

MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Številka: 35005/00019/2001 0901 VB
Datum: 8. 06. 2001

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE MARIBOR

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

NASLOV: **ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH UREDITVENEGA NAČRTA ZA OBMOČJE MOTELA V BRESTERNICI – prva obravnava**

GRADIVO PRIPRAVILA: URBIS d.o.o
Zavod za prostorsko načrtovanje

GRADIVO PREDLAGA: Boris Sovič, univ.dipl.inž.el.,župan

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

PREDLOG Mestni svet sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah

SKLEPA: ureditvenega načrta za območje Motela v Bresternica - prva obravnava

**Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.
ŽUPAN**

PRILOGE:

- *Odlok z grafično prilogo*
- *Obrazložitev*

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, 43/89 in 5/90 ter Uradni list RS, št. 26/90, 3/91, 10/91, 17/91, 55/92, 13/93, 18/93, 47/93, 71/93, 29/95 ter 44/97) in 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95, 13/98, 18/98 in 5/2000) je Mestni svet Mestne občine Maribor na seji dne sprejel

**ODLOK
O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH UREDITVENEGA NAČRTA
ZA OBMOČJE MOTELA V BRESTERNICI**

osnutek

1. člen

Ureditveni načrt za območje Motela v Bresternici (MUV št. 5/90), se spremeni in dopolni na osnovi projekta številka 157-URN/01, ki ga je izdelal URBIS d. o. o., Svetozarevska ul. 6 Maribor v juniju 2001.

2. člen

Spremembe in dopolnitve Ureditvenega načrta iz prejšnjega člena vsebujejo tekstualni del, grafični del in soglasja pristojnih organov in organizacij.

A. A. TEKSTUALNI DEL

1. 1. Obrazložitev pogojev za posege v prostor
2. 2. Osnutek odloka o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta
3. 3. Pogoji in soglasja k spremembam in dopolnitvam ureditvenega načrta

B. GRAFIČNI DEL

- | | |
|---|--------------|
| 1. Pregledna situacija | M – 1 : 5000 |
| 2. Izsek iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana | M – 1 : 5000 |
| 3. Izsek iz veljavnega Ureditvenega načrta | M – 1 : 500 |
| 4. Obstoječe stanje z mejo območja obdelave in rušitvami | M – 1 : 1000 |
| 5. Analiza naravnih in ustvarjenih danosti | M – 1 : 5000 |
| 6. Ureditvena situacija z zasnovo ureditve zelenih površin | M – 1 : 500 |
| 7. Funkcionalno oblikovalski pogoji in karakteristični prerez | M – 1 : 500 |
| 8. Situacija komunalnih naprav | M - 1 : 1000 |
| 9. Položaj, velikost in namembnost novih gradbenih parcel
v odnosu do obstoječih | M - 1 : 500 |
| 10. Tehnični elementi za zakoličenje objektov | M - 1 : 500 |
| 11. Tehnični elementi za zakoličenje gradbenih parcel | M – 1 : 500 |
| 12. Kopija uradnega katastrskega načrta | M – 1 : 2000 |

3. člen

Spremembe in dopolnitve Ureditvenega načrta Motela v Bresternici se nanašajo na skrajni zahodni del celotnega območja ureditvenega načrta in sicer na območje čolnarne od Drave do makadamske ceste, ki pelje v območje parkovne ureditve kjer so nekoč stali bungalovi motela Jezero ter otok na Dravi pred čolnarno.

Območje sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta obsega naslednje parcele: 56/1, 57, 58/1, 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 1486/ 8, 1486/25, 1486/12 vse k.o. Bresternica.

Velikost območja sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta je cca 9000 m².

4. člen

V 5. členu se na koncu doda naslednje besedilo:

Obstoječi objekt čolnarne in skladišča se ruši.

Nadomestni objekt čolnarne, visok cca 4.00 m, s pomožnimi prostori, skladiščem in garažo se odmakne od vode in se vkoplje v brežino tako, da je vidna samo vhodna fasada, ostali del objekta je pod terenom. Med objektom čolnarne in reko je manipulativni prostor za čolne.

Na južni strani objekta čolnarne se prizida kantina z letnim gostinskim vrtom.

Obstoječi pomol se obnovi. Na jugovzhodni strani obstoječega pomola se postavi še en pomol. Pomoli služijo za vstop in sestop iz čolnov.

Vzhodno od predvidenega pomola je možna lokacija pristana za ladje.

Na naravni brežini jugovzhodno od nadomestnega objekta čolnarne do cilja regatnih prog se postavijo tribune, ki so iz naravnega materiala (les, kamen...) ter postavljene tako, da sledijo plastnicam naravnega terena.

Na cilju regatnih prog se postavi sodniški stolp.

Za letno vadbo ostane obstoječe košarkarsko igrišče, ki je locirano severno od dovozne poti na območje.

Za zimsko vadbo se zgradi novi objekt – športna dvorana, višine max. 10.00 m. Objekt se locira ob dovozni cesti, delno vkoplje in pod zemljo poveže z nadomestnim objektom čolnarne. Nad terenom je višina objekta cca 4.00 m. Fasada nad zemljo je transparentna za zagotovitev svetlobe v objektu, po potrebi je transparentna tudi streha v obliki blagega loka. Glavni dostop do objekta je iz severne strani.

Objektu športne dvorane se na nivoju terena na južni strani prizida kantina, z možnostjo ureditve letnega in zimskega gostinskega vrta.

Obvezne gradbene linije predvidenih objektov so:

- - pri objektu čolnarne je obvezna gradbena linija jugozahodna – linija proti manipulacijskemu prostoru ob Dravi.
- - pri objektu športne dvorane je obvezna gradbena linija severna – linija proti cesti, kjer so glavni vhodi v objekt.

V območje se vključi tudi umetno ustvarjen otok, ki se poveže s kopnim z brvjo za pešce in kolesarje. Na otoku se uredi sprehajalna pot s prostori za posedanje.

Prostor na otoku je možno občasno koristiti za letni otroški kamp, kombiniran s šolo veslanja. Potrebni pomožni prostori za kamp so zagotovljeni v objektu športne dvorane.

5. člen

Na koncu 7. člena se doda naslednje besedilo:

Na območju sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta so odstopanja od predvidenih gabaritov dopustna v primeru, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, geodetskih, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer ali zaradi spremembe programskih rešitev in spremembe potreb investitorjev poiščejo takšne tehnične rešitve, ki so primernejše iz funkcionalnega, oblikovalskega, prometno-tehničnega, okoljskega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in z njimi morajo soglašati organi in organizacije, ki so podali mnenja in pogoje k predmetnemu ureditvenemu načrtu.

Skladno z drugim odstavkom tega člena in znotraj opisanih obveznih gradbenih linij se objekti lahko poljubno večajo ali manjšajo.

6. člen

Na koncu 10. člena se doda naslednje besedilo:

Parkirišča za potrebe programov Veslaškega kluba so vzdolžno ob dostopni cesti do čolnarne ter vzhodno od objekta športne dvorane. Število parkirišč zadostuje za potrebe kluba in dnevnih obiskovalcev.

V času prireditve je možno parkiranje v sklopu celega območja Motela.

7. člen

Spremeni se v točkah:

Vodooskrba: tako, da se doda drugi odstavek, ki se glasi:

Obstoječa vodooskrba zadošča tudi predvidenim potrebam. Obstoječi razvodni jašek (opuščeno črpališče) se preuredi in prilagodi niveleti novega stanja. »Objekt« nad jaškom se poruši, nad jaškom se predvidi dostop (pokrov). Po potrebi se obnovijo vodovodni priključki do posameznih objektov (motel).

Ogrevanje tako, da se doda drugi odstavek, ki se glasi:

- Predvideni objekti se bodo ogrevali na utekočinjen naftni plin. Cisterna UNP se vkopa zahodno od predvidenega objekta – telovadnice, v oddaljenosti 3.0 m od objekta in dostopne ceste. Od cisterne do posameznih objektov se položi razvodni plinovod. V vsakem objektu se montira individualno kurišče.

Odvoz smeti tako, da se celotno besedilo nadomesti z naslednjim:

- Zbiranje in odvoz odpadkov se uredi v skladu z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Maribor (MUV št. 11/92) in Pravilnikom o ravnanju z odpadki (Uradni list RS št. 84/98).

-

8. člen

Doda se novo osmo poglavje: POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA, ki se glasi:

Varovanje voda:

V skladu z Odlokom o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zaloga pitne vode na Vrbanškem platoju, Mariborskem otoku, Limbuški dobravi in Dravskem polju (MUV št. 19/98), se parcele nahajajo v ožjem varstvenem pasu.

Varstvo zraka:

Skladno z Odlokom o varstvu zraka na območju Mestne občine Maribor (MUV št. 13/98), se obravnavane parcele nahajajo v III. območju onesnaženosti zraka.

Varstvo pred požarom:

Požarno varstvo je potrebno zagotoviti v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Ur. l. RS št. 71/93).

Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je potrebno upoštevati:

- smeri evakuacijskih poti določi projektant.

- po pravilniku o tehničnih normativih za zunanje in notranje hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. l. SFRJ št. 30/91) je potrebno zagotoviti v vodovodnem omrežju 10 litrov vode v sekundi, zagotoviti zadostne količine vode za gašenje (ocena 25 - 30 l/sek, prednost imajo podzemni hidranti).

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

Varstvo pred hrupom:

Skladno z uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 45/95) in Uredbo o spremembah in dopolnitvah uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 66/96), se obravnavane parcele nahajajo v II. območju.

9. člen

Spremeni se 14. člen tako, da se glasi:

Ureditveni načrt za območje Motela v Bresternici in »Spremembe in dopolnitve Ureditvenega načrta za območje Motela v Bresternici« sta stalno na vpogled v prostorih Zavoda za prostorsko načrtovanje Mestne občine Maribor in v Krajevni skupnosti Bresternica.

10. člen

15.člen se spremeni v celoti tako, da se glasi:

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

11. člen

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

št. 35005/00019/2001 0901 VB

O B R A Z L O Ž I T E V

Uvod

Obravnavano območje se po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor (MUV št. 1/86, 16/87, 7/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 2/01) nahaja v območju za turizem in rekreacijo.

Za območje velja odlok o ureditvenem načrtu za območje motela v Bresternici (MUV, št. 5/90). Celotno območje navedenega ureditvenega načrta obsega območje nekdanjega motela Jezero z bungalovi, avtokampom in rekreacijske površine med glavno cesto GI-1 in Dravo. Celotno območje je namenjeno aktivni in pasivni rekreaciji. Glede funkcije je območje ureditvenega načrta deljeno v naslednje sklope:

- · območje motela z gostinskim vrtom in parkirišči
- · območje obstoječe čolnarne
- · naselje počitniških hišic z ureditvijo igrišč (balinišče, rusko kegljišče, šah na prostem,...)
- · teniška igrišča
- · mini golf
- · otroška igrišča za različne starostne stopnje z bazenom
- · ureditve ob obali za pasivne oblike rekreacije
- · nova čolnarna in bife z gostinskim vrtom
- · območje avtokampa
- · čistilna naprava

V veljavnem URN je obstoječa čolnarna Veslaškega kluba Branik Maribor vključena kot obstoječe stanje, novi posegi niso predvideni. Ob cesti k nekdanjemu naselju bungalovov so bila predvidena teniška igrišča, ob obali pa sprehajalna pot s prostori za posedanje, opazovanje, sončenje.

Pobuda za spremembo veljavnega ureditvenega načrta je prišla s strani Veslaškega kluba Branik. V zadnjih enajstih letih (od objave Odloka o URN) je Veslaški klub napredoval, dosega vidne uspehe, povečuje se število članov in tako presega sedanje prostorske zmogljivosti, kažejo pa se potrebe po nujni posodobitvi prostorov za izvajanje letni in zimskih treningov.

Podjetje Terme Maribor kot lastnik ostalega dela je svoje gostinske in nočitvene objekte zaprlo in v tem trenutku nima v načrtu njihove obnove, zato se predlagane spremembe in dopolnitve veljavnega URN nanašajo samo na območje Veslaškega kluba.

Čolnarna z obstoječo prometno in športno rekreacijsko infrastrukturo je ob utrjeni obali Drave..

Zasnova predvidenih ureditev

Na območju je predvidena rušitev obstoječih objektov čolnarne in skladišča.

Novi objekt čolnarne, visok cca 4.00 m, s pomožnimi prostori, skladiščem in garažo je odmaknjen od vode, vkopan v brežino tako, da je vidna samo vhodna fasada, ostali del objekta je pod terenom. Tako nastane med objektom in reko dovolj prostora za manipulacijo čolnov.

Na južni strani objekta se prizida kantina z letnim gostinskim vrtom, ki bo obratovala samo v letnem času.

Poleg obnovljenega obstoječega pomola je predvidena postavitve še enega. Pomoli bodo služili za vstop in sestop iz čolnov.

Vzhodno od pomola je možno locirati pristan za ladje, ki bodo plule v sklopu turistične plovne poti po reki Dravi.

Naravna brežina jugovzhodno od objekta čolnarne je izkoriščena za postavitve tribun, ki morajo biti iz naravnega materiala(les, kamen...) ter postavljene tako, da sledijo plastnicam naravnega terena. Tribune so locirane do točke, kjer je cilj regat.

Na cilju je postavljen sodniški stolp, ki ni višji kot nivo poti nad njim.

Za letno vadbo ostane obstoječe košarkarsko igrišče, ki je locirano severno od dovozne poti na območje.

Za zimsko vadbo je predvidena izgradnja novega objekta – športne dvorane, saj primerne prostora za zimsko vadbo sedaj nimajo. Športna dvorana je višine max. 10.00 m, delno vkopana. Objekt je lociran ob dovozni cesti, delno vkopan in pod zemljo povezan z objektom čolnarne. Nad terenom je višina objekta cca 4.00 m. Fasada nad zemljo bo transparentna za zagotovitev svetlobe v objektu, po potrebi bo transparentna tudi streha v obliki blagega loka. Glavni dostop do objekta bo iz severne strani.

Objektu bo na nivoju terena na južni strani prizidana kantina, ki bo obratovala čez celo leto, z možnostjo ureditve letnega in zimskega gostinskega vrta, ki bo s potjo povezan s kantino na nivoju obrežja reke.

V območje se vključi tudi umetno ustvarjen otok. Z brvjo z razgledno ploščadjo je predvidena peš in kolesarska povezava otoka s kopnim. Na otoku se uredijo sprehajalne poti s prostori za posedanje. Prostor na otoku je možno občasno izkoristiti za letni otroški kamp, kombiniran s šolo veslanja. Potrebni pomožni prostori so zagotovljeni v objektu športne dvorane.

Prometna in komunalna ureditev

Območje je dostopno po obstoječi asfaltni cesti, ki se priključi na glavno cesto GI-1. Cesta je prevozna samo do parkirišč, naprej se z rampo zapre in služi le za dostavo. Parkirišča so obdelana s tratnimi ploščami. Nekaj parkirišč je vzdolžno ob dostopni cesti do rampe, nekaj jih je vzhodno od športne dvorane. Parkirišča zadostujejo za potrebe kluba in dnevnih obiskovalcev. Za prireditve je potrebno zagotoviti parkiranje v sklopu celega območja motela

Obravnavano območje je komunalno opremljeno:

- · vodooskrba je zagotovljena iz omrežja Mariborskega vodovoda. Priključni cevovod je speljan do opuščenega črpališča, ki je preurejeno v razvodni jašek. Od jaška potekajo posamezni priključki do objektov.
- · odpadne vode iz obstoječih objektov se vodijo v troprekatno greznico.
- · objekti se oskrbujejo z električno energijo preko obstoječe TP Bresternica.

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