

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: 35005 - 23/2010-118  
Maribor, 23. september 2019



GMS – 129

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 8. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE  
OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA: ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O  
ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL CENTRALNE CONE C-4 V  
MARIBORU – druga obravnava**

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

**GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan MOM

**POROČEVALKA:** mag. Lidija KODRIČ VUK, sekretarka

**PREDLOG SKLEPA: MESTNI SVET SPREJME ODLOK O SPREMEMBAH IN  
DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL  
CENTRALNE CONE C-4 V MARIBORU**

Aleksander Saša ARSENOVIČ  
ŽUPAN



**PRILOGE:**

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafične priloge
- stališča do pripomb



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

Številka: 35005 - 23/2010-118

Maribor, 23. september 2019



**PODPISNI LIST**  
**PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 8. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA**  
**MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	<b>odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu za del centralne cone c-4 v Mariboru</b>
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. odlok 2. obrazložitev odloka 3. grafične priloge 4. stališča do pripomb

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil:	Simon TEKAVEC, višji svetovalec	UKPP-SUP	23.9.2019	
Gradivo pregledala vodja SUP	mag. Lidija KODRIČ VUK, sekretarka	UKPP-SUP	23.9.2019	
Gradivo pregledal vodja UKPP	Vili EISENHUT vodja urada	UKPP	25.9.2019	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	/			
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	/			

Gradivo prejela služba MS v fizični in e-obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	25.9.2019	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal direktor MU	Boris Železnik	Kabinet župana	30.9.2019	
Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	dr. Samo Peter MEDVED  <b>Gregor REICHENBERG</b>  Mag. Helena KUJUNDŽIČ LUKAČEK  Alenka ISKRA	Kabinet župana	30.9.2019	
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša ARSENOVIČ	Kabinet župana		

Na podlagi 115., 119. in 273. člena Zakona o urejanje prostora (ZUreP-2, Ur. l. RS, št. 61/2017) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/11, 8/14 in 12/19) je Mestni svet Mestne občine Maribor na ..... seji dne ..... sprejel

**ODLOK  
O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA  
O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL CENTRALNE CONE C-4 V MARIBORU**

~ predlog za drugo obravnavo ~

**1. člen**

V Odlok o zazidalnem načrtu dela območja centralne cone C-4 v Mariboru (MUV, št. 28/97, 4/98 in 23/04) se za 1. členom doda novi 1.a člen, ki se glasi:

»1.a člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu za del centralne cone C-4 v Mariboru (MUV št. 28/97, 4/98-popr. in 23/04), ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, Maribor, pod številko naloge 10086 (19015).«.

**2. člen**

Za 2. členom se doda nov 2.a člen, ki se glasi:

»2.a člen

Spremembe in dopolnitve odloka obsegajo območje v velikosti približno 2,1 ha med Pobreško in Titovo cesto ter dovozno cesto do objekta KPD in se nanašajo na spremembo prostorske ureditve v južnem delu območja, na zemljiščih s parcelnimi številkami 151/2-del, 151/10, 157/3, 957/9-del, 957/10, 957/12-del, 958/6, 958/7, 959/5, 959/6, 960/1, 960/2, 963, 964, 965/1, 965/2, 965/3, 966/1, 967/2-del, 967/3, 974/3, 977/1-del, 978, 980, 2807/3-del, 2807/8, 2811/10, 2811/12-del, 2811/13, 2811/14-del, vse k.o. Tabor (659). Na območju se, namesto ene večje stavbe z oznako 4 (trgovsko poslovni objekt), umestita dve manjši trgovski stavbi z oznako 4 in 5. V zahodnem delu območja se umesti stavba z oznako 5 z etažnostjo P, v vzhodnem delu območja pa stavba z oznako 4 z etažnostjo K+P+1+TE.

Spremembe in dopolnitve odloka vsebujejo poleg tega odloka tudi grafični del, in sicer karto Izsek iz Zazidalnega načrta za del centralne cone C 4 v Mariboru (MUV št. 28/97, 4/98-popr., 23/04), karta 5 Zazidalna situacija z ureditvijo odprtega prostora, karta 6 Funkcionalno oblikovalski pogoji, karta 7 Situacija prometne ureditve, karta 8 Situacija obstoječih in predvidenih komunalnih naprav in karta 9 Karakteristični prerezi, karta 10 Načrt gradbenih parcel in priloge, ki so na vpogled v prostorih Mestne občine Maribor, Sektor za urejanje prostora.«.

**3. člen**

(1) V 9. členu se besedilo druge alineje spremeni tako, da se glasi:

»- trgovsko poslovni objekt ob železniški progi (objekt št. 3),«.

(2) Doda se nova, tretja alineja, ki se glasi:

»- trgovski stavbi ob železniški progi (objekta št. 4 in 5)«.



#### 4. člen

(1) V 10. členu se tretji odstavek spremeni tako, da se glasi:

##### »Objekti št. 3, 4 in 5

Program po etažah ni definiran. Kletne etaže z direktnim uvozom iz ceste ob železnici je potrebno uporabiti za garažo. V višjih etažah je predvidena trgovska, storitvena in poslovna dejavnost.

- Tlorisni gabariti objektov: objekt 3: 189 m x 115 m, objekt 4: približno 75 m x 52 m, objekt 5: približno 80 m x 38 m
- Etažnost: objekt 3: 2K + P+ 1, objekt 4: K+P+1+TE (terasna etaža) in višine do 17,5 m (284,90 m n. v.), objekt 5: P in višine do 7,5 m (275 m n. v.), fasadna opna je lahko do 2 m višja. Kletnih etaž je lahko več. Višina etaže je odvisna od namembnosti objekta in se določi v projektni dokumentaciji. Kota pritličja je na nivoju Dravske tiskarne, razen objektov 4 in 5, katerih nazivna kota pritličja je 267,50 m n. v..
- Oblikovanje: Objekti so vkopani v teren. Preko območja se zagotovi prehodnost za pešce in kolesarje. Uredijo se tlakovane poti in parkovne površine. Strehe so ravne. Višina objektov ne sme presegati višine venca objekta št. 2 – KPD. Streha objekta št. 4 se uredi kot pohodna terasa na kateri so urejene rekreacijske površine in otroško igrišče s spremljevalnim programom, lahko je pozidana do 30% predhodne etaže ter zavarovana z ograjo, ki je v zgornjem delu transparentna. Po potrebi se igrišča zavarujejo z montažno transparentno (mreža) varovalno ograjo do višine do 6 m. Na severni strani objektov št. 4 in 5 je glavni vhod v stavbi zavarovan z nadstrešnico, nadstrešnica objekta št. 4 sega izven tlorisnega gabarita objekta in je velikosti približno 41 m x 5 m. Pod nadstrešnico mora biti zagotovljena svetla višina, ki omogoča prevoznost intervencijskega in dostavnega vozila. Gradbena linija ob Novi cesti ob železnici se zagotavlja z objektom ali s fasadno opno. Fasade in strehe se lahko oblikujejo kot ozelenjene.«.

#### 5. člen

(1) V četrtem odstavku 11. člena se za besedilom »podrejeni priključek objekta št. 3 (namenjen dovozu in izvozu iz garažnih etaž ter dovozu za dostavo),« doda besedilo »podrejeni priključek parkirnih površin objektov št. 4 in 5, ki se lahko izvede le na podlagi izdelane prometno varnostne presoje priključka,«.

(2) V prvem stavku petega odstavka se za besedno zvezo »podzemnih etaž« doda besedilo »oziroma parkirnih površin«.

(3) V sedmem odstavku se na koncu prvega stavka se črta pika in doda besedilo: »ter na parkirnih površinah ob objektih št. 4 in 5«.

(4) V osmem odstavku se v prvem stavku za besedno zvezo »podzemne etaže« doda besedilo »in preko parkirnih površin«.

#### 6. člen

(1) Prvi odstavek 12. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Za načrtovano prometno, energetska in komunalno infrastrukturo ter infrastrukturo omrežja elektronskih komunikacij se naroči projektno dokumentacijo. Projektiranje in gradnja infrastrukture mora potekati v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav, v kolikor niso v nasprotju s tem odlokom, ter skladno z zakonodajo, ki ureja področje sanitarnega, higienskega in požarnega varstva. Upošteva se predpisane minimalne odmike med vodovodom in kanalizacijo; minimalni horizontalni odmik je 0,5 m in minimalni vertikalni odmik je 3,0 m, pri čemer vodovod poteka nad kanalizacijo. V kolikor tega odmika ni mogoče doseči je potrebno vodovod ustrezno zaščititi. Zasnova prometnega omrežja je razvidna v grafičnem delu na karti 7 »Situacija prometne ureditve«. Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav ter omrežja elektronskih komunikacij je razviden v kartografskem delu karta 8 »Situacija obstoječih in predvidenih komunalnih naprav.«



Za gradnjo v varovalnem progovnem pasu se pridobi tudi projektne pogoje in pozitivno mnenje k projektni dokumentaciji, ki jih izda upravljavec javne železniške infrastrukture. Varovalni progovni pas je razviden v kartografskem delu na karti 6 »Funkcionalno oblikovalski pogoji« in karti 9 »Prereza sever–jug, vzhod–zahod«.«

(2) V točki Vodooskrba se v razdelku II. faza v drugi alineji besedna zveza »objekta 4« nadomesti z besedno zvezo »objekta 5« in v tretji alineji besedna zveza »objekt 4« nadomesti z besedno zvezo »objekta 4 in 5«

(3) V točki Kanalizacija se v prvem stavku prvega odstavka pred besedno zvezo »kanalizacijskega omrežja« doda beseda »vodotesnega«.

V razdelku II. faza se besedilo druge alineje spremeni tako, da se glasi:

»- izvesti priključke objektov 4 in 5 na javno kanalizacijo v jaške na Novi cesti ob železnici.«,

Na koncu točke se doda novi, peti odstavek, ki se glasi:

»Odvajanje čistih padavinskih voda z utrjenih površin in strešin se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin. Padavinske vode s streh in nadstrešnic ter vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi, se speljejo v obstoječo padavinsko kanalizacijo ali v ponikovalnice, ki so locirane izven vpliva vozni in manipulativnih površin. Dno ponikovalnice mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Padavinske vode z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov, ki vsebujejo vsedljive snovi, se zajame in vodi v ustrezno dimenzionirane usedalnike in lovilnike olj. Te površine morajo biti za vodo neprepustne.«.

(4) V točki Električno omrežje se v razdelku II. faza besedilo spremeni tako, da se glasi:

»- zgraditi nizkonapetostni priključek objekta št. 5, ki se naveže na TP 187,  
- zgraditi novo transformatorsko postajo ustrezne moči za objekt št. 4 ter jo vključiti v SN omrežje«.

(5) V točki Javna razsvetljava se v razdelku II. faza črta prva alineja.

(6) V točki Plinovodno omrežje se v razdelku II. faza prva alineja spremeni tako, da se glasi:

»- zgraditi nov plinovod v nadaljevanju nove ceste ob zahodni strani železnice do Titove ceste, na katerega se lahko priključita objekta št. 4 in 5 in v nadaljevanju proti jugu z navezavo na obstoječ plinovod v cesti Pariške komune.«.

(7) V točki Vročevodno omrežje in ogrevanje se na koncu drugega stavka prvega odstavka pika nadomesti z vejico in doda besedilo: », razen objekta št. 5, ki se lahko zgradi kot energetska samozadosten objekt.«

V razdelku II. faza se besedilo druge alineje spremeni tako, da se glasi:

»- objekta št. 4 in 5 se priključita na vročevodni priključek omrežja daljinskega ogrevanja, ki poteka po zahodnem robu območja«.

Tretja alineja se črta. Četrta in peta alineja postaneta tretja in četrta alineja.

(8) V točki Telekomunikacijsko in kabelsko razdelilno omrežje se v razdelku II. faza besedilo druge alineje spremeni tako, da se glasi:

»- objekta 4 in 5 se lahko priključita na omrežje elektronskih komunikacij, ki poteka ob obodnih cestah.«

## 7. člen

(1) V 13. členu se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

**»Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstvo pred požarom**  
Obravnavano območje leži v potresni coni 7. stopnje po MCS lestvici (500-letno povratno obdobje s projektnim pospeškom tal 0,10 g) zato se temu primerno predvidi način gradnje.  
V stavbah je obvezna ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje stavbe na njo.



V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izlitja nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto. Požarno varnost se zagotovi v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju se upošteva požarno ogroženost naravnega okolja, požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji. Zagotovi se:

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

Med gradnjo se usposobi in zagotovi intervencijsko skupino za primer nepredvidenih nesreč in njihovo sanacijo.«.

(2) Četrty odstavek se spremni tako, da se glasi:

#### » Varovanje voda

Območje se nahaja v ožjem vodovarstvenem območju zalog pitne vode z oznako VVO II.

Odpadne vode, ki bodo nastale zaradi obratovanja dejavnosti so:

- padavinske vode s streh in utrjenih površin;
- padavinske vode s parkirišč;
- odpadne vode iz podzemnih garaž in
- komunalne odpadne vode.

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

- odvajanje čistih padavinskih voda z utrjenih površin in strešin se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin. Način odvajanja mora izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajočih iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju trenutnega površinskega odtoka (obstoječe stanje). Analiza mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja prispevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe odtočnih koeficientov, pri čemer je treba vključiti vse novo predvidene pozidane površine za celotno območje.
- Padavinske vode s streh in nadstrešnic ter vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi, se speljejo v obstoječo padavinsko kanalizacijo ali v ponikovalnice, ki so locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Dno ponikovalnice mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Padavinske vode z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov, ki vsebujejo usedljive snovi, se zajame in vodi v ustrezno dimenzionirane usedalnike in lovilnike olj. Te površine morajo biti za vodo neprepustne;
- komunalne odpadne vode iz stavbe se vodijo v javno komunalno kanalizacijo z iztokom na obstoječo čistilno napravo;
- pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
- tla v podzemni garaži morajo biti načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le-teh, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v kanalizacijo za padavinske odcedne vode.
- pri gradnji kleti mora biti dno izkopa izvedeno najmanj 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode, kar mora biti nedvoumno razvidno iz projektne dokumentacije. Pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo;
- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbišču se ne smejo izpuščati v podtalje, z njimi je treba ravnati v skladu z določili veljavne uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja;
- vsa dela je treba izvajati v skladu s tehničnimi predpisi in standardi, ki veljajo za tovrstna dela;



- na gradbišču ni dovoljeno izpiranje mobilnih transporterjev (hrušk);
- gradbeni stroji na gradbišču in transportna vozila za dovoz in odvoz z gradbišča morajo biti tehnično brezhibna, da ne bi prišlo do kontaminacije tal in vode zaradi izlitja goriva ali olja. Redno vzdrževanje teh strojev in vozil se izvaja izven gradbišča, v ustrezno opremljenih avtomehaničnih delavnicah;
- prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla (ali v kanalizacijski sistem, ko bo ta zgrajen);
- v času gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke;
- ogrevanje z namestitvijo toplotne črpalke tipa voda-voda, kjer je toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, na VVO II ni dovoljeno;
- v fazi izdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja se izdelata hidrogeološki elaborat, v katerem se, na podlagi hidrološke vrtnine, izvrtnane skozi cel vodonosnik do neprepustne podlage, in meritev gladine podzemne vode, natančneje določi hidrogeološke razmere, gladino podzemne vode (nizek, visok vodostaj) in s tem preveri hidrogeološke pogoje iz revidirane Analize tveganje za onesnaženje vodnega telesa podzemne vode za gradnjo trgovine z živili v Mariboru (C4) (E-NET OKOLJE, št. 200110-ap, 14. 1. 2010, dopolnitev po reviziji 20. 1. 2010).

(3) V besedilu točke Varstvo pred hrupom se doda nov drugi stavek, ki se glasi:

»Pri načrtovanju vseh gradenj v območju železniške proge mora investitor novih posegov predvideti ukrepe za varovanje pred hrupom zaradi odvijanja železniškega prometa.«

#### **8. člen**

V 14. členu se črta tretja alineja.

#### **9. člen**

V 15. členu se v razdelku II. faza prva alineja spremeni tako, da se glasi:

»- objekti št. 3, 4 in 5.«

#### **10. člen**

(1) V 15 a. členu se v drugem odstavku točke Tolerance glede oblikovanja objektov besedna zveza »gradbenih mejah« nadomesti z besedno zvezo »gradbenih površinah«.

(2) Tretji odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»Tehnični elementi za zakoličenje objektov se določijo v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja v skladu z določili tega odloka.«.

(3) V točki Tolerance glede infrastrukturnih ureditev se doda nov, tretji odstavek, ki se glasi:

»Tehnični elementi za zakoličenje novih parcelnih mej se, v skladu z navedenimi tolerancami v tem členu, določijo v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja v skladu z določili tega odloka.«.

## KONČNI DOLOČBI

### 11. člen

Spremembe in dopolnitve ZN so s prilogami na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalo, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora, v Mestni četrti Magdalena in deloma na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si).

### 12. člen

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

Številka: 35005 - 23/2010

Maribor, dne .....





## MESTNA OBČINA MARIBOR

MESTNA UPRAVA

Urad za komunalno, promet, okolje in prostor

**SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA**

dat: OPPN /Lidl Europark. / GMS 129– druga obravnava

Številka: 35005 – 23/2010-118 0301 04

Maribor, 23. september 2019

### O B R A Z L O Ž I T E V

#### ODLOKA

#### O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL CENTRALNE CONE C-4 V MARIBORU

~ predlog za drugo obravnavo na mestnem svetu ~

#### 1. PODLAGA ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA

Območje načrtovane ureditve se plansko ureja z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin srednjeročnega in dolgoročnega plana občine Maribor za območje Mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV 2/01 in spr.) in je po namenski rabi namenjeno površinam za centralne dejavnosti.

Območje načrtovane spremembe ureja Odlok o zazidalnem načrtu dela območja centralne cone C-4 v Mariboru (MUV, št. 28/97, 4/98 in 23/04) Območje sprememb in dopolnitev ZN je v neposredni bližini kulturnega spomenika bivše kaznilnice in je prazno ter nepozidano.

Pravna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS št. 62/17- ZUreP-2) v povezavi z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in spr.) in Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS št. 99/07).

Spremembe in dopolnitve ZN se nanašajo samo na posamične posege v prostor, ki ne vplivajo na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev ter na rabo sosednjih zemljišč in objektov, zato se postopek sprejemanja vodi po skrajšanem postopku. Pravna podlaga za skrajšani postopek je 17. člen sprememb in dopolnitev Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 108/09).

#### 2. POSTOPEK PRIPRAVE SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZN

Spremembe in dopolnitve podrobnega prostorskega načrta so izdelane na osnovi Sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu dela območja centralne cone C-4 v Mariboru – (MUV št. 12/201) in spremembe istega sklepa (MUV št. 12/2019) – v nadaljevanju spremembe in dopolnitve ZN kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba ZUM d.o.o. Maribor je odgovorni načrtovalec prostorskega akta. Javna razgrnitev sprememb in dopolnitev ZN je potekala od 26. julija do vključno 9. avgusta 2019 na Mestni občini Maribor, javna obravnava je bila 9. avgusta 2019 v sejni sobi Mestne četrti Magdalena. V času javne razgrnitve in javne obravnave sta k navedenemu dopolnjenemu osnutku sprememb in dopolnitev prostorskega

akta podali pravna in fizična oseba, ki se ne nanaša na vsebino akta. Stališča do obeh pripomb so sestavni del gradiva za obravnavo na mestnem svetu.

#### 4. SPREMEMBE V PREDLOGU ODLOKA ZA DRUGO OBRAVNAVO

Predlog odloka za drugo obravnavo na mestnem svetu je minimalno dopolnjen zaradi pripomb n nekaterih mnenjedajalcev in predstavnika investitorja. Dopolnitve so naslednje:

Spremenjena je prva alineja 4.člena, ki zaradi povečanja gabaritov objekta in se po novem glasi:

- Tlorisni gabariti objektov: objekt 3: 189 m x115 m, objekt 4: približno 75 m x 52 m, objekt 5: približno 80 m x 38 m.

Na koncu prve točke 6. člena je zaradi gradnje v progovnem pasu dodano še novo besedilo, ki se glasi:

»Za gradnjo v varovalnem progovnem pasu se pridobi tudi projektne pogoje in pozitivno mnenje k projektni dokumentaciji, ki jih izda upravljavec javne železniške infrastrukture. Varovalni progovni pas je razviden v kartografskem delu na karti 6 »Funkcionalno oblikovalski pogoji« in karti 9 »Prereza sever–jug, vzhod–zahod.«

Spremenjena je 7. točka 6. člena, ki se dopolnjena glasi:

(7) V točki Vročevodno omrežje in ogrevanje se na koncu drugega stavka prvega odstavka doda besedilo: », razen objekta št. 5, ki se lahko zgradi kot energetska samozadosten objekt.«

V 7. členu je dodana nova 3.točka, ki se glasi:

(3) V besedilu točke Varstvo pred hrupom se doda nov drugi stavek, ki se glasi:

»Pri načrtovanju vseh gradenj v območju železniške proge mora investitor novih posegov predvideti ukrepe za varovanje pred hrupom zaradi odvijanja železniškega prometa.«

Drugih sprememb predlog odloka za drugo branje nima.

#### 4. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

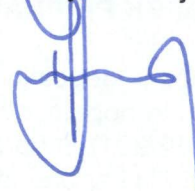
Sprejetje odloka ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor. Izgradnja predvidene komunalne infrastrukture v območju, ki jo določa ZN, je obveznost investitorja. Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem predpisu, po katerem MOM zaračunava komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo.

Pripravil:

Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.  
višji svetovalec



mag. Lidija KODRIČ VUK  
vodja sektorja







MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN  
Ulica heroja Staneta 1, Maribor

Številka: 35005-23/2010-115  
Datum: 20.8.2019

Na podlagi 112. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (ZURP-2, Uradni list RS, št. 61/17) in 35. člena statuta Mestne občine Maribor ( MUV št. 10/11 in 8/14) je župan Mestne občine Maribor sprejel

## STALIŠČA

### IN POJASNILA DO PRIPOMB, PODANIH V ČASU JAVNE RAZGRNITVE IN JAVNE OBRAVNAVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA DEL CENTRALNE CONE C-4 V MARIBORU

Dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za del centralne cone C-4 v Mariboru je bil javno razgrnjen od 26. julija 2019 do vključno 9. avgusta 2019, na Uradu za komunalo, promet in prostor – v prostorih Sektorja za urejanje prostora, v Mestni četrti Magdalena in na internetni spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si). Javna obravnava je bila dne 7. avgusta 2019 v prostorih Mestne četrti Magdalena, Preradovičeva ulica 1, Maribor. Pripravljenec izvedbenega prostorskega akta je skupaj z načrtovalcem prostorske ureditve pripravil stališča do pripomb, podanih v času javne razgrnitve. V času javne razgrnitve so bile podane naslednje pripombe:

#### ***Pripomba št. 1: Cilka Šuštaršič***

V mestu je že preveč trgovin, tukaj pa se spet načrtuje nova.

#### **Stališče:**

Območje obravnave se nahaja v prostorsko planski enoti Ta3-C za katero je z veljavno Urbanistično zasnovo mesta Maribor opredeljena podrobna namenska raba prostora »površine za centralne dejavnosti«. Območje je z Urbanistično zasnovo mesta Maribor opredeljeno kot območje osrednjega nakupovalnega središča, ki se ureja v območju centra Drava, od Pobreške ceste do križišča Ptujске in Tržaške ceste. Investitorske pobude so proste, postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta občine se je začel s sklepom, ki ga je sprejel župan MOM in je objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku št. 12/10 in 12/19.

#### ***Pripomba št. 2: Maja Šušteršič***

Zaradi podnebnih sprememb bi bilo primerno urediti zelene strehe in, če je možno, naj bi bilo to kar na Lidlju.

#### **Stališče**

V razgrnjenem gradivu je že opredeljena možnost oblikovanja ozelenjenih fasad in streh. Določilo je oblikovano na podlagi smernic Medobčinskega urada za varstvo okolja in



ohranjanje narave (dopis št. 35006-7/2019-2 z dne 11. 6. 2019), ki v zvezi s podnebnimi spremembami predlagajo, da se v aktu določi izvedba elementov zelenega urbanizma.

**Pripomba št. 3: Igor Žnidar**

Opis spremembe:

Sprememba se poda zaradi posredovanja napačne grafike v fazi priprave sprememb in dopolnitev ZN za objekt 5.

Tlorisni gabariti: približno 80 m x 38 m (maksimalne zunanje mere zajemajo objekt z vzhodno nadstrešnico in dostavno rampo ter fasadno opno).

Etažnost: P in višine do 7,0 m, enovita ločna fasadna opna je lahko do 1 m višja od objekta.

S predlagano spremembo se zagotovi tudi večja enovitost fasadne linije objektov 4 in 5, saj se zmanjšuje odprti prostor med objektoma.

Predlagamo določitev tolerance +/- 1 m (v x, y in z smeri).

Priloge: Umestitvena situacija, tloris pritličja, prerez

**Stališče**

Pripomba se upošteva, spremeni se velikost objekta 5 in prilagodijo ureditve odprtih površin in po potrebi rešitve gospodarske javne infrastrukture.

Del pripombe, ki se nanaša na opredelitev toleranc, je že upoštevana v veljavnem odloku in sicer je pri gradbenih mejah možno odstopanje izven dopustne gradbene površine za 1,00 m.

Predlagane tolerance za vertikalni gabarit pa so upoštewane pri dopolnjenem osnutku odloka na način, da je že opredeljena sprejemljiva višja maksimalna višina od določene s strokovnimi podlagami za posamezne stavbe in poseben pogoj, da stavbe ne smejo presežati višine venca obstoječega objekta – KPD, kar izhaja iz smernic Ministrstva za kulturo.

**Pripomba št. 4: Božo Šušteršič**

Območje sprememb je v gradivu navedeno z imenovanjem parcelnih števil. Žal na današnji dan vseh naštetih parcel ni mogoče najti tako v bazi GURS kot ne v bazi I-občina (zakaj ne?). Sklepati pa je mogoče, da so parcele v lasti tako investitorja (MIK) kot Mestne občine Maribor. Zato dajem v razmislek, da se parcele v lasti MOM na področju C-4 vrednostno pokompenzirajo s parcelami pod Pohorjem, ki so v lasti MIK –a in do katerih je le-ta prišel po dokaj »zavitih« poteh in se počasi povrnejo v last MOM.

**Stališče**

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2), ki je pravna podlaga za izdelavo, določa, da se grafični del podrobnega načrta izdela na geodetskem načrtu. V razgrnjenem gradivu je navedeno, da je popis parcel izdelan na podlagi geodetskega načrta št. 05/19, ki ga je izdelal Teleskop d.o.o., dne 4. 6. 2019 (Priloga 5: Obrazložitev in utemeljitev sprememb in dopolnitev prostorskega načrta, str. 1). Certifikat geodetskega načrta navaja, da je vir podatkov za katastrski del geodetskega načrta digitalni katastrski načrt k.o. Tabor, ki ga je posredovala OGU Maribor, Izpostava Maribor dne 4. 6. 2019.

Zemljišča, na katerih se načrtuje gradnja, so v celoti v lasti naročnika/investitorja.

Pripravila:

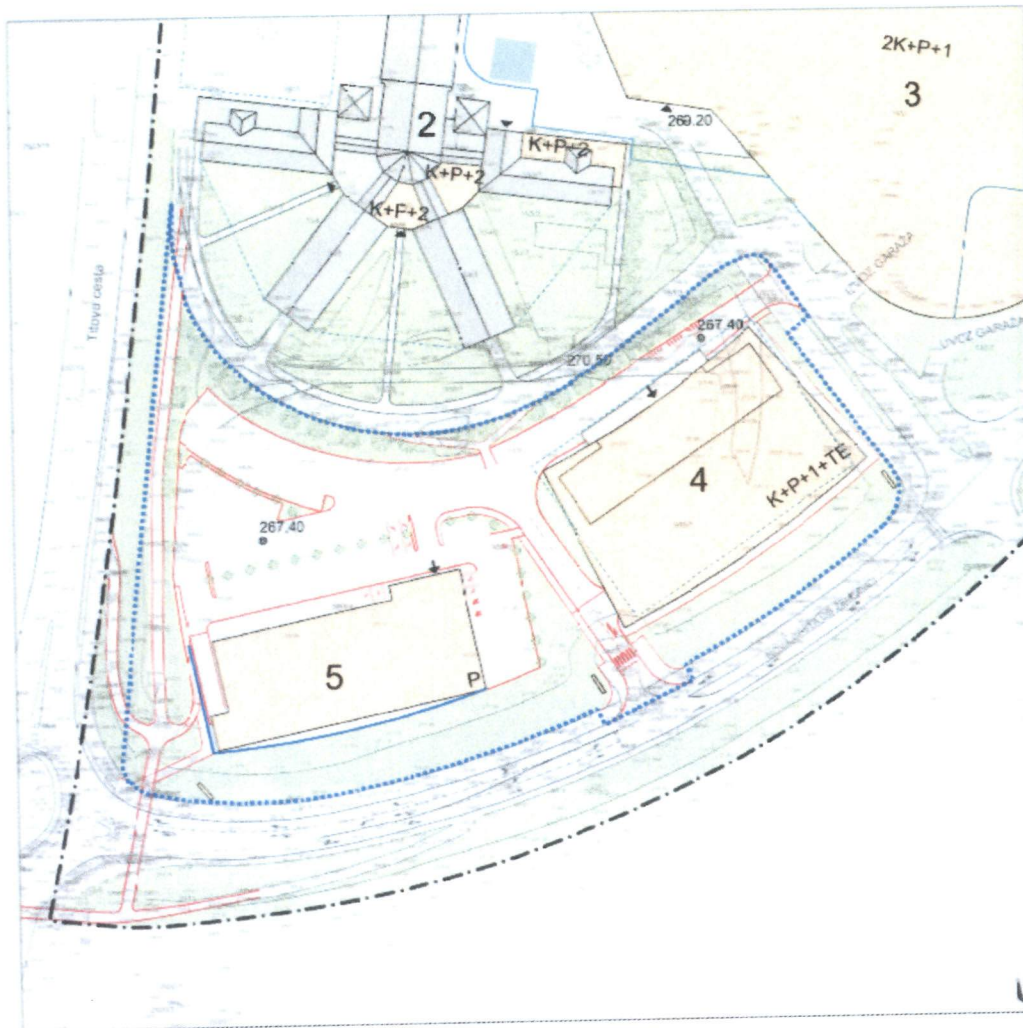
mag. Lidija Kodrič Vuk  
vodja sektorja



Aleksander Saša ARSENOVIČ  
ŽUPAN



# PREDLOG UREDITVE



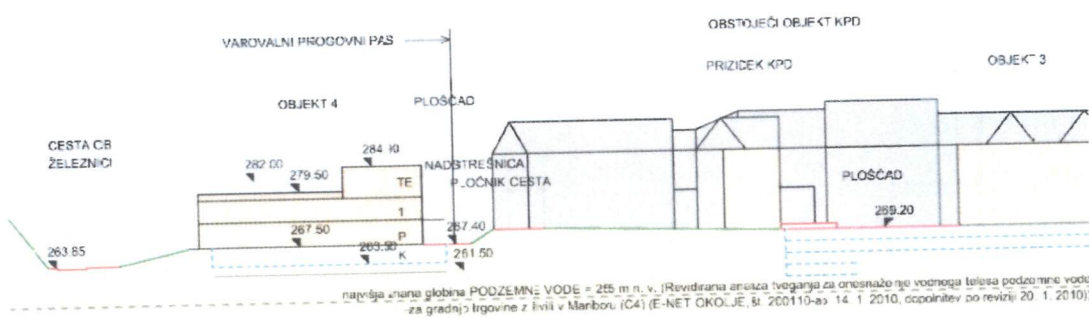
Spremembe in dopolnitve  
zazidnega račta za del centralne  
cone C-4 v Mariboru

Zazidalna situacija  
z ureditvijo odprtega prostora

- Legenda:
- meja območja SO ZN
  - meja območja ZN
  - ▭ obstoječi objekti
  - ▭ predvideni objekti
  - ▭ nadstrešnica
  - ▭ fasadna opna / nakazna linija fasade
  - ▭ reklamni stoji / plati
  - 2 objekt KPD s prizidek
  - 3 objekt za trgovsko / storilnico in poslovno dejavnost
  - 4, 5 objekt za trgovsko dejavnost
  - K+P+1+TE etažni objekti
  - ▭ pročelje tog ali voljake, pločnik, keramične stene
  - ▭ zelena površina
  - ▭ obojzidna garaža
  - 263.20 predvidena raven
  - vhod v objekt
  - ▭ streho
  - ▭ vodna površina

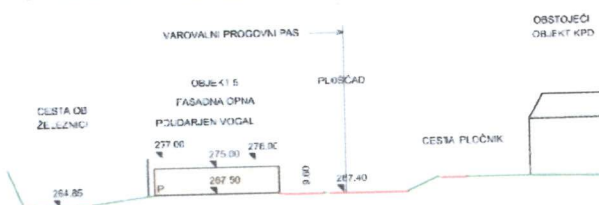
VERZIJA: 1.00  
 DNEV: 2010.01.14  
 AVTOR: ZUM  
 PROJEKTANT: ZUM  
 SODNIK: ZUM  
 ZUM PROJEKTNE  
 ZUM PROJEKTNE  
 ZUM PROJEKTNE

## PREČNI PREREZ SKOZI OBJEKT 4



## PREREZ A-A

## PREČNI PREREZ SKOZI OBJEKT 5



## PREREZ C-C

