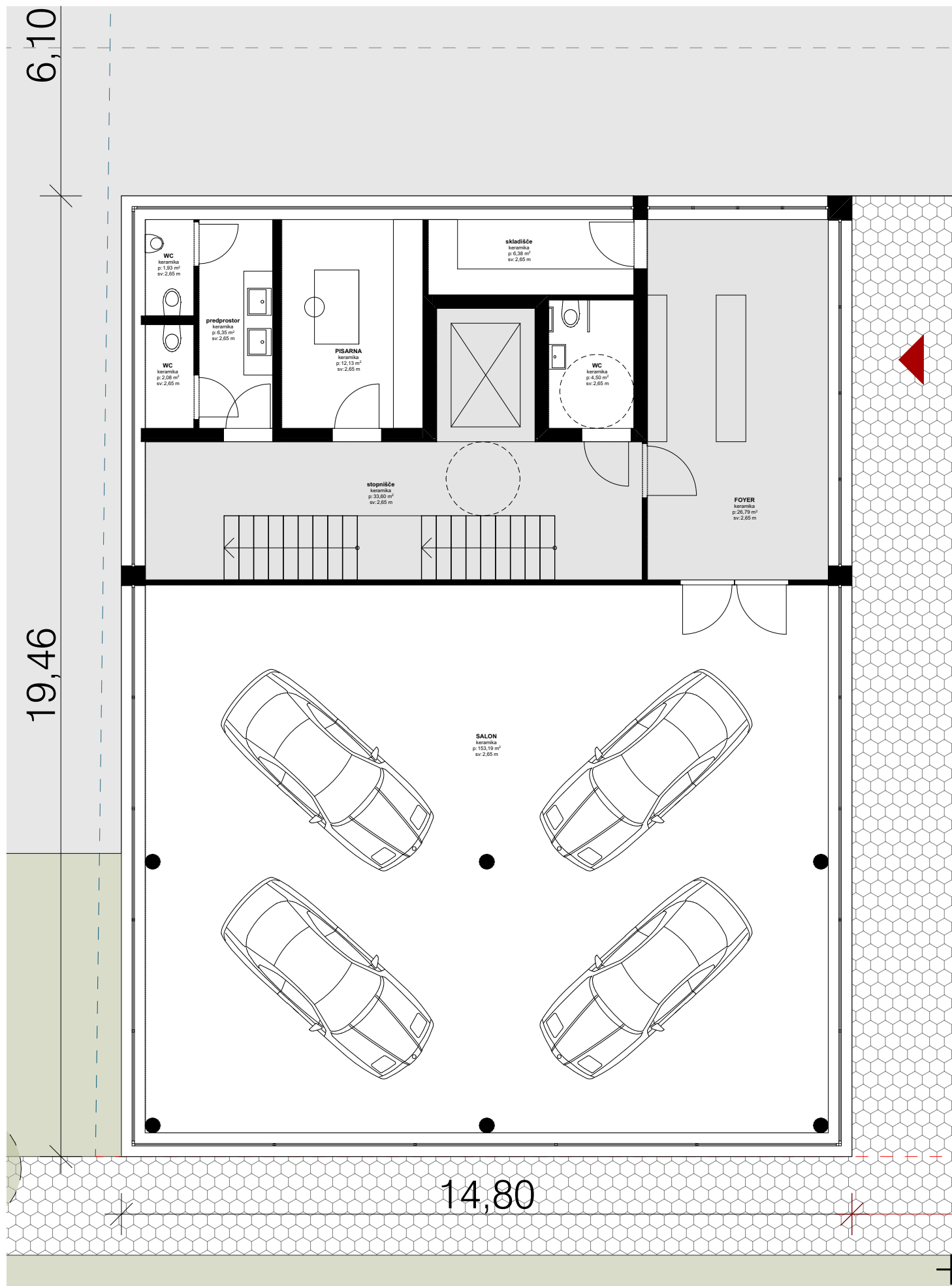
sejemske dvorane, razstavišča
1 PM/50,00 m2 BTP, od tega
najmanj 75% PM za obiskovalce in
ne manj kot 2 PM za obiskovalce



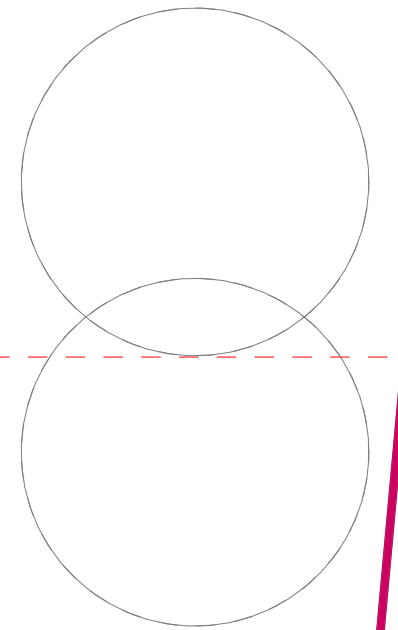


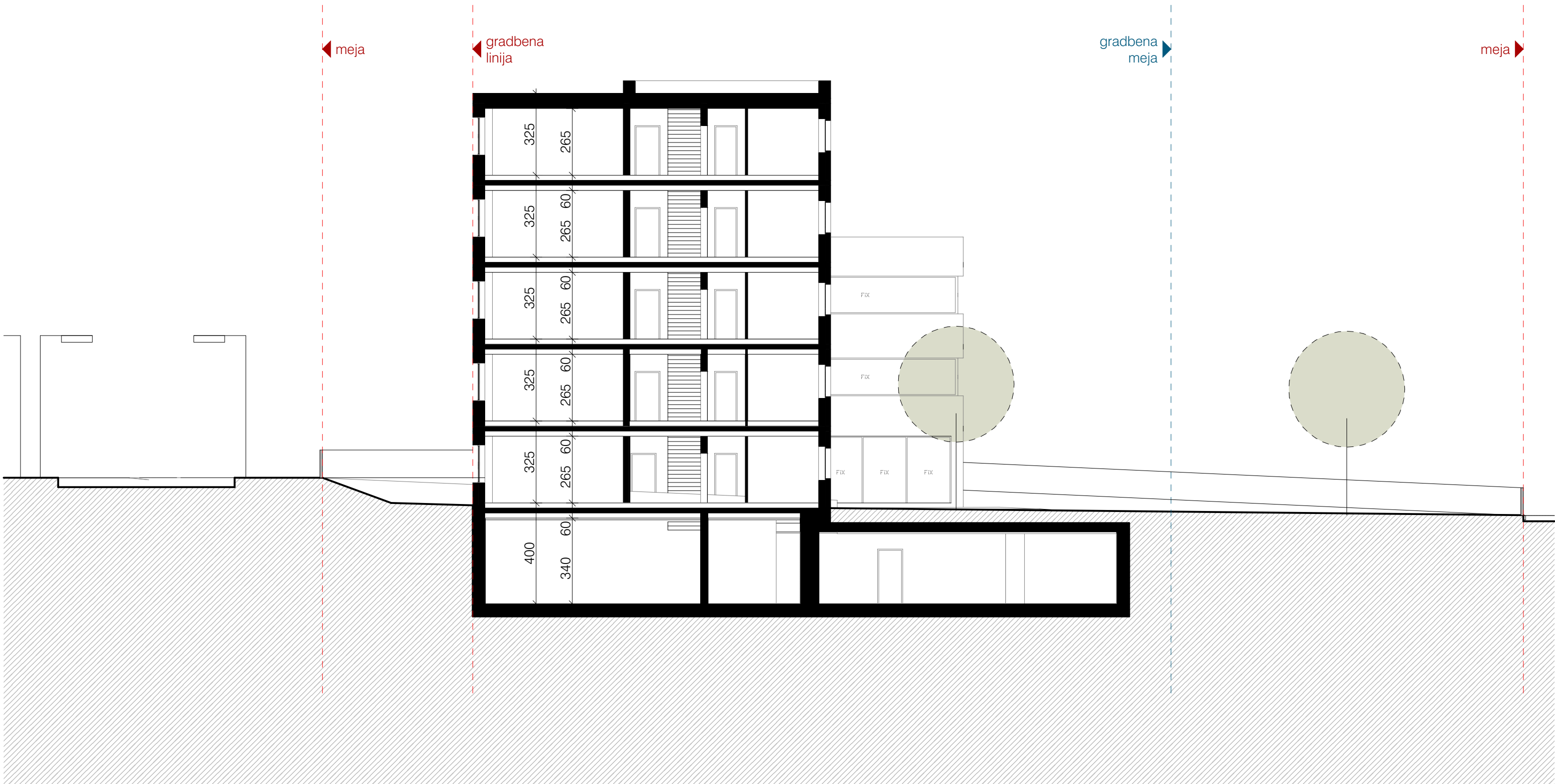


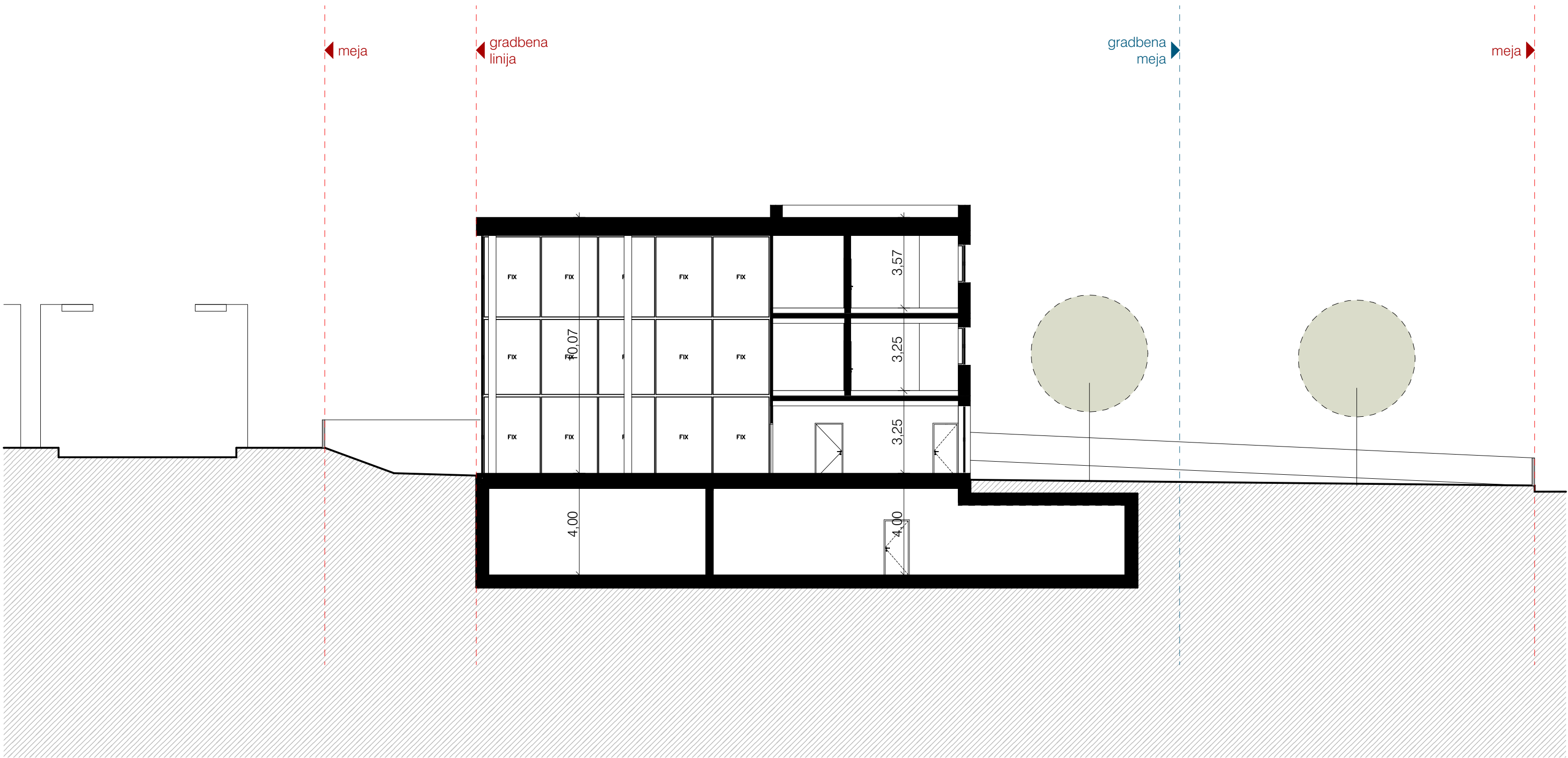


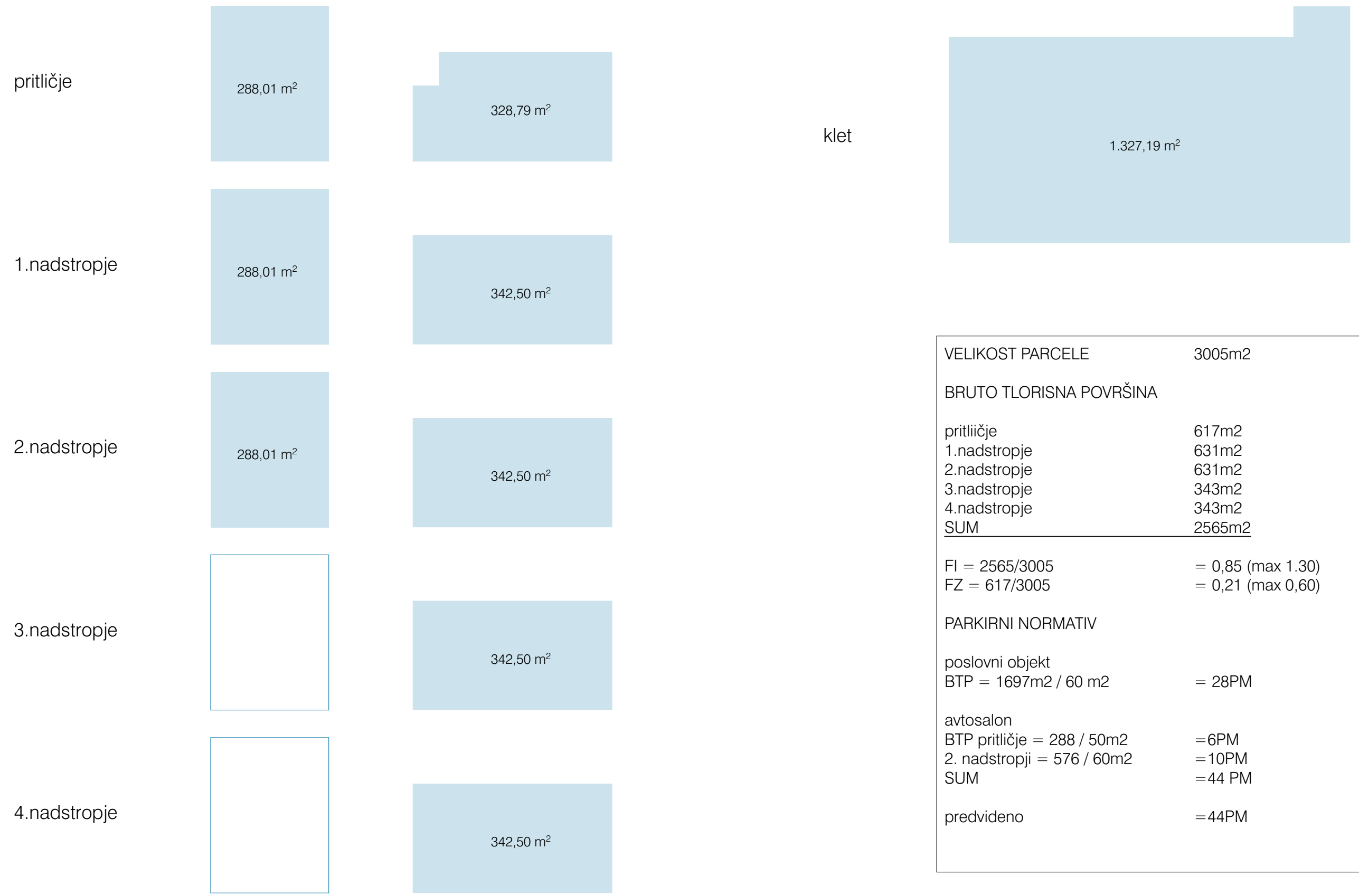












VELIKOST PARCELE	3005m2
BRUTO TLORISNA POVRŠINA	
pritličje	617m2
1.nadstropje	631m2
2.nadstropje	631m2
3.nadstropje	343m2
4.nadstropje	343m2
SUM	2565m2
FI = 2565/3005 = 0,85 (max 1.30)	
FZ = 617/3005 = 0,21 (max 0,60)	
PARKIRNI NORMATIV	
poslovni objekt	
BTP = 1697m2 / 60 m2	= 28PM
avtosalon	
BTP pritličje = 288 / 50m2	=6PM
2. nadstropji = 576 / 60m2	=10PM
SUM	=44 PM
predvideno	=44PM

