



**MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN**

Ulica heroja Staneta 1, Maribor



Številka: 35005-6/2010 030102

Datum: 5. 5. 2011

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

GMS – 113

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

NASLOV: Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih
ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta
Maribor (za dela območij PPE Te 4-SD in PPE Te 7-S)
– skrajšani postopek

GRADIVO PRIPRAVIL: Urad za komunalno, promet, okolje in prostor
Sektor za urejanje prostora

GRADIVO PREDLAGA: Franc Kangler, župan

POROČEVALEC: Mag. Lidija Kodrič Vuk, Vodja sektorja za urejanje prostora

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah
Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje
urbanistične zasnove mesta Maribor (za dela območij PPE
Te 4-SD in PPE Te 7-S) – skrajšani postopek**

Franc KANGLER
ŽUPAN

PRILOGA:

Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (za dela območij PPE Te 4-SD in PPE Te 7-S), z obrazložitvijo in grafičnimi prikazi



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Urad za komunalo, promet, okolje in prostor
 Sektor za urejanje prostora



Naziv gradiva za obravnavo na Mestnem svetu Mestne občine Maribor:

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (za dela območij PPE Te 4-SD in PPE Te 7-S) – skrajšani postopek

Gradivo za obravnavo na seji mestnega sveta pripravil:

Sektor za urejanje prostora Marija Kuhar
 podsekretarka

podpis

Gradivo pregledal:

Urad za komunalo, promet,
 okolje in prostor, mag. Lidija Kodrič Vuk
 Sektor za urejanje prostora vodja sektorja

podpis

Mestni arhitekt Stojan Skalicky

podpis

Gradivo pregledala direktorica dne: _____
mestne uprave _____

podpis

Gradivo pregledal podžupan dne: _____

podpis

Gradivo pregledal in odobril dne: _____
župan _____

podpis (kabinet župana)

Gradivo prejela služba mestnega dne: _____
sveta _____

podpis

Na podlagi 57. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009) in 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 27/95, 13/98, 17/98, 23/98, 5/2000, 10/02, 6/04 in 13/04) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji seji, dne.....sprejel

ODLOK
o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje
urbanistične zasnove mesta Maribor
(za dela območij PPE Te 4-SD in PPE Te 7-S)

1. člen

V besedilu odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 19/2006, 1/2007, 5/2007, 14/2008, 15/2008, 26/2009, 4/2011, MUV, št. 1/2008, 5/2008, 16/2010 in 2/2011- obvezna razlaga, MUV, št. 17/2009 – popravek MUV, št. 30/2009-sklep) se za 1. g členom doda novi 1. h člen, ki se glasi:

»Spremembe in dopolnitve Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (za dela območij PPE Te 4-SD in PPE Te 7-S) je izdelal Bipro tim d.o.o., biro za inženiring in projektiranje Maribor, Meljska cesta 56 pod številko naloge 04-05-005/2010.

Predmet sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev je

- sprememba namenske rabe iz površin za stanovanja in dopolnilne dejavnosti v površine za centralne dejavnosti na parcelah 1155/1 – del, 1155/2 in 980/1 v k.o. Tezno,
- ukinitvev regulacijske linije na parcelah št. 259/1, 259/2 in 258 k.o. Tezno in gradbene meje na parcelah št. 259/1 in 259/2 iste k.o. ter sprememba območja večstanovanjskih stavb v eno in dvostanovanjske stavbe na parceli 259/1 iste k.o.

Spremembe se prikažejo v grafičnem delu odloka in sicer v dopolnitvi grafičnih prilog karta 3 – Podrobna namenska raba in členitev na morfološke enote (list 2.3) in karta 4 – Regulacijski elementi (lista 2.4).«

2. člen

Za 3. c členom se doda novi 3. e člen, ki se glasi:

»Spremembe in dopolnitve iz 1. h člena tega odloka obsegajo:

I. SPLOŠNI DEL

Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

II. BESEDILO ODLOKA

III. KARTOGRAFSKI DEL ODLOKA

1.1 Izsek iz kartografskega dela Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor - Podrobna namenska raba in členitev na morfološke enote - karta 3 M 1:1000

1.2 Izsek iz kartografskega dela Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor - Regulacijski elementi – karta 4 M 1:1000

1.3 Izsek iz kartografskega dela Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor - Podrobna namenska raba in členitev na morfološke enote - karta 3	M 1:1000
1.4 Izsek iz kartografskega dela Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor - Regulacijski elementi – karta 4	M 1:1000
1.5 Legenda k kartama 3 in 4	
2.1 Prikaz ureditvenega območja	M 1:100
2.2 Prikaz ureditvenega območja	M 1:100
2.3 Podrobna namenska raba in členitev na morfološke enote - karta 3	M 1:1000
2.4 Regulacijski elementi- karta 4	M 1:1000
2.5 Legenda k kartama 3 in 4	
2.6 Pregledna karta- Podrobna namenska raba in členitev na morfološke enote - karta 3	M 1:500
2.5 Legenda k kartama 3 in 4- Regulacijski elementi- karta 4	M 1:500

IV. OBRAZLOŽITEV«

3. člen

Za 5. d členom se doda 5. e člen, ki se glasi:

»Ureditveno območje sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev iz prve alineje 2. odstavka 1. h. člena obsega zemljišče parcel št. 1155/1-del, 1155/2 in 980/1 v k.o. Tezno. Velikost območja je ca 3.200 m² in se nahaja v pasu severno od Lahove ulice.

Na ureditvenem območju se sprememba namenske rabe iz površin za stanovanja in dopolnilne dejavnosti v površine za centralne dejavnosti prikaže v grafičnem delu odloka na karti 3 – Podrobna namenska raba in členitev na morfološke enote – list št. 29 in 33 – in na karti 4 – Regulacijski elementi – list št. 29 in 33.

Ureditveno območje sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev iz druge alineje 2. odstavka 1. h. člena obsega zemljišče parcel št. 259/1, 259/2 in 258 k.o. Tezno. Velikost območja je ca 1.300 m² in se nahaja med Jerovškovo ulico in Stražunskim gozdom.

Na ureditvenem območju se ukinitvev regulacijske linije, gradbene meje ter območje večstanovanjske in eno ter dvostanovanjske gradnje prikaže na karti 4 – Regulacijski elementi – list št. 30.«

4. člen

Za 56. c členom se doda novi 56. d člen, ki se glasi:

»Spremembe in dopolnitve odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (za dela območij PPE Te 4-SD in PPE Te 7-S) iz 1. h člena so na vpogled v Mestni upravi Mestne občine Maribor na Uradu za komunalno, promet, okolje in

prostor – Sektorju za urejanje prostora, na Mestni četrti Tezno in na spletni strani www.maribor.si.«

5. člen

Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (za dela območij PPE Te 4-SD in PPE Te 7-S) na območju iz 1. h člena začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 35005-6/2010 030102

Datum: 5. 5. 2011



MESTNA UPRAVA
Urad za komunalno, promet, okolje in prostor
 Sektor za urejanje prostora



Številka: 35005-6/2010 030102

Datum: 5. 5. 2011

OBRAZLOŽITEV

Razlogi in izhodišča za pripravo predlaganih sprememb in dopolnitev PUP

Priprava sprememb in dopolnitev Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (za dela območij PPE Te 4-SD in PPE Te 7-S) – v nadaljevanju: sprememba PUP - se je začela s sprejetjem Sklepa o pripravi predmetnih sprememb, (MUV, št. 12 z dne 10. 6. 2010) in dopolnitvijo Sklepa (MUV, št. 31 z dne 8. 12. 2010).

Predlagana sprememba PUP obsega dve območji:

1. del prostorsko planske enote Te 4-SD na parcelah, št. 1155/1-del, 1155/2 in 980/1 v k.o. Tezno, v velikosti ca 3.200 m², V borovju, severno od Lahove ulice,
2. del prostorsko planske enote Te 3-S na parcelah št. 259/1, 259/2 in 258 k.o. Tezno v velikosti ca 1.300 m², med Jerovškovo ulico in Stražunskim gozdom.

Lastnika zemljišč v navedenih območjih sta pobudi za spremembo PUP podala z namenom, da bi bilo omogočena izvedba njunih investicijskih namer:

V delu PPE Te4-SD sta na območju ob Lahovi ulici zgrajena večstanovanjski ter poslovni objekt. Območje je po veljavnem Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor po namenski rabi opredeljeno za stanovanja in dopolnilne dejavnosti. Investitor in lastnik obstoječega objekta in zemljišča želi na obravnavanem zemljišču in objektu pridobiti dodatne stanovanjske in poslovne površine, predvsem zaradi nemotenega izvajanja dejavnosti, potreb po večjem številu namestitvenih kapacitet ter zagotovitve optimalnih bivalnih pogojev stanovalcev. Nameravano povečanje bivalnih zmogljivosti po določilih veljavnega PUP ni možno, zato je predlagana sprememba PUP na navedenih parcelah, in sicer iz površin za stanovanja in dopolnilne dejavnosti v površine za centralne dejavnosti, z ustreznimi regulacijskimi elementi za morfološko enoto prostostoječa – posamična gradnja, mešana gradnja. Glede na dejansko stanje na območju je pobuda bila ocenjena kot sprejemljiva.

V delu PPE Te3-S je v severnem podaljšku Jerovškove ulice v naravi nezazidano stavbno zemljišče, z veljavnim odlokom o PUP opredeljeno kot površine za stanovanja, na vzhodu pa meji na zelene površine. Čez območje je opredeljena regulacijska linija, kot razmejitev med javnimi in nejavnimi površinami za namen ureditve dodatne cestne povezave do večstanovanjskih objektov, ki imajo sicer zagotovljen dovoz iz druge smeri. Prostorski akt, ki je veljal pred uveljavitvijo Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor, je območje opredeljeval kot površine za stanovanja. Pod navedenimi pogoji je bil opravljen promet z zemljišči za gradnjo stanovanjskega objekta, vendar sta bili s predmetnim Odlokom o PUP (MUV, št. 19/2006) uveljavljeni regulacijska in gradbena linija. V postopku obravnave pobude je ugotovljeno, da bi predlagana sprememba omogočila gradnjo objekta in ne bi zmanjšala dostopnosti širšega območja.

Opis sprememb PUP

Predmet sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev je

- sprememba namenske rabe iz površin za stanovanja in dopolnilne dejavnosti v površine za centralne dejavnosti na parcelah 1155/1 – del, 1155/2 in 980/1 vse v k.o. Tezno,
- ukinitvev regulacijske linije na parcelah št. 259/1, 259/2 in 258 k.o. Tezno in gradbene meje na parcelah št. 259/1 in 259/2 iste k.o. ter sprememba območja večstanovanjskih stavb v eno in dvostanovanjske stavbe na delu parcele št. 259/1 iste k.o., kar je primerljivo s stanovanjskimi stavbami v neposredni bližini navedene parcele.

Spremembe se prikažejo v grafičnem delu odloka in sicer v dopolnitvi grafičnih prilog na kartah št. 3 – Podrobna namenska raba in členitev na morfološke enote (list 2.3) in na kartah št. 4 – Regulacijski elementi (lista 2.4). Spremembe PUP so prikazane v priloženem grafičnem gradivu.

Potek izdelave sprememb PUP

Priprava sprememb PUP je na podlagi ZPNačrt potekala glede na zgoraj navedena sklepa.

V postopku je bila pridobljena odločba Ministrstva za okolje in prostor, da v postopku priprave predmetnih sprememb PUP ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Dopoljnjeni osnutek sprememb in dopolnitev PUP je bil javno razgrnjen v času od 4. aprila do 4. maja 2011. Javna obravnava je bila izvedena v prostorih Mestne četrti Tezno 13. aprila 2011. V času javne razgrnitve in na javni razpravi ni bilo pripomb, ki bi se nanašale na javno razgrnjeni akt.

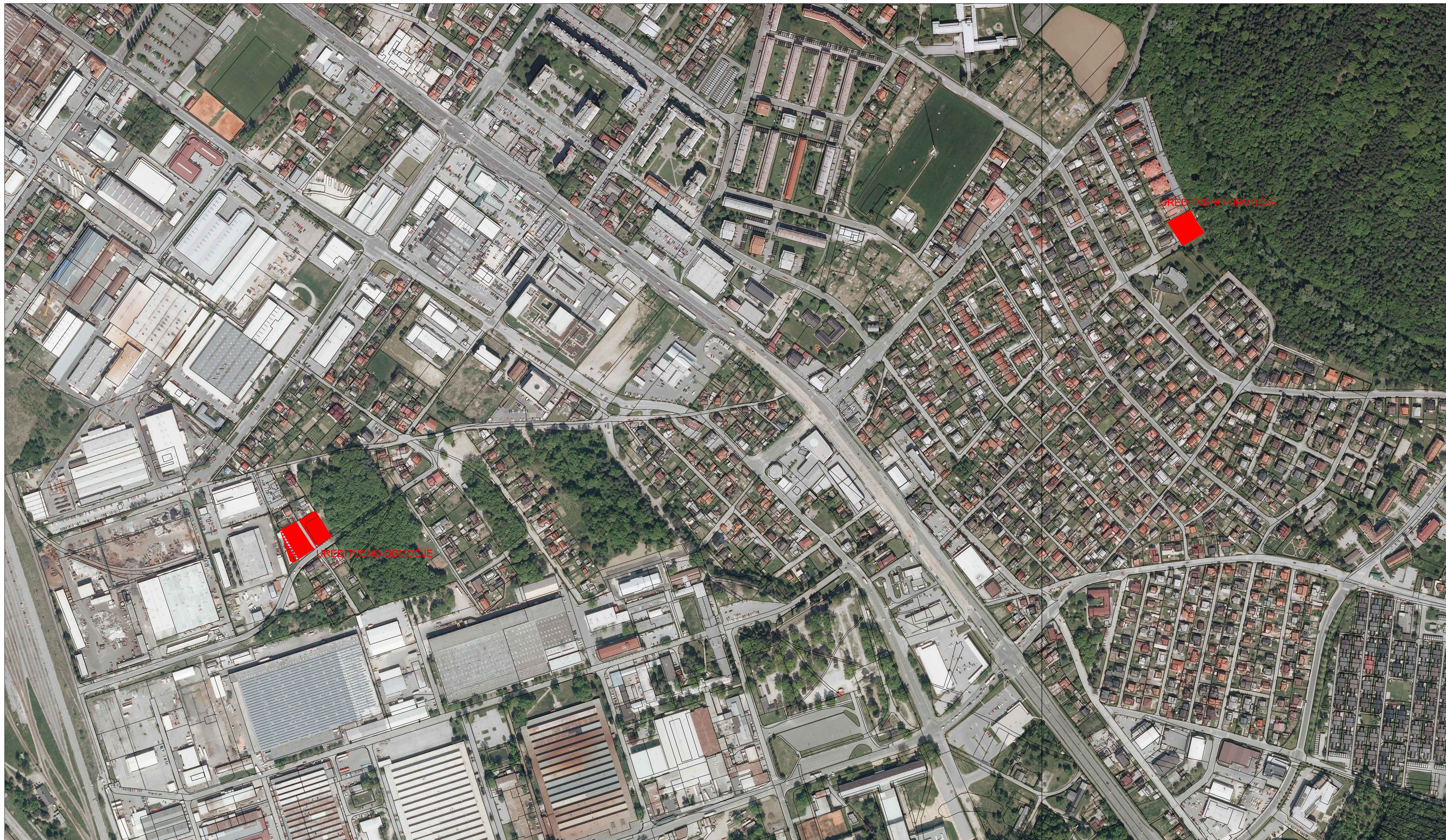
Spremembe in dopolnitve PUP ne bodo imele finančnih posledic za proračun MOM.

Predlog za skrajšani postopek

Skrajšani postopek za sprejem odloka je predlagan zaradi sorazmerno majhnega obsega sprememb PUP, ki skupaj obsega ca 4.500 m². V postopku priprave predmetnega akta izvedba celovite presoje vplivov sprememb PUP na okolje ni bila potrebna. Pripomb na javno razgrnjeni akt ni bilo. Mestna četrt Tezno je podala pozitivno mnenje k predmetni spremembi PUP.

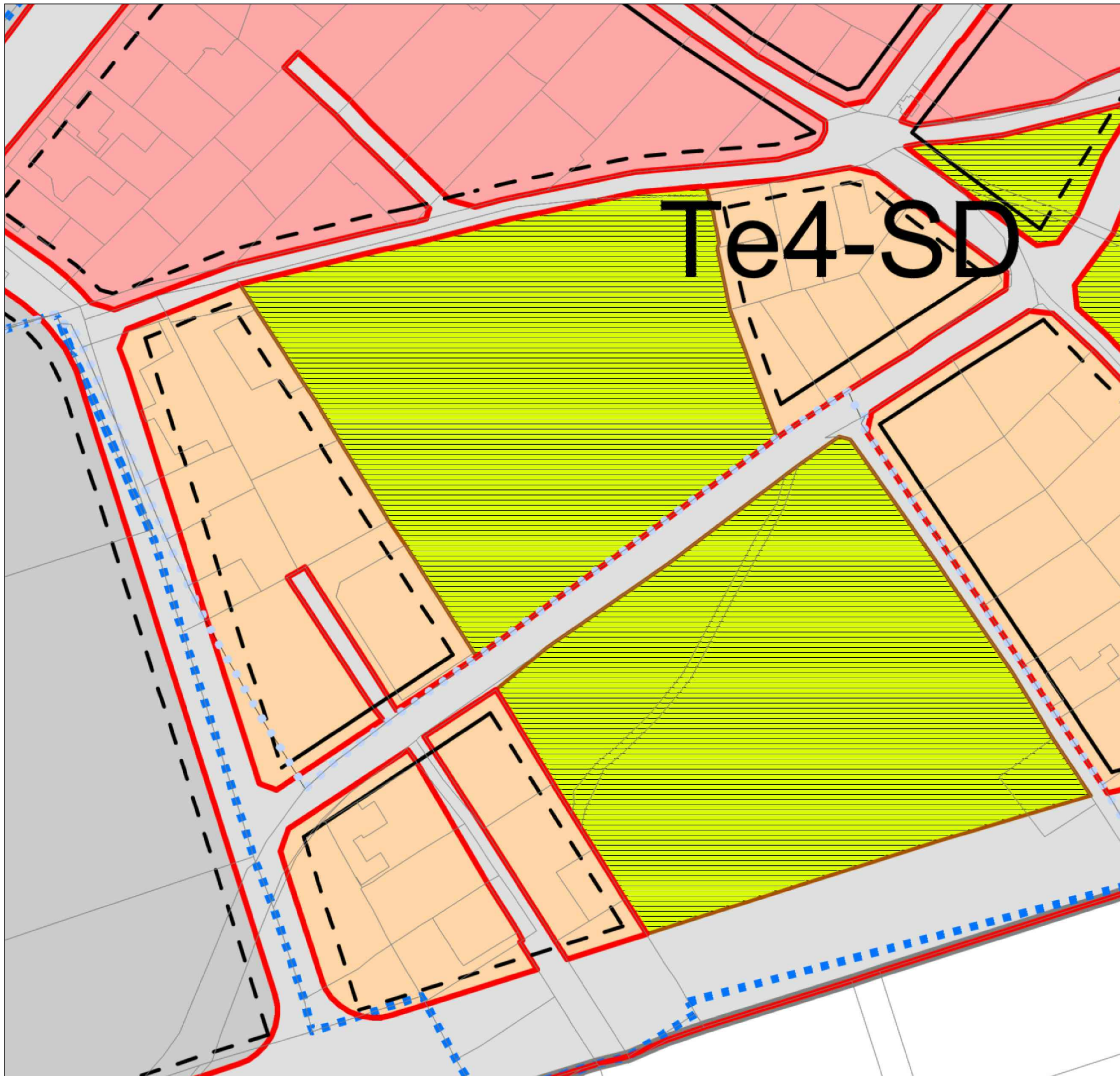
Pripravila:
 Marija KUHAR, univ. dipl. ekon.
 Podsekretarka

mag. Lidija KODRIČ VUK
 Vodja sektorja



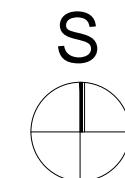
Pregledna karta
OBMOČJA SPREMEMBE

M 1:2000



Te4-SD

UÓTU RÓZÓT ŠRÓŠPÁÚEJÓÓŠ
1155/1- del, 1155/2, 980/1 K.O. TEZNO



BiPRO tim d.o.o.
BIRO ZA INŽENIRING IN PROJEKTIRANJE
Meljska cesta 56, SI - 2000 Maribor, tel.: 02/229-1219

Naročnik:
VAMAR, d.o.o., Cesta k Tamu 59, 2000 Maribor
S. ^ } a S U Y O E / O U C E W / O E Efenkova ulica 28, 2000 Maribor

Vrsta projektne dokumentacije:
**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH
UREDITVENIH POGOJEV ZA OBMOČJE
URBANISTIČNE ZASNOVE MESTA MARIBOR**

Številka projekta:
04-05-005/2010

Risba:
**Izsek iz kartografskega dela Odloka o prostorskih
ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove
mesta Maribor - Regulacijski elementi - karta 4**

Odgovorni vodja projekta:
Andreja MOLINARI FEKONJA, univ.dipl.in0.arh
a B C Z O J U A K 1218 A podpis :

Odgovorna oseba projektanta:
Andrej KAJBIČ
DIREKTOR podpis :

Merilo:
1 : 1000

list št.

Datum:
Marec 2011

1.2

OBMOČJE UREJANJA S PUP:

- meja območja urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji
- območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji - predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta

NAMENSKA RABA POVRŠIN

- površine za stanovanja
- površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti
- površine za centralne dejavnosti
- površine za kulturo, izobraževanje, socialo in zdravstvo
- površine za proizvodnjo in skladiščenje
- večje površine za promet
- površine za promet
- površine za komunalno in energetiko
- površine za šport
- površine izključne rabe za potrebe obrambe
- kmetijske površine
- gozd
- vodne površine

ZELENE POVRŠINE

- park
- parkovne ureditve trgov
- parkovni gozdovi
- zelenje ob prometnicah
- obrečna vegetacija
- vrtički
- povezovalne zelene površine
- kmetijske površine na stavbnih zemljiščih
- gozd na stavbnih zemljiščih
- zelene rekreacijske površine

MORFOLOŠKE ENOTE (vsebinska na karti št. 3):

- MPP - prostostoječa - posamična gradnja
- MSK - strnjena obulična in karejska gradnja
- MM - mešana gradnja
- MP - posebna območja

REGULACIJSKI ELEMENTI (vsebinska na karti št. 4):

Grafični regulacijski elementi:

- regulacijska linija
- gradbena meja
- gradbena linija

Vrste stanovanjskih stavb na površinah za stanovanja ter na površinah za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti:

- območje eno- in dvostanovanjskih stavb
- območje večstanovanjskih stavb - vila bloki, stolpiči, lamelni bloki
- območje večstanovanjskih stavb - stolpnice, visoki bloki
- območje različnih stanovanjskih stavb

OMEJITVE IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV:

Energetska infrastruktura:

- obstoječi 110 kV daljnovod
- obstoječi 35 kV daljnovod
- obstoječi 400 kV daljnovod
- obstoječi magistralni plinovod
- predvideni 110 kV daljnovod
- varovalni pas plinovoda
- varstveni režim po Uredbi o državnem lokacijskem načrtu za kablovod 110 kV Pekre - Koroška vrata - Melje; Ur.list RS, št. 36/2007 z dne 20.04.2007

Naravne znamenitosti:

- NS - naravni spomenik - točkovni
- NS - naravni spomenik - območje

Vodovarstvena območja:

- 0 - območje zajetja "0"
- I - najožje vodovarstveno območje "I"
- II - ožje vodovarstveno območje "II"
- III - širše vodovarstveno območje "III"

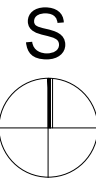
Kulturni in zgodovinski spomeniki:

- LAO - arheološko območje
- LNO - naselbinsko območje
- LSON - spomenik oblikovane narave
- LTS - tehniški spomenik
- LUZS - umetnostni in arhitekturni spomenik
- LZS - zgodovinski spomenik

DRUGE OZNAKE:

- meja prostorsko planske enote
- drevored
- javni objekt

Ta8-S ime prostorsko planske enote



BiPRO tim d.o.o.
 BIRO ZA INŽENIRING IN PROJEKTIRANJE
 Meljska cesta 56, SI - 2000 Maribor, tel.: 02/229-1219

Naročnik:
 VAMAR, d.o.o., Cesta k Tamu 59, 2000 Maribor
 S. A. J. S. U. C. J. U. C. W. C. E. Efenkova ulica 28, 2000 Maribor

Vrsta projektne dokumentacije:
SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA OBMOČJE URBANISTIČNE ZASNOVE MESTA MARIBOR

Številka projekta:
 04-05-005/2010

Risba:
Legenda k Izsekou karte 3 in 4

Odgovorni vodja projekta:
Andreja MOLINARI FEKONJA, univ.dipl.in0.arh
 A. B. C. J. U. A. K 1218 A podpis :

Odgovorna oseba projektanta:
Andrej KAJBIČ
 DIREKTOR podpis :

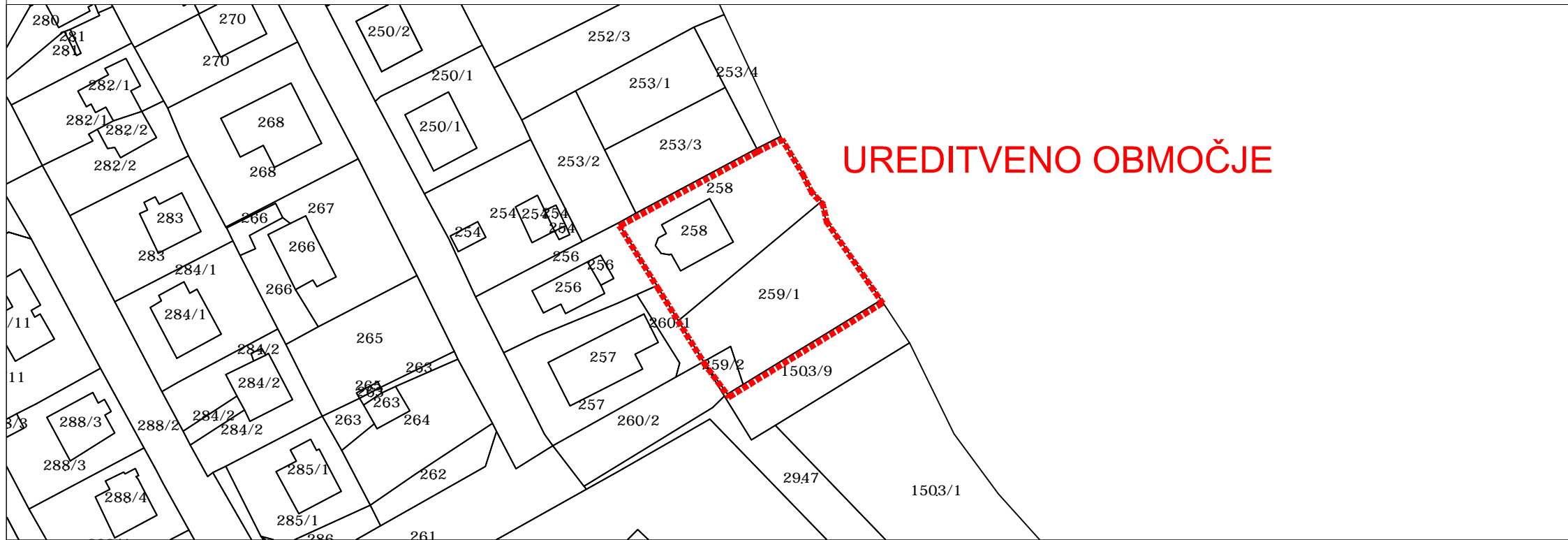
Merilo:
 1 : 1000

Datum:
 Marec 2011

list št.

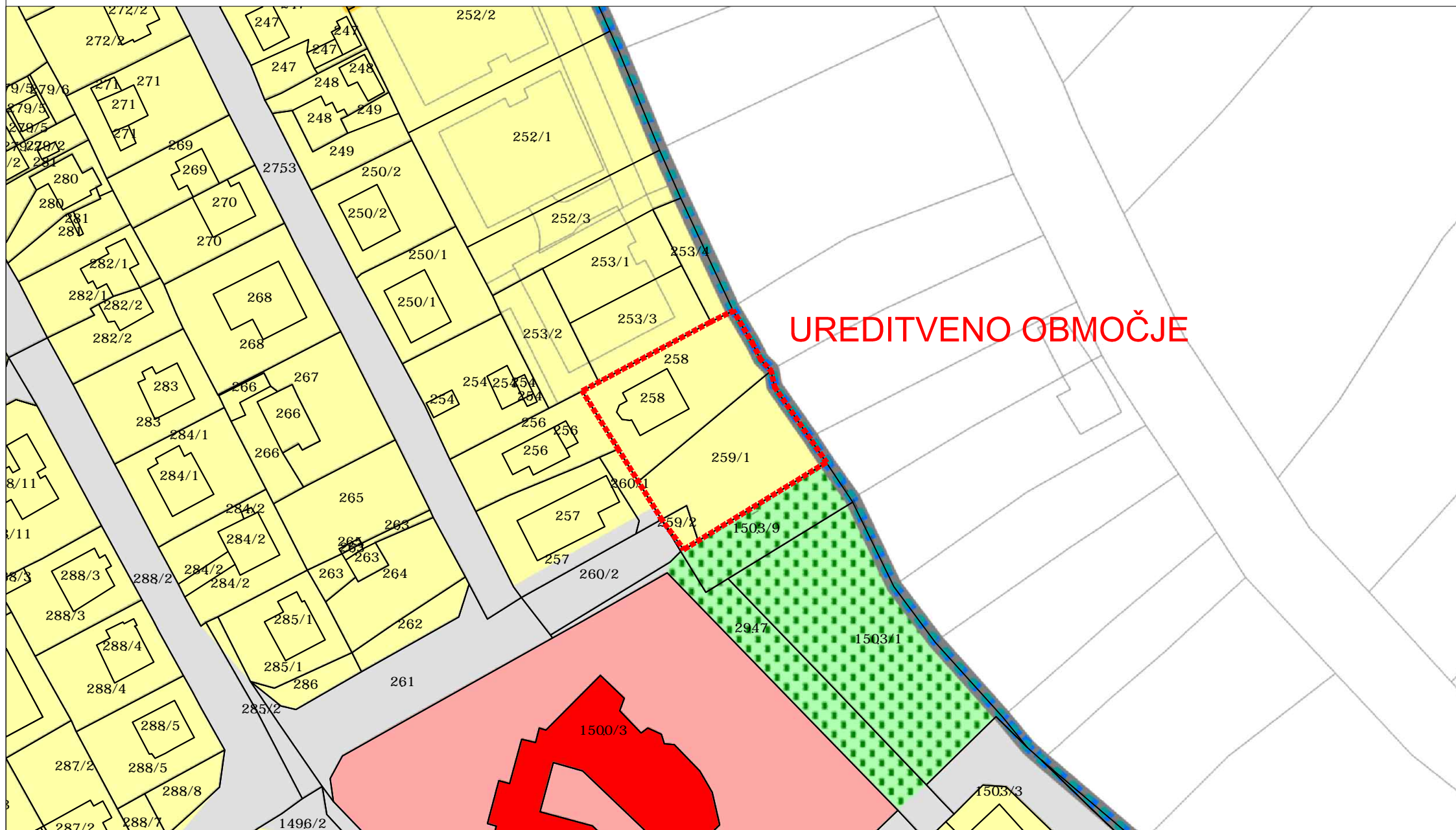
1.5

ÚRSZÁMŰÖÖXÖPÖÖÖJÓT U ROZÁZSÁT ÁJÁKÉÉÉ



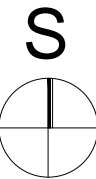
UREDITVENO OBMOČJE

ÚRSZÁMŰÖÖXÖPÖÖÖJÓT U ROZÁZSÁT ÁJÁKÉÉÉ



UREDITVENO OBMOČJE

C6AC >9'N9A@-ü?< 'D5F79@
259/1, 259/2, 258 K.O. TEZNO



BiPRO tim d.o.o.
BIRO ZA INŽENIRING IN PROJEKTIRANJE
Meljska cesta 56, SI - 2000 Maribor, tel.: 02/229-1219

Naročnik:
VAMAR, d.o.o., Cesta k Tamu 59, 2000 Maribor
S. A. J. S. U. S. U. C. U. C. U. C. U. C. Efenkova ulica 28, 2000 Maribor

Vrsta projektne dokumentacije:
**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH
UREDITVENIH POGOJEV ZA OBMOČJE
URBANISTIČNE ZASNOVE MESTA MARIBOR**

Številka projekta:
04-05-005/2010

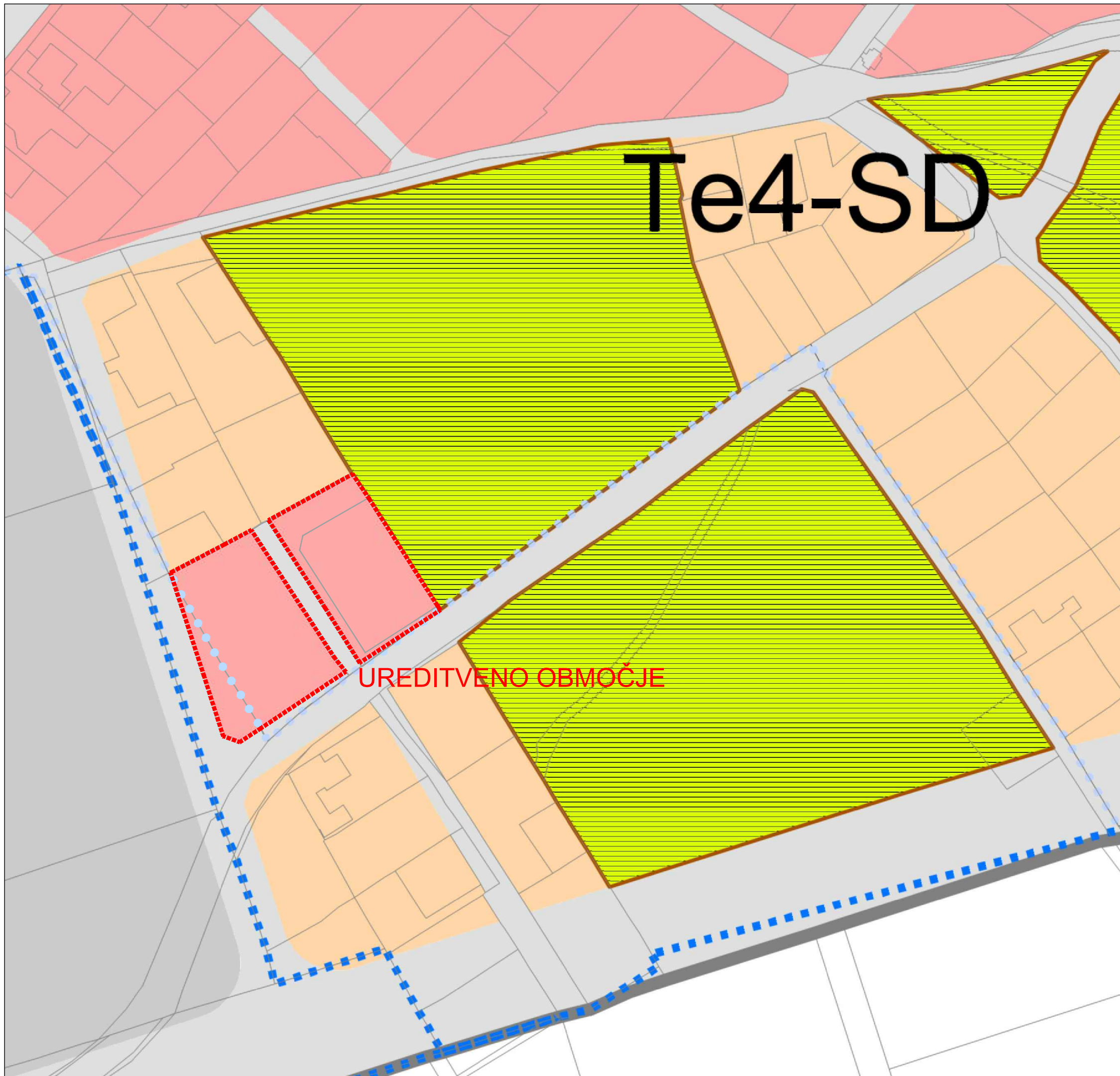
Risba:
UREDITVENO OBMOČJE

Odgovorni vodja projekta:
Andreja MOLINARI FEKONJA, univ.dipl.in0.arh
B. Č. U. K. 1218 A

Odgovorna oseba projektanta:
Andrej KAJBIČ
DIREKTOR

Merilo:
1 : 1000
Datum:
Marec 2011

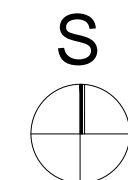
list št.
2.2



Te4-SD

UREDITVENO OBMOČJE

OBMOČJE ZEMLJIŠKIH PARCEL
1155/1- del, 1155/2, 980/1 K.O.
TEZNO



BiPRO tim d.o.o.
BIRO ZA INŽENIRING IN PROJEKTIRANJE
Meljska cesta 56, SI - 2000 Maribor, tel.: 02/229-1219

Naročnik:
VAMAR, d.o.o., Cesta k Tamu 59, 2000 Maribor
S. A. J. S. P. O. J. A. Efenkova ulica 28, 2000 Maribor

Vrsta projektne dokumentacije:
**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PROSTORSKIH
UREDITVENIH POGOJEV ZA OBMOČJE
URBANISTIČNE ZASNOVE MESTA MARIBOR**

Številka projekta:
04-05-005/2010

Risba:
**Podrobna namenska raba in členitev na morfološke
enote**

Odgovorni vodja projekta:
Andreja MOLINARI FEKONJA, univ.dipl.in0.arh
B. Č. J. A. 1218 A podpis :

Odgovorna oseba projektanta:
Andrej KAJBIČ
DIREKTOR podpis :

Merilo:
1 : 1000

list št.

Datum:
Marec 2011

2.3

