

**MESTNA OBČINA MARIBOR**  
**ŽUPAN**  
**Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor**

Številka: 35005-0002/2000 0900 MK  
Datum: 1.6. 2001

**MESTNEMU SVETU**  
**MESTNE OBČINE MARIBOR**

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

**NASLOV: STALIŠČA DO PRIPOMB IZ JAVNE**  
**RAZGRNITVE IN OBRAVNAV sprememb in**  
**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 V MARIBORU**  
**IN DOPOLNITEV URBANISTIČNE ZASNOVE**  
**MARIBORA**

**GRADIVO** ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

**PRIPRAVIL:** 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  
SPREJEL STALIŠČA DO PRIPOMB IZ JAVNE  
RAZGRNITVE IN OBRAVNAV SPREMEMB IN  
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 V MARIBORU IN  
DOPOLNITEV URBANISTIČNE ZASNOVE  
MARIBORA

**ŽUPAN**

**Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.**

**Priloga:**

*Stališča do pripomb iz javne razgrnitve in obravnav sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin planskih aktov za območje mestne občine Maribor, z  
obrazložitvijo in kartami*

*Na podlagi 39. 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, 1/96 in 44/79) in 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95, 13/98, 17/98, 23/98 in 5/2000) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji seji dne sprejel*

**STALIŠČA DO PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE IN OBRAVNAV OSNUTKA sprememb in 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 V MARIBORU IN  
DOPOLNITEV URBANISTIČNE ZASNOVE MARIBORA**

**Javna obravnava**

- ▪ Pavel Visočnik, Konrad Bergauer -

Kdaj je predviden odkup parcel, po kateri ceni; cena mora pokriti izgubo najboljše zemlje in omogočiti ustrezno nadomestitev dejavnosti

**Stališče:**

*Zaporednost izvedbe načrtovanih ureditev oz. gradenj v območju programske zasnove še ni časovno konkretizirana. V času javne obravnave je bilo realno pričakovati, da bo investitor Sava AP d.o.o. nadaljevala projekt, vključno z odkupom zemljišč na območju zazidalnega načrta. Realizacija ekonomske cone je etapno predvidena od severa proti jugu, odvisna pa je od konkretnih investitorjev. Možno je, da bo parcela, ki je v lasti pripombodajalca, odkupljena v kratkem ali pa šele čez nekaj let. Glede cene zemljišč je bil odgovor podan na javni obravnavi.*

Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja Mestnega sveta MOM

- ▪ Družbenega plana za območje MOM v letu 2000 ni, zato je treba preveriti besedilo 1. člena odloka.

**Stališče:**

Pojem »družbeni plan« je zajet v nazivih odlokov, na katere se formalno in vsebinsko navezuje tudi osnutek predmetne PZ. Zakon o planiranju in urejanju prostora v prehodnem obdobju (Ur. l. RS št. 48/90) je določil, da prostorske sestavine družbenih planov republike, občin in posebnih družbenopolitičnih skupnosti za obdobje 1986-1990 veljajo do sprejema novih predpisov o urejanju prostora. Ta pojem bo aktualen do priprave in sprejemanja prostorskega plana MOM, ki bo temeljil na novem zakonu o urejanju prostora. Zato pripombe pri pripravi dopolnjenega osnutka PZ ne bo mogoče upoštevati.

- ▪ V dokument naj bo vključeno tudi izven-nivojsko križišče s hitro cesto.

## **STALIŠČE:**

Možnost izvedbe izven-nivojskega križanje hitre ceste (t. j. Tržaške ceste) in industrijske ceste pri Jeklotehni je bila proučena v okviru analize možnosti umestitve trgovskega centra na širše območje Jeklotehne. Ugotovljeno je, da je tovrstno križanje prostorsko možno z zahtevnimi ureditvami – prestavitve potoka in druge vodnogospodarske ureditve, prestavitve infrastrukturnih vodov, izvedba priključka v podvozu – in visokimi investicijskimi stroški, ki bi jih moral pokriti investitor. Potencialni investitor trgovskega centra je odstopil od naložbe. Glede na znane oz. potencialne programe v coni za zdaj ni potrebe po izven-nivojskem križanju. V okviru priprave lokacijskega načrta za odsek industrijske ceste od BDC do Jeklotehne izven-nivojsko križišče ni predvideno, zato pripombe tudi pri pripravi PZ ni možno upoštevati. Tovrstno rešitev je možno umestiti v prostor v postopku sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin planskih aktov za območje MOM in spremembe lokacijskega načrta za avtocesto Fram-Slivnica in hitro cesto Slivnica-BDC, katerih priprava je v pristojnosti države.

- ▪ V petem odstavku točke 5.1. Prometna infrastruktura je potrebno dodati navedbo, da bo podvoz pod železniško progo potrebno ne samo poglobiti, ampak tudi razširiti, urediti odvodnjavanje in drugo.

### **Stališče:**

Predmetni podvoz pod železniško progo na cesti »Ledina« je potrebno ustrezno rekonstruirati tako v horizontalnem kot vertikalnem smislu. To pomeni, da bo potrebno zagotoviti ustrezen prečni profil za cesto »Ledina« kot tudi ustrezne višinske gabarite za vožnjo vozil pod železniško progo (svetla višina 4,50 m). Na vzhodni strani železniške proge je predvidena navezava oz. priključek na »vzhodno« povezovalno cesto, ki bo potekala ob železniški progi. V navedenem odstavku točke 5.1. je pripomba sicer načelno vsebinsko že zajeta, saj besedilo osnutka PZ v zvezi s tem govori o rekonstrukciji obstoječega podvoza pod železniško progo. Kljub temu pa bo pripomba pri pripravi dopolnjenega osnutka PZ smiselno upoštevana s podrobnejšo navedbo predvidenih ureditev.

- ▪ Predlagatelj naj do druge obravnave predloži širšo prometno mrežo območja

## **STALIŠČE:**

### ***Pripomba se upošteva.***

- ▪ Predlagatelj naj do druge obravnave PZ pripravi dinamiko izgradnje komunalne opreme na obravnavanem območju.

### **Stališče:**

Zaporednost izvedbe načrtovanih ureditev oz. gradenj v PZ je predstavljena v poglavju 10. Zaporednost izvedbe. To poglavje vsebuje navedbe, ki izhajajo iz razpoložljivih informacij o investitorskih namerah na predmetnem območju. Za večino območja še niso predvidene konkretne investicije, v proračunskih virih MOM pa sredstva za izgradnjo komunalne opreme na tem območju niso predvidena. Predlog bomo obravnavali pri pripravi razvojnih programov. Investicijski stroški za pridobivanje in opremljanje stavbnih zemljišč na območju ekonomske cone T2 bodo ovrednoteni v zazidalnem načrtu za to območje, katerega priprava je v začetni fazi.

- ▪ V gradivu niso navedeni stroški prestavitve daljnovoda, pa ni jasno, kdo bo to prestavitev plačal.

### **Stališče:**

Natančni stroški prestavitve visokonapetostnega daljnovoda 110 kV bodo znani ob izdelavi idejnega projekta v ta namen. Sicer so tovrstni stroški načeloma precej visoki. Po informaciji Elektra Maribor iz decembra 2000 so stroški prestavitve enega stebra daljnovoda 2 x 100 kV približno 14 milijonov SIT. Te

stroške plača investitor gradenj, zaradi katerih je prestavitve potrebna. Pri prestavitvi zaradi gradnje podaljša Streliške ceste, ki ni kategorizirana kot državna cesta, bi stroške prestavitve 110 kV stebra oziroma daljnovoda plačala občina. »Podaljšek Streliške ceste« je sicer načrtovan že z urbanistično zasnovo mesta Maribor in ga PZ povzema. V zvezi s vprašanjem, kdo pokriva stroške prestavitve, je pomembna kategoriziranost »podaljška Streliške ceste«. Če bo ta cesta kategorizirana kot državna cesta kot je predlagano z urbanistično zasnovo, bodo stroški za njeno izgradnjo - in posledično tudi prestavitve daljnovoda - kriti iz državnega proračuna. Pri morebitni prestavitvi daljnovoda oziroma njegovih stebrov zaradi izgradnje objektov predelave ločeno zbranih bioloških odpadkov bi stroški prestavitve daljnovoda bremenili investitorje omenjenih objektov. Zaradi načrtovane ceste »Ledina« in "Ceste ob Dinosu", ki ju predvideva PZ, prestavitve 110 kV daljnovoda ni potrebna. V zvezi s prestavitvijo daljnovoda oziroma njegovih posameznih stebrov se izkazuje kot smiselno njegovo kabliranje na celotnem odseku njegovega poteka preko območja PZ in v ta namen rezervacija prostora za 110 kV kabel v trasi "Ceste ob Dinosu".

- Vprašanje ogrevanja prostorov je v celotni dinamiki izgradnje (predvsem v drugi fazi) še odprto in nedorečeno.

#### **Stališče:**

Drugačne oz. bolj podrobne navedbe v zvezi s tem v PZ zaenkrat niso možne. Razlogi so navedeni v okviru stališča glede dinamike komunalnega opremljanja. Pripombe zato pri pripravi dopoljenega osnutka PZ ni možno upoštevati.

- Predlagatelj naj prouči ustreznost maksimalnega gabarita P+7 ter določi tudi minimalni gabarit

#### **Stališče:**

Pripomba bo upoštevana, in sicer tako, da bo za obravnavane objekte centralnih dejavnosti ob načrtovanem podaljšku "Industrijske ceste" naveden minimalni gabarit P+4, dopuščen pa maksimalni P+7.

### **Elektro Maribor**

- Zemljišče odprtega skladišča Elektra Maribor severno od območja Dinos naj ostane v obstoječi funkciji in obsegu.

#### **Stališče:**

V PZ je preko tega zemljišča oziroma odprtega skladišča načrtovana "Cesta ob Dinosu", ki predstavlja južno vpadnico v območje načrtovanega terminala za kombinirani promet (ta bo na območju današnje železniške tovarne postaje Tezno). Vodenje te ceste po takšni trasi, ki bi se izognila odprtemu skladišču Elektra Maribor, urbanistično in prometno tehnično ni možno. Spričo pričakovanega porasta potreb po novih parkirnih površinah na območju PZ in spričo ekstenzivne izrabe stavbnega zemljišča, ki ga predstavlja odprto skladišče Elektra Maribor, je urbanistično in ekonomsko bolj upravičeno preostali del zemljišča tega odprtega skladišča v bodoče nameniti za potrebe parkiranja tovornih vozil, samo skladišče pa preseliti na drugo lokacijo. V odvisnosti od vrste posega bi nadomestna lokacija lahko bila tudi na zemljišču, ki ni stavbno, npr. na slabšem kmetijskem zemljišču, ali pa - če to predpisi omogočajo - na primernem zemljišču pod daljnovodi 110 kV izven območja PZ (npr. v energetske koridorju južno od TAM). Pri pripravi dopoljenega osnutka PZ pripombe ni možno upoštevati.

- Prestaviti bo potrebno štiri stebre daljnovoda 2 x 110 kV RTP Pekre - RTP Dobrava.

**Stališče:**

Osnutek PZ omogoča minimalno oddaljenost objektov od stebrov 110 kV daljnovoda za tri stebre, ki jih v svoji pripombi navaja Elektro Maribor, zato je pripomba smiselno in potrebno upoštevati samo za en steber, to je tistega, ki stoji na trasi načrtovanega podaljška Streliške ceste.

V primeru, da bo to zahtevala urbanistična dispozicija objektov predelave ločeno zbranih bioloških odpadkov, bo potrebna še prestavitev stebra 110 kV daljnovoda, ki stoji na predvidenem območju teh objektov.

***Komunalna direkcija MOM***

- V območju naj bo predvideno zemljišče za objekte predelave ločeno zbranih bioloških odpadkov (t. i. kompostarne). Predlog temelji na strokovni podlagi, v kateri so bile na osnovi relevantnih kriterijev vrednotene primerne lokacije za tovrstne objekte. Ugotovljeno je, da je ob upoštevanju kriterijev in predvsem možne sprejemljivosti lokacije za okolje predlagana lokacija najbolj sprejemljiva.

**STALIŠČE:**

Predlagano zemljišče za zgoraj omenjene objekte se nahaja severno ob območju podjetja Dinos na lokaciji, kjer je danes manj vreden gozdček in kjer v osnutku PZ niso bili predvideni objekti. Pripomba je pri pripravi dopolnjenega osnutka PZ možno upoštevati. Pri tem predlagamo ohranitev nekaj večjih dreves v skladu s predvideno urbanistično dispozicijo objektov predelave ločeno zbranih bioloških odpadkov. Pri tej dispoziciji bo potrebno upoštevati tudi pogoje Elektra Maribor v zvezi s 110 kV daljnovodom, ki prečka zahodni del zemljišča za objekte predelave", in pogoje podjetja Nigrad v zvezi z Betnavskim kolektorjem, ki poteka vzdolž celotnega zemljišča za objekte predelave.

**Zavod za prostorsko načrtovanje MOM in Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči**

- "Cesto ob Dinosu" bi bilo smiselno prestaviti proti zahodu v koridor 110 kV daljnovoda.

**Stališče:**

Zaradi racionalne izrabe stavbnih zemljišč je pripomba pri pripravi dopolnjenega osnutka PZ smiselno upoštevati.

- Smiselno bi bilo razširiti pas zemljišča ob "Industrijski cesti", ki je namenjen centralnim dejavnostim.

**Stališče:**

Glede na to, da je investicijska namera podjetja Sava AP d.o.o. na zemljišču južno od objekta Vema/Obi odpadla, in glede na funkcionalno urbanistična predvidevanja nadaljnjega prostorskega razvoja ob "Industrijski cesti" je pripomba v manjši meri smiselno upoštevati. V večjem prostorskem obsegu pa pripombe ni smiselno upoštevati, ker bi bilo to v nasprotju z določili urbanistične zasnove mesta Maribor, zmanjšal pa bi se tudi obseg kvalitetnih zemljišč, namenjenih za (prostorsko od centralnih dejavnosti manj elastične) proizvodne dejavnosti.

- V PZ je potrebno upoštevati zadnjo verzijo gradiva osnutka lokacijskega načrta za industrijsko cesto od BDC do Jeklotehne.

**Stališče:**

Pripomba je potrebno upoštevati; omenjeni lokacijski načrt namreč nastaja vzporedno in vsebinsko koordinirano (tudi) s predmetno PZ.

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\_stališča\_1\_6\_2001  
Številka: 35005-0002/2000 0900 MK  
Datum: 1. junij 2001

## OBRAZLOŽITEV

*Župan Mestne občine Maribor je s »Sklepom o javni razgrnitvi ...« številka 35005-0002/2000 0900 MK (MUV št. 11/2000, Večer 12.6.2000) javno razgrnil osnutek sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje Mestne občine Maribor - programske zasnove za ekonomsko cono v delu območja T-2 v Mariboru in dopolnitev urbanistične zasnove Maribora. Javna razgrnitev je trajala od 12. junija do 12. julija 2000; citiran osnutek je bil javno obravnavan 20. junija 2000 v KS Razvanje, skupaj z osnutkom zazidalnega načrta za del območja transportne cone oz. ekonomske cone T-2 v Mariboru.*

*Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja je obravnaval citiran osnutek na svoji 17. seji 22. junija 2000 in oblikoval pripombe.*

*Mestni svet mestne občine Maribor je obravnaval citiran osnutek na svoji 20. seji, ki je bila 26. junija 2000, in ga s pripombami sprejel v prvi obravnavi. Predlagatelju je naložil, naj stališča delovnih teles mestnega sveta ter pripombe, dane v razpravi, prouči in upošteva pri pripravi odloka za drugo obravnavo. Stališča in pripombe, ki se pri pripravi odloka za drugo obravnavo ne bodo upoštevala, se naj obrazložijo.*

Po sami javni razgrnitvi je prvotno predvidena časovna dinamika aktivnosti v zvezi s sprejemanjem PZ zastala zaradi umika prej aktualne investicijske namere podjetja Sava AP d.o.o. V času od avgusta 2000 do aprila 2001 so bile izdelovalcu programske zasnove (v nadaljevanju: PZ) posredovane še dodatne pripombe na predhodno že razgrnjeni osnutek PZ, in sicer:

- z dopisom Elektra Maribor št. 01-VM/H-R643/00 z dne 6. december 2000;
- z dopisom Komunalne direkcije MOM št. 353 10-00017-2001 z dne 12. april 2001;
- na sestanku predstavnikov Zavoda za prostorsko načrtovanje MOM, Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči in izdelovalcem PZ ZUM d.o.o., ki je bil dne 31. januarja 2001.



*V predlaganih Stališčih do pripomb ... je razvidno, da bo večino pripomb pri pripravi predloga programske zasnove možno v celoti ali delno upoštevati, obrazloženi pa so tudi razlogi, ko to ni možno.*

Predlagatelj se je ob obravnavi osnutka programske zasnove tudi zavezal, da bo do predloga PZ pripravil variantne strokovne rešitve ekološkega koridorja; potek le-tega med Pohorjem in Dravskim poljem je Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine opredelil čez območje programske zasnove. Izdelane so »Strokovne podlage za opredelitev ekološkega koridorja med Pohorjem in Dravsko dolino« z analizo naravnih lastnosti obravnavanega območja in rabo prostora, pregledom zaščitenih, varovanih in varstvenih območij, variantami ekološkega koridorja in predlogom najbolj ustrezne variante ekološkega koridorja. Po strokovni presoji izvajalca naloge in mnenju pristojnih služb Mestne občine Maribor in Občine Hoče-Slivnica je najbolj primerna varianta 3, ki poteka južno od območja programske zasnove za ekonomsko cono, zato ne vpliva na rešitve v njej. Karta predlaganih variant ekološkega koridorja je priložena.

Gradivu sta priloženi še dve karti: zasnova prometnega omrežja iz strokovnih podlag za projekt SPIL predstavlja informacijo o širši navezavi ekonomske cone na prometno omrežje, ki je zasnovano za mednarodni kopenski logistični center Maribor. V karti podrobnejša namenska raba površin so prikazane spremembe v zvezi s pripombami, za katere je stališčih do pripomb predlagano, da se upoštevajo pri pripravi predloga programske zasnove.

Pripravila:  
Marija KUHAR, univ.dipl.ekon.

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