

MESTNA OBČINA MARIBOR  
Mestna uprava  
**ZAVOD ZA PROSTORSKO NAČRTOVANJE**  
Maribor, Grajska ul. 7  
Tel: 062/22-01-491 Fax: 062/22-01-493  
e-mail: [marija.kuhar@maribor.si](mailto:marija.kuhar@maribor.si)

dat:pup2000/pup\_dodatna\_obrazložitev-II\_10\_4\_2002  
Številka: 35005-0002/2002 0900 MK  
Datum: 10.4.2002

## **DODATEK K GMS 508**

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

**DODATNA OBRAZLOŽITEV**  
**ODLOKA O SPREMEMBI IN DOPOLNITVI ODLOKA O PROSTORSKIH**  
**UREDITVENIH POGOJIH ZA DEL OBMOČJA URBANISTIČNE ZASNOVE**  
**MESTA MARIBOR**  
**- prva obravnava**

Dodatna obrazložitev odloka je pripravljena na podlagi stališč Odbora za urejanje prostora in varstvo okolja, sprejetih na 36. seji, ki je bila dne 9.4.2002.

### **1. Veljavna prostorska dokumentacija**

Odlok o spremembi in dopolnitvi odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za del območja urbanistične zasnove mesta Maribor obravnava območje velikosti 0,3 ha in obsega parcele 2852/1, 2852/2, 2853/2, 2866/4, 2868/5 k.o. Pobrežje (v nadaljevanju: obravnavano območje). Obravnavano območje leži jugovzhodno od križišča Belokranjske in Nasipne ulice oz. v nadaljevanju Zagrebške ceste, na vzhodni strani je omejeno z dostopno cesto do izvira, na južni strani je dostopna cesta na območje. Prikazano je na prilogi št. 1.

Obravnavano območje je bilo po odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavinah dolgoročnega in srednjeročnega plana za območje mestne občine Maribor iz leta 1998 (MUV št. 26/98) opredeljeno kot del zelenih površin Z 13/1, Stražunski gozd in njegovo vplivno območje – priloga 2.

Z uveljavitvijo Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 2/2001 – v nadaljevanju: prostorski planski

akt) je obravnavano območje uvrščeno v prostorsko plansko enoto Pobrežje 12 – S (PPE Po12-S). Po zasnovi namenske rabe površin v prostorskem planskem aktu - urbanistični zasnovi mesta Maribor so znotraj navedene PPE na obravnavanem območju – pa tudi širše - opredeljene površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti. Zasnova namenske rabe površin je razvidna iz priloge št. 3.

Po namenski rabi so na obravnavanem območju stavbna zemljišča. V priloženi karti št. 4 z legendo – izseku iz kartografske dokumentacije k prostorskemu planskem aktu v merilu 1:5.000 so prikazana stavbna zemljišča širšega območja ob vozlišču Tržaške, Ptujске in Hitre ceste, železniške proge, druga kmetijska in gozdna zemljišča, ki se jim ohrani primarna raba, vendar jo je potrebno podrežati zahtevam poselitve, ter zavarovano območje naravnega spomenika 27, Stražunski gozd.

Obravnavano območje ureja Odlok o ureditvenem načrtu zelenega pasu »Stražunski gozd« (MUV 18/86). Na priloženem izseku št. 5 iz ureditvene situacije je prikazano tudi obravnavano območje, in sicer kot travniki, njive (kmetijska dejavnost, podrežena rekreaciji). Po odloku se na obravnavano območje nanašajo predvsem funkcionalne in oblikovalske rešitve posegov v prostor, ki so določene v 4. členu:

»Območje ureditvenega načrta je namenjeno športno rekreacijski, vrtičkarski in kinološki dejavnosti ter se po vsebini deli na dva dela:

- del vzhodno od hitre ceste, ki je namenjen sprehajanju, počivanju, kolesarjenju, igram z žogo, trim teku, taborniški dejavnosti, prostorom za piknike in delno za kmetijsko dejavnost.
- del zahodno od hitre ceste, ki je namenjen vrtičkarstvu in kinološki dejavnosti.«

in v 5. členu:

» Vse načrtovane dejavnosti ohranjajo obstoječe danosti, to so:

- naravni viri (tla, gozd, močvirska vegetacija, travniki, fauna, šotišče),
- naravne znamenitosti (reliefna razgibanost, izviri čiste vode in močvirja, biotopi)
- naravni procesi,
- scenske znamenitosti.«

## **2. Namen in razlogi za predlagano spremembo odloka**

Na obravnavanem območju sta dva znana investitorja. Na Zavodu za prostorsko načrtovanje sta pridobila informacije o možnosti posega v prostor na predmetnih površinah. V letu 2001 sta začela urežati dokumentacijo za posega v prostor. Izdelane so bile strokovne podlage in pridobljeno soglasje Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine, izdelana je tudi že lokacijska dokumentacija. Investitorja imata pridobljeno vso potrebno dokumentacijo za izdajo lokacijskega oz. enotnega dovoljenja. Vzoredno se pripravljajo za območje urbanistične zasnove mesta Maribor novi prostorski ureditveni pogoji. Izdelava PUP za celotno območje je zaradi velikega obsega dolgotrajnejše delo. Zaradi tega sta investitorja predlagala ločen postopek spremembe PUP-a samo na njunem območju, da bi čimprej realizirala investiciji.

Območje predstavlja stičišče dveh dokaj prometnih cest. Vzdolž Nasipne ulice se pojavljajo po celi potezi poslovne dejavnosti, ki se nadaljujejo ob Zagrebški cesti. Vzhodno od obravnavanega območja so ob Belokranjski ulici prav tako poslovne dejavnosti. Iz tega

razloga je predlog, da se ta vogal pozida z objekti s poslovnim programom (storitvene dejavnosti).

Predvidena je gradnja dveh objektov etažnosti P + 1 na parcelah št. 2852/2 in 2852/1 k.o. Pobrežje. Namembnost objekta na parceli št. 2852/2 bo stanovanjsko poslovna - frizerstvo in točenje pijač v dnevnem času - namembnost objekta na parceli št. 2852/1 bo trgovina in servis računalnikov, točenje pijač v dnevnem času (za potrebe te dejavnosti). Upošteva se enotna gradbena linija ob Belokranjski ulici.

Iz Belokranjske in Nasipne ulice je predviden do objektov samo peš dostop. Dovoz je zagotovljen preko obstoječe asfaltirane ceste s priključkom na Belokranjsko ulico. Parkiranje je zagotovljeno ob dostopni cesti, na zemljišču lastnika oz. investitorja. Vodovodno, kanalizacijsko, telekomunikacijsko in plinovodno omrežje je v obstoječih ulicah, oskrba z električno energijo je možna iz obstoječe transformatorske postaje.

Zelene površine so v funkciji omejitve in oblikovanja obcestnega prostora ob Belokranjski ulici in Nasipni ulici ter oblikovanja odprtega prostora ob objektih. Proste površine se oblikovno ustrezno zasadi z drevninami, grmovnimi oz. pokrovnimi rastlinami in vzdržuje.

V skladu z naravovarstvenimi smernicami je potrebna tudi ureditev zelenih površin na južni strani območja z intenzivnejšo zasaditvijo dreves v funkciji zaščite območja izvirov na zavarovanem območju Stražunskega gozda. Za zasaditev tega dela območja se uporabijo predvsem domače grmovne in drevesne vrste z namenom, da se zagotovi za biodiverzitetno pomembne strukture krajine.

### 3. Predvidene rešitve v odloku

Glede na opredelitev območja v veljavnem prostorskem planskem aktu in glede na vrsto predvidenih posegov na obravnavanem območju predlagamo, da se na tem območju uveljavi odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (MUV št. 26/98, 2/01) namesto odloka o ureditvenem načrtu zelenega pasu »Stražunski gozd«.

Prostorski planski akt določa za **površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti** naslednje:

»V mešanih območjih za stanovanjsko in dopolnilno dejavnost se v ali ob stanovanjskih objektih lahko izvajajo naslednje dopolnilne dejavnosti:

- oskrbne dejavnosti s področja storitvene obrti in gostinstva
- poslovne in trgovske dejavnosti, ki nimajo značaja trgovskega centra.«

Predvideni posegi v prostor na obravnavanem območju se uvrščajo med te dejavnosti. Za njihovo realizacijo je potrebno pridobiti še podlago v PIA. Primerjava dopustnih dejavnosti po prostorskem planskem aktu v mešanih območjih za stanovanjsko in dopolnilno dejavnost in dopustnih dejavnosti v veljavnih PIA na obravnavanem območju oz. ob njem kaže, da novi planski opredelitvi vsebinsko najbolj ustrezajo določila odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (v nadaljevanju: odlok o PUP). Odlok v svojem 10. členu določa, da so v območjih morfološke enote »**individualne stanovanjske zaidave** dovoljeni:

- gradnja istovrstnih stanovanjskih objektov

- gradnja objektov osnovne oskrbe
- gradnja objektov storitvenih dejavnosti
- gradnja objektov družbenih dejavnosti za potrebe zdravstva, šolstva in otroškega varstva, objektov in naprav za potrebe kulturnih dejavnosti in rekreacije tamkajšnjih prebivalcev in za potrebe delovanja krajevnih organizacij in skupnosti
- urejanje zelenic, otroških igrišč, peš poti in ploščadi, skupaj z mikrourbano opremo
- gradnja dopolnilnih in pomožnih objektov (garaže, drvarnice ipd.), na funkcionalnem zemljišču stanovanjske hiše. Prizidave so dovoljene do intenzivnosti izrabe, ki ne presega razmerja 40 % pozidane nasproti 60 % nepozidane površine parcele,
- gradnja gospodarskih objektov in delavnic v kombinaciji s stanovanjskimi objekti, v kolikor s svojo dejavnostjo ne povzročajo prekomernih motenj v okolju.

Na zemljiščih, ki ležijo neposredno ob pomembnejših prometnicah, je izjemoma dovoljena gradnja oz. sprememba namembnosti objektov za spremljajoče dejavnosti, npr. proizvodne ali storitvene, v kolikor s svojo dejavnostjo ne povzročajo prekomernih motenj v bivalnem okolju in na lastnem funkcionalnem zemljišču zadovoljujejo potrebe po parkiriščih.«

Sprememba odloka o PUP je predlagana zato, da bi na obravnavanem območju pridobili pravno podlago za izdajo dovoljenj za posege v prostor.

Sprememba odloka o PUP obsega uveljavitev območja individualne stanovanjske zazidave na obravnavanem območju; takšno je tudi območje severno od Belokranjske ulice. Sprememba je navedena v **1. členu**.

Sprememba odloka o PUP predvsem obsega spremembo navedenih kart, druga določila odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora pa ostanejo v veljavi še naprej in se bodo uporabljala za posege na obravnavanem območju. Ta določila opredeljujejo vrste dopustnih posegov, merila in pogoje prometnega urejanja in urejanje infrastrukture, merila in pogoje za določanje gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč, za varovanje okolja in varstvo pred požarom ter za urejanje prostora za obrambo in zaščito. V prehodnih določbah so navedeni odloki o PIA, ki so z uveljavitvijo odloka o PUP prenehali veljati. Takšnih je bilo 118. Ker je na območju urejanja predvidena uveljavitev sprememb odloka o PUP, je v njegovem **2. členu** predlagano, da se na območju urejanja razveljavi ureditveni načrt za Z 13 Stražunski gozd.

Pripravila:  
Marija KUHAR, univ.dipl.ekon.

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