

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

Številka: 35005-00033/2001 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 PROSTORSKO UREDITVENIH POGOJIH ZA DEL PROSTORSKO PLANSKE ENOTE Ta 14 P – (območje bivše Jeklotehne) - 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 SKLEPA:** Mestni svet sprejme Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za del prostorsko planske enote Ta 14 P (območje bivše Jeklotehne) - 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 PROSTORSKO UREDITVENIH POGOJIH ZA DEL PROSTORSKO PLANSKE ENOTE Ta 14 P – (območje bivše Jeklotehne)**

osnutek

### **I. UVODNA DOLOČILA**

#### **1. člen**

S tem odlokom se sprejmejo prostorski ureditveni pogoji za območje urejanja proizvodno – skladiščne cone Ta – 14 – P, ki jih je izdelal URBIS d.o.o., Maribor, Svetozarevska 6, Maribor, pod številko naloge 160/2001 v juniju 2002.

#### **2. člen**

Prostorski ureditveni pogoji vsebujejo:

TEKSTUALNI DEL

Obrazložitev meril in pogojev za posege v prostor

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih

GRAFIČNE PRILOGE

1. Izsek iz dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor	M – 1 : 5000
2. Meja območja urejanja	M – 1 : 5000
3. Situacija komunalne in energetske infrastrukture	M – 1 : 2000
4. Pogoji prometnega urejanja	M – 1 : 1000
5. Regulacijska karta	M – 1 : 1000
6. karta rušitev	M – 1 : 2000
7. Merila in pogoji za določanja gradbenih parcel	M – 1 : 1000
8. Kopija katastrskega načrta	M – 1 : 2500

### **II. MEJA IN OPIS OBMOČJA OBDELAVE**

#### **3. člen**

Območje obdelave obsega zemljišča med hitro oz. glavno cesto na zahodu, Razvanjskim potokom na severu, železniško progo Maribor – Zidani most na vzhodu inmejo z občino Hoče – Slivnica na jugu.

Območje obdelave obsega naslednje parcele številka: del 755/8, 755/9, 755/5, 755/6, 755/11, 740/1, 740/3, 739/1, 739/2, 738/1, 736, 735/1, del 735/3, 733/3, 730/3, 1214, 733/2, 730/1, del 730/4, 729/1, del 729/3, del 1126/3, del 726/8, del 726/1, 1212, 742/3, 743/1, 747/2, 744/2, del 755/4, del 1126/1, del 752/1, 751/1, del 752/4, .639, 724/6, 749/2, 750/2, 748/4, 724/5, 724/7, .640, 724/8, 724/9, 724/10, 724/1, 1127/2, 723,2, del 719/1, del 720/1, 720/2, 723/3, 724/4, del 723/1, del 724/1, 725/1, del 725/3, vse k. o. Razvanje

Meja obravnavanega območja urejanja je prikazana v grafični prilogi št. 2 »Meja območja obdelave in členitev območja«

### **III. FUNKCIONALNA IZRABA PROSTORA**

#### **4. člen**

Obravnavano območje celote, ki smo ga poimenovali območje bivše Jeklotehne, je razdeljeno na več funkcionalnih enot:

Območje 1 – je območje med zahodno mejo območja obdelave in predvideno novo interno cesto »A« delno na vzhodni in delno na severni strani.

Območje 2 – obsega prostor med Razvanjskim potokom na severu, predvideno interno cesto »B« na jugu, delom interne ceste »B« na vzhodu in delom interne ceste »A« ter predvidene Industrijske ceste v nadaljevanju na zahodu.

Območje 3 – zavzema prostor bivšega podjetja Jeklotehne z obstoječimi objekti in je omejen na severu z predvideno interno cesto »B«, na vzhodu z predvideno interno cesto »C«, na jugu in zahodu z predvideno interno cesto »A«.

Območje 4 – zavzema območje, ki je omejeno z Razvanjskim potokom na severu, s predvideno interno cesto »C« na vzhodu, s predvideno interno cesto »B« na jugu, na zahodu pa meji na območje 2.

Območje 5 – zavzema prostor, ki meji na severu delno na predvideno interno cesto »C« ter v nadaljevanju na severno mejo območja obdelave, na vzhodu na vzhodno mejo območja obdelave, na jugu na del južne meje območja obdelave ter na zahodu na predvideno interno cesto »C«.

Območje prometne infrastrukture – se razprostira med regulacijskimi linijami in obsega širino min. 10.0 m, cestno telo v polnem profilu.

Območje obvodnega prostora – velja za območje 2. vodovarstvenega pasu in območje ob Razvanjskem potoku.

### **IV SKUPNA MERILA IN POGOJI**

#### **5. člen**

Skupna merila in pogoji veljajo za vsa območja urejanja, v kolikor ni s posebnimi merili in pogoji določeno drugače.

#### **6. člen**

### **Merila in pogoji glede vrste posegov:**

V funkcionalnih enotah so, razen če ni določeno drugače, dovoljeni naslednji posegi:

- novogradnje, nadomestne gradnje, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave,
- spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da - nova namembnost ne povzroča motenj v okolju in da funkcionalno zemljišče ustreza - normativnim pogojem za posamezne dejavnosti,
- tekoča vzdrževalna dela na objektih,
- rušenja objektov in druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča
- postavitve mikro urbane opreme in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- gradnja začasnih objektov, ki ne zahtevajo novih komunalnih in drugih priključkov ali bistvenega povečanja zmogljivosti teh priključkov,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, pešpoti in kolesarskih poti,
- postavitve kioskov, turističnih oznak, spominskih obeležij, verskih znamenj, reklamnih panojev in neprometnih znakov.

### **7. člen**

#### **Merila in pogoji za oblikovanje**

Oblikovalske usmeritve so priporočila za urbanistično urejanje ohlapne vsebine, ki se lahko pri natančnejšem načrtovanju dopolnijo ter prilagodijo konkretnim potrebam in možnostim. Pri vseh novogradnjah in parcelacijah je potrebno upoštevati omejitve, ki so podane z regulacijskimi elementi, kot na primer: gradbeno mejo, gradbeno linijo, FSI faktorjem in koeficientom pozidanosti, kar je razvidno iz grafične priloge »Regulacijska karta« regulacijska linija je v regulacijskih kartah informativna. Potrebno jo je natančno določiti pri izdelavi lokacijske dokumentacije ali drugih prostorskih izvedbenih načrtov.

Tolerance pri predpisanem FSI in predpisanem koeficientu pozidanosti je  $\pm 0.05$ .

Upravičenost odstopanja dokazuje investitor skozi idejni načrt objekta in zunanje ureditve.

Funkcionalna enota je enota znotraj katere veljajo enaka določila za urejanje, oblikovanje in izrabo prostora.

#### *Pomen regulacijskih elementov:*

- regulacijska linija omejuje javne površine od nejavnih in loči funkcionalne enote,
- gradbena meja je črta, ki jo novo grajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost,
- gradbena linija je črta na katero morajo biti vsaj z enim robom postavljeni novo - grajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad,
- FSI je razmerje med bruto-etažnimi površinami objektov nad nivojem terena in površino zemljišča gradbene parcele
- Faktor pozidanosti je razmerje med pozidano površino in površino gradbene parcele,
- Zelene površine so površine s prevladujočo ozelenitvijo,
- Drevoredi – obveznost zasaditve visoke vegetacije zavezuje zasebnega ali javnega investitorja, da pred posegom ali ob prvem posegu v ali ob funkcionalni enoti predvideno vegetacijo zasadi in jo ohranja,
- Cesta je površina namenjena prometu, ki ne predstavlja vedno površine v javni rabi (lahko je kategorizirana ali nekategorizirana),
- Dovožne ceste so površine namenjene uvodu, izvozu, za potrebe enega ali več uporabnikov in so lahko v javni ali privatni rabi,

- Javne poti za pešce in kolesarje so površine namenjene zbirnemu peš in kolesarskemu prometu,
- Parkirišča so površine namenjene parkiranju osebnih vozil
- Omejitve horizontalnega gabarita po namembnosti ali višini, možnost komunalnega koridorja,
- Višina je referenčna višina venca objekta na orientacijsko povdarjenih točkah.

#### **8. člen**

Če regulacijski elementi ne omejujejo posega v prostor, veljajo za odmike predvidenega objekta naslednja pravila:

- minimalno toliko od parcelne meje, da je možna njegova normalna uporaba in da ne moti sosednjih objektov in naprav,
- minimalno toliko od objekta na sosednji parceli, kot določajo svetlobno tehnične zahteve.

#### **9. člen**

Za vzdrževalna dela, adaptacije, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Dozidave in nadzidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega objekta.

Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.

Neutrjene parkirne površine niso dovoljene.

#### **10. člen**

##### **Merila in pogoji za določanje gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč:**

Velikost gradbene parcele in funkcionalnega zemljišča se določi z lokacijsko dokumentacijo.

Pri določanju velikosti gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč je potrebno upoštevati:

- namembnost in velikost objekta na parceli, poteke komunalnih vodov in druge omejitve rabe prostora
- urbanistične zahteve (dovozi, dostopi, intervencijske poti, mirujoči promet, zelene površine),
- sanitarno tehnične zahteve.

Funkcionalno zemljišče mora omogočati normalno uporabo in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potezami razen, če je del teh potreb zagotovljen na drugem zemljišču.

Na nepozidanih območjih, kjer odlok in regulacijska karata določata novo parcelacijo, so posegi v prostor dovoljeni le v skladu z določili tega odloka. Če želi lastnik zemljišča (več lastnikov) bistveno spremeniti načrtovano parcelacijo, mora pred posegom dobiti enotno urbanistično, prometno in komunalno rešitev. Najmanjšo enoto za katero je potrebno izdelati enotno rešitev, določi pristojna občinska služba, ki izdelano enotno rešitev tudi verificira.

## **V. MERILA IN POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE**

#### **11. člen**

Gradnja in rekonstrukcija gradbenih objektov ter izvajanje drugih posegov v prostor v varovalnih pasovih javnih cest je dovoljena le s soglasjem pristojnega upravnega organa.

## 12. člen

- priključki nekategoriziranih cest na kategorizirane ceste se lahko gradijo in rekonstruirajo le s soglasjem pristojnega upravnega organa . S soglasjem se določijo tehnični in drugi pogoji gradnje.
- dovozne ceste in pristopi do objektov in zemljišč morajo biti praviloma navezani na ceste nižje kategorije in preko teh na ceste višje kategorije. Za vse dovozne ceste in priključke so potrebna soglasja pristojnega organa.
- do vsake gradbene parcele mora biti zagotovljen trajen dovoz in dostop s ceste ali javne poti.
- pri določanju lokacije novih objektov je potrebno zagotoviti, da ima več objektov skupen priključek na javno cesto ali pot.
- slepe ulice morajo biti zaključene tako, da omogočajo na koncu ulice oziroma v bližini (max. 30 m) obračanje vozil.

## 13. člen

Na prometni površini zunaj vozišča je možno v skladu z veljavnimi predpisi in soglasjem pristojnega organa graditi objekte spremljajočih dejavnosti kot so: avtobusna postajališča, parkirišča, objekte za vzdrževanje cest, površine za kontrolo cestnega prometa ipd. Pri gradnji naštetih objektov je potrebno upoštevati veljavne predpise o prometnem in prostem profilu ceste.

## 14. člen

### **Kolesarski promet**

Za varno odvijanje kolesarskega prometa je ob cestah, po katerih so predvidene kolesarske poti potrebno namestiti potrebno prometno signalizacijo ali opozorilne table. Na predvidenih ciljnih kolesarskih voženj je potrebno urejati površine za odstavbo oziroma parkiranje koles, manjša odstavna mesta pa morajo biti sestavni del mikro urbane opreme.

## 15. člen

### **Mirujoči promet**

Za parkiranje osebnih vozil predvidimo parkirna mesta v okviru posameznih funkcionalnih enot, oziroma na lastni parceli. Število potrebnih parkirnih mest je potrebno določiti skladno s tabelo, kjer se predpisuje število parkirnih mest v odvisnosti od dejavnosti.

## 16. člen

Ceste na obravnavanem območju so razdeljene na javne (občinske) in interne ceste.

Javne občinske ceste na obravnavanem območju je predvidena : Industrijska cesta, v polnem profilu.

Interne ceste na območju so razdeljene na ceste »A, B, C«. Na vseh cestah se promet pešcev loči od prometa motornih vozil, medtem ko kolesarski promet poteka ob robu cestišča in se primerno označen

Pri posegih v območju križišč in priključkov je potrebno upoštevati pregledni trikotnik, ki ga je potrebno določiti skladno s kategorijo ceste.

V vsa funkcionalna območja in posamezne ureditvene enote je treba zagotoviti dostop z najbližje interne ceste oziroma tako kot je označeno v grafičnih prilogah. Pri ureditvi dostopov se ne smejo poslabšati prometno – varnostne razmere ter dostopnost za kolesarje in funkcionalno ovirane osebe.

## 17. člen

### *Karakteristični ulični profili*

Hitra cesta je že izgrajena kot štiripasovnica z vso prometno opremo.

Industrijska cesta je povzeta po idejnem projektu (BPI) in sicer:

- vozišče v širini 9.5 m (2 x 3.25 m in 1 x 3.0 m)
- dvosmerna kolesarska pot ob zahodni strani v širini 3.0 m
- pločnik ob vzhodni strani v širini 2.0 m

Skupni gabarit neto znaša 14.5 m. K temu je potrebno dodati skupne brežine zaradi niveletnega poteka.

Interne ceste A, B, C se varujejo v neto koridorju 10.0 m., kar pomeni vozišče v širini 6.5 m (2 x 3.25 m) in obojestranski pločnik – rezervat po 1.75 m. Možna je varianta z voziščem širine 7.0 m (2 x 3.5 m) in pločnikom 2 x 1.5 m.

Kinematični elementi križišč oziroma zavijalni radii so prilagojeni tovornim vozilom s priklopnikom (R 12.5 m oziroma min. 10.0 m)

Prečni nakloni vozišč so lahko strešni ali eno stranski. Prečni nakloni pločnikov so eno stranski in v principu nagnjeni proti vozišču.

## **VI. MERILA IN POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO UREJANJE TER TELEKOMUNIKACIJE**

### 18. člen

Skupna merila in pogoji glede komunalnega urejanja veljajo za vsa območja urejanja, razen za tista, za katera je s posebnimi merili in pogoji določeno drugače.

Posamezni komunalni objekti in naprave kot so transformatorske postaje, črpalen postaje, sanitarni kioski, vodni zbiralniki, ipd. morajo biti obsajeni z zelenjem, tako, da so manj vidni iz okolja, vendar tako, da je omogočeno vzdrževanje.

Obstoječe in predviden objekte je potrebno priključiti na komunalno, energetsko in telekomunikacijsko infrastrukturo: kanalizacijsko omrežje, vodovodno omrežje, električno omrežje in telefonsko omrežje. Poteki komunalnih in energetskih vodov morajo biti medsebojno usklajeni, zagotovljeni naj bodo predpisani medsebojni odmiki ter odmik od objektov in drevja. Potekajo naj po javnih prometnih površinah in intervencijskih poteh, tako da je omogočeno vzdrževanje omrežja in priključkov.

Pri izdelavi lokacijske dokumentacije je potrebno upoštevati in citirati vse veljavne zakonske in tehnične predpise za posamezna področja komunalne in energetske infrastrukture. Dodatno se upoštevajo še posebni pogoji posameznih upravljavcev k lokacijski dokumentaciji. Energetski in telekomunikacijski predvideni vodi (razen električni vod 110 kV in več) morajo biti zemeljski, prav tako vsi novi in sanirani priključki. V rezervatih obstoječih in predvidenih energetskih ter komunalnih vodov ni dovoljena gradnja novih objektov in naprav, prizidav in nadzidav, razen izjemoma ob soglasju

upravljavca oziroma predlagatelja posameznega voda. Na obstoječih objektih so v rezervatih dovoljena le tekoča vzdrževalna dela.

## **19. člen**

### *Vodooskrba*

Zgraditi je potrebno nov cevovod oz. rekonstruirati obstoječega v trasi predvidene Industrijske ceste. Profil cevovoda je DN 350.

V območju zazidave se predvidijo interni cevovodi za sanitarno oskrbo in požarno zaščito. Celotno omrežje je potrebno zasnovati v skladu s pogoji upravljalca.

## **20. člen**

### *Zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda*

Za celotno območje je potrebno predvideti ločen sistem kanalizacije.

V prvi fazi se izvede natančen posnetek stanja obstoječe kanalizacije. Obstoječa kanalizacije se preuredi v meteorno kanalizacijo. Za odvod fekalnih vod se zgradi nova – fekalna kanalizacija.

Fekalna kanalizacija se naveže na obstoječi kanalizacijski kolektor Tezno II:

Meteorna kanalizacija se vodi preko lovilca olj in usedalnika v ponikalnik na vzhodni strani.

Celotna kanalizacija se izvede vodotesno.

V primeru dejavnosti, ki bi pri proizvodnji uporabljala tehnološko vodo, je le-to potrebno pred izpustom v kanalizacijo očistiti do nivoja ko je dovoljen izpust v kanalizacijo oz. okolje.

## **21. člen**

### *Elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava*

Za potrebe elektrooskrbe se zgradi nova trafo postaja (oziroma več v kolikor bi bile potrebe).

Velikost oz. moč TP se določi na osnovi predvidene potrošnje, ko bodo znani vsi porabniki.

Iz predvidene TP se do posameznih odjemalcev položi ustrezno nizkonapetostno omrežje.

## **22. člen**

### *Oskrba z zemeljskim plinom*

Na območju ni plinovodnega omrežja.

Plin je možno zagotoviti z izgradnjo srednjetačnega plinovoda iz smeri STTC – BDC v trasi predvidene Industrijske ceste.

V kolikor bi se pojavil večji porabnik, je možno plin zagotoviti tudi iz omrežja Geoplina v Bohovi.



### **23. člen**

#### *Vročevodno omrežje*

Na območju ni predvidena gradnja vročevodnega omrežja.

#### *Ogrevanje*

Oskrba s plinom se zagotovi iz omrežja Plinarne Maribor preko obstoječega plinovoda 1bar iz smeri Hoč.

Priključki do posameznih odjemalcev se uredijo preko reducirnih postaj.

### **24. člen**

#### *Telekomunikacije*

Obstoječi objekti imajo TK priključke. Podjetje Amis.net razpolaga tudi z ločenimi optičnimi povezavami.

Obstoječe omrežje ne omogoča večjega dodatnega števila uporabnikov. Zato bo potrebno omrežje ustrezno razširiti. V trasi predvidene Industrijske ceste je predvidena položitev cevne TK kanalizacije, ki bo omogočila uvlačenje dodatnih optičnik in TK kablov.

### **25. člen**

#### *Ostala infrastruktura*

Druge infrastrukture v območju ni. Na osnovi analize tudi ni potreb.

### **26. člen**

#### **Merila in pogoji za varovanje okolja**

Vsi dovoljeni posegi so možni pod pogojem, da ne povzročajo motenj okolju, oziroma ne presegajo z veljavnimi predpisi dopustnih meja. Pri vseh posegih je potrebno upoštevati normativne določbe glede posegov v prostor.

Pri ekološko zahtevnejših posegih mora investitor pridobiti oceno vplivov na okolje. Rezultati ocene so podlaga odločitev o dopustnosti predvidenega posega.

### **27. člen**

#### *Varstvo voda*

Območje se nahaja na 2. vodovarstvenem območju, katerega glede na ukrepe za zavarovanje zalog pitne vode uvrščamo v območje s sanitarnim režimom (Odlok o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zalog pitne vode na Vrbanskem platoju, Mariborskem otoku, Limbuški dobravi in Dravskem polju, MUV št. 19/98, 23/98).

Območje se nahaja v ožjem in širšem varstvenem pasu.

### **28. člen**

#### *Odstranjevanje odpadkov*

Odvoz in deponiranje odpadkov se zagotovi v skladu z veljavno zakonodajo (MUV št. 11/92).

Odpadke, ki jih ni možno odlagati skupaj s komunalnimi, je potrebno zbirati posebej in se s pristojno komunalno organizacijo dogovoriti o njihovem zbiranju in odlaganju. Industrijske odpadke je potrebo zbirati v posebej za to namenjenih kontejnerjih v ločenem prostoru.

Odjemna mesta morajo biti urejena na vizualno neizpostavljenih mestih, vendar dostopnih vozilom za odvoz odpadkov.

## **VII. POGOJI ZA UREJANJE ODPRTIH POVRŠIN**

### **Merila in pogoji za urejanje zelenih površin**

V območju obdelave smo predvideli sledeče kategorije zelenih površin:

- varovalni zeleni pas
- varovalni drevored
- parkirišča v zelenju
- ohranitev obstoječega zelenja
- varovanje obvodnega prostora

#### **29. člen**

Varovalno zelenje se nanaša na severni rob območja, katerega mejo predstavlja potok z avtohtonim visoko raslim zelenjem. Ob omenjenem zelenju predvidimo na severnem robu območja širši pas ozelenitve. Izbor vrste zelenja naj sledi že izoblikovani naravi.

Varovalni drevored predvidimo ob vzhodnem robu obravnavanega območja ob stiku z mejo 2. vodovarstvenega pasu. Varovalni drevored je predviden v Urbanistični zasnovi za mesto Maribor in ga v nalogi le realiziramo. Celotno vodovarstveno območje ima izrazito varovalno funkcijo z zelenjem za katerega smatramo, da rahla prostor.

#### **30. člen**

Vsa parkirišča se uredijo z zelenimi površinami v smislu členitve prostora in regulacije klime.

#### **31 . člen**

Ob obstoječi zazidavi je veliko ohranjenih zelenic, ki jih v največji možni meri ohranjamo še naprej. Kjer predvidimo novogradnje pa sledimo v posameznih funkcionalnih enotah obstoječemu procentualnemu stanju (zelenje : zazidavi).

#### **32. člen**

Znotraj območja obdelave je potrebno zagotoviti kvaliteten odprti prostor.

#### **33. člen**

V območju obvodnega prostora (razen na območju 2. vodovarstvenega pasu) so dopustne naslednje vrste posegov:

- vzdrževalna dela in vodnogospodarske ureditve
- ureditev zelenih površin
- postavitev pomožnih in začasnih objektov
- ureditev poti za pešce
- ureditev kolesarskih stez.

Ostali posegi na omenjenem območju niso dovoljeni.

### 34. člen

Na zelenih površinah so možne glede na vrsto izključno naslednji posegi:

- gradnja spremljajočih objektov za potrebe rekreacije
- ureditev funkcionalnih zemljišč k obstoječim objektom
- postavitev mikro urbane opreme, gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez

Prepovedano je sekanje, obsekavanje obstoječega drevja in grmičevja, razen kadar je to potrebno zaradi cestno prometne varnosti ali predvideno v prostorskih izvedbenih načrtih

## VII POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

### 35. člen

#### *Varstvo zraka*

Upoštevati je potrebo uredbo o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja (Ur. L. RS št. 73/94, 68/96); Uredbo o emisiji snovi iz kurilnih naprav (Ur. L. RS št. 73/94, 51/98), Odlok o varstvu zraka na območju mestne občine Maribor (MUV št. 13/98), in koncept ogrevanja iz predmetnega odloka.

### 36. člen

#### *Varstvo pred hrupom*

Novogradnje in nove dejavnosti je potrebno locirati tako, da ravni hrupa ne presegajo stopenj določenih z Zakonom o varstvu pred hrupom v naravnem in bivalnem okolju (Ur. L. RS št. 15/76, 68/96) ter Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. L. RS št. 45/95, 66/96). Upoštevati je potrebno tudi Uredbo o hrupu zaradi cestnega in železniškega prometa (Ur. L. RS 45/95) in Odlok o varstvu pred hrupom na območju občine Maribor (MUV št. 14/94). Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in izvesti ustrezno protihrupno zaščito ali sanacijo.

V lokacijski in projektni dokumentaciji za nove objekte oziroma spremembe namembnosti obstoječih mora biti glede na stopnjo obremenitve s hrupom predvidena ustrezna zaščita ter podana izjava o varstvu pred hrupom. Glede na namembnost območje uvrščamo v IV. Stopnjo varstva pred hrupom za katerega je predpisana mejna nočna in dnevna raven hrupa 70/70 dB(A).

### 37. člen

#### **Merila in pogoji za varstvo pred požarom**

Pri vseh posegih je potrebno upoštevati pogoje za varen umik ljudi in premoženja. Objekti morajo biti praviloma toliko ločeni med seboj, da je onemogočen prenos požara z objekta na objekt. Pri združenih objektih je potrebno zagotoviti požarno ločitev. Razpored objektov in dovoznih poti mora biti takšen, da omogoča nemoteno posredovanje intervencijskih vozil. Vodo za gašenje požarov je treba zagotoviti z izgradnjo hidrantnega omrežja po Pravilniku o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov

(Ur. L. SFRJ št. 30/91).

Vsaka lokacijska dokumentacija mora vsebovati določila, ki podrobneje določajo vsebino protipožarne zaščite.

Upoštevati je potrebno:

- Zakon o varstvu pred požarom (Ur. l. RS št. 71/93)
- Pravilnik o požarnovarstvenih zahtevah, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi PIA, pri projektiranju, pri gradnji in vzdrževanju objektov (Ur. l. SRS št. 42/85).

### **38. člen**

#### **Merila in pogoji za varovanje narave in kulturne dediščine**

Na obravnavanem območju se ohranja zazelenitev na 2. vodovarstvenem območju, ter zazelenitev ob Razvanjskem potoku.

Novi drevoredi se vzpostavljajo v skladu z regulacijsko karta v M – 1 : 1000.

Na območju ni objektov kulturne dediščine in naravnih vrednot ter ekološko pomembnih območij.

### **39. člen**

V območjih rezervatov in varstvenih pasov infrastrukturnega omrežja in naprav, varstva in urejanja voda ter varstva naravne in kulturne dediščine, ki so določeni v grafičnih prikazih »Regulacijska karta«, je izvajanje posegov omejeno skladno z veljavnimi predpisi ter s pogoji, opredeljenimi v določbah tega odloka o prometnem urejanju, komunalnem in energetskem opremljanju in o varstvu in urejanju voda.

## **VIII. PODROBNA MERILA IN POGOJI PO POSAMEZNIH OBMOČJIH IN POSAMEZNIH FUNKCIONALNIH ENOTAH**

### **40. člen**

#### **Funkcionalno območje 1**

Območje se razprostira med predvideno Industrijsko cesto na zahodu in novo predvideno cesto na vzhodu. Obstoječi objekt na območju je poslovni objekt bivše Jeklotehne, v katerem je danes podjetje Amis.net.

Za območje veljajo ista merila in pogoji kot za celotno območje. Dodatno so določeni naslednji pogoji in merila:

*Pogoji glede dejavnosti in vrste posegov:*

- možna je širitev dejavnosti v skladu z namensko rabo površin, ki je klasificirana kot P – površine za proizvodnjo in skladiščenje, ki so v skladu z opredelitvijo uresničevanja urbanistične zasnove
- možne so dopolnilne dejavnosti, ki so v skladu z opredelitvijo uresničevanja urbanistične zasnove

*Pogoji glede oblikovanja:*

- zaradi izpostavljene lege, je potrebno primerno oblikovati zahodno fasado
- potrebno je upoštevati varovalni odmik od predvidene Industrijske ceste in ga zazeleniti v največji možni meri

- višina objektov naj bo v skladu z indeksom izrabe
- odprte površine naj bodo arhitekturno in krajinsko arhitekturno oblikovane

*Pogoji glede prometnega urejanja:*

- dostop z javnih prometnic neposredno preko priključka
- odmik objektov mora biti za širino pločnika in zelenice odmaknjen od roba vozišča glede na predpisani ulični profil ali najbolj izpostavljenega dela stavbe za 4.0 m od parcelne meje
- parkiranje in manipulacija je urejena na funkcionalnih zemljiščih

#### **41. člen**

##### **Funkcionalno območje 2**

Območje se razprostira v severozahodnem vogalu območja obdelave

Za območje veljajo ista merila in pogoji kot za celotno območje. Dodatno so določeni naslednji pogoji in merila:

*Pogoji glede dejavnosti in vrste posegov:*

- možna je širitev dejavnosti v skladu z namensko rabo površin, ki je klasificirana kot P – površine za proizvodnjo in skladiščenje, ki so v skladu z opredelitvijo uresničevanja urbanistične zasnove
- možne so dopolnilne dejavnosti, ki so v skladu z opredelitvijo uresničevanja urbanistične zasnove

*Pogoji glede oblikovanja:*

- potrebno je upoštevati varovalni zeleni pas ob potoku
- višina objektov naj bo v skladu z indeksom izrabe
- odprte površine naj bodo arhitekturno in krajinsko arhitekturno oblikovane
- dostop z javnih prometnic neposredno preko priključka

*Pogoji glede prometnega urejanja*

- obvezen je odmik objekta za širino pločnika in zelenice od roba vozišča glede na predpisani ulični profil ali najbolj izpostavljenega dela stavbe za 4.0 m od parcelne meje
- v primeru novogradenj je potrebno zagotoviti interventne poti tako do obstoječih kot predvidenih objektov
- parkiranje in manipulacija je urejena na funkcionalnih zemljiščih

#### **42. člen**

##### **Funkcionalno območje 3**

Območje obsega predvsem obstoječe objekte bivše Jeklotehne

Za območje veljajo ista merila in pogoji kot za celotno območje. Dodatno so določeni naslednji pogoji in merila:

*Pogoji glede dejavnosti in vrste posegov:*

- možna je širitev dejavnosti v skladu z namensko rabo površin, ki je klasificirana kot P – površine za proizvodnjo in skladiščenje, ki so v skladu z opredelitvijo uresničevanja urbanistične zasnove
- možne so dopolnilne dejavnosti, ki so v skladu z opredelitvijo uresničevanja urbanistične zasnove

*Pogoji glede oblikovanja:*

- v primeru novogradenj je potrebno zagotoviti interventne poti tako do obstoječih kot predvidenih objektov
- pri morebitnih novogradnjah je potrebno upoštevati faktorje FSI in FP, ki je predpisan za območje obdelave
- višina objektov naj bo v skladu z indeksom izrabe
- odprte površine naj bodo arhitekturno in krajinsko arhitekturno oblikovane

*Pogoji glede prometnega urejanja*

- dostop z javnih prometnic neposredno preko priključka
- za širino pločnika in zelenice od roba vozišča glede na predpisani ulični profil ali najbolj izpostavljenega dela stavbe za 4.0 m od parcelne meje
- parkiranje in manipulacija je urejena na funkcionalnih zemljiščih

### **43. člen**

#### **Funkcionalno območje 4**

Območje se nahaja na severovzhodnem delu območja obdelave

Za območje veljajo ista merila in pogoji kot za celotno območje. Dodatno so določeni naslednji pogoji in merila:

*Pogoji glede dejavnosti in vrste posegov:*

- možna je širitev dejavnosti v skladu z namensko rabo površin, ki je klasificirana kot P – površine za proizvodnjo in skladiščenje, ki so v skladu z opredelitvijo uresničevanja urbanistične zasnove
- možne so dopolnilne dejavnosti, ki so v skladu z opredelitvijo uresničevanja urbanistične zasnove

*Pogoji glede oblikovanja:*

- potrebno je varovati zeleni pas ob potoku
- potrebno je zagotoviti interventno pot do objekta na območju 2
- višina objektov naj bo v skladu z indeksom izrabe
- odprte površine naj bodo arhitekturno in krajinsko arhitekturno oblikovane

*Pogoji glede prometnega urejanja*

- dostop z javnih prometnic neposredno preko priključka
- za širino pločnika in zelenice od roba vozišča glede na predpisani ulični profil ali najbolj izpostavljenega dela stavbe za 4.0 m od parcelne meje
- parkiranje in manipulacija je urejena na funkcionalnih zemljiščih

### **44. člen**

#### **Funkcionalno območje 5**

Območje je nezazidano in na vzhodu meji na 2. vodovarstveni pas. Južni del območja meji na območje, ki ga obravnava LD 33/2001, izdelovalec Urbis d.o.o. Maribor.

Za območje veljajo ista merila in pogoji kot za celotno območje. Dodatno so določeni naslednji pogoji in merila:

*Pogoji glede dejavnosti in vrste posegov:*

- možna je širitev dejavnosti v skladu z namensko rabo površin, ki je klasificirana kot P – površine za proizvodnjo in skladiščenje, ki so v skladu z opredelitvijo uresničevanja urbanistične zasnove

- možne so dopolnilne dejavnosti, ki so v skladu z opredelitvijo uresničevanja urbanistične zasnove

*Pogoji glede oblikovanja:*

- pri morebitni zazidavi je potrebno upoštevati obstoječe industrijske tire na območju, ki potekajo po vzhodnem robu območja in do obstoječega skladiščnega objekta bivše Jeklotehne
- potrebno je zagotoviti varovalni drevored na meji z 2. vodovarstvenim pasom
- višina objektov naj bo v skladu z indeksom izrabe
- odprte površine naj bodo arhitekturno in krajinsko arhitekturno oblikovane

*Pogoji glede prometnega urejanja:*

- dostop z javnih prometnic neposredno preko priključka
- za širino pločnika in zelenice od roba vozišča glede na predpisani ulični profil ali najbolj izpostavljenega dela stavbe za 4.0 m od parcelne meje
- parkiranje in manipulacija je urejena na funkcionalnih zemljiščih

#### **45. člen**

##### **Območje prometne infrastrukture**

Na območju, ki ga imenujemo cestno telo in predstavlja min. 10.0 m pas med regulacijskimi linijami so dopustni naslednji posegi:

- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez
  - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, pešpoti in kolesarskih poti.
- Drugi posegi niso dopustni.

#### **46. člen**

##### **Območje obvodnega prostora**

V območju obvodnega prostora veljajo naslednji pogoji.

- ureditve so razmeščene tako, da ne zmanjšujejo propustnosti vodotoka
- ureditve so oblikovane z lahko tehnologijo gradnje v naravnih materialih, tako, da ne ovirajo pretoka v primeru visokih voda, razne premostitvenih objektov, ki so dimenzionirani na višinsko koto 100 – letne vode.

### **IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

#### **47. člen**

Ne glede na določila prostorskih ureditvenih pogojev za posamezna funkcionalna območja, so do realizacije predvidenih ureditev v skladu s temi prostorskimi ureditvenimi pogoji dopustni naslednji posegi:

- tekoče vzdrževanje stavb znotraj obstoječih gabaritov
- spremembe namembnosti, ki ne zahtevajo večjih gradbenih posegov in vlaganj v objekte,
- tekoče vzdrževanje prometnih in manipulacijskih površin,
- tekoče vzdrževanje zelenih površin
- nujni komunalni posegi, nujni sanacijski posegi.

#### **48. člen**

Prostorski ureditveni pogoji so stalno na vpogled pri:

Mestni upravi Mestne občine Maribor, Zavod za prostorsko načrtovanje

Krajevni skupnosti Razvanje

Spletne strani: Maribor.si.

#### **49. 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). Območje je razvidno iz grafičnih prilog, ki so del tega odloka.

#### **50. člen**

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

### **OBRAZLOŽITEV**

#### **Uvod:**

Skladno s pogodbo številka 160/2001 med SKB – Nepremičnine & leasing d.o.o., Ljubljana in podjetjem URBIS d.o.o. Maribor, predstavlja predmetni elaborat drugi vsebinski sklop naročene naloge in sicer prostorske ureditvene pogoje za območje Ta 14 – P, kar je območje bivšega podjetja Jeklotehna v Bohovi.

V skladu s programom priprave za prostorske ureditvene pogoje za območje Ta 14 – P so ti prostorski ureditveni pogoji izdelani na podlagi Posebnih strokovnih podlag za območje Ta 14 – P, katere je izdelal URBIS d.o.o. Maribor, številka naloge 160-SP/2001, izdelane v juniju 2002.

Območje obdelave obsega zemljišča med hitro oz. glavno cesto na zahodu, Razvanjskim potokom na severu, železniško progo Maribor – Zidani most na vzhodu inmejo z občino Hoče – Slivnica na jugu.



V naravi so to poslovno skladiščni objekti, manipulativne površine, objekti DINOS-a, bencinski servis OMV – Istrabenz, delno so to travniki in njivske površine. Na skrajnem vzhodnem delu, med železniško progo in industrijskim tirom je območje namenjeno ponikanju (zarasel ribnik, močvirnate površine) v katerega se steka tudi Razvanjski potok. Zaradi nesprejetja odloka o ugotovitvi kateri deli urbanistične zasnove niso v skladu z veljavnimi prostorskimi akti, se obravnavano območje ureja na podlagi Odloka o PUP za območje urbanistične zasnove Maribora (MUV 26/98). V citiranem odloku je območje opredeljeno kot cona T 2. V neskaldju je tudi meja območja, ki sedaj poteka po meji občin Maribor in Hoče – Slivnica.

Pri načrtovanju so se uporabljale smernice in izhodišča opredeljena v Urbanistični zasnovi Maribora in sicer:

- območje je del planske enote Ta 14 – P
- območje je namenjeno proizvodnji in skladiščenju
- faktor izrabe zemljišča je 0.4 – 0.8.

Pogoji za posege v prostor:

Območje bivše Jeklotehne je v zadnjih letih doživelo kar nekaj sprememb.

Območje je delno pozidano. Namembnost obstoječih objektov je predvsem skladiščna, proizvodna in upravna. Podoba območja je tipična proizvodna, kjer se prepletajo obstoječi železniški tiri, delno asfaltirane površine cestišč in manipulativnih ploščadi ter nadzemni vodi infrastrukturnih objektov in naprav.

Del nepozidanega območja predstavljajo travnate površine in polja.

Krajinsko zanimivo je predvsem območje skrajnega severnega dela območja obravnave, kjer se nahaja potok s spremljajočim visoko-raslim zelenjem in bi ga bilo potrebno ohraniti v predvidenem širšem zelenem pasu.

Južni del območja obravnave meji na energetski koridor, ki predstavlja v Urbanistični zasnovi mesta Maribor del zelenega mestnega obroča s pol-javnimi zelenimi površinami. Širše območje vzhodnega dela obravnavanega območja zavzema drugi vodovarstveni pas. Po Urbanistični zasnovi mesta Maribor je predviden širši zeleni pas tudi ob predvideni Industrijski cesti na vhodnem delu območja.

Tekom časa je na območju nastalo tudi nekaj pomožnih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

Tako se danes na območju odvija predvsem dejavnosti distribucije in skladiščenja, storitev proizvodnje, trgovine in takšne dejavnosti je možno predvideti tudi v naprej. Na območju predvidimo postavitve novih objektov, vezanih na zaokrožitev in razširitev sedanje dejavnosti.

### **Ocena gradbenega stanja in uporabnosti objektov za nove dejavnosti**

Gradbeni fond obstoječih objektov je v različnem gradbenem stanju. Nekateri objekti so delno prenovljeni. V slabem stanju so predvsem pomožni objekti ali morebitne črno-gradnje. Nekateri objekti, ki so bili strogo namenski bodo morali spremeniti dosedanje namembnost, v smislu delitve objektov na manjše zaključene celote ter na dozidavo prizidkov s trgovsko namembnostjo.

## **Prometna infrastruktura**

Območje je dostopno iz glavne ceste – hitre ceste G1-13 in semaforiziranega križišča. Ker je bilo območje do nedavnega »zaprtega tipa«, so v nadaljevanju zgrajene samo interne prometnice oz. asfaltirane manipulativne površine, ki jim bo potrebno dati status javnih prometnih površin. Drugih dostopov v območje ni.

Znotraj obravnavanega območja je urejeno večje parkirišče za osebna vozila, ki je služilo še v času obratovanja podjetja Jeklotehna, ki je imelo veliko število zaposlenih. Število parkirnih mest je dimenzionirano na takratno stanje, tako da je potrebna ponovna prevera dejanskega stanja, glede na sedanjo namembnost in temu primerna prilagoditev števila parkirnih mest na območju. Prav tako velja, da morajo imeti vsi novo predvideni objekti zagotovljeno potrebno število parkirnih mest glede na dejavnost in velikost le teh.

### **Omejitve pri poseganju v prostor:**

- veliko delno pozidanih površin znotraj območja obdelave
- potek električnih vodov VN ob južnem robu območja obdelave
- območje drugega vodovarstvenega pasu, ki obsega širši pas vzhodnega dela območja obdelave
- obstoječi industrijski železniški tiri na severnem delu območja obdelave
- območje varovalnega pasu ob potoku ob severnem robu predmetnega območja

### **Osnova izhodišča za posege v prostor**

- zapolnjevanje prostih gradbenih parcel
- racionalizacija infrastrukturnega omrežja (komunalnega in prometnega)
- upoštevanje tipoloških značilnosti območja
- upoštevanje krajinskih značilnosti območja

Z omenjenimi posegi je potrebno ustvarjati prepoznavno podobo mesta, ki jo določajo: krajevna identiteta: geomorfološke in krajinsko pejsažne značilnosti (topografija, griči, nabrežja) prostorske členitve  
tlorisna struktura območij skupne identitete in posamičnih tkiv, osnovnih povezovalnih (javni, grajeni in zeleni odprti prostor), zaznavnih in orientacijskih sistemov mesta, značilna silhueta in pomembne vedute (pogledi na naravne in grajene prostorske dominante)  
identiteta funkcionalne strukture: vrsta in distribucija posameznih dejavnosti.

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

35005-00033/2001 0901 VB  
Datum: 5.8.2002.

