ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA VARSTVO NARAVE

OBMOČNA ENOTA MARIBOR

Pobreška cesta 20 | 2000 Maribor
T 02 33 31 370
E info.mb@zrsvn.si
www.zrsvn.si

Številka: 3563-0537/2024-2
Datum: 16. 12. 2024

Mestna občina Maribor, Mestna uprava, Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora
ULICA HEROJA STANETA 1
2000 Maribor

ZADEVA: Občinski podrobni prostorski načrt za poslovni center Tezno v Mestni občini Maribor – Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja

Z vlogo z dne 26. 11. 2024, prejeto dne 27. 11. 2024 po elektronski pošti, ste zaprosili naslovni zavod za mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti v zvezi z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom za poslovni center Tezno v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju: OPPN).

Mnenje podajamo na podlagi 128. člena Zakona o urejanju prostora (*Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24*) skladno s Pravilnikom o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (*Uradni list RS, št. 130/04, 53/06, 38/10 in 3/11*; v nadaljevanju: Pravilnik).

Vlogi ste priložili:

- Strokovne podlage za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovni center Tezno v Mestni občini Maribor, št. projekta 024/OPPN-037, ki ga je novembra 2024 izdelalo podjetje URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor.

Območje OPPN je velikosti cca. 12 558 m² in se nahaja v jugovzhodnem delu mesta Maribor, v mestni četrti Tezno na zemljiščih v k.o. 680 Tezno s parc. št. 461/1, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473. Predmetno območje je delno pozidano z manjšima poslovnima objektoma ob Ptujski cesti, štirimi enostanovanjskimi stavbami ob Ukrajinski ulici, ob Zagrebški cesti se nahaja parkirišče za osebna vozila, v osrednjem delu je območje namenjeno manjši delavnici in skladišču. Skladno z veljavnim občinskim prostorskim aktom "Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (*Medobčinski uradni vestnik, št. 1/86, 16/87, 19/87*)", se parcele nahajajo na stavbnih zemljiščih in v prostorsko planski enoti Te2-C. Podrobnejša namenska raba parcel je določena kot površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti.

Naročnik in investitor S PLUS d.o.o. načrtuje umestitev in gradnjo večjega poslovno trgovskega objekta s podzemno garažo, manjšega poslovnega objekta ter pripadajoče ureditve, ki so povezano s prometom,

energetskimi, komunalnimi ter drugimi zunanjimi ureditvami. Poslovno-trgovski objekt s podzemno garažo (Objekt 1) se načrtuje v obliki črke L po celotni zahodni strani območja ureditve in zaseda južni del območja čez večji del površine območja. Objekt bo 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 so načrtovana zunanja parkirišča za namene dejavnosti v objektih. Ob Ptujski cesti se načrtuje manjši poslovno-trgovski objekt (Objekt 2) etažnosti pritličje in eno nadstropje (P+1N). Parkiranje za potrebe in vrsto dejavnosti se načrtuje v neposredni bližini objekta v garaži Objekta 1. Do obeh objektov bo izveden nov prometni priključek s Ptujske ceste. 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.

Po pregledu predložene dokumentacije ugotavljamo, da območje OPPN in njegovega daljinskega vpliva leži izven posebnega varstvenega območja (Natura 2000) in zavarovanega območja. Zato ocenjujemo, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

Lep pozdrav!

Pripravil(a):
Tamara Karlo, mag. biol. in eko. z narav.
naravovarstvena svetovalka

Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.
visoka naravovarstvena svetnica
vodja OE Maribor

Zavod RS za varstvo narave, Ljubljana, Tobačna ul. 5, 4

ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE
Št. dok.: 3563-0537/2024 - 2
Podpisnik: SIMONA KALIGARIČ
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 590890879633028311990045304 8
Veljavnost: 29.01.2026 Datum in ura: 16.12.2024 14:51
Elektronsko podpisano v dok. sistemu.

Poslano:
- Mestna občina Maribor, Mestna uprava, Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora (vesna.bauman@maribor.si).

V vednost:
- Mateji Blažič (mateja.blazic@gov.si), Heleni Velenšek Kavčič (helena.velensek-kavcic@gov.si), Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Sektor za upravne zadeve s področja narave;
- glavni pisarni (gp.mope@gov.si), Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje, Sektor za okoljske presoje.