

MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Številka: 35005-00023/2001 0901 VB
Datum: 5. 08. 2002

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE MARIBOR

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

NASLOV: **ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL PROSTORSKO PLANSKE ENOTE Ta 14 P – prva obravnava**

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

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

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

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet sprejme Odlok o zazidalnem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 14 P - prva obravnava.

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.
ŽUPAN

PRILOGE:
- Odlok z grafično prilogo
- Obrazložitev
- Ocena stroškov

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
ZAZIDALNEM NAČRTU
ZA DEL PROSTORSKO PLANSKE ENOTE Ta 14 P**

osnutek

I. UVODNA DOLOČILA

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za del prostorsko planske enote Ta14-P v Mariboru, ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ul. 7, Maribor, pod številko naloge 552/2001.

2. člen

Osnutek zazidalnega načra vsebuje:

A. TEKSTUALNI DEL

Uvod

1. Zakonske osnove in določila prostorskih sestavin planskih aktov občine
2. Rešitve in pogoji za realizacijo načrtovanih posegov v prostor
 - 2.1 Območje urejanja
 - 1.2 Funkcija območja
 - 1.3 Plan rušitev
 - 2.5 Urbanistični koncept in načrtovani posegi
 - 2.6 Funkcionalno oblikovalski pogoji
 - 2.7 Zasnova ureditve prostih površin
 - 2.8 Zasnova prometne ureditve
 - 2.9 Komunalna in energetska infrastruktura ter omrežje zvez
 - 2.10 Izračun površin
 - 2.11 Vplivi na okolje
 - 2.12 Pogoji izvedbe načrtovanih posegov z vidika varovanja okolja
 - 2.13 Ureditve in ukrepi za obrambo in zaščito pred požarom
 - 2.14 Etape izvajanja zazidalnega načrta
 - 2.15 Tolerance
3. Ocena stroškov opremljanja stavbnih zemljišč
4. Osnutek odloka o zazidalnem načrtu
5. Predhodni pogoji k osnutku zazidalnega načrta

B. GRAFIČNI DEL

1	Navezava območja na širšo prometno mrežo mesta Maribor	M 1:15000
2	Izsek iz programske zasnove za ekonomsko cono v delu prostorsko planske enote Tabor 14-P v Mariboru	M 1: 2000
3	Uradna katastrska kopija	M 1:2000
4	Inventarizacija obstoječega stanja in plan rušitev	M 1:2000
5	Zazidalna situacija z zasnovo prostih površin	M 1:2000
6	Karakteristični prečni prerezi	M 1:2000
7	Urbanistični pogoji	M 1:2000
8	Situacija prometne ureditve	M 1:2000
9	Situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez	M 1:2000

II. MEJA IN OPIS OBMOČJA OBDELAVE

3. člen

Obravnavano območje leži na južnem obrobju mesta Maribor med Tržaško cesto na zahodu, objekti STTC na severu, železniško progo Maribor - Ljubljana na vzhodu in objekti Jeklotehne na jugu. Območje meri skupaj 48 ha. Ureditveno območje leži delno na območju mestne četrti Tabor in delno na območju krajevne skupnosti Razvanje.

Vsa zemljišča znotraj območja zazidalnega načrta razen vodnih površin ponikalnika pri STTC so stavbna zemljišča.

Seznam parcel, ki so v celoti ali delno vključene v območje:

K.O.: TEZNO

del 2847/3, del 2887/2, 2888/2,

K.O.: OB ŽELEZNICI

2492/1, 2492/ 2, 2492/3, 2492/4, 2492/5, 2492/6, 2492/7, 2492/8, 2492/9, 2492/10, 2492/11, 1492/12, Del 2847/1, del 2874, 2875, 2876, 2879, 2877, 2878, 2861, del 2881, del 2882/1, del 2882/2, 2883, 2884, 2885/1, 2885/2, 2887/1, 2888/1, 2911/36, 2911/48, 2911/43, 2916, 2914/5, 2914/6, 2914/7, 2914/8, 2914/10, 2914/14, 1914/15, 2915/1, 2915/2, 2917/1, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925/1, 2925/2, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934.

K.O.: RAZVANJE

260/7, 261/2, 560/1, 561/1, 562/1, 563/1, 564/1, 565/1, 565/6, 566/4, 560/4, 560/6, 560/8, 561/3, 561/4, 561/8, 562/4, 562/6, 562/7, 562/2, 563/4, 563/5, 563/8, 563/13, 563/5, 563/6, 563/7, 563/9, 563/10, 563/11, 563/12, 564/6, 564/2, 565/5, 565/9, 565/10, 566/8, 567/5, 567/7, 567/8, 568/1, 568/2, 572/2, 572/3, 572/4, 573/2, 579/2, 579/7, 579/8, del 579/9, 580/1, 581/1, 581/3, 582, 583/1, 583/2, 584/1, 584/, 584/3, 584/4, 585/1, 585/2, 285/3, 585/4, 585/5, 586/2, 586/4, 586/6, 587/1, 587/2, 587/3, 588/1, 588/2, 590, 591, 592/1, 592/2, 594, 595/1, 595/2, 595/3, 597/1, 597/2, 597/3, 599/1, 599/2, 599/3, 599/4, 599/5, 600/1, 600/2, 601/1, 601/2, 602/1, 602/2, 603, 604, 605/4, 606/3, 606/4 del, 606/5, 607, 608, 610/1, 610/2, 610/3, 610/4, 610/5, 610/6, 610/7, 610/8, 610/9, 610/10, 611, 612, 613, 614, 615/1, 615/2, 615/3, 616/1, 616/2, 616/3, 616/4, 616/5, 616/6, 616/7, 616/8, 617, 618/1, 618/2, 619/2, 619/3, 620/1, 620/2, 620/3, 625, 626/1, 626/2, 626/3, 628, 629/1, 629/2, 630/1, 630/2, 630/3, 630/4, 632/1, 632/2, 632/3, 632/4, 633/2, 633/11, 633/12, 633/6, 633/17, 633/18, 633/19, 730/3, 733/3, del 734, 755/6, del 755/7, del 755/8, del 755/9, 1119/4, 1119/5, 1120/1, 1128/2, 1128/3, 1140, 1140/2, 1140/3, 114/4, 1140/5, 1215/1.

III. FUNKCIONALNA IZRABA PROSTORA

4.člen

Na osnovi veljavne urbanistične zasnove mesta Maribor je predmetno območje namenjeno za pretežno proizvodne in skladiščne dejavnosti.

Dejavnosti v območju zazidalnega načrta so sledeče:

- proizvodnja in skladiščenje:

(industrija in proizvodna obrt, servisne dejavnosti, gradbene dejavnosti, prefabriciranje, separacija, lesna-predelava, mizarska in živilska industrija, skladiščenje, trgovine gradbenega materiala, manjše obrtne dejavnosti, javne gospodarske službe)

- logistične dejavnosti vezane na procese logistike

- poslovne dejavnosti:

(področje prometa in zvez, poslovne storitve, predstavništva, javne uprave, finančne, zavarovalniške in druge storitve)

- trgovske dejavnosti

- gostinske dejavnosti

- dejavnosti cestnega in železniškega prometa

- bencinske črpalke

- dejavnosti vezane na poštni in telekomunikacijski promet

- dejavnosti parkiranja.

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČJA TER ZA ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN NAPRAV

5.člen

Urbanistični koncept:

Urbanistična zasnova območja izhaja iz obstoječih prostorskih razmerij na območju obdelave in sosednjih urbanističnih ureditev. V načelu postavitev objektov in prometno omrežje sledita ortogonalnemu sistemu, ki je naslonjen na železniško progo.

Vse ureditve na širšem območju so navezane na osnovni smeri, to je na pravokotnico na železniško progo in na vzporednico tej progi. Zato sledi pozidava območja z objekti, ki se bodo v horizontalnih gabaritih držali teh smeri.

Posamezni ločeni kompleksi objektov in njim pripadajoče funkcionalne površine so omejeni z določeno gradbeno črto, ki je posledica predvidenih parkirnih površin, ki v globino zagotavljajo obračanje največjih tovornih vozil na zunanji strani ograje funkcionalnega zemljišča in nujno potrebne manipulativne razdalje od ograje do samih objektov.

6.člen

V zazidalni zasnovi so podane členitve po velikosti posameznih kompleksov objektov in predvidena členitev velikosti parcel v določeni obvezni smeri. Pozidava je členjena tako programsko kot oblikovno.

7.člen

Objekti, predvideni za rušenje

Vsi objekti predvideni za rušenje so prikazani v grafični prilogi št. 4.

Rušijo se naslednji stanovanjski objekti in pomožni objekti:

- stanovanjski objekti na parceli št. 2919 k.o. Ob železnici
- stanovanjski objekti na parceli št. 2926 k.o. Ob železnici
- stanovanjski objekti na parceli št. 2923 k.o. Ob železnici
- stanovanjski objekti na parceli št. 2929 k.o. Ob železnici
- stanovanjski objekti na parceli št. 2932 k.o. Ob železnici
- stanovanjski objekti na parceli št. 2931 k.o. Ob železnici
- stanovanjski objekti na parceli št. 262/1 in 261/2 k.o. Razvanje
- stanovanjski objekti na parceli št. 260/2 in 260/3 k.o. Razvanje
- stanovanjski objekti na parceli št. 260/4 k.o. Razvanje
- stanovanjski objekti na parceli št. 260/1 k.o. Razvanje
- stanovanjski objekti na parceli št. 632/2 k.o. Razvanje
- stanovanjski objekti na parceli št. 633/20 k.o. Razvanje
- vsi pomožni objekti.

V končni fazi ureditve je treba porušiti tudi del ceste » Ob Dinosu » in obstoječo cestno navezavo ter obstoječi podvoz v trasi predvidene ceste Ledina.

8.člen

Funkcionalno oblikovalski pogoji:

Obvezni del pri določanju funkcionalnih pogojev je grafična priloga z naslovom: Urbanistični pogoji in grafična priloga: Zazidalna situacija z zasnovo zelenih površin.

V vsaki prostorski enoti so določene gradbene meje, gradbene linije in maksimalne površine za objekta. Določeni so vhodi za pešce in dovozi za motorna vozila.

Določen je faktor zazidave, ki je izražen v procentih (%)

$FZ = S/A \times 100$ kjer je: FZ faktor zazidave s stavbiščem
A stavbno zemljišče
A = S + funkcionalno zemljišče

Pomen regulacijskih elementov iz grafične priloge:

Prostorska enota: površina, ki jo omejujejo prometnice

Dopustna gradbena površine je maksimalni horizontalni gabarit objekta

Gradbena linija je linija, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad

Gradbena linija je linija, ki jo novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost

Vhod, je označena smer dostopa pešcev

Dovoz, je označena smer uvoza z motornimi vozili.

V posamezni prostorski enoti mora biti tipologija proizvodnih in skladiščnih objektov enotna.

Predpisani FZ prostorske enote ali posamezne parcele je naslednji:

zazidane površine	60 %
prometne in manipulativne površine	30 %
zelene površine	10 %.

Pogoji za predvidene objekte:

Horizontalni gabariti objektov so določeni z regulacijskimi elementi.

Vertikalni gabariti proizvodnih objektov so odvisni od tehnologije in zaradi urbanističnih kriterijev ni omenjen. Vertikalni gabariti poslovnih objektov izhajajo iz programa investitorja in naj bodo višjih gabaritov. Fasade naj bodo oblikovane skladno s funkcijo objekta in morajo izkazati visoko raven arhitekturnega oblikovanja.

Strehe so ravne ali v rahlem naklonu do 12° .

Fasade: poudarjeno naj bodo oblikovne pročelne fasade poslovnih objektov, na katerih je obvezna uporaba kvalitetnih materialov (kamen, opeka, streha, kovine ipd.)

Dostopi do objektov morajo biti projektirani brez ovir. Pri nivojskih razlikah terena mora biti poleg stopnic tudi požarna klančina. Pri projektiranju objektov je treba upoštevati vsa določila veljavnega pravilnika za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

Ograje:

Ograje so izjemoma dovoljene, kadar to zahteva tehnološki proces oziroma varovanje objekta. Ograja mora biti primerno arhitektonsko oblikovana in usklajena z arhitekturo objekta.

V. POGOJI ZA UREJANJE ODPRTIH POVRŠIN

9.člen

Ob ribniku je potrebno urediti parkovno športno rekreacijsko površino z preureditvijo brežin, prostor pa opremiti z mikrourbano opremo (tlaki, klopi, svetila, koši za odpadke itd.) drevnino in tratnimi površinami. V osrednjem delu, kjer so predvideni poslovni prostori, so predvidene reprezentativne zelene površine z mikrourbano opremo, drevninami in tratnimi površinami.

Na južni strani je potrebno ohraniti potok z naravno zarastjo. Ob vseh parkiriščih, ob Tržaški cesti, ob cesti k Dinosu je predvidena obsaditev z drevninami, kot linijske zasaditve.

VI. POGOJI ZA UREJANJE PROMETA

10.člen

Obvezni sestavni del pogojev za urejanje prometa je grafična priloga »Situacija prometne ureditve«.

11. člen

Prometno omrežje sestavljata železniško in cestno omrežje.

Železniško omrežje:

Železniško omrežje znotraj ZN sestavljajo obstoječi tiri tovarne postaje Tezno, obstoječi industrijski tir za območje južno od obravnavanega ZN (industrijski tir za bivšo Jeklotehno) in dva predvidena industrijska tira za navezavo nepozidanega dela območja tega ZN.

Pri obstoječih in predvidenih železniških tirih je treba upoštevati obvezne odmike za gradnjo vseh vrst objektov visokih in nizkih gradenj in pogoje gradnje v varovalnem progovnem pasu in pasu ob industrijskem tiru.

Predvideni podvoz ceste »Ledina« mora zagotavljati potrebne rekonstrukcije železniške proge Zidani Most – Šentilj in možno dograditev novega tira.

Cestno omrežje:

Cestno omrežje območja sestavljajo obstoječe, rekonstruirane in predvidene javne kategorizirane ceste in nekategorizirane (lastniške) dostopne ceste.

Ceste na obravnavanem območju (razen Tržaške ceste) so neimenovane, zaradi tega so izbrana delovna imena, ki so podana v grafičnih prilogah.

Za predvidene novogradnje občinskih cest so predlagane naslednje kategorije:

Industrijska cesta LZ (zbirna mestna cesta)

Cesta »Ledina« LZ (zbirna mestna cesta)

Cesta »Ob Dinosu« LZ (zbirna mestna cesta)

Za ostale predvidene ceste na območju je predlagan status nekategoriziranih lastniških cest. Promet na njih se opravlja na način in pod pogoji kot jih v skladu s predpisi o varnosti cestnega prometa določi upravljalec.

Cesta »Ledina« izvennivojsko prečka železniško progo Zidani Most – Šentilj. V grafični prilogi je prečkanje idejno zasnovano. Za celoten predviden potek prečkanja je treba izdelati posebno dokumentacijo.

Vse kategorizirane javne ceste so dvosmerne z obvoziščnimi elementi. Industrijska cesta ima na celotni potezi tropasovno dvosmerno vozišče. Ostale ceste so dvosmerne in dvopasovne.

Levozavijalne pasove v križiščih je možno določiti v izrisih na podlagi kapacitetnih izračunov križišč.

Vse nekategorizirane ceste in izvozi iz posameznih območij so podrejeno priključeni na javne ceste.

V območju križišč javnih cest je treba zagotoviti prevoznost vsem vrstam motornih vozil in preglednost. Območje preglednih trikotnikov (kjer je raba prostora omejena) je treba določiti v odvisnosti od predpisanih hitrosti.

Situativni poteki javnih cest, osnovne višinske kote v križiščih in prečni profili so podani v grafični prilogi »Situacija prometne ureditve«.

12.člen

Mirujoči promet

Površine za parkiranje osebnih vozil je možno urejati ob voziščih javnih občinskih cest skladno z veljavnimi predpisi in predhodnim soglasjem upravljalca, ob voziščih nekategoriziranih cest na parkiriščih in v garažah.

Število potrebnih parkirnih mest je treba določiti v izrisih za znane lastnike skladno s »Tabelo za določitev potrebnih parkirnih mest v odvisnosti od dejavnosti« iz Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (MUV št. 26/98). Na parkirnih površinah je treba 5 % delež parkirišč urediti kot parkirna mesta za invalide z invalidskimi vozički.

Površine za parkiranje tovornih vozil (parkiranje pod kotom) so predvidene v pasu med Tržaško cesto in Industrijsko cesto, v parkirnem pasu ob cesti »Ledina« in znotraj funkcionalnih enot posameznih lastnikov. V grafičnih prilogah podani način parkiranja predstavlja parkirni vzorec, ki omogoča parkiranje vsem vrstam tovornih vozil. Parkirne vzorce je možno v odvisnosti od potreb bodočih investitorjev spreminjati, skladno z veljavnimi predpisi in predhodnim soglasjem upravljalca ceste.

V primeru, da bodo na parkiriščih parkirana tudi tovorna vozila, ki prevažajo nevarne snovi je treba:

Parkirna mesta za vozila za prevoz nevarnih snovi ločiti od ostalih parkirnih mest in sicer glede na razred nevarnih snovi;

Parkirna mesta za prevoz tekočih nevarnih snovi morajo biti načrtovana v obliki lovilne skleda, ki mora biti s kanalizacijo povezana preko zadrževalnega bazena. Zadrževalni bazen mora biti tako načrtovan, da bo omogočeno kontrolirano praznjenje. Lovilna skleda, kanalizacija in zadrževalni bazen morajo biti načrtovani v vodotesni in na kemikalije odporni izvedbi.

13.člen

Dovozi:

Dovozi v posamezne prostorske enote oziroma v posamezne obstoječe in predvidene objekte morajo biti oblikovani tako, da ustrezajo tipu predvidenih motornih vozil in ne ogrožajo

prometne varnosti na javnih in nekategoriziranih lastniških cestah. V izrisih za znane lastnike je skladnost s to določbo obvezno preveriti.

14.člen

Ograje ob cestah:

Posamezne prostorske enote je možno ograjevati le tam, kjer je na javnih in nekategoriziranih lastniških cestah možno med ograjami zagotoviti zakonsko predpisane svetle profile cest.

V območju križišč javnih cest ograje ne smejo segati v območje preglednih trikotnikov.

15.člen

Manipulativne površine:

Dimenzije notranjih manipulativnih površin morajo ustrezati izbranim merodajnim vozilom in zahtevam tehnoloških procesov.

16.člen

Javni potniški promet

Na severni del obravnavanega območja je speljana linija javnega avtobusnega potniškega prometa. Predvideno je njeno nadaljevanje po cesti »Ob Obiju« in cesti »Ob Dinosu« in ureditev avtobusnih postajališč.

17.člen

Promet pešcev in kolesarski promet

Pešcem in kolesarjem so namenjeni obvoziščni elementi javnih cest.

Ob Industrijski cesti je predvidena dvosmerna kolesarska steza ob zahodnem robu vozišča. Na ostalih javnih cestah so pešcem in kolesarjem namenjene skupne obvoziščne površine.

Vse površine, ki so namenjene pešcem morajo biti grajene brez arhitektonskih ovir.

Ob glavnih vstopih v objekte je treba postaviti stojala za odstavo koles.

18.člen

Intervencijski promet

Omrežje intervencijskih poti sestavljajo javne ceste, nekategorizirane lastniške ceste in manipulativne površine.

VII. POGOJI ZA UREJANJE KOMUNALNE IN ENERGETSKE INFRASTRUKTURE

19.člen

Splošno

Za predvideno infrastrukturo je treba naročiti projektno dokumentacijo. Idejne rešitve komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez so prikazane v grafičnem gradivu karta št. 9, ki je sestavni del tega odloka.

Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba upoštevati predpisane minimalne horizontalne in vertikalne odmike, zahteve upravljavcev, vsa zakonska določila predpisov o sanitarnem, higijenskem 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 moč doseči je potrebno vodovod primerno zaščititi (glineni naboj).

Obstoječo infrastrukturo, ki bo prizadeta ob izgradnji novih objektov ali ob novi ureditvi, je treba ustrezno prilagoditi. Oskrba načrtovanih objektov bo preko ustreznih novozgrajenih priključkov

20.člen

Vodooskrba

Za potrebe načrtovanih objektov je treba zgraditi:

- vodovodni cevovod LŽ DN 250 ob cesti »Ledina«, z navezavo na predviden cevovod na območju ZN Te-5
- vodovodni cevovod LŽ DN 250 ob cesti »Ob Dinosu« z navezavo na cevovod ob cesti »Ledina« in »podaljšku« Streliške ceste
- vodovodni cevovod LŽ DN 250 kot podaljšek obstoječega cevovoda v »podaljšku« Streliške ceste do roba obravnavanega območja
- vmesne sekundarne cevovode
- priključke načrtovanih objektov na vodovodno omrežje

Voda iz javnega omrežja naj se uporablja izključno za sanitarne potrebe in pitje. Požarno varnost načrtovanih objektov bo potrebno zagotoviti z izgradnjo požarnega voda in z razmestitvijo ustreznega števila hidrantov.

Dimenzije novih cevovodov morajo biti v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ št. 30/91). Po istem pravilniku je potrebno zagotoviti tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti naj bodo locirani ločeno od prometnih površin, tako, da so dostopni ob vsakem času.

Objekti, ki potrebujejo tehnološko vodo morajo biti zasnovani tako, da je možna uporaba tehnološko regenerirane vode oz. ponovna uporaba fizikalno kemično predčiščene že uporabljene vode. Predvidi naj se tudi možnost uporabe deževnice.

21.člen

Odvajanje onesnaženih voda

Za odvajanje odpadnih voda je treba zgraditi:

- fekalno kanalizacijo za odvod fekalnih voda iz objektov s priključkom na predvideni Razvanjski in obstoječi Betnavski kolektor
- meteorno kanalizacijo za odvajanje vod iz nepozidanih utrjenih , parkirnih in manipulativnih površin. Iztok je v Razvanjski in Betnavski kolektor preko ustrezno dimenzioniranih čistilnih objektov (lovilci olj, peskolovi,..). Investitor mora zagotavljati redno vzdrževanje čistilnih objektov; odvajanje meteornih voda naj bo urejeno s primernimi padci, površine morajo biti nepropustne za vodo in odporne na naftne derivate in urejene tako, da bo preprečeno iztekanje padavinskih vod v okolico. Enak način odvodnjavanja je treba zagotoviti na parkirnih površinah za osebne avtomobile delavcev in gostov.
- objekte in omrežje za točkovni sistem ponikanja za padavinske vode s streh in neutrjenih površin

Kvaliteta onesnaženih vod mora pred izpustom v kanalizacijsko omrežje ustrezati določbam Zakona o varstvu okolja (Ur. list RS št. 32/93, 1/96) in zahtevam Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Ur. list RS št. 35/96) ter določbam uredb, ki obravnavajo področje dejavnosti. Pri skladiščih za nevarne in škodljive snovi in tovrstne odpadke je poleg predpisanih sistemov in objektov za preprečevanje izliva teh snovi v okolje, predvideti in izvesti nepropustna pretakališča in manipulacijske ploščadi z urejenim zbiranjem morebitno razlitih tekočin, ter brez odtoka v kanalizacijo, ali z nadzorovanim odvajanjem očiščenih odplak. V primeru pojava tehnoloških odpadnih voda bo sistem predčiščenja definiran v izrisu iz zazidalnega načrta za vsakega investitorja posebej in bo opredeljen glede na dejavnost, ki jo opravlja.

Za Betnavski kolektor je treba narediti presojo obremenitve za celotno prispevno območje. V primeru, da prepustnost kolektorja ni zadovoljiva je treba del kolektorja zamenjati ali poiskati drugačno rešitev (dodatni kanal,...). Obseg potrebne rekonstrukcije bo določen v projektni dokumentaciji.

Izgradnja poslovno-proizvodnih objektov brez ustrezne izgradnje objektov za odvajanje in čiščenje onesnaženih voda ni dopustna

22.člen

Vodnogospodarske ureditve:

Poseganje v ponikalnik ter Razvanjski in Radvanjski potok (razen vzdrževalnih del), ni dopustno. Vzdrževalna dela se lahko izvajajo v skladu in pod nadzorom vodnogospodarskih služb

23.člen

Elektrooskrba

Za napajanje z električno energijo območja načrtovane pozidave (moči ca 8,5 MW) je treba:

- zgraditi nove transformatorske postaje ustrezne moči in izvedbe,
- vključiti transformatorske postaje v novo srednjenapetostno omrežje,
- zgraditi ustrezne nizkonapetostne razvode,
- pridobiti zemljišča za nove transformatorske postaje,
- pridobiti upravne in projektne dokumentacije za vse predvidene elektroenergetske vode in naprave,
- pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katera bodo potekale trase novih elektroenergetskih vodov, in služnostne pogodbe za dovozne poti do novih transformatorskih postaj.

Načrtovane TP 20/0,4 kV bodo locirane samostojno ali v okviru energetskega dela posameznega objekta. Za vsako posamezno TP bo v sklopu pridobljenega soglasja za priključitev (elektroenergetskega soglasja), za VN del definirano potrebno število VN celic. Okvirne tlorisne dimenzije TP:

- za moč 1 x 1000 kVA dim. 5 x 4 m, višine 4 m
- za moč 2 x 1000 kVA dim. 6 x 5 m, višine 4m

Oskrbovanje objektov se izvede iz novih transformatorskih postaj (TP). Točna lokacija TP bo definirana v izrisu iz ZN za posameznega investitorja v skladu s potrebami. Nove transformatorske postaje bodo vključene v srednjenapetostno omrežje. NN kabelski razvod bo interna zadeva posameznega odjemalca. V kolikor bo na enem območju več manjših odjemalcev (vezanih na eno TP), bo razvod NN omrežja podan v izrisu iz zazidalnega načrta. Način prestavitve prostozračnega omrežja in rešitev oskrbovanja območja z električno energijo bo rešena projektno in dokončno podana v dopoljenem osnutku zazidalnega načrta.

24.člen

Javna razsvetljava

Zgraditi je treba javno razsvetljava vzdolž cestnih povezav, parkirišč, in javnih poti. Priporoča se uporaba tipizirane opreme za javno razsvetljava, ki naj izkazuje enotne oblikovne elemente.

25.člen

Telekomunikacijsko omrežje IN KRS omrežje

Zgraditi je treba telekomunikacijsko (TK) omrežje in kabelske priključke do posameznih objektov. Posamezni uporabniki se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet avtomatske telefonske centrale RC Tezno. Za izgradnjo kabelskega TK omrežja je treba pri pristojni organizaciji naročiti ustrezen projekt priključitve.

Priključitev novega KKS omrežja na obstoječe se izvede v križišču Tržaške c. in nove ceste »Ledina«. Izvesti je treba kabelsko omrežje (koaksialne kable) do obravnavanega območja ter sekundarni razvod preko zvezdišč do hišnih predajnih točk.

Montaža satelitskih anten (krožnikov) na tem območju ni dopustna.

26.člen

Plinovodno omrežje in ogrevanje

Ogrevanje objektov na obravnavanem območju se bo vršilo iz centralne kotlovnice, locirane na obravnavanem območju. energent je zemeljski plin. Za tovrstni koncept ogrevanja je potrebno zgraditi naslednje:

- plinovodno omrežje 1 bar v dolžini cca 470m ob Industrijski cesti in cesti „Ledina,, z navezavo na obstoječe omrežje v upravljanju podjetja Mariborska plinarna
- merilno reducirno postajo (MRP)
- nizkotlačno plinovodno omrežje do načrtovane kotlovnice
- kotlovnico ustrezne kapacitete
- vročevodno omrežje z možnostjo kasnejše navezave na kotlovnico v TOM (na osnovi dolgoročnega plana)
- vročevodne priključke do posameznih potrošnikov

27.člen

Odstranjevanje odpadkov

Komunalne odpadke je treba tudi pri načrtovanih objektih zbrati, deponirati in odvažati v skladu z veljavnim Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Maribor. Posode za odpadke se namestijo na pokritih in vizualno neizpostavljenih mestih kateri se obsadijo in primerno uredijo.

VIII. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

28.člen

Zaščita pred onesnaževanjem podtalnice

Negativne vplive na vode v času gradnje in po njej je treba na celotnem območju urejanja omejiti ali preprečevati z naslednjimi ukrepi:

- pri gradnji se ne uporabijo materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in v infrastrukturnih objektih na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podtalje. Z njimi je potrebno ravnati v skladu z določili Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja;
- odvodnjavanje vod z vseh utrjenih površin mora biti urejeno tako, da ni možno neposredno odtekanje vode v podtalje;
- za primere razlitja škodljivih tekočin (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje. Načrt mora vključevati tudi vodenje evidence nevarnih snovi, ki se uporabljajo na gradbišču.

Vsi posegi morajo glede preprečevanja onesnaževanja podtalnice in drugih tekočin in stoječih voda upoštevati vso zakonodajo, ki obravnava varstva voda. Na osnovi 11. člena Pravilnika o zdravstveni ustreznosti pitne vode (Ur. list RS št. 46/97 s spremembami in dopolnitvami)

mora lastnik zemljišča pred posegom na obravnavanem območju pridobiti predhodno strokovno mnenje Zavoda za zdravstveno varstvo Maribor.

29.člen

Zaščita pred onesnaženjem zraka

.V času gradnje bo potrebno izvajati ukrepe za preprečevanje prašenja. Za dostop mehanizacije se bo uporabljala obstoječa prometna infrastruktura, kar pomeni povečanje emisije transportnih sredstev, pri nepravilnem ravnanju pa tudi prašenje s transportnih vozil in poti, deponij razsutega materiala ipd. Za preprečitev oz. zmanjšanje negativnih vplivov je potrebno vlaženje sipkih materialov in nezaščitenih površin ob suhem in vetrovnem vremenu. V času gradnje je treba preprečiti nekontroliran raznos sipkih materialov iz gradbišča s transportnimi sredstvi ter čistiti vozila pri vožnji z gradbišča na javne prometne površine. Istočasno je treba prekrivati sipke tovore pri transportu po javnih prometnih površinah. Vsi posegi morajo glede preprečevanja onesnaženja zraka upoštevati vso zakonodajo, ki obravnava to področje.

30.člen

Požarna varnost

Požarna varnost objektov in drugih ureditev se zagotovi skladno z veljavnimi požarnovarstvenimi predpisi. Z izvedbo načrtovanih cevovodov je po Pravilniku o tehničnih normativih za zunanje in notranje hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ, št. 30/91) zagotovljena količina vode za požarno zaščito $q_{pož} = 25$ l/sek. Lokacije hidrantov so izven voznih površin.

Vsi posegi so načrtovani tako, da je zagotovljen dostop za gasilska vozila in razmeščanje opreme za gasilce. Projektant mora izdelati požarnovarstveno študijo, v kateri morajo biti poti za umik in intervencijo obdelane kompleksno (za obstoječi in novi del).

31.člen

Varstvo pred hrupom

V skladu z uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju je treba v območju obravnave zagotoviti pogoje za območje IV. stopnjo varstva pred hrupom.

IX. FAZNOST IZVAJANJA IN TOLERANCE ZAZIDALNEGA NAČRTA

32.člen

Faznost:

Zazidalni načrt je možno izvajati fazno. Pogoji za gradnjo objektov je izgradnja prometne, komunalne in energetske infrastrukture. Vsaka faza mora biti zaključena funkcionalna celota, z vsemi potrebnimi objekti in napravami za normalno obratovanje. Pri tem se ne sme povzročati škodljivih vplivov na okolje.

Možna je tudi fazna gradnja objektov znotraj ene etape.

Tolerance glede oblikovanja objektov

Gradbena linija: dopustni so odmiki delov fasad, vendar največ 1 m.

Površine za gradnjo objektov so max. in so možna odstopanja v smislu zmanjševanja površin.

Prostorska enota: na osnovi znanega programa investitorja se v izrisu iz zazidalnega načrta znotraj prostorske enote določi velikost gradbene parcele.

Prostorske enote je možno združevati ali deliti, vendar je pred izrisom iz zazidalnega načrta potrebno izdelati urbanistično rešitev, ki jo potrdi pristojna občinska služba za načrtovanje prostora.

Tolerance glede infrastrukture

Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje zvez) določenih s tem zazidalnim načrtom so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega ali hidrotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve, ki pa ne smejo spreminjati vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati videz obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalne in delovne pogoje in ne smejo povečati negativne vplive na okolje.

Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih soglasodajalci podali k temu zazidalnemu načrtu. V primeru odstopanj od pogojev, je treba ponovno pridobiti soglasje soglasodajalcev, da so njihovi pogoji upoštevani. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

X. KONČNE DOLOČBE

33.člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

Mestna uprava Mestne občine Maribor, Zavod za prostorsko načrtovanje
Mestna četrt Tabor
Krajevna skupnost Razvanje
Spletne strani: Maribor.si.

34.člen

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju predmetnega akta prenehajo veljati določila odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 26/98).

35. člen

Odlok stopi v veljavo naslednji dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 35005-23/2001 0901 VB

Datum: 5. 8. 2002

O B R A Z L O Ž I T E V

Uvod:

Osnutek zazidalnega načrta za del prostorsko planske enote Ta 14-P– v Mariboru je izdelan na osnovi prostorskega plana občine Maribor in posebnih strokovnih podlag, ki jih je ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o. izdelal pod št. naloge 552/2001.

Namen zazidalnega načrta je pripraviti čim bolj fleksibilno zasnovo proizvodne cone, predvsem zaradi sprememb v tehnologiji in interesov ter potreb danes še neznanih investitorjev. S sprejetjem tega zazidalnega načrta bo ustvarjena pravna podlaga za izdajo lokacijskega dovoljenja ter za parcelacijo zemljišč.

Obravnavano območje leži na južnem obrobju mesta Maribor med Tržaško cesto na zahodu, objekti STTC na severu, železniško progo Maribor - Ljubljana na vzhodu in objekti Jeklotehne na jugu. Območje obsega prostor približne velikosti 750 m x 800 m in meri skupaj 48 ha. Ureditveno območje leži delno na območju mestne četrti Tabor in delno na območju krajevne skupnosti Razvanje.

V območje zazidalnega načrta sodijo:

- že pozidani deli območja (Tržaška cesta, objekt Vema / Obi, železniška proga, parkirišče za tovornjake STTC, poslovni objekt Lancom), Območje Dinosa in druga
- nezazidana stavbna zemljišča, ki so namenjena za graditev novih proizvodnih, skladiščnih, transportnih objektov in objektov za centralne dejavnosti, za graditev infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav, vezanih na navedene dejavnosti in za ureditev zelenih površin. Vključena so tudi območja odprtih skladišč Elektro Maribora in vodni ponikalnik, kot del vodnogospodarskih ureditev širšega območja Dravskega polja.

Vsa zemljišča znotraj območja zazidalnega načrta razen vodnih površin ponikalnika pri STTC so stavbna zemljišča.

Načrtovani posegi

Urbanistična zasnova območja izhaja iz obstoječih prostorskih razmerij na območju obdelave in sosednjih urbanističnih ureditev. V načelu postavitev objektov in prometno omrežje sledita ortogonalnemu sistemu, ki je naslonjen na železniško progo. Gre za racionalen pristop izrabe stavbnih zemljišč, ki ga omogoča relativna ravna topografija zemljišč.

Vse ureditve na širšem območju so navezane na osnovni smeri, to je na pravokotnico na železniško progo in na vzporednico tej progi. Zato sledi pozidava območja z objekti, ki se bodo v horizontalnih gabaritih držali teh smeri, hkrati pa ob cestah oblikujejo sklenjeno gradbeno črto, ki ustvarja kompleksno poslovno urbano podobo.

Posamezni ločeni kompleksi objektov in njim pripadajoče funkcionalne površine so omejeni z določeno gradbeno črto, ki je posledica predvidenih parkirnih površin, ki v globino zagotavljajo obračanje največjih tovornih vozil na zunanji strani ograje funkcionalnega zemljišča in nujno potrebne manipulativne razdalje od ograje do samih objektov.

V zazidalni zasnovi so podane členitve po velikosti posameznih kompleksov objektov in predvidena členitev velikosti parcel v določeni obvezni smeri.

Pozidava je členjena tako programske kot oblikovno. Objekti proizvodnega in skladiščnega programa so omejeni na 15 m vertikalnega gabarita. Na čelnih straneh proizvodnih, predelovalnih ali skladiščnih objektov so predvideni aneksi-deli za upravne in poslovodske funkcije v potrebni funkcionalni širini. Ta zasnova daje ulični, predvsem osrednji industrijski cesti, ki se nadaljuje pod železniško progo poslovno urbani značaj.

Objekti poslovnega programa južno od objekta Vema/Obi so v zazidalni zasnovi tlorisno omejeni z obodno gradbeno črto in z etažnostjo najvišjega objekta P+5 namenjenemu gostinsko, turistično, prenočitvenemu in poslovnemu programu. Tako dobimo jasno diferenciacijo programov tudi v bodoči podobi objektov, ki bodo označevali novo nastali poslovni predel regionalnega pomena.

Poslovni objekti južno od objekta Obi so lahko poslovno trgovske ali veleblagovniške dejavnosti, pretežno tehnične trgovine, ki je vezana na transport dostavnih vozil in veliko število parkirnih mest za kupce s širšega območja Severovzhodne Slovenije.

Ureditve zelenih površin:

- Parkovna športno rekreacijska površina se uredi ob ribniku, ki se razčleni z preureditvijo
- brežin, z peš potmi, z zasaditvijo, mikrourbano opremo (tlaki, klopi, svetila itd.) in tratnimi površinami
- reprezentativno urejene zelene površine se uredijo v osrednjem delu območja, kjer bodo
- poslovni prostori. To pa pomeni, da se opremijo z mikrourbano opremo (tlak, klopi, vodne površine, konfini) in zelenimi površinami
- ekološki varovalni pas se uredi na južni strani s tem, da se ohrani naravna zarast ob potoku in izgon. Predvidena ostala površina se pa prepusti sukcesiji.
- ob vseh parkiriščih in napram Tržaški cesti in cesta ob Dinosu se gosto obsadi z drevninami.

Prometno omrežje:

Prometno omrežje sestavljata železniško in cestno omrežje. Omrežje zračnega prometa sega na obravnavano območje le z nadzorovano rabo dostopne ravnine.

Prometna zasnova temelji na postopnem dograjevanju obstoječega obodnega in notranjega cestnega omrežja, ki ga dopolnjuje predvidena izgradnja industrijskih tirov.

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