



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,
www.maribor.si, email: mestna.obcina@maribor.si



GMS-769

Številka: 35005-11/2017-103

Datum: 20.3. 2019

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 4. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Pobrežje - gradivo za drugo obravnavo na MS

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Lidija Kodrič Vuk, vodja sektorja
predstavniki načrtovalca ZUM d.o.o

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Pobrežje

Aleksander Saša Arsenovič,
župan



3_Ureditvena_situacija.pdf



4_Urbanisticni_pogoj.pdf



stališča do pripomb.pdf



6_povzetek_za_javnost_grafika.pdf



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

Številka: 35005-11/2017-103
Datum: 20.3.2019

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 4. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Pobrežje
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	Grafične priloge, obrazložitev, stališča do pripomb

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Vesna BAUMAN, Podsekretarka	UKPP - SOP	20.3.2019	
Gradivo pregledala:	Lidija Kodrič Vuk, vodja sektorja		21.3.2019	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Vili EISENHUT Vodja urada	UKPP	25.3.2019	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	25.3.2019	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal v.d. direktorja MU	Boris Železnik	Kabinet župana		
Gradivo pregledal podžupan:	<u>dr. Samo Peter Medved</u> <u>Gregor Reichenberg</u> <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	Kabinet župana		
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša Arsenovič	Kabinet župana		

Na podlagi 119. in 273. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/2017) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/2011 in 8/2014) je Mestni svet Mestne občine Maribor naredni seji dnesprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Pobrežje

I. Splošne določbe

1. člen

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za poslovno cono Pobrežje (v nadaljnjem besedilu OPPN), ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod št. naloge 17053.

2. člen

(opis prostorske ureditve)

Načrtovana je gradnja dovozne ceste in več stavb s pripadajočimi funkcionalnimi površinami za pretežno proizvodne dejavnosti na komunalno urejenih gradbenih parcelah.

3. člen

(vsebina odloka)

(1) Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno cono Pobrežje (v nadaljnjem besedilu: odlok) določa območje, pogoje za umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor, rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, merila in pogoje parcelacijo, celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, upravljanja voda, varovanja zdravja ljudi, obrambe države ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, dopustna odstopanja ter obveznosti investitorjev in izvajalcev.

(2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v grafičnem delu, ki je skupaj z obveznimi prilogami na vpogled v prostorih Mestne občine Maribor, na Uradu za komunalo, promet in prostor, Sektorju za urejanje prostora in na spletni strani www.maribor.si.

II. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta

4. člen

(območje)

(1) Območje velikosti 6,52 ha leži na Pobrežju v mestu Maribor, na spodnji dravski terasi ob kanalu hidroelektrarne Zlatoličje.

(2) Območje v skladu z geodetskim načrtom obsega zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi številkami: 120/3, 120/6, 120/11, 120/24, 120/26, 120/28, 120/29, 126/2, 127/1, 127/2, 127/3, 128/1, 128/4, 128/5, 128/6, 128/7, 128/8, 129/2, 129/3, 129/4, 129/5, 130/2, 130/4, 130/7, 130/12, 130/13, 130/14, 135/1, 135/2, 135/3, 135/5, 136/3, 136/4, 136/6, 136/7, 141/2, 141/4, 148/2, 157/2, 158/1, 158/2, 158/3, 158/4, 158/5, 158/6, 161, 162/1, 162/2, 163/1, 163/2, 164/1, 164/2, 165/2, 165/4, 165/5, 165/6, 165/7, 165/8, 166/1, 166/3, 167/1, 167/2, 168/1, 168/2, 169/6, 169/7, 173/5, 173/7, 173/8, 173/9, 173/10, 173/12, 173/14, 173/17, 173/18, 173/19, 173/20, 173/21, 173/22, 175/2, 175/5, 175/6, 176/26, 176/38, 176/41, 176/43, 176/44, 176/51, 176/52, 176/53, 176/54, 176/56, 176/57, 176/58,

176/59, 176/60, 176/61, 176/62, 176/63, 176/64, 176/65, 176/66, 176/68, 176/69, 176/70, 176/71, 176/72, 176/73, 176/74, 176/75, 176/76, 176/77, 176/79, 176/80, 176/81, 176/82, 176/83, 176/84, 176/85, 176/86, 176/87, 176/89, 176/90, 176/91, 176/92, 176/93, 176/94, 176/95, 176/96, 176/97, 176/98, 176/99, 176/100, 176/101, 176/102, 176/103, 176/104, 176/105, 176/106, 176/107, 176/108, 176/109, 176/110, 176/111, 176/112, 176/113, 176/114, 176/115, 176/116, 176/117, 176/118, 176/119, 176/120, 176/121, 176/122, 176/123, 176/124, 177/1, 177/2, 177/3, 193, 194/3, 2978/1, 3166, 3171/1, 3174 vse k.o. Pobrežje (681).

(3) Območje je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prikaz meje tega območja v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz kartografskega dela (karta št. 8 »Načrt parcelacije«).

5. člen (funkcija območja)

(1) Območje OPPN je namenjeno proizvodnim dejavnostim. Dopustno je umeščati tudi storitvene, poslovne, trgovske in gostinske dejavnosti ter logistične, transportne in skladiščne dejavnosti.

(2) Dopustno je umeščati le tiste dejavnosti navedene v prvem odstavku tega člena, ki ne bodo pomenile večjega tveganja za onesnaževanje okolja v skladu z veljavno uredbo o vrsti dejavnosti in naprav, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega, in v skladu z veljavno uredbo o preprečevanju večjih nesreč in zmanjševanju njihovih posledic.

III. Pogoji za umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

6. člen (novogradnje in odstranitve objektov)

(1) Zgradi se več industrijskih in drugih nestanovanjskih objektov, kot dograditve obstoječih ali novogradnje, katerih pretežen namen je v skladu z možnimi dejavnostmi določenimi v prejšnjem členu.

(2) Odstranijo se trije pomožni objekti v severnem delu območja, ki ležijo na zemljišču s parcelnimi št. 3166 in 173/21, obe k.o. Pobrežje (681).

7. člen (urbanistično in arhitekturno oblikovanje)

(1) Gabariti stavb in ureditev so razvidni iz kartografskega dela (karta št. 3 »Ureditvena situacija«, karta št. 4 »Urbanistični pogoji« in karta št. 5 »Karakteristični prerezi«).

(2) Pomen regulacijskih elementov iz kartografskega dela (karta št. 3 »Ureditvena situacija« in karta št. 4 »Urbanistični pogoji«):

- gradbena meja je linija, ki jo predvidene stavbe ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjene v notranjost; v primeru, ko je gradbena meja določena med obstoječimi stavbami, določa spremembo etažnosti stavb,
- območje za gradnjo stavb je območje, kjer je dovoljena gradnja stavb,
- načrtovana parcelna meja je linija, ki prikazuje razdelitev zemljišča na več gradbenih parcel,
- etažnost je največje število etaž nad nivojem terena,
- višina obstoječe severno ležeče stavbe je višina do katere se načrtuje nova stavba, kadar njen vertikalni gabarit ni opredeljen z etažnostjo.

(3) Oblikovanje stavb:

- pozidanost parcele: največ 80% gradbene parcele, v odstotek pozidanosti se štejejo tudi pomožni objekti, ki so stavbe;
- višina stavb, ki se meri od kote urejenega terena, znaša: do 17 m za stavbe etažnosti do P+3, do 15 m za stavbe etažnosti do P+2 in do 10 m za stavbe etažnosti do P+1, stavbe na zemljišču s parcelnimi št. 176/97 in 176/100 obe k.o. Pobrežje (681), so lahko visoke do 15 m. Maksimalna opredeljena višina stavb velja za vse stavbe na posameznem opredeljenem območju za gradnjo stavb;

- oblikovanje volumna stavbe: volumen je lahko razgiban, sestavljen iz več delov;
- streha: streha je dvokapna ali ravna, piramidaste ali stožčaste strehe niso dovoljene.

8. člen
(gradnja pomožnih objektov)

- (1) Dovoljena je gradnja pomožnih objektov, ki dopolnjujejo funkcijo obstoječega osnovnega objekta.
- (2) Pomožni objekti, ki so stavbe, se postavljajo znotraj gradbene meje.

9. člen
(urejanje odprtih površin)

- (1) Ob stavbah se primerno utrdijo ploščadi za parkirne in manipulativne površine. Vsaj 10% območja OPPN mora biti ozelenjenega (neutrjena površina).
- (2) Na severni strani ob kolesarski poti se uredi počivališče za kolesarje, ki se opremi z urbano opremo.
- (3) Ob vzhodnem odseku dovozne ceste in na počivališču za kolesarje se zasadijo velika drevesa. Vhod v poslovno cono se označi z nizko zasaditvijo pokrovnih rastlin. Na parkirnih površinah se zasadijo drevesa in sicer eno drevo na 10 parkirnih mest.

10. člen
(oporni zidovi)

Vzdolž dovozne ceste se med km 0+210 in km 0+290 vzdolž severne strani in med km 0+000 in km 0+060 vzdolž južne strani izvede oporni zid.

11. člen
(varnostna ograja)

Ob glavni mestni cesti se na območju križišča z dovozno cesto postavi jeklena varnostna ograja. Obstoječa se odstrani. Jeklena varnostna ograja se postavi tudi ob dovozni cesti med km 0+145 in priključkom na glavno mestno cesto. jeklena varnostna ograja mora varovati tudi pešce in kolesarje.

IV. Rešitve in pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

12. člen
(skupne določbe)

- (1) Skupni pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra so:
 - trase vodov gospodarske javne infrastrukture se medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih ali grajenih struktur,
 - podzemni vodi gospodarske javne infrastrukture se pod povoznimi površinami ustrezno zaščitijo,
 - pred gradnjo se obstoječa gospodarska javna infrastruktura zakoliči na kraju samem,
 - načrtovana prestavitev obstoječe gospodarske javne infrastrukture se izvede tako, da se najprej zgradi nova, nato se izvede prevezava obstoječe in šele nato se ukine obstoječa gospodarska javna infrastruktura,
 - projektiranje in gradnja, zaščita gospodarske javne infrastrukture in priključitve nanjo ter drugi posegi v gospodarsko javno infrastrukturo, v kolikor niso v nasprotju s tem odlokom, se izvedejo v skladu s projektnimi pogoji upravljavcev, v skladu z geološko-hidrološkimi razmerami območja in v skladu s predpisi s področja sanitarnega, higienskega in požarnega varstva.
- (2) Zasnova prometnega omrežja je razvidna iz kartografskega dela (karta št. 3 »Ureditvena situacija«). Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav ter omrežja elektronskih komunikacij je razviden iz kartografskega dela (karta št. 7 »Ureditvena situacija poteka

obstoječih omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro«).

13. člen
(prometne površine)

(1) Zgradi se nova dovozna cesta v okvirni dolžini 310 m, ki se v trikrakem nesemaforiziranem križišču v km 0+250 priključuje na glavno mestno cesto LG 243860 (Malečniški most od Čufarjeve do Meljske). Radiji priključkov se dimenzionirajo v skladu z značilnostmi merodajnega vozila. Zahodni odsek dovozne ceste v dolžini 75 metrov se uredi z rekonstrukcijo obstoječe javne poti JP 748070 (Ob Dravi od Čufarjeve). Dovožna cesta se na zahodnem koncu slepo zaključi z dovozom v skrajni SZ del območja poslovne cone. Dovožna cesta se uredi kot dvosmerna, dvopasovna z naslednjimi elementi: vozišče širine 6,00 m, enostranski pločnik širine 1,60 m, obojestranska bankina širine 1,00 m. Projektna hitrost na dovožni cesti znaša 30 km/h. Maksimalni vzdolžni naklon dovozne ceste je 6,0 %.

(2) Glavna mestna cesta LG 243860 se zaradi ureditve pasu za leve zavijalce enostransko razširi. Uredi se kot dvosmerna, dvopasovna s pasom za leve zavijalce z naslednjimi elementi: vozišče širine 6,50 m s pasom za levo zavijanje širine 3,00 m, enostranski pločnik širine 1,00 m, berma širine 1,00 m in bankina širine 1,00 m. Projektna hitrost na glavni mestni cesti znaša 50 km/h.

(3) Obstoječa mestna cesta LK 245190 se na severu za motorna vozila slepo zaključi, ohrani se le peš in kolesarska pot do dovozne ceste. Zapora mestne ceste LK 245190 se uredi tako (npr. zapora s požarnim količkom), da bo v primeru prekinitve prevoznosti nove dovozne ceste (npr. zaradi naravnih nesreč, požara, prometnih nesreč), moč po njej začasno vzpostaviti motorni promet.

(4) Za dovoze do posameznih območij in gradbenih parcel v poslovni coni se uredi notranja cestna mreža, ki se na dveh mestih priključi na dovožno cesto in sicer v štirikrakem križišču v km 0+130 in v trikrakem križišču v km 0+040. Notranja cestna mreža se uredi s posameznimi kraki za dovoze do posameznih gradbenih parcel. Priključki cestnih krakov notranje cestne mreže se dimenzionirajo v skladu z značilnostmi merodajnega vozila.

(5) V km 0+063 se ohrani priključek dovozne poti do obstoječe stanovanjske stavbe pod teraso.

(6) Pri vstopu v JV del območja cone se uredi centralno parkirišče za osebna vozila in tudi za tovorna vozila oz. avtobuse. Drugod se parkirne površine za osebna vozila uredijo na lastnih parcelah s kapaciteto skladno z vrsto in obsegom dejavnosti, za tovorna vozila (tudi avtobuse) pa skladno s potrebami. Parkirne vzorce prikazane v kartografskem delu je možno spreminjati in dopolnjevati v skladu s potrebami podrobnega programa investitorja. Neutrjene parkirne površine niso dovoljene.

(7) Pešci se vodijo po pločniku vzdolž dovozne ceste, po notranji cestni mreži pa po vozišču, kjer se glavne smeri pešcev označijo s horizontalno signalizacijo (npr. s simboli za pešca na robu vozišča, tlakovanimi pasovi). Vse površine namenjene pešcem morajo ostati nezazidane in urejene brez grajenih in komunikacijskih ovir.

(8) Nekategorizirana pot pod teraso na JZ delu območja se devira in preuredi v kolesarsko pot s širino 3,0 m. Kolesarska pot poteka na jugovzhodnem odseku pod teraso in se uredi kot pot, v osrednjem delu poteka ob vozišču in v skrajnem severozahodnem odseku se ponovno uredi kot pot, ki se naveže na pot ob Dravi. Nanjo se naveže peš in kolesarska povezava od slepo zaključene mestne ceste LK 245190. Drugod se kolesarji vodijo po vozišču. Parkirne površine za kolesa se uredijo na lastnih parcelah ali pri obeh glavnih vhodih v poslovno cono, kot odstavná mesta za kolesa pokrita z nadstrešnico ali v kolesarnici.

(9) Poti za intervencijska in dostavna vozila so speljane z vozišč cest. Dovožna pot za gasilska vozila mora biti široka minimalno 3,00 m. Ob stavbah se zagotovi manipulativna površina. Vse intervencijske poti, dostavne poti, dostavna mesta in manipulativne površine morajo biti primerno utrjene, dimenzionirane skladno s programom investitorja in lastnostmi merodajnega vozila ter urejene brez ovir.

14. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Dogradi se vodovodno omrežje z vodovodnimi cevovodi v trasah cest z navezavo na vodovodni cevovod LŽ DN 150 v trasi glavne mestne ceste LG 243860 in vodovod LŽ DN 100 v trasi mestne ceste LK 245190. Vodovodni cevovodi se dimenzionirajo v skladu s potrebno porabo vode ter z možnostjo krožnih povezav.

(2) Obstoječi vodovodni cevovodi se prilagodijo načrtovani pozidavi in prestavijo v trase cest.

(3) Uredijo se nadzemni hidranti, ki morajo biti trajno dostopni. Jaški z vodomeri in zasuni se locirajo izven stavb ob priključku na gradbeno parcelo. Točno mesto vodomerov, način izvedbe in meritve porabe pitne vode mora biti določen v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja za vsako stavbo posebej glede na vrsto in obseg dejavnosti v stavbi.

15. člen

(omrežje odvajanja odpadnih vod)

(1) Izvede se ločeni sistem kanalizacije za odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod. Kanalizacija se izvede vodotesno.

(2) Zgradi se interno kanalizacijsko omrežje v trasah notranjih cest, ki se v dveh vejah preko črpališča priključi na obstoječi zbirni mešan kanal fi 140. Posamezne gradbene parcele se preko kanalizacijskih jaškov priključijo na interno kanalizacijsko omrežje.

(3) 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. V trasah notranjih cest se zgradi meteorna kanalizacija. Vanjo se steka padavinska voda s cestišča, utrjenih površin in strešin ter se odvede do kanala Zlatoličje. Odvodnja padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih površin v meteorno kanalizacijo se uredi preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

(4) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavnimi predpisi, ki se nanašajo na emisije snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

16. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Zgradi se transformatorska postaja TP 10(20)/0,4 kV Poslovna cona Pobrežje. Srednjenapetostna kablovoda k-240 (TP t-058 – TP t-271) in k-241 (TP t-271 – TP t-291) se prestavita ob dovozno cesto s prečkanjem v km 0+080. Izvede se srednjenapetostni kablovod za vključitev transformatorske postaje v srednjenapetostno omrežje. Vzdolž cest do odjemalcev se izvedejo nizkonapetostni elektroenergetski vodi 0,4 kV z razvodom iz transformatorske postaje.

(2) Cestna razsvetljava se uredi vzdolž cest.

17. člen

(plinovod)

Zgradi se distribucijsko omrežje zemeljskega plinovoda ustrezne dimenzije, ki se naveže na obstoječe distribucijsko omrežje v Ulici Ob Dravi, Nabrežni ulici in Zrkovski cesti.

18. člen

(elektronsko komunikacijsko omrežje)

Možna je izgradnja omrežij elektronskih komunikacij pod pogoji upravljavca in njihova navezava na obstoječa omrežja elektronskih komunikacij. Obstoječe omrežje se prilagodi načrtovani pozidavi in prestavi v trase cest.

19. člen
(ogrevanje)

- (1) Ogrevanje je možno le z ekološko sprejemljivimi energenti, to je z zemeljskim plinom ter z drugimi obnovljivimi viri energije.
- (2) Ogrevanje območja se uredi z daljinskim ogrevanjem preko skupne kotlovnice na zemeljski plin ali individualno.
- (3) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda za poseg v podzemno vodo je treba predhodno pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda in vodno dovoljenje za neposredno rabo vode. V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (geosonda) za poseg v podzemno vodo je treba predhodno pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda.

V. Merila in pogoji za parcelacijo

20. člen
(parcelacija)

- (1) Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije iz kartografskega dela (karta št. 8 »Načrt parcelacije«).
- (2) Nove parcelne meje so določene s tehničnimi elementi, ki omogočajo njihov prenos v naravo. Koordinate tehničnih elementov so razvidne v kartografskem delu (karta št. 8 »Načrt parcelacije«).

VI. Pogoji celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, upravljanja voda, varovanja zdravja ljudi, obrambe države ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

21. člen
(varstvo kulturne dediščine)

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja / lastnika zemljišča / investitorja / odgovornega vodjo del ob odkritju 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.

22. člen
(zrak)

- (1) Preprečuje se prašenje z odlagališč materiala in gradbišč in nekontrolirani raznos gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi. Dovozne gradbene poti morajo biti utrjene in redno čiščene. V času gradnje je treba upoštevati predpise, ki določajo emisijske norme pri uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih.
- (2) Vsi izpusti iz objektov (klimatski, ostali zračniki) se namestijo na strehe stavb in objektov. Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri, v skladu z zakonskimi zahtevami. Vse naprave morajo ustrezati predpisanim tehničnim in varnostnim zahtevam.

23. člen
(tla)

Med gradnjo se:

- posege v tla izvaja tako, da so prizadete čim manjše površine tal,
- pri izkopu loči zgornji rodovitni (humusni) sloj prsti od spodnjih slojev; rodovitni sloj prsti se uporabi za urejanje zelenice,
- viške materiala od izkopa gradbenih jam se odpelje na urejena odlagališča,

- začasne prometne in gradbene površine (skladišča gradbenih materialov, lokacije za parkiranje gradbene mehanizacije) prednostno uporablja obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine, ki se določijo pred začetkom izvajanja del,
- posebno pozornost posveti onesnaženim tlom v primeru razlitja ali razsutja nevarnih tekočin ali drugih materialov. V tem primeru se onesnaženi material pred odlaganjem na začasno ali trajno odlagališče preišče skladno z določili veljavnega pravilnika o ravnanju z odpadki. Pred začetkom odstranjevanja se določi tudi lokacija začasnega odlagališča.

24. člen
(ravnanje z odpadki)

Komunalne odpadke je treba zbirati, deponirati in odvažati v skladu z veljavnim Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v Mestni občini Maribor.

25. člen
(varstvo voda in varstvo pred škodljivim delovanjem voda)

(1) Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej je treba omejiti ali jih preprečevati z naslednjimi ukrepi:

- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na površinah in objektih v času gradnje, se ne smejo izpuščati v podzemne vode, z njimi se ravna v skladu z veljavno uredbo o emisijah snovi in toplote pri odvijanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja.
- izdelava se načrt za hitro ukrepanje za primere razlitja škodljivih tekočin (olja, goriva) ter voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču,
- vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi je treba zaščititi pred možnostjo izliva v vodotoke,
- sanitarije na gradbišču, razen kemičnih stranišč ali sanitarij z odvodnjo v kanalizacijo, niso dovoljene.

(2) Na začetku dovodnega kanala, pri počivališču ob kolesarski poti, se zagotovi dostop za mehanizacijo na krono nasipa in varovalni AB zid. Prostorske ureditve morajo na območju dovodnega kanala omogočati izvajanje vzdrževalnih del, košnje in monitoringa.

26. člen
(varstvo pred hrupom)

(1) Umeščene dejavnosti ne smejo biti vir hrupa, ki bi presegal predpisane mejne ravni hrupa. Dovoljena je uporaba tistih delovnih naprav in mehanizacije, ki so izdelane v skladu z normami kakovosti za emisije hrupa.

(2) Gradbišča je treba organizirati tako, da bo čas izvajanja del čim krajši. Čas gradnje in prevoza materiala potrebnega za izgradnjo se omeji na čas med 7. in 20. uro.

27. člen
(varstvo človekovega zdravja)

NI dopustno umeščanje IED, to je naprav, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega, ki jih ureja veljavna uredba o vrsti dejavnosti in naprav, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega, in Seveso, to je obratov manjšega ali večjega tveganja za okolje, ki jih ureja veljavna uredba o preprečevanju večjih nesreč in zmanjševanju njihovih posledic.

28. člen
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) 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.

(2) V novih stavbah je obvezna ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje nanjo.

(3) 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.

(4) 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,
- pogoje 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,
- opredelitev smeri evakuacijskih poti,
- zadostno količino vode v hidrantnem omrežju za gašenje požarov,
- dovozne poti za gasilsko intervencijo, ki omogočajo osni pritisk 100 kN,
- površine za gasilce: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.

V. Etapnost izvedbe prostorske ureditve

29. člen (etapnost izvedbe)

(1) Pred načrtovanimi gradnjami se zgradi dovozna cesta.

(2) Ne glede na določila prejšnjega odstavka je dopustna gradnja pomožnih objektov ter vzdrževanje, rekonstruiranje, odstranitev, dozidava in nadzidava obstoječih stavb, pri čemer se lahko spreminja njihova namembnost skladno s 5. členom tega odloka, njihova velikost pa se lahko poveča največ za 10 % glede na obstoječe gabarite.

(3) Ostale načrtovane ureditve je možno izvajati etapno, pri čemer se etape oblikujejo tako, da predstavlja vsaka etapa zaključeno funkcionalno celoto z vsemi potrebnimi objekti in napravami za normalno obratovanje. Pred gradnjo posamezne stavbe mora biti zgrajena vsa tista predvidena javna gospodarska infrastruktura, na katero se posamezna stavba mora priključiti. Etapnost se podrobneje prouči in določi v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

VI. Dopustna odstopanja

30. člen (odstopanja glede pogojev za stavbe)

(1) Dopustno je združevanje in razdruževanje gradbenih parcel skladno z določenimi gradbenimi mejami. V primeru združevanja ali razdruževanja je možno postaviti stavbo znotraj določenih gradbenih mej na območju za gradnjo stavb skladno z opredeljeno pozidanostjo parcele.

(2) Obstoječe stavbe se lahko odstranijo.

(3) Pri določenih gradbenih mejah lahko sega pozidana površina največ 1,00 m izven gradbenih mej in območij za gradnjo stavb, možni so tudi konzolni previsi in nadstreški do maksimalno 2,00 m izven gradbene meje. Nad dostavnimi potmi so dopustni konzolni previsi in nadstreški šele na višini 4,50 m, računano od nulte kote poteka dostave.

(4) Ne glede na določila 7. člena tega odloka in določene regulacijske elemente v kartografskem delu so vsi enostavni objekti, tudi stavbe, lahko izven določenih gradbenih mej, način gradnje in odmiki pa morajo biti v skladu s predpisi, ki urejajo področje gradnje enostavnih objektov, in v skladu z varstvenimi in varovalnimi režimi ter prometno-varnostnimi zahtevami.

(5) Tehnični elementi za zakoličenje stavb se v skladu z navedenimi odstopanji v tem členu in ob upoštevanju ostalih določil tega odloka določijo v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Tehnični elementi za zakoličenje parcel se ob upoštevanju načrta parcelacije iz kartografskega dela (karta št. 8 »Načrt parcelacije«) in v skladu z navedenimi odstopanji v tem in naslednjem členu tega odloka določijo v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(6) Vse višinske kote in stacionaže se natančno določijo v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Določitev višinskih kot stavb ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih stavb.

31. člen (odstopanja glede infrastrukture)

(1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev in pogojev za javno gospodarsko infrastrukturo in grajeno javno dobro, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega, tehnološkega ali okoljevarstvenega vidika, s katerim pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

(2) Ureditve odprtih površin se prilagajajo odstopanjem določenih v tem in prejšnjem členu tega odloka.

VII. Obveznosti investitorjev in izvajalcev

32. člen

Poleg obveznosti navedenih v prejšnjih členih tega odloka, so dodatne obveznosti investitorjev in izvajalcev naslednje:

- pred začetkom del je treba pravočasno obvestiti upravljavce komunalnih, energetskih, elektronsko komunikacijskih objektov in naprav ter upravljavce prometne infrastrukture, z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave ter uskladiti vse morebitne posege v območje objektov in naprav in v njihove varovalne pasove,
- o vseh motnjah do katerih bi eventualno prišlo pri komunalni, energetski in elektronsko komunikacijski oskrbi, je treba pravočasno obvestiti pristojne upravljavce in uporabnike,
- zagotoviti ali nadomestiti je treba dostope in dovoze do obstoječih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje mora biti organiziran tako, da ne bo prihajalo do zastojev,
- gradbišča je treba zavarovati tako, da se zagotovi varnost in nemotena raba sosednjih objektov in zemljišč,
- v času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi, v primeru nezgode pa zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih oseb,
- v najkrajšem možnem času je treba odpraviti vse morebitne poškodbe prometnih površin in drugih objektov in naprav ter druge negativne posledice in poravnati vso nastalo škodo v prostoru, ki bi nastala zaradi izgradnje in obratovanja načrtovanih posegov.

VII. Končne določbe

33. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju iz 4. člena tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16, 9/17, 1/18, 9/18).

34. člen (začetek veljavnosti)

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





OBRAZLOŽITEV

Uvod

Območje poslovne cone na Pobrežju, na katerem je nekoč delovala tovarna Svila, kasneje pa je imelo na tej lokaciji sedež Cestno podjetje Maribor, je glede na določila prostorskih aktov območje, v pretežni meri namenjeno za potrebe proizvodnje in skladiščenja, v katerem je mogoče umeščati industrijo, proizvodno obrt, servisne dejavnosti, dodatno pa še skladiščne in trgovske objekte, javne gospodarske službe in podobno. Območje poslovne cone je pretežno pozidano. V coni oz. na posameznih lokacijah območja predmetnega občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) so podane investicijske pobude za dograditve obstoječih stavb.

Največjo težavo pri nadaljnjem razvoju poslovne cone predstavlja slaba dostopnost. Obstoječa cestna povezava poteka po ozki cesti mimo stanovanjskih stavb, del prometa do cone pa poteka tudi mimo Osnovne šole Toneta Čufarja. Zaradi poteka skozi šolski okoliš in neposredno mimo osnovne šole ter zaradi neprimernih elementov za vrsto prometa, ki poteka v in iz cone, je obstoječa dovozna cesta povsem neustrezna saj je vir hrupa in vibracij v šolskem in stanovanjskem okolišu ter ne zagotavlja ustrezne prometne varnosti udeležencem v prometu.

Območje predmetnega OPPN, se začasno ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor - predvidena je izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Glavne vsebinske rešitve v odloku

Koncept zazidave določa obstoječa pozidava območja. Na območju se načrtuje gradnja industrijskih in drugih nestanovanjskih stavb različnih gabaritov in ureditev pripadajočih funkcionalnih površin.

Dopustne so le dejavnosti in obrati, ki ne bodo pomenile večjega tveganja za onesnaževanje okolja. Stavbe so različnih etažnosti do P+3. Za vse stavbe je opredeljena tudi največja dopustna višina posamezne stavbe. Volumensko so stavbe lahko razgibane. Za umeščanje stavb so opredeljene gradbene meje znotraj katerih je možno postavljati stavbe različnih gabaritov in potrebne manipulacijske in parkirne površine. Razporeditev omogoča fleksibilno izrabo cone, posamezne gradbene parcele se lahko, glede na potrebe investitorja, združujejo v večje gradbene parcele ali razdružujejo v manjše gradbene parcele.

Prometna ureditev

Za dovoz do proizvodnega območja mimo stanovanjskih stavb se zgradi nova dovozna cesta z glavne mestne ceste LG 243860 (Malečniški most od Čufarjeve do Meljske). Na glavni cesti se v km 0+250 zgradi kanalizirano trikrako nesemaforizirano križišče. Zaradi ureditve pasu za leve zavijalce se glavna cesta enostransko razširi. Na glavni cesti se v obe smeri omeji hitrost na 50 km/h. Radiji priključkov se dimenzionirajo skladno z merodajnim vozilom.

Dovozna cesta v dolžini ca. 310 m poteka od priključka na glavno cesto proti zahodu do zahodnega območja pozidave. Predstavlja novogradnjo, zahodni odsek v dolžini 75 metrov pa rekonstrukcijo obstoječe javne poti JP 748070 (Ob Dravi od Čufarjeve).

Obstoječa dovozna cesta LK 245190 se na severu, pred območjem OPPN, za motorna vozila slepo zaključí, ohrani se le peš in kolesarska pot do dovozne ceste. Zapora ceste LK 245190 se uredi tako (npr. zapora s požarnim količkom), da bo v primeru prekinitve prevoznosti nove dovozne ceste (npr. zaradi naravnih nesreč, požara, prometnih nesreč), moč po njej začasno vzpostaviti motorni promet.

Pešci se vodijo po enostranskem pločniku vzdolž celotne trase dovozne ceste.

Notranja cestna mreža se uredi s posameznimi kraki za dovoze do posameznih gradbenih parcel. Dovožna cesta se na zahodnem koncu slepo zaključí z dovozom v skrajni SZ del območja pozidave in funkcionira kot skupna prometna površina. Glavne smeri pešcev se na vozišču označijo s horizontalno signalizacijo (npr. s simboli za pešca na robu vozišča, tlakovanimi pasovi).

Razporeditev omogoča izrabo obstoječe prometne infrastrukture in umestitev dodatnega priključka obstoječe pozidave ter fleksibilno izrabo severnega, nedefiniranega dela območja.

Javna razgrnitev in okoljsko poročilo

Za predmetni občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) je izdelano tudi okoljsko poročilo, za katero je od Ministrstva za okolje pridobljeno pozitivno mnenje o ustreznosti za potrebe javne razgrnitve ter po javni razgrnitvi, odločba o tem, da so vplivi izvedbe plana -predmetnega OPPN, sprejemljivi ob upoštevanju omeljitvenih ukrepov, ki so navedeni v okoljskem poročilu. Okoljsko poročilo za OPPN za poslovno cono pobrežje je izdelal Vodnogospodarski biro Maribor d.o.o, pod številko 3830/18. in je bilo skupaj z OPPN javno razgrnjeno za javnost. Gradivo – dopolnjeni osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno cono Pobrežje je bilo javno razgrnjeno od 15. oktobra do 14. novembra 2018 v prostorih Sektorja za urejanje prostora, v prostorih Mestne četrti Pobrežje in na spletni strani Mestne občine Maribor.

Zainteresirana javnost je v času javne razgrnitve podala svoja mnenja, pobude in pripombe ustno na javni obravnavi, ki je bila 24. oktobra v prostorih Mestne četrti Pobrežje, ter pisno z dopisi.

Na podlagi podanih pripomb, ki so se upoštevale in na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora, je odlok za drugo obravnavo spremenjen in dopolnjen na naslednji način:

V grafičnem delu je za bolj nazorni in razumljivi prikaz možnih posegov v prostor dodali karto Urbanistični pogoji (posledično so preštevilčene karte), v kateri so bolj nazorno opredeljena območja za gradnjo stavb, temu ustrezno je prilagojen tudi tekstualni del odloka (tudi v tolerancah),

Pri 12 členu so se zaradi dodatnih pogojev v zvezi z priključevanjem na elektriko preoblikovale alineje.

Idejna zasnova za elektriko je vključena v 16. členu.

Dopolnjen je 29. člen, ki se nanaša na etapnost izgradnje novo načrtovane ceste do območja.

V 25. členu je na podlagi pridobljenega mnenja Dravskih elektrarn dodano določilo s katerim se omogoča vzdrževalna dela ob dovodnem kanalu.

Pripravila:

Vesna BAUMAN, univ.dipl.prost.plan.
podsekretarka



mag. Lidija KODRIČ VUK
vodja sektorja





MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ulica heroja Staneta 1, Maribor

Na podlagi 119. in 273. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (medobčinski uradni vestnik številka 10/2011, 8/14) je župan Mestne občine Maribor sprejel

**STALIŠČA DO PODANIH PRIPOMB
IZ JAVNE RAZGRNITVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA OBČINSKEGA
PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA POSLOVNO CONO POBREŽJE**

Gradivo – dopolnjeni osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno cono Pobrežje je bilo javno razgrnjeno od 15. oktobra do 14. novembra 2018 v prostorih Sektorja za urejanje prostora, v prostorih Mestne četrti Pobrežje in na spletni strani Mestne občine Maribor.

Zainteresirana javnost je v času javne razgrnitve podala svoja mnenja, pobude in pripombe ustno na javni obravnavi, ki je bila 24. oktobra v prostorih Mestne četrti Pobrežje, ter pisno z dopisi.

V nadaljevanju je podan povzetek vseh pripomb, podanih v času javne razgrnitve ter strokovno stališče do posamezne pripombe. Vprašanja, ki so bila zastavljena na javni obravnavi in so bila pojasnila in odgovori podani sproti, niso posebej zavedena v priloženem gradivu - stališča do pripomb.

Pripomba 1

Mestna občina Maribor je Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno cono Pobrežje (objavljen v MUV št. 20/17) pričela postopek priprave OPPN, s katerim se podrobneje načrtujejo prostorske ureditve v poslovni coni Pobrežje.

Iz drugega odstavka 4. člena Odloka o OPPN izhaja, da območje OPPN v skladu z geodetskim načrtom med drugim obsega dve kmetijski zemljišči, na katerih imam lastninsko pravico do celote, in sicer parceli, št. 156/1 in 157/1, obe k.o. 681-Pobrežje. Obe navedeni parceli v naravi predstavljata kmetijsko zemljišče oziroma kmetijsko obdelovalno površino, namenjeni sajenju poljščin. Obe kmetijski zemljišči-njivi obdelujem vsako leto in na njiju posadim razne poljščine, ki mi predstavljajo vir dohodka.

Na tem območju se kmetijska dejavnost izvaja že več kot 100 let; sam nadaljujem s kmetijsko dejavnostjo, ki sem jo prevzel od očeta in mi navedena dejavnost predstavlja pomemben in edini vir dohodka. Glede na to, da sta zgoraj navedeni parceli vključeni v OPPN za poslovno cono Pobrežje, se zavzemam za ovrednotenje vplivov na kmetijski zemljišči z vidika onesnaženja, nadalje pa se zavzemam za njuno izvzetje iz OPPN in oboje utemeljujem, kot sledi:

skladno z 2. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, UI RS, št. 61/17) je namen urejanja prostora doseganje trajnostnega prostorskega razvoja s celovito obravnavo, usklajevanjem in upravljanjem njegovih družbenih, okoljskih in ekonomskih vidikov, tako da se kot cilj urejanja prostora med drugim prispeva k varstvu okolja, ohranjanju narave, varovanju kulturne dediščine, **varovanju kmetijskih zemljišč** ter drugih kakovosti prostora.



Navedeni parceli sta po dejanski rabi kmetijski zemljišči, obe z visoko bonitetno oceno, in sicer parc. št. 157/1 z bonitetnimi točkami 81, parc. št. 156/1 pa z bonitetnimi točkami 90 točk od možnih 100 točk, kar pomeni, da spadata med najboljša kmetijska zemljišča, ki se morajo ohranjovati, ne samo na podlagi navedenega zakona-ZureP-2, temveč tudi na podlagi smernic Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, kar se tiče ohranjanja kmetijskih površin in razvoja kmetijstva v Sloveniji. Posledično navedeni kmetijski zemljišči nista primerni, da se ju vključi v poslovno cono Pobrežje.

Nadalje se morajo pri urejanju prostora upoštevati tudi druge določbe ZUreP-2, in sicer je skladno z 18. členom ZUreP-2 pri sprejemanju odločitev, kar se tiče urejanja prostora, potrebno odločitve sprejemati na podlagi vrednotenja njihovih vplivov na gospodarstvo, družbo in okolje. Vrednotenje vplivov se izvaja v postopku priprave prostorskih aktov, **ko so še odprte različne možnosti rešitev in se lahko izbere takšna rešitev, ki je vsestransko sprejemljiva in ugodno ovrednotena.**

Pri vrednotenju vplivov se analizira in ovrednoti vpliv na naslednja področja:

- krepitev in varovanje zdravja ljudi,
- razvoj družbenih dejavnosti,
- gospodarski razvoj,
- varstvo okolja,
- ohranjanje narave,
- poselitev,
- krajino,
- kulturno dediščino in arheološke ostaline,
- **varstvo kmetijskih zemljišč in varovanje gozdov,**
- obrambo države,
- varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in
- druga relevantna področja za posamezen primer.

Glede na navedeno tako predlagam, da se ovrednotijo vplivi ne le z vidika hrupa, temveč tudi onesnaženja zaradi dejavnosti (mestni potniški promet) v neposrednem območju mojih parcel, pri čemer ima to neposredni vpliv na kakovost pridelanih poljščin (jagod, koruze, itd.). Menim tudi, da se pri pripravi OPPN tudi ni upošteval 21. člen ZUreP-2, ki določa, da se pri umeščanju dejavnosti in prostorskih ureditev ter pri njihovem širjenju, oblikovanju in funkcionalni razmestitvi upoštevajo:

- značilnosti posameznih krajinskih regij, ki izhajajo iz njihove rabe, funkcije in podobe;
- povezanost ekosistemov;
- ohranjanje značilnih stikov naselij in krajine ter kakovostnih grajenih struktur;
- ohranjanje vizualno privlačnih delov krajine in značilnih vedut;
- potrebnost sanacije razvrednotenih območij;
- varstvo kulturne dediščine;
- **varstvo kmetijskih zemljišč.**

Menim namreč, da v postopku priprave OPPN za poslovno cono Pobrežje ni bil upoštevan vpliv dejavnosti poslovne cone na kmetijski zemljišči, parc. št. 156/1 in 157/1. obe k.o. 681-POBREŽJE, ki ležita v neposredni bližini poslovne cone Pobrežje.

Iz VI. poglavja Odloka o OPPN (21. do vključno 28. člen) sicer izhajajo zaveze po varovanju kulturne dediščine, preprečevanju prašenja, omejitve izpustov iz objektov, omejitev posegov v tla, ravnanje z odpadki; zagotavlja se varstvo voda, varstvo pred hrupom, varstvo človekovega zdravja, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, nikjer pa ni podrobno določeno varstvo kmetijskih zemljišč, ki ležita v neposredni bližini, kjer se izvaja poslovna/proizvodna dejavnost na območju bivše tovarne Svila.

Nadalje iz drugega odstavka 33. člen ZUreP-2 izhaja, da se gospodarska javna infrastruktura ob upoštevanju ciljev urejanja prostora načrtuje tako, da se med drugim **ohranjajo kmetijska zemljišča** in njihova zaokroženost, kar je ponovno potrebno upoštevati pri sprejetju OPPN.

Za izvzetje navedenih parcel, št. 156/1 in 157/1, obe k.o. 681-POBREŽJE pa se nadalje zavzemam iz naslednjih razlogov:

- iz prvega odstavka 5. člena OPPN izhaja, da je območje OPPN, ki med drugim

zajema tudi moji kmetijski zemljišči, namenjeno proizvodnim dejavnostim, kamor je dopustno umeščati tudi storitvene, poslovne, trgovske in gostinske dejavnosti ter logistične, transportne in skladiščne dejavnosti.

- kot sem že omenil, obe kmetijski zemljišči spadata med kmetijska zemljišča z visoko bonitetno oceno, kar pomeni, da gre za območje najboljših kmetijskih zemljišč, ki jih je tako potrebno ohraniti za namene kmetijstva in ne za namene proizvodnih in drugih dejavnosti; menim namreč, da je na območju Mestne občine Maribor ogromno drugih primernejših zemljišč, kamor se lahko umesti proizvodna in druga dejavnost, kot npr. poslovna cona Tezno ter območje Melja-nekdanji MTT;
- z vključevanjem mojih kmetijskih zemljišč v poslovno cono Pobrežje se degradira območje teh kmetijskih zemljišč, kar je v nasprotju z načeli in določbami ZUreP-2, Zakona o kmetijskih zemljiščih in Zakona o dedovanju kmetijskih gospodarstev o ohranjanju in varstvu kmetijskih površin;
- nenazadnje gre za zaščiteno kmetijo¹; navedeno pomeni, da v kolikor bi se navedeni parceli uporabili za namensko rabo (npr. proizvodne dejavnosti, okoljsko in prometno infrastrukturo), se potemtakem iz zaščitene kmetije izvzameta, kar pomeni, da moja kmetija eventuelno izgubi status zaščitene kmetije. To pa je v nasprotju z določbami Zakona o kmetijskih zemljiščih in Zakona o dedovanju kmetijskih gospodarstev, ki oba določata varstvo, ohranjanje in vsebujeta zakonsko prepoved drobljenja kmetij in kmetijskih površin, ter hkrati določata ekonomsko celovitost kmetij;
- nenazadnje pa skladno z 3.č členom Zakona o kmetijskih zemljiščih na kmetijskih površinah ni dovoljeno graditi objektov za proizvodne in poslovne dejavnosti, razen tistih objektov, ki jih navedeni člen izrecno določa;
- parcel ni smiselno obdržati v OPPN tudi ne iz razloga, ker čez obe parceli poteka visokonapetostni daljnovod 2 x 110 V, kar pomeni, da je potrebno upoštevati vplivno območje daljnovoda oziroma varovalni pas le-tega in tako parceli posledično nista primerni za gradnjo, sploh pa ne za proizvodne dejavnosti, nenazadnje pa iz obeh priloženih zemljiškoknjižnih izpiskov izhaja, da ima Elektro Maribor tudi služnost zaradi poteka nizkonapetostnega daljnovoda čez moji parceli.

DOKAZ:

- *zemljiškoknjižni izpisek za parc. št. 156/1 in 157/1. obe k.o. 681-POBREŽJE;*
- *izpis iz portala GURS o bonitetah zemljišč, parc. št. 156/1 in 157/1, obe k.o. Pobrežje.*

¹ Opomba: iz obeh ZK izpiskov za navedeni parceli je razvidno, da je pri obeh parcelah vpisana plomba, in sicer iz razloga, ker je Upravna enota Maribor dne 10. 5. 2018 izdala odločbo o statusu zaščitene kmetije, št. 330-460/2018 Ikar je razvidno iz vpogleda pri Dn zadevi), sedaj pa je v teku zemljiško knjižni vpis zaznambe zaščitene kmetije v zemljiško knjigo. Upravna enota Maribor je namreč po uradni dolžnosti preverila, ali moja kmetija izpolnjuje pogoje za nadaljnji status zaščitene kmetije (nazadnje so bili pogoji z odločbo UE Mb preverjeni leta 2000) in ker izpolnjujem pogoje, je v teku zaznamba zaščitene kmetije v zemljiški knjigi med drugim pri parcelah 156/1 in 157/1, obe k.o. 681-Pobrežje

Stališča do pripomb:

Pripomba se upošteva. Navedeni parceli (156/1 in 157/1 obe k.o. Pobrežje (681)) se v celoti izvzameta iz območja predmetnega OPPN v grafičnem in tekstualnem delu odloka.

Načrtovane prostorske ureditve na navedenih parcelah niso posegle, nanju je le v minimalni meri poseglo območje predmetnega OPPN.

Kot dodatno pojasnilo podajamo informacijo, da sta pa navedeni parceli po veljavnem prostorskem planskem aktu Mestne občine Maribor opredeljeni kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja. Parceli sta del območja, ki se začasno ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor, predvidena je izdelava prostorskega izvedbenega akta. V grafičnem delu tega odloka je podrobna namenska raba teh parcel opredeljena kot površine za proizvodnjo in skladiščenje. Navedeno pomeni, da se v naravi na predmetnih parcelah do nadaljnjega lahko izvaja kmetijska dejavnost, sta pa po planskih aktih (Urbanistične zasnove mesta Maribor iz leta 2001) del cone, ki je kot dolgoročna razvojna površina predvidena za proizvodnjo in skladiščenje.

Iz navedenega tudi izhaja zakaj v postopku izdelave okoljskega poročila ni bilo potrebno zajeti tudi segment vpliva na kmetijska zemljišča, kot je navedeno v pripombi.

Pripomba 2:

Družba PITUS d.d., ki je na območju poslovne cone Pobrežje (območja bivše Svile) delno lastnica, delno pa najemnica parcel, primarno nasprotuje temu, da bi se cona »odprla« oz. združila, zlasti pa nasprotuje, da bi se na kakršenkoli način posegalo v njene lastniške parcele, na katerih je med drugim predvidena cesta, parkirišča, kolesarska pot in druge spremembe, razvidne iz OPPN.

V zvezi z posegi v njene lastniške parcele št. 165/8, 169/6, 169/7, 173/21, 173/22 in 175/6, vse k.o. Pobrežje, podaja sledeče pripombe:

- glede parcele 165/8k.o. Pobrežje Pitus d.o.o. ni zasledil nobenih predvidenih sprememb, razen, da je parcela dovoljena za gradnjo, s čemer se strinja;
- na parceli 169/6 k.o. Pobrežje naša stranka ne želi nobenih posegov, na parceli je že urejeno parkirišče za zaposlene podjetja in dostop do podjetja in parkirišča, zato želijo, da se sedanja dovozna pot in parkirišče ohranita;
- na parceli 169/7 k.o. Pobrežje naša stranka ne želi nobenih posegov, dovozna pot se uporablja za dostop do njihovega podjetja in parkirišča, zato želijo, da se sedanja dovozna pot ohrani;
- na parceli 173/21 k.o. Pobrežje je v delu, predvidenem za ozelenitev, že urejeno parkirišče za zaposlene in tovorna vozila podjetja, ki ga želijo ohraniti, zato v tem obsegu nasprotujejo ozelenitvi; na delu parcele je predvidena tudi cesta, ki povezuje celotno cono, čemur prav tako nasprotujejo, saj ne želijo »odprtja oz. povezave« s preostalim delom cone; nasprotujejo pa tudi predvidni rušitvi obstoječega objekta (postavljenega že v času CPM) na tej parceli in predlagajo, da se ta objekt ohrani, saj ga uporabljajo za svoje potrebe poslovanja (skladiščenje transportnih vozil in embalaže);
- na parceli št. 173/22 k.o. Pobrežje je predvidena ozelenitev ter gradnja parkirišča in posaditev drevesa – tudi tem predlaganim posegom nasprotujejo (tukaj že poteka dovozna pot na območje sedeža podjetja v katero ne želimo posegov še posebej ne za namene parkiranja tujih vozil).
- Parcele 158/2, 161, 162/1, 164/1, 165/2, 165/4, 166/1, 167/1, 167/2 k.o. Pobrežje so sicer v lasti MOM, s katero ima naša stranka sklenjeno najemno pogodbo, vendar je naša stranka na MOM že podala vlogo za odkup in od občine prejela pisni sklep, da se predlog za prodajo sprejme po sprejetju OPPN, zato meni, da je kot bodoča lastnica, predvsem pa kot najemnica in dejanska uporabnica upravičena podati pripombe. V tem delu se ne strinja zlasti z naslednjimi predvidenimi posegi v delih kjer ti posegajo na območje, ki je predmet najema: potek kolesarske in pešpota ter izvedba ceste saj bi ta potekala preko že urejenega parkirišča za zaposlene.

- Nadalje nasprotuje tudi predvideni rušitvi stavbe na parceli 3166 k.o. Pobrežje (zemljišče je sicer v lasti Dravskih elektrarn, vendar ga ima naša stranka v najemu in stavbo uporablja za skladiščenje palet in embalaže, ter jo zato potrebuje za izvajanje svoje dejavnosti).
- Naša stranka ne želi in se ne strinja z nobenim posegom, ki bi omejeval trenutno rabo vseh zgoraj navedenih parcel in objektov (razen seveda tistih, ki jim omogočajo gradnjo), prav tako jim ni v interesu, da neposredno ob njihovih mejah poteka kolesarska/pešpot, še posebej glede na preteklo izkušnjo – podtaknjen požar, kjer je storilec prav na pešpoti ob kanalu odvrigel gorečo snov, ki je povzročila veliko premoženjsko škodo, ogrozila njihovo poslovanje in bi lahko terjala človeška življenja.

Stališča do pripomb:

Pripombe se ne upoštevajo.

Območje za katerega se pripravljata predmetni OPPN, se začasno ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16, 9/17, 1/18, 9/18) s katerim je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta. Skladno z veljavnim aktom je na območju možno izvajati rekonstrukcije, dozidave do največ 10% tlorisa obstoječega objekta, odstranitve objektov in druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča, vzdrževanje objektov in gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov. Zaradi nedefiniranih prostorskih izvedbenih pogojev za racionalno izrabo zemljišč in investicijskih pobud na območju ter problematičnega dostopa na območje, je župan Mestne občine Maribor dne 28. 6. 2017 sprejel Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno cono Pobrežje (objavljen v MUV št. 20/17). S sklepom se je pričel postopek priprave predmetnega OPPN s katerim se podrobneje načrtujejo prostorske ureditve na območju oz. površinah, opredeljenih za gradnjo v delu poslovne cone Pobrežje. Sprejeti odlok o OPPN bo predstavljal pravno podlago za pridobitev gradbenega dovoljenja za predvidene gradnje in ureditve.

Osnovni namen predmetnega OPPN je umestitev nove dovozne ceste do območja poslovne cone Pobrežje ter priprava čim bolj prožnega prostorskega načrta, ki bi omogočal umestitev večjega ali manjšega poslovnega kompleksa na lastniško zaokroženem območju ob upoštevanju težnje po čim bolj racionalni in razumni rabi prostora.

S predmetnim OPPN je prostorska ureditev načrtovana tako, da omogoča fleksibilno razporeditev stavb na večjih gradbenih parcelah, ki so jim zagotovljeni dovozi in druga zemljišča, potrebna za njihovo rabo. Fleksibilnost omogočajo urbanistični pogoji, ki določajo gradbeno mejo in odstotek pozidanosti gradbene parcele. Vsaj 10% območja OPPN mora biti ozelenjenega (neutrjena površina), kar je predvideno predvsem vzdolž dovozne ceste in delno tudi znotraj cone (na parkirnih površinah).

Nova dovozna cesta do poslovne cone je nujno potrebna, saj obstoječa cestna povezava poteka po ozki cesti mimo stanovanjskih stavb, del prometa do cone pa poteka tudi mimo Osnovne šole Toneta Čufarja. Zaradi poteka skozi šolski okoliš in neposredno mimo osnovne šole ter zaradi neprimernih elementov za vrsto prometa, ki poteka v in iz cone, je obstoječa dovozna cesta povsem neustrezna, saj je vir hrupa in vibracij v šolskem in stanovanjskem okolišu ter ne zagotavlja ustrezne prometne varnosti udeležencem v prometu. Nova dovozna cesta povsem nadomešča obstoječi dovoz tudi tako, da se obstoječa dovozna cesta pred cono slepo zapre za motorna vozila. Načrtovana je tudi ureditev obcestnega prostora. Dostopnost območja in s tem posameznih zemljišč se spreminja, posledično se spreminjajo prometne razmere v

območju; tako je tudi za zemljišča v severozahodnem delu območja predvidena rekonstrukcija obstoječe dostopne ceste in spremenjene smeri dostopanja.

Za dovoze do posameznih območij in gradbenih parcel se po območju pozidave uredi notranja cestna mreža, ki se na dveh mestih priključi na dovozno cesto in sicer v obstoječem priključku in v novem križišču severneje. Posledično na ta način prihaja do večje prehodnosti cone. Nov priključek in povezava s starim sta nujno potrebna predvsem zaradi večje prometne, še bolj pa požarne varnosti območja. V obstoječem stanju se večji del cone priključuje na javno cestno omrežje le z enim priključkom, z dodatnim priključkom pa je v primeru zapore enega priključka (nesreča, požar) možen dovoz preko drugega. Notranja cestna mreža se uredi s posameznimi kraki za dovoze do posameznih gradbenih parcel. Vzdljž severnega kraka notranje ceste, ki se priključuje na dovozno cesto, je predvidena tudi ureditev parkirnih mest (tudi na delu parcele št. 173/22 k.o. Pobrežje), ki bodo v primeru realizacije novih investicijskih pobud potrebna za parkiranje vozil zaposlenih in obiskovalcev načrtovanih stavb.

Zaradi gradnje nove dovozne ceste se prekine nekategorizirana pot, ki poteka pod glavno mestno cesto. Pot se devira in preuredi v kolesarsko pot (namenjena je tudi za dovoz do kmetijskih zemljišč), ki se proti severozahodu vzdolj nove dovozne ceste podaljša vse do, sicer neurejene, poti ob Dravi. Na ta način se sledi zasnovi kolesarskega omrežja iz veljavne Urbanistične zasnove mesta Maribor, ki tudi vzdolj desnega brega reke Drave predvideva ureditev kolesarske povezave. Na severu območja OPPN se s pogledom na reko Dravo uredi počivališče s klopami in zasaditvijo. Eno izmed veljavnih načel urejanja prostora, ki se nanaša na racionalno rabo prostora (20. člen ZUreP-2), pa določa, da je na obstoječih zakonito zgrajenih objektih na stavbnih zemljiščih, ne glede na določbe prostorskih izvedbenih aktov, dovoljeno: vzdrževanje objektov (vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta), rekonstrukcija objektov, če se z njo ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta, in nadomestna gradnja objektov, ki glede lege, gabaritov, oblike, namembnosti in zunanjega videza objekta ne odstopa od obstoječega objekta. Glede na zgoraj navedeno, se lahko obstoječe zakonito zgrajene prostorske ureditve ohranijo do novih investicijskih pobud, ki pa se prostorsko urejajo na podlagi opredeljenih prostorskih izvedbenih pogojev predmetnega OPPN. Izjema so potrebne nepremičnine za gradnjo objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture ter grajenega javnega dobra ter objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. V takem primeru zakon omogoča razlastitev ali omejitev lastninske pravice.

Pripomba 3 (na javni obravnavi):

Obstoječi promet avtobusov do garaž Marproma je absolutno neprimeren in nevaren za pešce (predvsem otroke na poti v šolo). Na neprimerne dovoz do cone opozarjamo že 13 let.

Stališča do pripomb:

Osnovni namen predmetnega OPPN je umestitev nove dovozne ceste do območja poslovne cone Pobrežje. Nova dovozna cesta povsem nadomešča obstoječi dovoz. Preučila se bo možnost dopolnitve odloka glede pogojevanja umeščanja novih ter razširitve obstoječih proizvodno skladiščnih kapacitet v povezi z izgradnjo novo načrtovane dostopne ceste do poslovne cone.



















ŽUPAN
MESTNE OBČINE MARIBOR
dr. ANDREJ FIŠTRAVEC

Občinski podrobni prostorski načrt za poslovno cono na Pobrežju

Usklajen predlog

Ureditvena situacija

Legenda:

-  meja območja OPPN
-  načrtovana parcelna meja
-  obstoječa stavba
-  načrtovana stavba
-  odstraniliv objekta
-  P+1
-  V
-  transformatorska postaja
-  cesta
-  varovalna ograja
-  drevo
-  pokrovna rastlina
-  trata
-  klopi
-  oporni zid
-  zahtevan odmik od meje vodnega zemljišča

Cvetočeka projektigra, Geodetski inštitut Geotria d.o.o., št. št. Geopis2017447, datum izdaje certifikata: 6. 11. 2017.

Priloge: Mestna občina Maribor

1. 2000

17053

ZUM urbanizam, planiranje, projektiranje d.o.o.

15. februar 2016

Datum izdaje:





Občinski podrobni prostorski načrt za poslovno cono na Pobrežju Usklajen predlog

Urbanistični pogoji

- Legenda:**
- meja območja OPPN
 - gradbena meja
 - nacrtovana parcelna meja
 - območje za gradnjo stavb
 - odstranitev objekta
 - javna cesta in pot
 - cesta
 - zahtevan odmik od meje vodnega zemljišča



Geodetska podloga: Geodetski načrt izvajal Geopost d.o.o., B. s. Čopova 27/1447, datum izdaje zemljišča 6. 11. 2017
Pripravitelj: Mestna občina Maribor
Merk: 1:2000
Številna naloge: 17053
Izobila: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.
Datum izdave: februar 2018







Občinski podrobni prostorski načrt za poslovno cono na Pobrežju
Dopolnilen osnutek

Legenda:

- meja območja OPPN
- gradbena meja
- načrtna parcelna meja
- obstoječa stavba
- načrtna stavba
- odpravljeni objekt
- etažnost
- P+1
- V
- višina obstoječe severovzhodne stavbe
- cesta
- varovana ograja
- drevo
- pokrovna rastlina
- trata
- klop
- oporni zid

0 25 m 50 m 100 m

