

MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Številka: 35005-0002/2000 0900 MK
Datum: 1.6. 2000

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE MARIBOR

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 20. SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR, DNE 26. JUNIJA 2000**

NASLOV: **ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH PROSTORSKIH SESTAVIN DOLGOROČNEGA IN SREDNJEROČNEGA DRUŽBENEGA PLANA OBČINE MARIBOR ZA OBMOČJE MESTNE OBČINE MARIBOR – programska zasnova za ekonomsko cono v delu območja T-2 v Mariboru in dopolnitev urbanistične zasnove Maribora - prva obravnava**

GRADIVO PRIPRAVIL: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.
Zavod za prostorsko načrtovanje

GRADIVO PREDLAGA: Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el., župan Mestne občine Maribor

POROČEVALEC: Ljubo Mišič, univ.dipl.inž.arh.

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet mestne občine Maribor je na 20. seji, dne 26.6.2000 sprejel Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor – programska zasnova za ekonomsko cono v delu območja T-2 v Mariboru in dopolnitev urbanistične zasnove Maribora - prva obravnava

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.
ŽUPAN

Priloga:

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin planskih aktov – prva obravnava, z obrazložitvijo in pregledno karto ter karto namenske rabe območja.

Na podlagi prvega odstavka 2. člena Zakona o planiranju in urejanju prostora v prehodnem obdobju (Ur. l. RS, št. 48/90), Zakona o urejanju prostora (Ur. l. SRS, št. 18/84, 15/89 in 71/93) in 39. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. l. SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86, 43/89 in Ur. l. RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) ter 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95, 13/98, 17/98, 18/98, 5/2000) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji..... seji dne sprejel

ODLOK
O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH PROSTORSKIH SESTAVIN
DOLGOROČNEGA IN SREDNJEROČNEGA DRUŽBENEGA PLANA OBČINE MARIBOR
ZA OBMOČJE MESTNE OBČINE MARIBOR
– PROGRAMSKA ZASNOVA ZA EKONOMSKO CONO V DELU OBMOČJA T-2 V
MARIBORU IN DOPOLNITEV URBANISTIČNE ZASNOVE MARIBORA

1. člen
(uvodne določbe)

Ta odlok določa spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV, št. 1/86, 16/87 in popravek št. 19/87, 7/93 in popravek 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98 in 26/98) - v nadaljnjem besedilu: dolgoročni plan – in prostorskih sestavin družbenega plana Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV, št. 12/86, 20/88, 22/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92, 7/93 in popravek 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98 in 26/98) – v nadaljnjem besedilu: družbeni plan - za območje Mestne občine Maribor v letu 2000, ki se nanašajo na programsko zasnovo za ekonomsko cono v delu pretežno skladiščno transportnega območja T-2 v Mariboru in na dopolnitev urbanistične zasnove Maribora s tem v zvezi.

2. člen
(spremembe in dopolnitve dolgoročnega plana)

(1) V okviru poglavja 5.3.1. Urbanistična zasnova Maribora se v točki 5.3.1.3. Zasnova organizacije dejavnosti na koncu 11. odstavka doda besedilo: “Na območju cone T-2 se lahko organizira ekonomska cona v skladu z zakonom.”

(2) V urbanistični zasnovi Maribora se vsebina karte Zasnova namenske rabe površin v merilu 1 : 10.000 v delu, ki je predmet tega odloka, nadomesti z vsebino, kot je prikazana na karti št. 5 Podrobnejša namenska raba površin iz 11. točke v 3. člena tega odloka.

2. člen
(spremembe in dopolnitve družbenega plana)

(1) Na koncu 3. člena se doda novo besedilo, ki se glasi:

“Št. 27. PROGRAMSKA ZASNOVA ZA EKONOMSKO CONO V DELU OBMOČJA T-2 V MARIBORU

1. UVOD

Ta programska zasnova (v nadaljnjem besedilu: PZ) obravnava del območja T-2, ki je po veljavni urbanistični zasnovi Maribora namenjeno pretežno za transport in skladiščenje in na katerem se lahko formira ekonomska cona v skladu z zakonom v enem ali več ločenih delih.

V nadaljevanju so za načrtovane ceste oz. ulice na obravnavanem območju uporabljena delovna imena (npr. cesta “Ledina”).

2. LEGA, VELIKOST IN MEJA OBMOČJA PROGRAMSKE ZASNOVE

Obravnavano območje leži na južnem obrobju mesta Maribor med Tržaško cesto na zahodu, objekti STTC na severu, železniško progo Maribor – Ljubljana na vzhodu in objekti Jeklotehne na jugu; prikaz na karti št. 1. Območje obsega prostor približne velikosti 750 m x 800 m in meri skupaj 69,3 ha - karta št. 3. Ureditveno območje leži delno na območju mestne četrti Tabor in delno na območju krajevne skupnosti Razvanje.

V območje programske zasnove sodijo:

- že pozidani deli območja (Tržaška cesta, veletrgovski objekt Vema / Obi, železniška proga, parkirišče za tovornjake, poslovni objekt Lancom...), ki so v območje PZ vključeni zaradi prometnega ali prostorsko funkcijskega navezovanja, in
- nezazidana stavbna zemljišča, ki so namenjena za graditev novih proizvodnih, skladiščnih, transportnih objektov in objektov za centralne dejavnosti, za graditev infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav, vezanih na navedene dejavnosti in za ureditev zelenih površin.

Vsa zemljišča znotraj območja PZ razen vodnih površin ponikalnika pri STTC so stavbna zemljišča.

Seznam parcel, ki so v celoti ali delno vključene v območje PZ:

k. o. Ob železnici:

1120, 2492/1, 2492/2, 2492/3, 2492/4, 2492/5, 2492/6, 2492/7, 2492/8, 2492/9, 2492/10, 2492/11, 2492/12, 2847/1 del, 2861 del, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880 del, 2881 del, 2882/1 del, 2882/2, 2883, 2884, 2885/1, 2885/2, 2886, 2887/1, 2888/1, 2911/1 del, 2911/43, 2911/47, 2911/48, 2911/64 del, 2914/1, 2914/10, 2914/14, 2914/15, 2914/16, 2914/5, 2914/6, 2914/7, 2914/8, 2915/1, 2916, 2917/1, 2917/5 del, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925/1, 2925/2, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934;

k. o. Razvanje:

.52, .111, .260/1, .260/2, .260/3, .260/4, .261/1, .261/2, 560/1, 560/2, 560/3, 560/4, 560/6, 560/7, 560/8, 561/1, 561/2, 561/3, 561/4, 562/1, 562/2, 562/4, 562/6, 562/7, 563/1, 563/10, 563/11, 563/12, 563/13, 563/14, 563/4, 563/5, 563/6, 563/7, 563/8, 563/9, 564/1, 564/2, 565/1, 565/5, 565/6, 565/9, 566/4, 566/8, 567/5, 567/7, 567/8, 568/1, 568/2, 572/2, 572/3, 572/4, 579/2, 579/3, 579/7, 579/8, 579/9, 579/11, 580/1, 581/1, 581/3, 582, 583/1, 583/2, 584/1, 584/2, 584/3, 584/4, 585/1, 585/2, 585/3, 585/4, 585/5, 586/2, 586/4, 586/5, 586/6, 586/7, 586/8, 587/1, 587/2, 587/3, 587/4, 588/1, 588/2, 590, 591, 592/1, 592/2, 592/3, 594, 595/1, 595/2, 595/3, 597/1, 597/2, 597/3, 597/4, 599/1, 599/2, 599/3, 599/4, 599/5, 600/1, 600/2, 601/1, 602/1, 602/2, 603, 604, 605/1, 605/2, 605/3, 605/4, 606/1, 606/2, 606/3, 606/4, 606/5, 607, 608, 610/1, 610/10, 610/2, 610/3, 610/4, 610/5, 610/6, 610/7, 610/8, 610/9, 611, 612, 613, 614, 615/1, 615/2, 615/3, 616/1, 616/2, 616/3, 616/4, 616/5, 616/6, 616/7, 616/8, 617, 618/1, 618/2, 619/2, 619/3, 620/1, 620/2, 620/3, 625, 626/1, 626/2, 626/3, 628, 629/1, 629/2, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 632/1, 632/2, 632/3, 632/4, 633/11, 633/12, 633/16, 633/17, 633/18, 633/19, 633/2, 729/1, 729/2, 729/3, 730/1, 730/2, 730/3, 733/1, 733/2, 733/3, 734, 735/1, 735/2, 735/3, 736, 738/1, 739/1, 739/2, 740/3, 755/1, 755/10, 755/3, 755/5, 755/6, 755/7, 755/8, 755/9, 1118/1, 1119/1, 1119/4, 1119/5, 1120/1, 1126/1, 1126/2, 1126/3, 1126/4, 1128/1, 1128/3, 1140/1, 1140/2, 1140/3, 1140/4, 1140/5, 1215/1;

k. o. Tezno:

2596/1, 2847/3 del, 2887/2, 2888/2, 2889, 2891, 2892 del, 2893 del, 2894 del.

3. TEHNOLOŠKI POGOJI IN OMEJITVE

Območje PZ leži na Dravskem polju, ki je geološko sestavljeno iz heterogenih peščeno prodnih naplavin kvartarne starosti, ležečih na razčlenjeni terciarni podlagi. Pogoje temeljenja načrtovanih objektov je treba določiti na podlagi predhodno izdelanega geotehničnega poročila.

V prodnih naplavinah Dravskega polja se nahaja sklenjen horizont podtalne vode. Njena gladina je nagnjena od zahoda proti vzhodu, na obravnavanem območju pa po ocenah seže v povprečju do kote 262 do 263 m nadmorske višine ali 10 – 13 m pod nivojem tukajšnjega terena. Gladina podtalne vode močno niha v odvisnosti od padavin, preko katerih se tudi napaja (za 3 m in več, lahko celo do 8 m). Za določitev natančne povprečne kote podtalnice in razpona njenega nihanja je potrebno izdelati ustrezne hidrološke analize in simulacije.

Obravnavano območje je za povratno dobo 100 let uvrščeno v področje 6. stopnje maksimalno opažene intenzitete potresov po desetstopenjski MCS lestvici.

Širše območje okoli obravnavanega se nahaja v zmernem celinskem podnebju. Najvišje letne temperature so največ 35°C, najnižje pa –20°C. Povprečno so tla zamrznjena tri mesece na leto, zamrznitve pa sežejo do globine 0,70 m v tla.

4. ORGANIZACIJA DEJAVNOSTI IN PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA POVRŠIN TER ZMOGLJIVOSTI PREDVIDENIH UREDITEV

Obravnavano območje je po veljavni urbanistični zasnovi mesta Maribor (UZMM) opredeljeno kot "pretežno skladiščno transportno območje" in kot del planske cone oz. sektorja T-2.

Organizacija dejavnosti oz. urbanistični koncept izrabe površin na obravnavanem območju temelji na povzemanju večine obstoječih in ustvarjenih danosti ter upošteva predvsem naslednje dejavnike:

- obstoječe smeri pozidave v kompleksih TAM, STTC in Jeklotehna ter usmerjenost objekta Vema / OBI;
- obstoječe smeri prometne infrastrukture: smer železniške proge Maribor – Zidani most, smer Tržaške ceste, smer in potek načrtovane "Industrijske ceste";
- obstoječe naravne omejitve: Razvanjski potok na jugu območja;
- obstoječe grajene omejitve: objekt VEMA / OBI, objekti Jeklotehne, objekti Dinosa;
- možnosti za čim večjo izkoriščenost zemljišč in optimalno razmerje pozidanih ter funkcionalnih površin;
- prostorsko ureditvene zahteve, ki izhajajo iz zakonskih opredelitev ekonomske cone.

Organizacija dejavnosti izhaja predvsem iz obstoječih, načrtovanih in v PZ predlaganih cest: načrtovanega "podaljška Streliške ceste" na severu, načrtovane "Industrijske ceste" na zahodu, predlagane ceste "Ledina", ki poteka po sredi čez obravnavano območje v smeri vzhod - zahod in predlagane "Cesta ob Dinosu", ki poteka na vzhodnem delu območja vzporedno z železniško progo.

Po dopolnjenem osnutku nove UZMM je predmetno območje opredeljeno kot del prostorsko planske enote Tabor 14, kjer bodo locirane v glavnem "proizvodne in skladiščne dejavnosti", po namenski rabi pa je predmetno območje namenjeno največ za "proizvodnjo in skladiščenje", v manjši meri (predvsem na severnem delu območja) pa za "centralne dejavnosti, površine za promet in zelene ter vodne površine". PZ povzema namensko rabo iz UZMM in jo podrobneje členi na naslednje vrste namenske rabe, ki so opredeljene tudi na karti št. 5:

- **površine za proizvodnjo in skladiščenje** v skupni velikosti 27,4 ha; namenjene so za: industrijo in proizvodno obrt, servise in remonte vozil, gradbene dejavnosti predfabriciranja, separacije ipd., lesnopredelovalno, mizarstvo in živilsko industrijo ipd.; možne dopolnilne dejavnosti so: tovorna postaja, terminal za kombinirani promet, skladišča, trgovine gradbenega materiala, skladiščno prodajna in predelovalna dejavnost, interni servisi, manjše obrtne dejavnosti, javne gospodarske službe, tovarniške trgovine ipd. Znotraj površin za proizvodnjo in skladiščenje je na zemljišču južno od objekta Vema / OBI načrtovana izgradnja proizvodnega objekta Sava Advanced Polymers, kjer se bo vršila proizvodnja kompozitnih rezervoarjev oz. cistern ($V = 20 \text{ m}^3$) in kompletiranje cistern s kovinskim ogrodjem; za površine za proizvodnjo in skladiščenje so v PZ podane predlagane smeri členitve bodočih gradbenih oz. industrijskih parcel;
- **površine za centralne dejavnosti** v skupni velikosti 5,6 ha – od tega že pozidanih 3,8 ha; namenjene so za: storitve na področju prometa in zvez, poslovne storitve, predstavništva, javno upravo, finančne, zavarovalniške in druge storitve ipd. Možne dopolnilne dejavnosti so trgovska

dejavnost, gostinska dejavnost, posamezne manjše proizvodne, servisne in druge za delovno okolje manj moteče dejavnosti ipd.;

- **površine za železniški in kombinirani promet** v skupni velikosti 8,4 ha: Namenjene so za: prometni terminal za kombinirani tovorni promet, površine cestnega in železniškega omrežja, javne prometne površine, območja za razvoj prometnih dejavnosti javnega ali zaprtega tipa, bencinske črpalke, dejavnosti vezane na poštni in telekomunikacijski promet ipd.; možne dopolnilne dejavnosti so: dejavnosti, vezane na blagovni promet in promet potnikov, interna oskrba uporabnikov ipd.
- **površine pomembnejših cest** v skupni velikosti 7,9 ha. Namenjene so za: obstoječo državno glavno cesto Maribor - Ljubljana G I.-13, načrtovani "podaljšek Streliške ceste" kot predlagano državno cesto in načrtovano mestno "Industrijsko cesto";
- **površine drugih cest** v skupni velikosti 3,3 ha. Namenjene so za vse druge oz. interne ceste na obravnavanem območju - cesta "Ledina", "Cesta ob Dinosa", "Cesta ob Jeklotehni"....;
- **večje parkirne površine** v skupni velikosti 1,8 ha. Namenjene so za: obstoječe in razširjeno parkirišče za kamione ob načrtovanem "podaljšku Streliške ceste", predlagano parkirišče za osebna vozila ob območju Dinosa;
- **večje parkirne površine v zelenju** v skupni velikosti 3,7 ha. Namenjene so za: zazelenjena parkirišča za tovorna in osebna vozila ob predlagani cesti "Ledina" in ob "Industrijski cesti" nasproti objekta Vema / OBI;
- **površine za (obstoječi) bencinski servis** v skupni velikosti 0,5 ha;
- **zelene površine** v skupni velikosti 9,4 ha. Namenjene so za: sklenjene površine javnih zelenic, parkovne površine, površine naravne vegetacije ob Razvanjskem potoku ipd..
- **vodne površine** v skupni velikosti 1,2 ha. Namenjene so za vodne površine mestotvornega pomena, v tem primeru za ponikalnik pri STTC).

Glede na to, da je obravnavano območje del ekonomske cone (EC) Maribor, veljajo zanj določila Zakona o ekonomskih conah (Ur. l. RS, št. 45/98). Po le-teh je EC del carinskega območja RS, ki je označen in ograjen. V upravičenih primerih je lahko EC sestavljena iz več ločenih delov, vendar mora biti vsak od njih ograjen in ločen od preostalega območja. V EC in vsakem njenem ločenem delu morajo biti zagotovljeni pogoji za izvajanje carinskega nadzora za vse ljudi in blago, ki vstopa v ali zapušča carinsko območje. EC oziroma njen del morata biti opremljena tako, da je promet blaga iz cone oziroma v njo mogoč samo skozi določene izhode oziroma vhode.

5. INFRASTRUKTURNA OMREŽJA, OBJEKTI IN NAPRAVE

5. 1. PROMETNA INFRASTRUKTURA

Na obravnavanem območju predstavlja primarno in osnovno prometnico v sistemu cestnega omrežja obstoječa Tržaška cesta, ki ima status državne glavne ceste (G I.-13) in poteka v smeri sever – jug na zahodnem robu območja – prikaz na karti št. 5. Severno od križišča na severni strani Betnavskega gozda se Tržaška cesta nadaljuje z glavno mestno cesto (LG), ki poteka proti centru mesta in prečka reko Dravo preko Titovega mostu. Južni del Tržaške ceste pa se nadaljuje mimo Bohove skozi Hoče in nato naveže na avtocesto Maribor – Celje. Celotna Tržaška cesta je zgrajena kot štiripasovnica z ločenimi levo zavijalnimi pasovi v križiščih z ostalimi cestami iz vzhodne in zahodne strani.

Vzporedno Tržaški cesti je na odseku od Ptujске ceste (G I.-1), do obravnavanega območja oz. južnega roba objekta Vema / OBI zgrajena "Industrijska cesta" kot mestna cesta (LZ), preko katere je zagotovljen neposreden dovoz do obstoječih in predvidenih objektov na obravnavanem območju. Ta cesta je zgrajena kot dvopasovnica z obvozišnimi elementi (pločnik, kolesarska steza, parkiranje). Na Tržaško cesto se priključuje posredno preko križišča Tržaška cesta - "podaljšek Streliške ceste" oz. preko obstoječega semaforiziranega križišča STTC - BDC.

Obravnavano območje je na severni strani omejeno z zgrajenim delom "podaljška Streliške ceste" in njegovim načrtovanim nadaljevanjem v smislu varovalnih koridorjev za ceste kategorij AC, HC, GI,

GII, RI, RII, LG. Ta povezava bo v podvozu ali nadvozu izvennivojsko prečkala železniške tire in se v nadaljevanju priključila na Ptujsko cesto. "Podaljšek Streliške ceste" je koncipiran z rezervatom za štiripasovnico.

Južni podaljšek "Industrijske ceste" v smeri proti Bohovi je predviden kot dvopasovnica z ločenimi levozavijalnimi pasovi. Ob območju Jeklotehne bo "Industrijska cesta" priključena na glavno cesto G I.-13, njen nadaljni potek pa je predviden ob zahodnem robu Bohove z navezavo na Miklavško cesto kot zbirno mestno cesto (LZ).

Obravnvano območje bo neposredno dostopno preko obstoječega in načrtovanega odseka "Industrijske ceste" ter preko nove prečne cestne povezave "Ledina", ki bo vodila po sredi območja. Ta povezava je zasnovana kot dvopasovnica v smeri obstoječega podvoza pod železniško progo, ki ga bo v končni fazi potrebno rekonstruirati. V prvi fazi je glede na ograjenost ekonomske cone cesta "Ledina" variantno tudi zaprtega tipa. Cesta "Ledina" bo na vzhodni strani železniške proge priključena na načrtovano mestno cesto, ki bo potekala vzporedno z železniško progo. Zaradi opisanega priključka in spričo vodenja ceste "Ledina" skozi podvoz pod železniško progo bo potrebno prej omenjeno mestno cesto na tem delu nivojsko poglobiti.

Na vzhodnem delu območja je predvidena še "Cesta ob Dinosu" kot povezava v smeri sever – jug. Ta bo v prvi fazi dovozna dvopasovna cesta za potrebe terminala za kombinirani promet. Zaradi možnega povečanja prometa do tega terminala rezervat te ceste dopušča kasnejšo razširitev v štiripasovnico. Predvideno je izvennivojsko križanje "Ceste ob Dinosu" in načrtovanega "podaljška Streliške ceste" - varianta podvoza ali nadvoza bo odvisna od odločitve, kako bo "podaljšek Streliške ceste" prečkal železniške tire oz. območje za kombinirani promet. Ta odločitev bo izoblikovana v času izdelave izvedbenega načrta za ta poseg. V obeh variantah prečkanja ostaja podrobna namenska raba prostora na obravnavanem območju enaka. "Cesta ob Dinosu" se bo na jugu nadaljevala do načrtovane zbirne mestne ceste, potekajoče vzdolž energetskega koridorja vse do Ptujске ceste.

Skrajni južni del območja vzdolž Razvanjskega potoka omejuje lokalna dovozna "Cesta ob Jeklotehni", ki je dimenzionirana kot dvopasovnica in služi za potrebe dostopa do južnega dela območja.

Na vzhodnem robu območja poteka obstoječa dvotirna elektrificirana železniška proga Maribor – Ljubljana. Skladno z bodočo zasnovo pozidave in cestne infrastrukture je predvidena izgradnja dveh industrijskih tirov v severnem in južnem delu območja. Ta dva tira se odcepita od obstoječih tirov v smer jugozahoda, kjer se slepo končata. Njun mikrolokacijski potek bo določen v okviru izdelave ustreznih zazidalnih načrtov in projektne dokumentacije.

Za potrebe parkiranja in odstave vozil je na voljo prostor v sklopu opredeljenih rezervatov cest (obojestransko parkiranje) in znotraj funkcionalnih površin posameznih zaključenih gradbenih kompleksov. Večje obstoječe parkirne površine so urejene ob severnem robu območja in so s to PZ predvidene njihove razširitve v okviru danih prostorskih možnosti.

Vodenje pešcev in kolesarjev bo zagotovljeno ob "Industrijski cesti", "podaljšku Streliške ceste", ob cesti "Ledina" in skladno s potrebami tudi na oz. ob interni prometni mreži (na slednji predvsem v obliki skupnih peš in kolesarskih poti). Za potrebe parkiranja koles je potrebno urediti ustrezne površine v sklopu parkirišča med upravno zgradbo STTC in objektom Vema / OBI.

Mikrolokacijski poteki posameznih cest in s tem povezane rešitve križanj (medsebojna križanja, križanja z železniško progo in potoki) bodo obdelani v okviru zazidalnih načrtov in projektne dokumentacije, ki bo morala vsebovati vse zahtevane parametre, predvsem glede neposrednih dostopov, programov dejavnosti, intervence, parkiranja itd.

Celotna opisana cestno prometna mreža bo zagotavljala celovito in najkrajšo navezavo na državni in občinski oz. lokalni cestni sistem.

Zasnova prometnega omrežja na obravnavanem območju je usklajena z zasnovo prometnega omrežja, ki nastaja v okviru projekta SPIL.

Del obravnavanega območja zahodno od "Ceste ob Dinosu" se nahaja znotraj območja nadzorovane rabe dostopne ravnine Aerodroma Maribor.

5.2. KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA TER OMREŽJE ZVEZ

5.2.1. Oskrba z vodo

Obstoječi magistralni vodovod Ø 500, ki poteka ob zahodnem robu obravnavanega območja, je zgrajen vzporedno s Tržaško cesto do višine upravne zgradbe STTC. Načrtovano je njegovo nadaljevanje vzporedno s Tržaško cesto proti jugu in vzporedno s "podaljškom Streliške ceste" proti zahodu.

Vzporedno z omenjenim magistralnim vodovodom poteka v obstoječem in v načrtovanem odseku "Industrijske ceste" v smeri proti Bohovi obstoječi primarni vodovod Ø 225, ki ga bo potrebno za potrebe celovite vodooskrbe obravnavanega območja rekonstruirati, in sicer na odseku od skrajnega severnega roba obravnavanega območja v smeri proti Bohovi. Prav tako je v smeri "podaljška Streliške ceste" proti vzhodu načrtovano nadaljevanje krajšega odseka že obstoječega primarnega vodovoda.

Za potrebe krožnega napajanja območja je potrebno zgraditi nove povezovalne cevovode, in sicer:

- vodovodni cevovod kot podaljšek obstoječega cevovoda v "podaljšku Streliške ceste", ki se na svojem zahodnem koncu naveže na obstoječi jašek pri Dom-Smreka in poteka v smeri proti vzhodu do roba obravnavanega območja;
- vodovodni cevovod v predvideni cesti "Ledina", ki se na zahodu naveže na rekonstruirani vodovodni cevovod v "Industrijski cesti";
- vodovodni cevovod v "Cesti ob Dinosu", ki se na jugu naveže na nov cevovod v cesti "Ledina", na severu pa na novozgrajeni cevovod v "podaljšku Streliške ceste".

Poleg magistralnega in primarnega vodovoda je na severnem delu območja za potrebe napajanja z vodo zgrajeno še sekundarno vodovodno omrežje.

Poleg same vodovodne infrastrukture mora biti na območju zagotovljena primerna požarna zaščita in ustrezni tlaki ter količine vode v omrežju.

Zgoraj navedeno predvideno vodovodno omrežje je potrebno dimenzionirati skladno s potrebami predvidene zazidave in ob upoštevanju kapacitet možnih virov oskrbe z vodo (Dobrovce, Bohova, Betnava).

Pri načrtovanju je potrebno upoštevati določila tehničnih normativov Pravilnika o tehnični izvedbi in uporabi vodovodnih objektov in naprav (MUV, št. 16/91 in 12/93), po katerih morajo biti trajno grajeni objekti odmaknjeni od vodovodnih cevovodov najmanj 3,0 m.

5.2.2. Odvajanje odplak

Preko vzhodnega dela območja poteka vzporedno z železniško progo Betnavski glavni kolektor. Zaradi morebitno dosežene hidravlične preobremenitve kolektorja Tezno II. je potrebno ob etapni izgradnji cone določiti pogoje graditve zadrževalnika na Betnavskem kolektorju pred priključkom le-tega na kolektor Tezno II. Na Betnavski kolektor bo navezan načrtovani glavni kolektor iz smeri Razvanja, potekajoč v načrtovani cesti "Ledina".

Na severnem delu obravnavanega območja je obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki na jugu seže vse do objekta Vema / OBI. Poleg fekalne kanalizacije je na severu zgrajena tudi meteorna kanalizacija. Ob obstoječi meteorni kanalizaciji poteka v cestnem telesu načrtovane "Industrijske ceste" tudi predvidena meteorna kanalizacija.

Obravnavano območje se nahaja na varstvenih pasovih podtalnice in je zato pri vseh nadaljnjih posegih potrebno dosledno upoštevati določila "Odloka o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zaloga pitne vode na Vrbanškem platoju, Mariborskem otoku, Limbuški dobravi in Dravskem polju" (MUV št. 19/98).

Za obravnavano območje je potrebno zasnovati ločeno kanalizacijsko omrežje, pri čemer je potrebno upoštevati naslednje:

- komunalne odpadne vode je potrebno odvajati v glavni kanalizacijski kolektor v skladu s soglasji njegovega upravljalca;
- tehnološke odpadne vode je potrebno po ustreznem predhodnem tretiranju odvajati v glavni kanalizacijski kolektor;
- padavinske odpadne vode iz utrjenih manipulativnih in parkirnih površin je prav tako potrebno odvajati v glavni kanalizacijski kolektor; predhodno jih je potrebno očistiti preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj;
- čiste (strešne) padavinske vode se naj odvodnjavajo v Radvanski potok, in sicer dolvodno od veje, ki napaja ponikalnik pri STTC;
- odpadne vode, ki bodo odvajane v javno kanalizacijo, morajo ustrezati določilom Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod iz virov onesnaževanja (Ur. l. RS št. 35/96) v zvezi z mejnimi vrednostmi za iztok v kanalizacijo;
- odpadne vode, ki bodo odvajane v vodotok, morajo ustrezati določilom Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod iz virov onesnaževanja (Ur. l. RS št. 35/96) v zvezi z mejnimi vrednostmi za iztok v vode;
- odvodni sistem odpadnih padavinskih, tehnoloških in komunalnih vod iz obravnavanega območja je potrebno načrtovati tako, da ne bo ogrožena kakovost površinskih vodotokov in podtalnice;
- iztokov odpadnih vod iz obravnavanega območja ni dovoljeno speljati v Razvanjski potok ali v ponikovalnik pri STTC;
- parkirne in manipulativne površine morajo biti načrtovane tako, da bodo nepropustne za vodo in odporne na naftne derivate; te površine morajo biti obdane z robnikom, ki bo preprečeval iztekanje padavinskih vod v okolico.

5.2.3. Vodnogospodarske ureditve

Na severnem delu območja je prostor namenjen obstoječemu ponikalniku pri STTC, na jugu pa obstoječemu Razvanjskemu potoku. Upoštevati je potrebno, da voda iz Razvanjskega potoka in ponikalnika pri STTC ponika v tla in predstavlja sestavni del vodne bilance podtalnice Dravskega polja ter vodnih virov zajetij pitne vode. Tako ob vseh nadaljnjih posegih ni dovoljeno načrtovati odvodnje odpadnih vod v Razvanjski potok ali v omenjeni ponikalnik, kar prepoveduje tudi 15. člen Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod iz virov onesnaževanja (Ur. l. RS, št. 35/96).

V ponikalniku pri STTC je potrebno zagotavljati ustrezno kakovost vode. Zanj je potrebno zagotoviti vsaj 800 l/s vode iz Radvanjskega potoka in mu dolgoročno ohraniti funkcijo ponikalnika. Njegov namen naj bo le ponikanje vode (dotok po kanaliziranem delu tega potoka) za bogatenje podtalnice in ne tudi komercialno ribogojstvo oz. športni ribolov.

Razvanjskemu potoku je potrebno ohraniti pretok zaradi napajanja ponikalnika jugovzhodno od Jeklotehne in sicer vsaj 200 l/s.

5.2.4. Električno omrežje

Na obravnavanem območju oziroma v njegovi neposredni bližini so zgrajeni naslednji elektroenergetski vodi, naprave in objekti:

- daljnovod 2 x 110 kV RTP 110/35 kV Pekre – RTP 110/10/20 kV Dobrava;
- 10 kV kablovod TP 308 – TP 421;
- 10 kV kablovod TP 421 – TP 408;
- transformatorska postaja (TP) 10/0,4 kV VEMA;
- transformatorska postaja (TP) 10/0,4 kV Dinos – Bohova;
- nikkonapetostno omrežje z javno razsvetljavo.

Ob izgradnji "podaljška Streliške ceste" in izgradnji ceste "Ledina" bo potrebno prestaviti oz. kablirati odsek 110 kV daljnovoda na teh lokacijah, za kar bo potrebno izdelati idejni projekt.

10 kV kablovod na zahodnem delu območja bo potrebno na območju novogradenj demontirati in prestaviti. Za napajanje predvidenih objektov na obravnavanem območju z električno energijo bo

potrebno zgraditi več TP in jih dvostransko vključiti v srednje napetostno omrežje preko novih 20 kV kablovodov. Zgraditi bo potrebno tudi 20 kV kablovod, in sicer kot nov izvod iz RTP 110/10/20 kV Dobrava do novih TP in do obstoječe TP 10/0,4 kV STTC Jeklotehna. V TP STTC Jeklotehna bo potrebno opremiti prazno 10 kV uvodno celico. Za priključitev novega 20 kV kablovoda v 10 kV oziroma 20 kV stikališču RTP Dobrava bo prav tako potrebno opremiti izvodno celico.

V kolikor bodo potrebe po električni moči velike, bo potrebno zgraditi še eno 110 kV transformatorsko polje za transformator 110/20 kV in razširiti obstoječe 20 kV stikališče v RTP 110/10/20 kV Dobrava.

Ko bodo znane lokacije in potrebe po moči novih objektov, bo potrebno izdelati idejni projekt za celovito rešitev napajanja predvidenih objektov na predmetnem območju z električno energijo in za preureditev obstoječih elektroenergetskih vodov, naprav in objektov.

5.2.5. Zemeljski plin in ogrevanje

Ob železniški progi ob vzhodnem robu območja poteka distribucijski magistralni plinovod. To je plinovod mestne mreže Maribor (RTP Maribor – smer Intes) s premerom 350 mm, ki obratuje pod tlakom 6 bar. Za vse gradbene posege oz. izrabo prostora v 2 x 5 m zaščitnem pasu tega plinovoda je potrebno predhodno pridobiti soglasje Geoplina. V 2 x 5 m pasu tega plinovoda (nezazidljiv pas) je dovoljeno izvajati dela pod posebnimi pogoji in pod nadzorstvom pooblaščenega predstavnika Geoplina. Na severnem delu obravnavanega območja je zgrajen 1 barski plinovod.

V skladu s konceptom iz Energetske karte Maribora je za obravnavano območje predvideno daljinsko ogrevanje. Spričo tega je predlagana izgradnja skupnega energetskega vira, ki bo služil za celotno obravnavano območje. Ta energetski vir je lahko izveden v smislu kogeneracije, distribucija toplotne energije pa bo potekala preko cevovodov daljinskega ogrevanja. Energent za njegovo napajanje je zemeljski plin, pri čemer je to mogoče variantno izvesti:

- a) s priključkom na obstoječe 1 barsko omrežje Mariborske plinarne ali
- b) s priključkom na obstoječi 6 barski plinovod Geoplina preko novozgrajene merilno reducirne postaje.

Lokacija objekta za skupni energetski vir bo določena v okviru izdelave ustreznega prostorskega izvedbenega načrta.

Če skupni energetski vir ne bo izveden, tudi načrtovanega primarnega vročevoda na tem območju ne bo, temveč bo vsak objekt oziroma zaključena grajena enota ogrevana individualno. Dopustna energenta sta v tem primeru zemeljski plin ali ekstra lahko kurilno olje.

5.2.6. Telekomunikacijsko (TK) omrežje in kabelsko komunikacijski sistem (KKS)

V trasi načrtovanega podaljška "Industrijske ceste" proti jugu in na severnem robu območja v smeri proti Dinosu poteka obstoječe glavno TK omrežje (kabelska kanalizacija in zemeljski kabel).

Predvideni objekti bodo lahko priključeni na obstoječe TK omrežje pod pogoji upravljalca. Za priključitev uporabnikov na TK omrežje je potrebno dograditi kabelsko omrežje in kabelske priključke do posameznih objektov. Posamezni uporabniki se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet lokalne centrale Tabor.

Na zahodni strani obravnavanega območja je zgrajeno še primarno optično KKS (ali CATV) omrežje. Družba KRS Tabor bo uporabnikom obravnavanega območja zagotovila sekundarno KKS omrežje za prenos televizijskih in radijskih programov. V ta namen bo moralo biti celotno predvideno omrežje položeno min. 0,80 m globoko v terenu, in sicer v TK PVC kanalizaciji ter v celoti neodvisno od TK omrežja.

Zagotavljanje KKS signalov preko KKS omrežja bo možno zagotoviti z izvedbo priključkov na kanalizacijo KKS omrežja, za kar je potrebno predhodno izdelati ustrezen projekt priključitve.

5.2.7. Ravnanje z odpadki

Zaradi varovanja okolja in higiensko estetskih razmer je potrebno zagotoviti odvoz in deponiranje odpadkov v skladu z veljavnimi predpisi. Odpadke, ki jih ni možno odlagati skupaj s komunalnimi, je potrebno zbirati posebej in se s pristojno komunalno organizacijo dogovoriti o njihovem odvozu.

Industrijske odpadke je potrebno zbirati v posebej za to namenjenih kontejnerjih na ločenem prostoru. Odjemna mesta morajo biti urejena na vizualno neizpostavljenih mestih, vendar dostopna vozilom za odvoz odpadkov.

6. USMERITVE ZA KRAJINSKO, URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

6.1. USMERITVE ZA KRAJINSKO OBLIKOVANJE IN VAROVANJE ZNAČILNIH KAKOVOSTNIH PRVIN KRAJINE

V širšem prostoru okoli obravnavanega območja sta najbolj razvidna dva krajinska sistema, in sicer Pohorski masiv ter ravninski svet Dravskega polja. Pohorski masiv je v primerjavi z Dravskim poljem razmeroma ohranjen sistem, Dravsko polje pa je krajinsko, vizualno in ekološko degradiran prostor tako s premalo kontrolirano gradnjo kot tudi z osnovno in detajlno odvodnjo. Oba sistema sta močno prisotna v zaznavi prostora, saj istočasno ustvarjata v prostoru slikovita kontrastna razmerja. Glede na nekontrolirano oz. premalo kontrolirano gradnjo ter glede na težko prehodne zmogljive komunikacije (ceste, železnica) medsebojno minimalno komunicirata oz. med njima skoraj ni ekološkega pretoka.

Območje PZ predstavlja manjši površinski delež ravninskega sveta s plodnimi tlemi in Razvanjskim potokom na izgonu z delno ohranjeno vegetacijo. Plodna tla predstavljajo naravni vir, ki je v primeru uničenja nepovratnega značaja, Razvanjski potok pa predstavlja eno redkih ohranjenih naravnih vrednot v tem delu Dravskega polja. V zvezi z njim imamo opravka z ekološko vprašljivo izvedbo njegove premostitve čez Tržaško cesto. Na severovzhodu je ponikalnik oz. zadrževalnik pri STTC, ki je hkrati umetni biotop. Sicer so v smeri proti vzhodu in jugovzhodu od obravnavanega območja še ostanki nižinskih gozdov kot ekološke oaze.

PZ opredeljuje naslednje krajinske usmeritve:

- Ohraniti je potrebno Razvanjski potok na izgonu z obstoječo vegetacijo, ki jo je potrebno še dodatno obsaditi z avtohtono vegetacijo. V širini 60 m oz. 30 m severno in 30 m južno od roba izgona je formiran ekološki varovalni pas, ki ga je prav tako potrebno ustrezno zasaditi. Sanirati je potrebno premostitev potoka preko Tržaške ceste.
- Zahodno od Tržaške ceste je potrebno zagotoviti varovane poglede na Pohorski masiv, Kozjak, Betnavski grad, na zaznavo mesta in na ravninski svet Dravskega polja. To obenem pomeni, da zahodno od Tržaške ceste niso dopustne zasaditve.
- Ohraniti je potrebno del gozda severno od Dinosa.
- Urediti je potrebno zeleni varovalni pas med Tržaško cesto in "Industrijsko cesto". Ob vzhodnem robu "Industrijske ceste" je potrebno formirati drevored.
- Urediti je potrebno parkirne površine v zelenju ob načrtovani cesti "Ledina".
- Urediti je potrebno zelene pasove (vsaj za formiranje drevoreda) ob "Cesti ob Dinosu", in sicer z namenom ustvariti vizualni stik z gozdom severno od Dinosa.
- Urediti je potrebno drevored ob "podaljšku Streliške ceste", in sicer od križišča s Tržaško cesto v smeri proti vzhodu do začetka nadvoza oz. podvoza.
- Ohraniti je potrebno ponikalnik pri STTC in njegovo neposredno okolico, in sicer tudi v smislu vizualnega stika z delom gozda severno od Dinosa. Območje okoli ponikalnika je potrebno parkovno urediti in nameniti tukaj zaposlenim in gostujočim ljudem. Obrežje ponikalnika bo namenjeno rekreaciji.
- Znotraj površin za proizvodnjo in skladiščenje, ki so opredeljene na karti št. 5, je potrebno zagotoviti vsaj 10 % zemljišč za potrebe ureditve zelenih površin (za zaklanjanje, sooblikovanje in povezovanje).

6.2. USMERITVE ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Urbanistična obdelava območja izhaja iz konteksta obstoječih sosednjih urbanističnih ureditev. Predvsem je za gradbene posege pomembno oblikovanje v skladu s smermi pozidave južnega mestnega proizvodnega območja, ki je formalno navezano na smer železnice (približno v smeri sever – jug) in na naravne danosti, predvsem na smer Razvanjskega potoka. Zaradi racionalnosti je upoštevanje obstoječega prostorskega vzorca, smeri in rastra pri izdelavi prostorskih izvedbenih aktov za območje obvezno.

Osnovni urbanistični problem območja je optimizacija razmerja med pozidanimi in nepozidanimi (funkcionalnimi, manipulativnimi, zelenimi) površinami tako, da bo v končni, pozidani fazi območje prostorsko funkcioniralo brez konfliktov, vendar z dovolj visoko izkoriščenostjo zemljišč.

Vse ureditve na širšem območju so navezane na osnovni smeri, to je na pravokotnico na železniško progo in na vzporednico tej progi. Zato je za območje PZ predvidena zapolnitev območja z objekti, ki se bodo v horizontalnih gabaritih držali teh smeri, hkrati pa bodo ob cestah morali oblikovati sklenjeno gradbeno črto.

V PZ so posamezni kompleksi pozidave omejeni z določili namenske rabe, v praksi pa bo oblikovanje v prostorskih izvedbenih aktir moralo upoštevati obstoječe gradbene črte. Zaradi velikosti posameznih kompleksov pozidave je predvidena členitev parcel in pozidava v določeni obvezni smeri, kar je na karti št. 5 prikazano v sredini posameznih kompleksov, namenjenih proizvodnji in skladiščenju.

Pozidava je členjena tako programsko kot oblikovno. Objekti proizvodnega in skladišnega programa so omejeni s 15 m vertikalnim gabaritom (oz. 12 m za objekte na površinah južno od Razvanjskega potoka), objekti poslovnega programa pa z etažnostjo P+7. Tako dobimo jasno diferenciacijo programov tudi v bodoči podobi objektov, ki bodo na območju nastajali.

Zaradi optimizacije funkcionalnih sklopov je podrobna namenska raba površin členjena po preprostem principu in gradaciji: ob cestah so v obcestnem pasu locirana parkirišča, za njimi se za ograjo začno funkcionalne in manipulativne površine objektov, v notranjosti zemljišč pa so postavljeni objekti. Zemljišče za centralne dejavnosti, ki leži jugozahodno od objekta Vema / OBI, je lahko v začetni fazi izrabljeno kot parkirišče v zelenju.

Glede zamejitve ekonomske cone je predlagan dovolj fleksibilen prostorski model: deli ekonomske cone so lahko ograjeni na več načinov in v različni velikosti (glej karto št. 5 in točko 10. v nadaljevanju). Načrtovana ureditev območja PZ izhaja tudi iz tega, da območje PZ nekoč ne bo več ekonomska cona in da torej carinske ograje ne smejo biti trajno pomemben dejavnik urbanistične ureditve tega območja.

7. USMERITVE ZA VAROVANJE IN IZBOLJŠANJE NARAVNIH DOBRIN

Pri prostorski ureditvi in gradbenem zapolnjevanju obravnavanega območja je potrebno dosledno upoštevati določila naslednjih odlokov:

- Odlok o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zaloga pitne vode na Vrbanskem platoju, Mariborskem otoku in Dravskem polju (MUV, št. 19/98); po tem odloku je obravnavano območje v glavnem uvrščeno v 4. oz. vplivni varstveni pas (severno od Razvanjskega potoka), manjši del južno od Razvanjskega potoka pa v 3. oz. širši varstveni pas podtalnice na Dravskem polju;
- Odlok o varstvu zraka na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 13/98); po tem odloku je predmetno območje uvrščeno v 3. območje onesnaženosti zraka.

Obravnavano območje spada v širši prostor biogenetskega mostu med Pohorjem in Dravskim poljem (v širšem pomenu Alpe – Panonska nižina). Za ta širši prostor je v pripravi predlog za varstveni status ekološko pomembnega območja. Znotraj tega območja bodo med ostalim opredeljeni poteki ekoloških koridorjev za premike živali med navedenima območjema, vključno z ekološkimi mostovi preko prometnic.

Plodno zemljo (gre za plitva rjava tla na fluvio-glacialnem produ in pesku) je potrebno pred gradnjo odstraniti, deponirati in uporabiti za kmetijske namene na drugih zemljiščih ali za ureditev zelenih površin.

Na obravnavanem območju ne sme priti do odtekanja nevarnih snovi v podtalje, ponikalnike, potoke in odvodnike.

8. USMERITVE ZA VAROVANJE IN IZBOLJŠANJE USTVARJENIH VREDNOT OKOLJA TER BIVALNEGA IN DELOVNEGA OKOLJA

Pri prostorski ureditvi in gradbenem zapolnjevanju obravnavanega območja je potrebno dosledno upoštevati določila naslednjih predpisov:

- Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (MUV, št. 5/92); po tem odloku je na severozahodnem delu območja zavarovano arheološko območje antičnih zgradb AO 31, v registru dediščine RS pod evidenčno številko EŠD 6407. Ppred izvajanjem gradbenih posegov v prostor izvrši pristojna služba za varstvo kulturne dediščine sondažo terena, potem opravlja arheološki nadzor nad vsemi zemeljskimi deli, v primeru arheoloških najdb te ustrezno zaščiti;
- Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS, št. 45/95 in 66/96); po njej veljajo za severni del predmetnega območja pogoji III. stopnje varstva pred hrupom, za preostali del pa pogoji IV. stopnje tega varstva.

Obstoječi objekti in prostorske ureditve, ki se nahajajo ob severnem obrobju predmetnega območja, bodo v glavnem ohranjeni. Izjemo glede tega predstavljajo rušitve, ki bodo posledica izgradnje "podaljška Streliške ceste" v smeri proti vzhodu, in načrtovane gradbene izrabe prostora med objektom STTC in Vema / Obi. Predvidena je preselitev odprtega skladišča Elektro Maribor, ki je danes locirano severno od Dinosa. Na tem zemljišču bi naj nastale parkirne površine za tovornjake kot razširitev bližnjega obstoječega parkirišča.

Predvidena je rušitev manjše skupine stanovanjskih objektov ob cesti "Ledina" blizu železniške proge in rušitev skladiščnih objektov Dinosa severno od Jeklotehne oz. vzhodno od bencinske črpalke OMV.

9. USMERITVE ZA RABO PROSTORA ZA OBRAMBO IN ZAŠČITO

Za obravnavano območje z vidika potreb obrambe in zaščite ni posebnih pogojev. Pri gradnji objektov morajo biti upoštevana določila Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Ur. l. RS, št. 57/96).

Za zagotovitev požarne varnosti morajo biti v okviru izdelave prostorskih izvedbenih načrtov za dele obravnavanega območja zagotovljene površine za intervencijska vozila in gasilce ob zgradbah ter hidrantno omrežje za gašenje požarov. Izpolnjeni morajo biti tudi ostali pogoji, ki so določeni v veljavnih predpisih o požarnovarnostnih zahtevah.

Brežine cestnih ukopov in nasipov morajo biti tako stabilizirane in protierozijsko zaščitene, da ne bo prišlo do zdrsov in plazenja. Cestna telesa morajo biti tako zavarovana, da v slučaju prometnih nesreč ne bo prišlo do poškodb okolišnjih objektov.

Vodnogospodarske ureditve (ponikalnik) morajo zagotoviti varnost pred visokimi vodami in poplavami.

10. ZAPOREDNOST IZVEDBE

PZ predvideva zaporednost izgrajevanja prostih površin na obravnavanem območju v smeri od severa proti jugu. V okviru te zaporednosti bo gradnja potekala od "Industrijske ceste" v smeri proti vzhodu. Za posamezne zaključene celote nezazidanih stavbnih zemljišč znotraj območja PZ je potrebno izdelati zazidalne načrte oz. v primeru infrastrukturnih objektov (npr. "Industrijska cesta") lokacijske načrte.

Skladno z zakonskimi določili o ograjenih in carinsko nadzorovanih delih ekonomske cone so na karti št. 5 fazno prikazani možni ločeni in ograjeni deli ekonomske cone (EC) skupaj z lokacijami izvajanja carinskega nadzora, ki so hkrati vstopne točke v ograjene dele cone. Prva faza predstavlja ograjen del EC samo za območje Save d.d., v drugi fazi se ta del skladno s predvideno širitvijo območja Save d.d. razširi proti vzhodu in zajame zemljišča do Dinosa ter hkrati severno od ceste "Ledina". V drugi fazi sta možna ograjena dela EC južno od ceste "Ledina" in vzhodno od "Ceste ob Dinosu". V tretji fazi je možna združitev ograjenih delov EC na obeh straneh ceste "Ledina".

11. KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA

je sestavni del PZ. Sestavljajo jo naslednje karte:

1. LEGA OBMOČJA PROGRAMSKE ZASNOVE V ŠIRŠEM PROSTORU

	M - 1 : 25.000
2. IZSEK IZ URBANISTIČNE ZASNOVE MESTA MARIBOR	M - 1 : 10.000
3. MEJA OBMOČJA PROGRAMSKE ZASNOVE	M - 1 : 2000
4. OMEJITVE V PROSTORU	M - 1 : 2000
5. PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA POVRŠIN	M - 1 : 2000
6. KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA TER OMREŽJE ZVEZ	M - 1 : 2000”

(2) Programska zasnova v svoje območje zajema tudi Tržaško cesto oziroma odsek Hitre ceste Slivnica – BDC, vendar ne spreminja Uredbe o lokacijskem načrtu za avtocesto Fram – Slivnica in Hitro cesto Slivnica – BDC (Ur. L. RS, št. 23/96).

4. člen
(pričetek veljavnosti)

(1) Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku Štajerske in Koroške regije.

MESTNA OBČINA MARIBOR
Mestna uprava
ZAVOD ZA PROSTORSKO NAČRTOVANJE
Grajska ul. 7, 2000 Maribor
Tel: 062/22-01-491 Fax: 062/22-01-493
E-pošta: marija.kuhar@maribor.si

Dat: EC/PZ_T-2_osnutek_1_6
Številka: 35005-0002/2000 0900 MK
Datum: 1. junij 2000

OBRAZLOŽITEV
ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH PROSTORSKIH SESTAVIN
DOLGOROČNEGA IN SREDNJEROČNEGA DRUŽBENEGA PLANA OBČINE MARIBOR
ZA OBMOČJE MESTNE OBČINE MARIBOR –
programska zasnova za ekonomsko cono v delu območja T-2 v Mariboru in dopolnitev
urbanistične zasnove Maribora

- prva obravnava

1. Podlage za pripravo predmetnih sprememb in dopolnitev

Državni zbor RS je v maju 1998 sprejel Zakon o ekonomskih conah (Ur. l. RS, št. 45/98), ki se nanaša tudi na Ekonomsko cono Maribor. V Mestni občini Maribor je bilo že poprej izvedenih več aktivnosti, ki se prav tako neposredno ali posredno nanašajo na tukajšnjo ekonomsko cono. Tako je bil januarja 1996 pripravljen projekt "Prostocarinska industrijsko-poslovna cona v Mariboru (Predlog za razširitev obstoječe Prostocarinske cone Maribor v okviru podjetja STTC v Mariboru)", v decembru istega leta pa idejni projekt za "Mednarodni (kopenski) transportno logistični center Slovenije v Mariboru". S tem projektom je povezan tudi projekt SPIL (Slovenska prometna in logistična infrastruktura), v okviru katerega pravkar nastaja tudi zasnova prometnega omrežja za območje med mestom Maribor in Aerodromom v Slivnici. V maju 2000 pripravljeni dopolnjeni osnutek Urbanistične zasnove mesta Maribor navaja, da se na površinah za proizvodnjo in skladiščenje, ki jih določa, lahko organizirajo ekonomske cone v skladu z zakonom.

Veljavna urbanistična zasnova Maribora med drugim opredeljuje tudi območja, namenjena pretežno za transport in skladiščenje. Med takšna območja sodi tudi planska cona oz. sektor T-2, katerega del je obravnavan v predlaganem odloku – programski zasnovi. Le-ta temelji na "Programu priprave dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Maribor za območje Mestne občine Maribor - programska zasnova za ekonomsko cono v delu območja T-2", ki ga je Mestni svet mestne občine Maribor sprejel dne 7. februarja 2000 (MUV št. 4/2000).

Programska zasnova za ekonomsko cono v delu območja T-2 v Mariboru se izdeluje sočasno s pripravo zazidalnega načrta za 1. fazo programske zasnove, ki se nanaša na proizvodni objekt podjetja Sava d.d.

2. Vsebinske rešitve v odloku

Odlok o programski zasnovi obravnava območje, ki leži na južnem obrobju mesta Maribor med Tržaško cesto na zahodu, objekti STTC na severu, železniško progo Maribor – Ljubljana na vzhodu in

objekti Jeklotehne na jugu ter meri skupaj 69,3 ha. Programska zasnova opredeljuje organizacijo dejavnosti oz. urbanistični koncept izrabe površin na obravnavanem območju, pri čemer izhaja predvsem iz:

- smeri tukajšnje obstoječe cestne in železniške infrastrukture in smeri pozidave v sosednjih proizvodnih kompleksih (TAM, STTC in Jeklotehna);
- načrtovanih novih cest (podaljšek Streliške ceste s križanjem železniške proge, načrtovani podaljšek Industrijske ceste v smeri proti Bohovi, predlagana cesta ob Dinosu kot južna napajalka načrtovanega terminala za kombinirani promet);
- obstoječih naravnih omejitev (ponikalnik pri STTC in Razvanjski potok);
- prostorsko ureditvenih zahtev, ki izhajajo iz zakonskih opredelitev ekonomske cone;

Programska zasnova povzema namensko rabo iz dopolnjenega osnutka urbanistične zasnove mesta Maribor in jo podrobneje členi na:

- površine za proizvodnjo in skladiščenje v skupni velikosti 27,4 ha (znotraj teh površin je na zemljišču južno od objekta Vema / OBI načrtovana izgradnja proizvodnega objekta Sava Advanced Polymers);
- površine za centralne dejavnosti v skupni velikosti 5,6 ha (od tega je v ta namen že izrabljenih 3,8 ha);
- površine za železniški in kombinirani promet v skupni velikosti 8,4 ha;
- površine cest v skupni velikosti 11,2 ha;
- večje parkirne površine in večje parkirne površine v zelenju v skupni velikosti 5,5 ha;
- površine za obstoječi bencinski servis v skupni velikosti 0,5 ha;
- zelene površine v skupni velikosti 9,4 ha;
- vodne površine v skupni velikosti 1,2 ha (ponikalnik pri STTC).

Programska zasnova opredeljuje še prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ter omrežje zvez na obravnavanem območju, omejitve za posege v prostor (varovanje podtalnice in naravne ter kulturne dediščine...), usmeritve za krajinsko, urbanistično in arhitektonsko oblikovanje, potrebne rušitve, zaporednost izvedbe in lokacije izvajanja carinskega nadzora ter ograjene carinsko nadzorovane dele ekonomske cone znotraj obravnavanega območja.

Programska zasnova predvideva naknadno izdelavo zazidalnih in lokacijskih načrtov, ki bodo dokončno opredelili izvedbo z njo zasnovanih gradenj in prostorskih ureditev.

Za pripravo programske zasnove so izdali pogoje organi in organizacije s področja naravnih dobrin in javne infrastrukture, v pripravo pa je bila vključena tudi večina gospodarskih družb na obravnavanem območju. V predlaganem osnutku je upoštevanih večina pogojev. Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine je opredelil predlog ekološkega koridorja med Pohorjem in Dravskim poljem čez območje programske zasnove. Predlog v osnutku PZ še ni upoštevan – pomenil bi opustitev stavbnih zemljišč na približno polovici obravnavanega območja, kar bi bistveno spremenilo tudi urbanistično zasnovo Maribora – za opredelitev v fazi predloga PZ pa bodo pripravljene variantne strokovne rešitve ekološkega koridorja.

**Ljubo MIŠIČ, univ.dipl.inž.arh.
DIREKTOR ZAVODA**