

MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Številka: 35005-00049/2000 0900 MK
Datum: 6.6.2000

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE MARIBOR

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

NASLOV: **ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA TRANSPORTNE CONE T-2 V MARIBORU - prva obravnava**

GRADIVO PRIPRAVIL: ZUM urbanizem, planiranje, projektirane 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. junija 2000 sprejel Odlok o zazidalnem načrtu za del območja transportne cone T-2 v Mariboru – prva obravnava.

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.
ŽUPAN

Priloga : Odlok o zazidalnem načrtu za del območja transportne cone T-2 v Mariboru – prva obravnava – z obrazložitvijo in kartami.

Na podlagi 39. in 40. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) in 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 ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA T-2 V MARIBORU – prva obravnava

I. UVODNA DOLOČILA

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za del območja transportne cone T-2 v Mariboru, ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ul. 7, Maribor, pod številko naloge 171/2000 v maju 2000.

2. člen

Zazidalni načrt vsebuje:

A. TEKSTUALNI DEL

1. Obrazložitev pogojev za posege v prostor
2. Osnutek odloka o ureditvenem načrtu
3. Pogoji in soglasja k ureditvenem načrtu

B. GRAFIČNI DEL

- | | |
|--|-----------|
| 1. Izsek iz sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin
Dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor | M 1:5000 |
| 2. Inventarizacija obstoječega stanja z označenimi smermi
pogledov | M 1:500 |
| 3. Prikaz strukture lastniških deležev v območju obdelave | M 1:500 |
| 4. Navezava območja na cestno omrežje mesta | M 1:15000 |
| 5. Ureditvena situacija | M 1:500 |
| 6. Karakteristični prečni prerez terena | M 1:500 |
| 7. Situacija prometne ureditve | M 1:500 |
| 8. Situacija komunalne in energetske infrastrukture | M 1:500 |
| 9. Situacija parcelnega stanja | M 1:500 |
| 10. Situacija s prikazom urbanističnih pogojev | M 1:500 |
| 11. Uradna katastrska kopija | M 1:500 |
| 12. Fotografije obstoječega stanja | |

II. MEJA IN OPIS OBMOČJA OBDELAVE

3. člen

Območje obdelave zazidalnega načrta obsega del površin v prostorsko planski enoti z oznako T-2, ki predstavlja bodočo ekonomsko cono Maribor.

Velikost obravnave zazidalnega načrta je 43 351 m².

Obravnavano območje sestavljajo naslednje parcele, vse k.o. Razvanje:

119/2, 560/4, 560/6, 560/7, 560/8, 561/2, 561/3, 561/4, 562/4, 563/4, 564/2, 599/1, 599/2, 600/1, 601/1, 602/1, 603, 604, 608, 610/5, 612, 613, 614, 1140/1, 1140/5.

III. FUNKCIJA OBMOČJA

4. člen

Funkcija območja je proizvodna, skladiščna in poslovna.

IV. URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČJA TER ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN NAPRAV

5. člen

Pri vseh novogradnjah in parcelacijah je potrebno upoštevati omejitve, oziroma regulacijske elemente, ki so podani z gradbeno linijo, gradbeno mejo, dostopi v območje in v objekte, ki so področno določeni v grafičnem delu, karta št. 10, Situacija s prikazom urbanističnih pogojev.

Pomen regulacijskih elementov:

- regulacijska linija omejuje javne površine od nejavnih
- gradbena linija je linija, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novograjeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad
- gradbena meja je linija, ki jo novograjeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost.

Pogoji za objekte:

Proizvodni objekt:

- Funkcionalna razporeditev objekta je podrejena racionalni organizaciji izvajanja dejavnosti.
- Skupna tlorisna površina objekta je 9500 m². Na severni in južni strani so prizidki k osnovnemu objektu.
- Objekt je pritličen. Višina etaže izhaja iz pogojev tehnološkega procesa.
- Dostop in dovoz je iz smeri dovozne ceste na območje. Ostali vhodi v objekt so locirani glede na notranjo organizacijo prostora in navezavo objekta na neposredno okolje.

Zasnova objekta sledi na zahodni strani obstoječi gradbeni parceli (podaljšek trgovskega centra OBI) in oblikovno povzema pravokotno obliko dane lokacije.

Poslovni objekt:

- Zasnova objekta povzema gradbeno linijo proizvodnega objekta.
- Maximalna površina za gradnjo poslovnega objekta je 1550 m².
- V objektu so podzemne garaže z uvozom s severne strani.
- Maximalna višina objekta je P + 7.
- Smeri glavnih dostopov v objekt so iz Industrijske ceste.
- Streha je ravna.

V. UREJANJE PROMETNIH POVRŠIN

6. člen

PROMETNA DOSTOPNOST

Prva faza

V prvi fazi je potrebno zgraditi podaljšek Industrijske ceste do severozahodnega priključka ograjenega območja industrijskega objekta.

Na ograjeno območje je možno speljati industrijski tir, ki se navezuje na železniško postajo Tezno.

Končna faza

Za prometno navezavo je treba urediti podaljšek obstoječe Industrijske ceste do ceste Ledina in del ceste "Ledina" do uvoza proizvodnega območja Save. Podaljšek Industrijske ceste je treba urediti kot dvosmerno tropasovno cesto z obvoziščnimi elementi (enostransko dvosmerno kolesarsko stezo in enostranskim pločnikom). Tudi cesta Ledina je dvosmerna, dvopasovna cesta z obojestranskimi skupnimi površinami za pešce in kolesarje.

Za dostop s kolesom in dostop pešcev ob Industrijski cesti in cesti "Ledina" je potrebno urediti kolesarske povezave in pločnik.

Za dovoz do poslovno-trgovskega objekta ob Industrijski cesti se uporabijo vozne površine parkirišča ob cesti "Ledina" in severozahodni priključek ograjenega območja iz Industrijske ceste.

7. člen

Ureditev mirujočega prometa

Parkirne površine za osebna in tovorna vozila je treba urediti v koridorju med cesto "Ledina" in ograjenim območjem industrijskega objekta. Parkirne površine za osebna vozila je možno urediti tudi v koridorju med Industrijsko ceste in ograjenim območjem ter v kletnih etažah poslovno trgovskega objekta.

V prvi fazi urejanja se parkirne površine za osebna in tovorna vozila uredijo v koridorju med Industrijsko cesto in ograjenim območjem.

Število potrebnih parkirnih mest za osebna vozila se določi v odvisnosti od dejavnosti. Na parkiriščih za osebna vozila se 5 % parkirnih površin uredi kot parkirna mesta za invalide.

8. člen

Ureditev notranjih manipulativnih površin

Notranje manipulativne površine je treba urediti tako, da omogočajo dovoz do objekta in okoli njega vsem vrstam tovornih vozil.

VI. UREJANJE KOMUNALNE IN ENERGETSKE INFRASTRUKTURE

9. člen

SPLOŠNO

Obstoječo infrastrukturo, ki bo prizadeta ob izgradnji novih objektov je treba prestaviti oz. prilagoditi zazidavi.

V I. fazi se izvede načrtovana infrastruktura v obsegu izvedbe nove industrijske ceste. Rezervirati je treba trase za vse zemeljske komunalne in energetske vode, pri čemer je treba upoštevati predpisane minimalne horizontalne in vertikalne odmike, zahteve upravljalcev, vsa zakonska določila predpisov o sanitarnem, higienskem in požarnem varstvu.

Upoštevati je treba tudi predpisani medsebojni odmik med vodovodom in kanalizacijo, ki znaša: minimalni vertikalni odmik 0.5 m, minimalni horizontalni odmik 3.0 m. V kolikor tega odmika ni mogoče doseči je potrebno vodovod primerno zaščititi z glinenim nabojem.

10. člen

VODOOSKRBA

Zgraditi je treba nov cevovod (zamenjati obstoječ cevovod PVC DN 225) dimenzije LŽ DN 350 v predvideni in obstoječi Industrijski cesti od križišča k trgovskemu centru OBI do roba načrtovane zazidave v smeri Bohove.

Priključitev objektov je možna z izvedbo samostojnih vodovodnih priključkov. Požarno varnost (hidrantno omrežje) je treba zagotoviti z razmestitvijo ustreznega števila hidrantov v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ št. 30/91). Hidranti naj bodo podtalni, ločeni od prometnih površin, tako, da so dostopni ob vsakem času.

Za zavarovanje podtalnice pred onesnaževanjem je treba izvesti vse ukrepe za njeno zaščito in si pri pooblaščenih organizaciji pridobiti strokovno mnenje na osnovi Pravilnika o zdravstveni ustreznosti pitne vode (UR. list RS št. 46/97).

11. člen

ODVAJANJE ONESNAŽENIH VODA

Za odvajanje fekalnih voda je treba na obravnavanem območju dograditi fekalno kanalizacijo z navezavo na obstoječo, ki poteka na zahodni strani centra OBI skoraj do obravnavanega območja.

Za odvajanje meteornih voda je treba zgraditi meteorno kanalizacijo. Odvajanje meteornih voda iz nepozidanih utrjenih površin in parkirišč bo niveletno urejeno s primernimi padci in iztokom v obcestno kanalizacijo na severu zahodnem delu območja (I. faza), v II. fazi je potrebna dograditev meteorne kanalizacije z iztokom v obcestno kanalizacijo podaljška načrtovane nove industrijske ceste.

sa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi.

V kolikor se na obravnavanem območju pojavijo tudi tehnološke vode, jih je pred izpustom v kanalizacijo ali vodotok potrebno očistiti in nevtralizirati do take stopnje, da ustreza zahtevam Zakona o vodah in njegovim podzakonskim predpisom. Za nevtralizacijo je potrebno predvideti ustrezno nevtralizacijsko napravo.

12. člen

ELEKTRO OMREŽJE

Za napajanje objektov na obravnavanem območju je potrebno:

- zgraditi novo transformatorsko postajo ustrezne moči
- vkjučiti transformatorsko postajo v srednjenapetostno omrežje
- zgraditi ustrezen nizkonapetostni razvod

V II. fazi izgradnje je treba prestaviti visokonapetostni električni kablovod.

Moč TP se bo določila na podlagi odjemnih moči, ki jih bodo potrebovali posamezni investitorji. V vseh novo načrtovanih prometnih poteh je treba rezervirati trase za nizkonapetostno omrežje in omrežje javne razsvetljave.

Pri pristojni organizaciji (Elektro Maribor) si mora investitor pred izdelavo predloga tega zazidalnega načrta pridobiti načrt oskrbe z električno energijo.

13. člen

JAVNA RAZSVETLJAVA

Zgraditi je treba javno razsvetljavo. Predvideni objekti in dovozne poti naj bodo osvetljene z enotnimi svetilkami. Napajanje bo izvedeno preko nizkonapetostnega kablanskega omrežja, napajanim iz nove TP. Omrežje JR naj poteka v isti trasi z NN omrežjem.

14. člen

TK IN CATV OMREŽJE

Za priključitev uporabnikov na telekomunikacijsko omrežje je treba zgraditi kabelske priključke do posameznih objektov. Posamezni uporabniki se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet avtomatske telefonske centrale ATC, na podlagi projekta priključitve.

Preko CATV omrežja bo možno zagotavljati signale z izvedbo priključkov na kanalizacijsko CATV omrežje na podlagi projekta priključitve.

15. člen

OSKRBA S PLINOM

Zgraditi je potrebno visokotlačno plinovodno omrežje ob načrtovani industrijski cesti do obravnavanega območja s priključitvijo na obstoječe omrežje severno od objekta OBI. Za priključitev načrtovanega objekta je treba zgraditi ustrezen priključek. V kolikor bodoči investitor za svoj proizvodni proces potrebuje več kot 300.000 m³ plina letno v tej fazi, je treba zgraditi priključek v cesti "Ledina" na omrežje srednjetačnega zemeljskega plinovoda in merilno reducirno postajo.

16. člen

OGREVANJE

Ogrevanje objektov na obravnavanem območju se bo izvajalo individualno z zemeljskim plinom.

V končni fazi je možno ogrevanje objektov iz kotlovnice podjetja MPP vozila (bivši TAM). Zgraditi je treba nov vročevod od navedene kotlovnice do načrtovanih objektov in toplotno podpostajo v enem ali obeh načrtovanih objektih.

Način skladiščenja tekočih naftnih derivatov mora biti v skladu s Pravilnikom o tem, kako morajo biti zgrajena in opremljena skladišča ter transportne naprave za nevarne in škodljive snovi (Ur.l. SRS št. 7/79).

17. člen

RAVNANJE Z ODPADKI

Odvoz in deponiranje odpadkov se zagotovi v skladu z veljavno zakonodajo. 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 v ločenem prostoru.

Odjemna mesta morajo biti urejena na vizualno neizpostavljenih mestih, vendar dostopnih vozilom za odvoz odpadkov.

Potrebno je izdelati oceno vseh pojavljajočih se vrst odpadkov po pravilniku o ravnanju z odpadki (Ur. l. RS št. 84/98), odpadke je treba odlagati v skladu s pravilnikom o odlaganju odpadkov (Ur. l. RS št. 5/2000) in pravilnikom o sežiganju odpadkov (Ur. l. RS št. 32/2000).

VII. UREJANJE ZELENIH POVRŠIN

18. člen

V prvi fazi je treba parkirišče in vzhodni del industrijske cone obsaditi kot del predvidenega zelenega varovalnega pasu.

V drugi fazi je predvidena obsaditev parkirišča z drevesi, grmovnicami in pokrovnimi rastlinami. Ob parkiriščih je treba na južno stran urediti dve tratni ploskvi s počivališči (klopi). Na severozahodni strani je treba urediti manjša parkovna površina z drevnino, trato, utrjeno površino, vodomedom in počivališči (klopi). Načrtovana zazelenitev območja je razvidna iz kart št. 5 in št. 6 iz 2. člena Odloka.

VIII. VAROVANJE OKOLJA

19. člen

Splošno

Proizvodni proces bo le v manjši meri obremenil okolje. Pričakovane so emisije v zrak, majhne količine odpadkov, izredno majhne obremenitve s hrupom, medtem ko tehnoloških odpadnih voda ni pričakovati. Investitor mora upoštevati vse ukrepe, zakonske predpise in skladno z zahtevami predpisov izvesti prve meritve.

20. člen

Zaščita pred onesnaževanjem podtalnice

Vsi posegi morajo glede preprečevanja onesnaževanja podtalnice in drugih tekočih in stoječih voda upoštevati sledeče predpise:

Zakon o varstvu okolja (Ur. list RS, št. 32/95),

Zakon o vodah (Ur. list SRS, št. 38/81, 4/89 in 15/91),

Odlok o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zaloga pitne vode na Vrbanskem platoju, Mariborskem otoku, Limbuški dobravi in Dravskem polju (MUV št. 19/98, 23/98),

Strokovno navodilo o tem, katere snovi se štejejo za nevarne in škodljive snovi in o dopustnih temperaturah vode (Ur. list SRS, št. 18/85),

Pravilnik o tehničnih normativih za skladiščenje vnetljivih in nevarnih snovi (Ur. list SFRJ, št. 14/80),

Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Ur. list RS, št. 35/96),

Pravilnik o tem, kako morajo biti zgrajena in opremljena skladišča ter transportne naprave za nevarne in škodljive snovi (Ur. SRS št. 7/79).

21. člen

Zaščita pred onesnaženjem zraka

Treba je upoštevati:

Uredbo o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja (Ur. list RS št. 73/94) in Uredbo o spremembah in dopolnitvah uredbe o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja (Ur. list RS št. 68/96),

Uredbo o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Ur. list RS št. 73/94),

Uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih snovi v zrak (Ur. list RS št. 73/94),

Uredbo o kakovosti tekočih goriv glede vsebnosti žvepla, svinca in benzena ((Ur. list RS št. 8/95),

Odlok o varstvu zraka na območju Mestne občine Maribor (MUV št. 13/98).

Potrebno je izvesti prve meritve emisij v zrak na vseh izpustih (vsi navijalni stroji, vse toplozračne peči, razrez materiala, kotlovnica na plin in izpuh iz morebitnih kurišč na toplozračni peči). Parametna meritev so organska topila (identifikacija in kvantifikacija), dodatno prah pri razrezu in CO, No_xO₂ v dimnih plinih in parametri stanja odpadnih plinov. Na osnovi rezultatov bodo pooblaščenim izvajalcem meritev predpisali z uredbami zahtevan obratovalni monitoring.

22. člen

Požarna varnost

Požarno varnost je treba zagotoviti v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Ur. list RS, št. 71/93).

Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je treba upoštevati:

Pravilnik o požarnovarstvenih pogojih, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi prostorskega ureditvenega akta, pri projektiranju, gradnji, rekonstrukciji in vzdrževanju objektov (Ur. list SRS št. 42/85)

Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ št. 30/91)

Pravilnik o utekočinjenem naftnem plinu (Ur. list RS št. 22/91)

Pravilnik o gradnji naprav za vnetljive tekočine ter o uskladiščenju in pretakanju vnetljivih tekočin (Ur. list SFRJ št. 20/71)

SIST DIN 14090 – površine za gasilce na zemljišču

O smereh evakuacijskih poti odloči projektant.

Po Pravilniku o tehničnih normativih za zunanje in notranje hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ, št. 30/91) je treba zagotoviti v vodovodnem omrežju 10 litrov vode v sekundo in zagotoviti zadostne količine vode za gašenje (ocena 25 do 30 l/sek., prednost imajo podzemni hidranti).

Dovozne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 80 kN.

23. člen

Varstvo pred hrupom

Glede hrupa je treba upoštevati:

Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 45/95).

Uredbo spremembah in dopolnitvah uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 66/96)

Uredba o hrupu zaradi cestnega ali železniškega prometa (Ur. l. RS št. 45/95).

Skladno s Pravilnikom o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu hrupa za vire hrupa ter pogojev za njegovo izvajanje (Ur. l. RS 70/96) je po zagonu proizvodnje treba izvesti prve meritve hrupa v okolju. Na osnovi rezultatov bodo pooblaščenim izvajalcem meritev predpisali z uredbami zahtevan obratovalni monitoring.

24. člen

Ukrepi za varovanje naravne in kulturne dediščine

Obravnavano območje se s svojim severnim robom neposredno dotika arheološkega območja AO 31 (Medobčinski uradni vestnik št. 5/92.).

Pred vsakimi zemeljskimi posegi na območju zazidalnega načrta je potrebno:

- teren najprej pregledati in izkopati orientacijske sonde
- v primeru negativne – arheološke prazne plasti se bo nad vsemi zemeljskimi deli opravljal arheološki nadzor; v primeru, da pri tem pristojna služba vseeno naleti na najdbe ter pozitivno arheološko plast, bo na

tistem območju ustavila dela in izvedla zaščitna arheološka izkopavanja; v kolikor se bodo posamezne spomeniške enote (zid-vogal, kulturna jama, grob ipd.) širile izven okvira, bo potrebno izkop povečati za ustrezno dokumentiranje in evidentiranje najdb

- v primeru najdb in pozitivne arheološke plasti bo pristojna služba takoj oz. po investitorjevem naročilu začela zaščitna in sistematična arheološka izkopavanja; v kolikor se bodo posamezne spomeniške enote (zid-vogal, kulturna jama, grob ipd.) širile izven gradbenega okvira, bo potrebno izkop povečati za ustrezno dokumentiranje in evidentiranje najdb

- investitor mora 10 dni pred začetkom del o tem pisмено obvestiti Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine Maribor.

Pogoji za ohranjanje narave bodo določeni naknadno po usklajevanjih na širšem območju zazidalnega načrta oziroma območju programske zasnove.

IX. FAZNOST IN TOLERANCE PRI IZVAJANJU UREDITVENEGA NAČRTA

25. člen

Za izgradnjo proizvodnega objekta "SAVA" bo v prvi fazi območje prometno navezano na podaljšek obstoječe Industrijske ceste. Prostor ob zahodni strani proizvodnega kompleksa Sava je namenjen za parkirišče.

V končni fazi se ta prostor nameni izgradnji poslovnega objekta s podzemno garažo. Skupno parkirišče je treba zgraditi v južnem območju zazidalnega načrta med ograjo in cesto "Ledina".

26. člen

Pri realizaciji zazidalnega načrta so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem zazidalnim načrtom, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, geomehanskih, hidroloških, arheoloških in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometnotehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z njimi morajo soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

27. člen

Zazidalni načrt je na vpogled pri:

- Mestni občini Maribor, Zavod za prostorsko načrtovanje, Grajska ul. 7
- Krajevni skupnosti Razvanje

28. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Inšpektorat RS za okolje in prostor pri Ministrstvu za okolje in prostor.

29. člen

Z dnem uveljavitve tega Odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 26/98) na območju tega zazidalnega načrta.

30. člen

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

MESTNA OBČINA MARIBOR
Mestna uprava
ZAVOD ZA PROSTORSKO NAČRTOVANJE
Maribor, Grajska ul. 7
Tel: 062/2201 492, 2201 490, Fax: 062/2201 493
e-mail: darja.salamun@maribor.si

ddat: D-s/SAVA1_osnutek_6_6
Številka: 35005-00049/2000 0900 MK
Datum: 6.6.2000

OBRAZLOŽITEV

1. Razlogi in podlage za pripravo zazidalnega načrta

Predlagani odlok o zazidalnem načrtu za del območja transportne cone T-2 v Mariboru je pripravljen kot pravna podlaga za novogradnjo industrijskega objekta in z njim povezanih spremljajočih ureditev investitorja Sava Advanced Polymers d.o.o. Zakonski okvir predmetnemu dokumentu daje Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur.list SRS št. 18/84, 37/85, 29/86 ter Ur.l. RS št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) in Navodilo o vsebini posebnih strokovnih podlag in o vsebini prostorskih izvedbenih aktov (Ur. list SRS št. 14/85).

Zazidalni načrt je izdelan na podlagi "Programa priprave zazidalnega načrta za del območja transportne cone T-2" (MUV, št. 4/2000), ki je določil vsebino in obseg potrebnih strokovnih podlag in drugih strokovnih gradiv ter postopkov, ki jih je potrebno opraviti v postopku izdelave predmetnega zazidalnega načrta. Za pripravo zazidalnega načrta je bilo pomembno tudi izhodišče, da mora vsebovati prostorske rešitve, ki bodo omogočile pridobitev soglasja Vlade RS za širitev ekonomske cone Maribor, v 1. fazi za obravnavano proizvodnjo, v naslednjih pa tudi širše.

Priprava zazidalnega načrta je potekala sočasno z izdelavo programske zasnove za širše območje transportne cone T-2, ki pa je sestavni del prostorskih sestavin planskih aktov za območje Mestne občine Maribor.

Pri pripravi zazidalnega načrta so bile izdelane oz. upoštevane naslednje strokovne podlage:

- Strokovna ocena vpliva na okolje za proizvodnjo kompozitnih izdelkov Sava Advanced Polymers d.o.o. v coni STTC Maribor (Zavod, za zdravstveno varstvo, Inštitut za varstvo okolja, junij 2000)
- Lokacijski načrt za podaljšek industrijske ceste – delovno gradivo
- Digitalni geodetski posnetek

2. Glavne vsebinske rešitve v odloku

Makrolokacija območja predstavlja cono v jugovzhodnem delu Maribora, ob južni mestni vpadnici. Leži v bližini železniškega terminala ter letališča Maribor. Območje zazidalnega načrta obsega del površin v coni s plansko oznako T-2, ki predstavlja bodočo ekonomsko cono Maribor. Velikost je 4.3 ha in omogoča izvedbo prve faze investicije investitorja Sava Advanced polymers d.o.o. Območje leži v katastrski občini Razvanje.

Zazidalni načrt obsega:

- Izgradnjo proizvodnih in poslovnih objektov
- Dostope do objektov in manipulativne površine (ceste in parkirišča)
- Ozelenitve in zasaditve
- Izgradnjo ter predstavitev komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav
- Okoljevarstvene ukrepe in ureditve povezane z realizacijo zazidalnega načrta

Urbanistični koncept zazidalnega načrta je prilagojen pogojem naročnika in pogojem za opravljanje predvidene proizvodne dejavnosti. Koncept omogoča racionalno izrabo prostora za industrijski objekt, potrebne površine za parkiranje tovornih in osebnih vozil ter notranje manipulativne površine.

Funkcija območja ter urbanistično in arhitekturno oblikovanje so določeni v **4. in 5. členu** odloka. Obravnavano območje je razdeljeno in programsko ločeno v dva neodvisna sklopa, ki se bosta gradila v dveh fazah:

- V prvi fazi je na lokaciji predvidena izdelava cistern ISO kategorije in kompletiranje cistern s kovinskim ogrodjem. Za to dejavnost je predvidena proizvodna hala in prizidka za pisarniške potrebe.

Skupna površina vseh objektov je v prvi fazi izgradnje:

- proizvodna hala	8.000 m ²
- prizidka	1.500 m ²
- manipulativni platoi – zunanja ureditev	16.500 m ²

SKUPAJ površina cca 26.000 m²

- Za drugo fazo izvedbe zazidalnega načrta je predviden poslovni objekt na območju med industrijsko cesto in proizvodnim objektom. Odlok zanj opredeljuje maksimalno

zazidljivo površino, znotraj katere bo možno kasneje oblikovati zasnovno objekta. Višinska omejitev je pritličje + 7 etaž.

Prometno, komunalno in telekomunikacijsko infrastrukturo bo potrebno zgraditi na novo in prilagoditi ali prestaviti obstoječo infrastrukturo, ki bo prizadeta zaradi gradnje novih objektov.

Zaradi fazne izvedbe načrtovanih objektov in ureditev bo postopna tudi izgradnja prometne in komunalne infrastrukture. Za potrebe Save AP d.o.o., t.j. prvo fazo zazidalnega načrta, bo zgrajen podaljšek Industrijske ceste do priključka iz industrijskega območja Save AP d.o.o. Za končno fazo sta načrtovana podaljšek Industrijske ceste in del ceste "Ledina". Podrobnejše prometne ureditve z elementi cest, kolesarskimi in peš povezavami, parkirišči za osebna in tovorna vozila, so obravnavani v **6. do 8. členu** odloka.

Komunalna infrastruktura in ravnanje z odpadki - **9. do 17. člen** - so načrtovani tako, da izpolnjujejo tudi pogoje varovanja okolja.

Od 18. do .. člena so določeni pogoji in ukrepi za varstvo okolja, in sicer na podlagi "Strokovne ocene vpliva na okolje za proizvodnjo kontejnerskih kompozitnih izdelkov Sava Advanced Polymers d.o.o. v coni STTC Maribor", ki jo je izdelal Zavod za zdravstveno varstvo, Inštitut za varstvo okolja v juniju 2000. Osnovni komponenti za izdelavo kontejnerskih rezervoarjev iz kompozitnih izdelkov – cistern različnih dimenzij – bosta razmeroma nova komponenta siloxirane in vlakna (ogljikova vlakna in steklena vlakna). Načrtovana letna zmogljivost obrata bo približno 436 t.

Načrtovan poseg v okolje ne sodi v nobenega izmed posegov, navedenih v uredbi o spremembah in dopolnitvah uredbe o vrstah posegov v okolje, za katere je obvezna presoja vplivov na okolje (Ur.l. RS št. 12/2000), zato je bila izdelana strokovna ocena o vplivu emisij iz virov onesnaževanja okolja.

Izdelovalec je na osnovi predložene dokumentacije o načinu dela, podatkov o uporabljenih materialih in veljavnih predpisov ocenil:

- da bodo emisije v zrak ustrezale zahtevam Uredbe o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja,
 - da tehnoloških odpadnih vod ne bo,
 - da bodo ravni hrupa v okolju zaradi obratovanja obrata nižje od zahtev Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju,
 - da bo z nastalimi odpadki možno ravnati v skladu z zahtevami Pravilnikov,
- v ustreznih členih odloka pa so navedeni vsi predpisi, ki jih mora upoštevati investitor pri posegu v prostor. Razen tega so obveznosti za monitoring konkretizirane še v naslednjih členih:

- 3. odstavek 17. člena
- 2. odstavek 21. člena
- 2. odstavek 23. člena.

3. Ocena stroškov za realizacijo zazidalnega načrta – stroški pridobivanja in urejanja stavbnega zemljišča

Stanovanjske in druge objekte v mestih in naseljih mestnega značaja ter na območjih, namenjenih za kompleksno graditev, je po zakonu o stavbnih zemljiščih dovoljeno graditi le na urejenem stavbnem zemljišču. Stavbna zemljišča se urejajo na podlagi investicijskih programov urejanja stavbnih zemljišč, kjer se med drugim v skladu s prostorskim izvedbenim načrtom določita tudi vrsta in obseg opremljanja stavbnega zemljišča.

V investicijskem programu urejanja stavbnih zemljišč se posamezne vrste oz. skupine stroškov ter skupni stroški porazdelijo na njihove nosilce, oz. se za posamezne investitorje (nosilce) izračunajo sorazmerni deli stroškov za pripravo in za opremljanje stavbnega zemljišča. V programu se določi tudi terminski plan urejanja stavbnega zemljišča, plan porabe finančnih sredstev ter plan virov sredstev; določi se torej način financiranja potreb oz. pokritje (razdelitev) stroškov po virih financiranja.

Investitor, ki namerava graditi na območju urejanja stavbnih zemljišč, je dolžan plačati sorazmerni del stroškov za pripravo in sorazmerni del stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča (prispevek). Cena kvadratnega metra stavbnega zemljišča zajema povprečne stroške pridobitve zemljišča in povečano vrednost zaradi družbenih vlaganj, valoriziranih na leto oddaje.

Seveda vsi primeri gradnje ne zajemajo vseh zgoraj navedenih stroškov, ker se vse stroškovne vrste v vseh primerih ne pojavljajo.

V nadaljevanju prikazana ocena stroškov zajema stroške pridobivanja in urejanja stavbnih zemljišč, ne pa celotnih investicijskih stroškov oz. stroškov za realizacijo ZN. Predvsem niso ocenjeni gradbeni stroški (stroški za gradnjo objektov visokih gradenj), ker so podatki v tej fazi priprave prostorskega izvedbenega načrta premalo natančni, da bi bilo navedene stroške mogoče verodostojno oceniti.

Ocena stroškov je izračunana posebej za fazo 1. in 2.

V izračunu v nadaljevanju so upoštevane tiste stroškovne vrste in s stopnjo natančnosti, kot jo omogočajo razpoložljive podlage.

Pri tem v izračunu niso upoštevane naslednje vrste stroškov:

- a) stroški za sanacijo terena za celotno območje obdelave ZN, ta dela bo mogoče dovolj zanesljivo oceniti šele, ko bodo pripravljene ustrezni projekti.
- b) stroški za geodetske storitve, ker natančnost v tej fazi ne omogoča dovolj zanesljive ocene.

1. FAZA

I. STROŠKI ZA ODKUP ZEMLJIŠČA

223.605.400,00 SIT

A) Odškodnina za zemljišče 28785 m ² á 5000,00 SIT/m ²	143.925.000,00 SIT
B) Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč ali gozda	79.680.400,00 SIT
12421 m ² á 3200,00 SIT/m ²	39.747.200,00 SIT
15022 m ² á 2600,00 SIT/m ²	39.057.200,00 SIT

142 m ² á 1600,00 SIT/m ²	227.200,00 SIT
811 m ² á 800,00 SIT/m ²	648.800,00 SIT

II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČA

A) Projekti komunalne in energetske Infrastrukture Ocenjeno	7.200.000,00 SIT
---	------------------

III. STROŠKI OPREMLJANJA ZEMLJIŠČA 152.875.170,00 SIT

A) <u>Komunalna infrastruktura</u>	<u>28.818.070,00 SIT</u>
A1 Vodovod (LŽ Ø 350) 72 m á 28.000,00 SIT/ m'	2.016.000,00 SIT
A2 Kanalizacija	
- kanalizacija - fekalna 94 m' á 34.270,00 SIT/ m'	3.221.380,00 SIT
- kanalizacija - meteorna 646 m' á 34.270,00 SIT/ m ²	22.138.420,00 SIT
A3 TK kabel 61 m' á 2.070,00 SIT/ m'	126.270,00 SIT
A4 Javna razsvetljava 70 m' : 30 = cca 2 kandelabra 2 x 658.000,00 SIT/kandelaber	1.316.000,00 SIT

Opomba: Upoštevana je komunalna in energetska infrastruktura na območju zazidalnega načrta. V ceni ni zajetih stroškov električnega omrežja. Ti bodo izračunani v fazi predloga ZN oz., ko bo izdelan idejni projekt oskrbe z električno energijo.

B) Prometne površine	123.819.500,00 SIT
B1 Manipulativne površine 16.967m ² á 6500,00 SIT/ m ²	110.285.500,00 SIT
B2) Asfaltirane ceste in parkirišča 1748 m ² á 6500,00 SIT/ m ²	11.362.000,00 SIT
B3) Hodnik 543 m ² á 4000,00 SIT/ m ²	2.172.000,00 SIT
C) <u>Odprte površine</u>	<u>237.600,00 SIT</u>
C1) drevesa 12 kom á 12.000,00 SIT/kom	144.000,00 SIT
C2) visoke grmovnice	

78 kom á 1200,00 SIT/ kom 93.600,00 SIT

REKAPITULACIJA STROŠKOV 1. FAZE

I. STROŠKI ZA ODKUP ZEMLJIŠČA	223.605.400,00 SIT
II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČA	7.200.000,00 SIT
III. STROŠKI OPREMLJANJA ZEMLJIŠČA	<u>152.875.170,00 SIT</u>
SKUPAJ STROŠKI 1. FAZE	<u>383.680.570,00 SIT</u>

2. FAZA

I. STROŠKI ZA ODKUP ZEMLJIŠČA **114.267.600,00 SIT**

A) Odškodnina za zemljišče 14566 m ² á 5000,00 SIT/m ²	72.830.000,00 SIT
B) Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč ali gozda	41.437.600,00 SIT
2846 m ² á 3600,00 SIT/m ²	10.245.600,00 SIT
7422 m ² á 3200,00 SIT/m ²	23.750.400,00 SIT
2408 m ² á 2600,00 SIT/m ²	6.260.800,00 SIT
738 m ² á 1600,00 SIT/m ²	1.180.800,00 SIT

II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČA

A) Projekti komunalne in energetske infrastrukture, projekti cest in ZN ocenjeno	4.800.000,00 SIT
--	------------------

III. STROŠKI OPREMLJANJA ZEMLJIŠČA **76.408.680,00 SIT**

A) <u>Komunalna infrastruktura</u>	<u>20.871.480,00 SIT</u>
A1 Vodovod (LŽ Ø 350) 347 m' á 28.000,00 SIT/ m'	9.716.000,00 SIT
A2 Demontaža vodovoda Ø 225 276 m' á 2800,00 SIT/ m'	772.800,00 SIT
A3 Meteorna kanalizacija	

	156 m' á 34.270,00 SIT/ m'	5.346.120,00 SIT
A 4	TK kabel 208 m' á 2070,00 SIT/ m'	430.560,00 SIT
A5	Javna razsvetljava 210 m' : 30 = 7 kandelabrov 7 x 658.000,00 SIT/kandelaber	4.606.000,00 SIT

Opomba: Upoštevana je komunalna in energetska infrastruktura na območju zazidalnega načrta. V oceni stroškov ni zajetih stroškov električnega omrežja. Ti bodo podani v fazi predloga ZN oz., ko bo izdelan idejni projekt oskrbe z električno energijo.

B) Prometne površine 50.551.000,00 SIT

B1)	Asfaltirane ceste in parkirišča 6094 m ² á 6500,00 SIT/ m ²	39.611.000,00 SIT
B2)	Pločnik 2735 m ² á 4000,00 SIT/ m ²	10.940.000,00 SIT

C) Odprte površine 4.986.200,00 SIT

C1)	drevesa 97 kom á 12.000,00 SIT/kom	1.164.000,00 SIT
C2)	visoke grmovnice 933 kom á 1200,00 SIT/kom	1.119.600,00 SIT
C3)	pokrovne nizke grmovnice 264 m ² á 2800,00 SIT/ m ²	739,200,00 SIT
C4)	trata 485 m ² á 2200,00 SIT/ m ²	1.067.000,00 SIT
C5)	tlak 36 m ² á 4900,00 SIT/ m ²	176.400,00 SIT
C6)	klopi 4 kom á 180.000,00 SIT/kom	720.000,00 SIT

V oceni stroškov niso zajeti stroški fontane.

REKAPITULACIJA STROŠKOV 2.FAZE

I.	STROŠKI ZA ODKUP ZEMLJIŠČA	114.267.600,00 SIT
----	----------------------------	--------------------

II.	STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČA	4.800.000,00 SIT
III.	STROŠKI OPREMLJANJA ZEMLJIŠČA	<u>76.408.680,00 SIT</u>
SKUPAJ STROŠKI 2. FAZE:		195.476.280,00 SIT
STROŠKI 1. IN 2. FAZE SKUPAJ:		579.156.850,00 SIT

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