

## 301

Na podlagi 119. člena v povezavi s 110 in 289. členom Zakona o urejanju prostora (ZURP-2, Ur. l. RS, št. 61/17) ter 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/11, 8/14) sprejemem

**S K L E P****o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja St-1 ob Ruški cesti v mestni občini Maribor****1. člen  
(splošno)**

S tem sklepom se začne postopek priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) za del območja St-1 ob Ruški cesti v Mariboru.

Pravna podlaga za izdelavo OPPN je Zakon o urejanju prostora (ZURP-2, Ur. l. RS, št. 61/17) in vsi ostali relevantni pravni predpisi.

**Pripravlavec:** Mestna občina Maribor, Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora.

**Pobudnik:** IMO-REAL d.o.o., Štefana Kovača 10, 9000 Murska Sobota.

**Naročnik:** IMO-REAL d.o.o., Štefana Kovača 10, 9000 Murska Sobota.

**Načrtovalec:** URBIS d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor.

Prostorski akt se v prostorskem informacijskem sistemu vodi pod ID številko 1287.

**2. člen  
(območje obdelave, ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN)****Območje obdelave**

Območje SP se nahaja na desnem bregu reke Drave, v neposredni bližini starega mosta, v Mestni četrti Tabor. Nahaja se med Valvazorjevo ulico in Ruško cesto ter zahodno od Raičeve ulice. Območje je prometno dostopno Ruške ceste. Območje je bilo v preteklosti že namenjeno gradnji objektov – ostala je gradbena jama za kletni del. Je prazno in neaktivno.

Območje obdelave zajema naslednje parcele ali njihove dele: 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11/1, 27/5, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16 in 2802/1, vse k.o. Tabor. Okvirna velikost območja je 14.000 m<sup>2</sup>.

Območje obdelave se lahko v samem postopku priprave OPPN tudi spremeni – razširi ali zmanjša.

**Ocena stanja**

Območje trenutno ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17(popr)) – območje začasnega urejanja s PUP.

**Razlogi za izdelavo OPPN**

Območje nove stanovanjske soseske s poslovnim programom se nahaja na površinah za stanovanja in dopolnilne dejavnosti. Za območje je predvidena izdelava podrobnega prostorskega akta – OPPN. Dopustne dejavnosti in dopustne vrste objektov na območju dopuščajo večstanovanjske stavbe, poslovne dejavnosti z

upravnimi stavbami, dejavnosti in stavbe splošnega družbenega pomena, trgovske in gostinske dejavnosti ter stavbe.

Predvidena je gradnja stanovanjskega kompleksa z javnimi programi v pritličju. Načrtovana ureditev ne spreminja podrobne namenske rabe prostora. Kompozicija vzpostavlja glavno os na reko Dravo. V centru kompozicije se vzpostavi klasični ulični ambient, ki se rahlo odpira na Dravo, tako da povzema že karakteristike trga.

Kompozicija sestoji iz dveh L elementov, vsak ima pretežno etažnost P+3 in po en višinski poudarek. Kompozicija v notranjosti je simetrična in locira višinska poudarka v ozadju - v globino zamaknjeno od severnega uličnega oz. rečnega ambienta. Stolpa imata enako višino P+8 in P+11 z možnostjo ureditve strojnih naprav pod tehničnim nadstreškom. Kompozicija ustvarja tri večje zunanje površine:

- centralni ambient kot nosilec identifikacije ter programa,
- na zahodni strani vhodni trg z možnostjo krajšega parkiranja,
- vzhodno parkovno površino.

Generalno je kompleks namenjen stanovanjem, razen pritličja, ki je namenjen javnim programom. Razen vhodnih ureditev v pritličju ni stanovanjskih programov. Za zagotovitev primerne deljivosti javnega in internega je predlagana ureditev obodnih arkad, ki uspešno omilijo obremenitve dinamike javnih programov ter tako za stanovanja zagotovijo kar najvišji nivo oddaljenosti od javnega programa. V nadstropjih je možno urediti cca. 150 stanovanj, v pritličju se lahko uredi cca. 1.800 m<sup>2</sup> javnih programov.

V sklopu akta se načrtuje tudi ureditev dostopne poti do Studenske brvi. Osnovna zamisel ureditve je izvedba stopničaste ploščadi, ki je nekakšen antipod piazzeti na levem bregu. Ta vertikalno zalomljeni trg je dostopen po segmentih, ki premagujejo višinsko razliko - stopnice na eni in rampe na drugi strani. Vsak od segmentov predstavlja razgledno ploščad na višjem nivoju in celotna poteza nekako poudarja v hrib zarezano potezo prehoda čez reko. Rampe na eni in stopnišča na drugi strani so po sredini ločeni z ozelenjenimi zidovi, ki vizualno zmehčajo poseg v hrib in predstavljajo prehod v naravno okolje. Material te obdelave je vidni beton, leseni tlak mosta se konča pod prvo ploščadjo

S tem sklepom se potrdijo Izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja St-1, izdelovalec, št. 2019/OPPN-002, junij 2019, ki jih je izdelal Urbis d.o.o., Maribor in so priloga tega sklepa.

**3. člen****(predmet OPPN in način pridobitve strokovnih rešitev)**

Urbanistična in krajinska zasnova ureditve stanovanjsko poslovnega kompleksa temeljita na IDZ, ki jo je izdelal Studio Kalamar, Ljubljana, junij 2019, ureditev dostopne poti do nabrežja reke Drave pa na prvonagrajeni natečajni rešitvi za ureditev Studenske brvi čer reko Dravo.

**4. člen****(nosilci urejanja prostora in drugi udeleženci)**

- Nosilci urejanja prostora, ki podajo smernice in mnenja, so:
- Direkcija za vode, Sektor območja Drave, Krekova ul. 17, 2000 Maribor,
  - Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana,

- Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana,
- Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška ul. 20, 2000 Maribor,
- Mestna občina Maribor, Urad za komunalno promet in prostor, Sektor za komunalno in promet, Slovenska ul. 40, 2000 Maribor – za področje prometa,
- Nigrad d.d. javno komunalno podjetje, Zagrebška c. 30, Maribor,
- Elektro Maribor d.d. podjetje za distribucijo električne energije, Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor,
- Mariborski vodovod, javno podjetje d.d., Jadranska c. 24, 2000 Maribor,
- Plinarna Maribor d.d., Plinarniška ul. 9, 2000 Maribor,
- Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o., Jadranska cesta 28, 2000 Maribor,
- Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, Grajska ulica 7, 2000 Maribor;
- Dravske elektrarne Maribor, Obrežna ulica 170, 2000 Maribor.

V vseh fazah priprave OPPN sodelujejo tudi Mestna četrt Magdalena ter organi Mestne občine Maribor, pristojni za varovanje okolja in zelene površine.

V kolikor se v postopku priprave OPPN ugotovi, da je potrebno pridobiti dodatne smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora, se le-te pridobijo.

Pripravljaivec pridobi odločbo Ministrstva za okolje in prostor, Direktorata za prostor, Sektorja za celovito presojo vplivov na okolje, ali je v postopku priprave OPPN treba izvesti celovito presojo vplivov njegove izvedbe na okolje (v nadaljevanju: CPVO).

Ustrezna gradiva nosilcem urejanja prostora in drugim udeležencem posreduje pripravljavec oziroma načrtovalec po pooblastilu pripravljavca.

Po pripravi gradiva osnutka OPPN in morebiti potrebnega okoljskega poročila izbrani načrtovalec tega skupaj s pozivom za pridobitev prvega mnenja pošlje nosilcem urejanja prostora. V primeru, da nosilci urejanja prostora v 30 dneh svojega mnenja ne podajo, se šteje, da nimajo pripomb na predlagano prostorsko ureditev.

Predlog OPPN pošlje načrtovalec skupaj s pozivom za pridobitev drugega mnenja nosilcem urejanja prostora. V primeru, da nosilci urejanja prostora v 30 dneh svojega mnenja ne podajo, se šteje, da soglašajo s predlagano prostorsko ureditvijo.

## 6. člen

### (postopek in terminski plan sprejemanja OPPN)

Postopek priprave in sprejema OPPN poteka po naslednjem terminskem planu:

Faza	Čas izdelave v dnevih
Priprava izhodišč in Sklepa o pričetku postopka OPPN; objava v Medobčinskem uradnem vestniku in pridobitev ID številke	/
Priprava gradiva in pridobivanje konkretnih smernic pristojnih NUP ter odločitve MOP o izdelavi CPVO	30 (+ 21)

Faza	Čas izdelave v dnevih
Priprava osnutka OPPN ( <i>in okoljskega poročila OP</i> )	15 (30)
Priprava gradiva in pridobivanje prvih mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora; ( <i>Pridobivanje mnenj v postopku CPVO</i> )	30 (+ 30)
Dopolnitev osnutka OPPN ( <i>in OP</i> ) na podlagi pridobljenih smernic NUP	15
Javna razgrnitev, javna obravnava in 1. obravnava na mestnem svetu	30
Priprava in sprejem strokovnih stališč do pripomb in predlogov, podanih v času javne razgrnitve	15
Izdelava predloga OPPN	15
Pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora na predlog prostorskega akta, ( <i>Pridobivanje mnenj v postopku CPVO</i> )	30 (+ 30)
Izdelava usklajenega predloga OPPN	15
Pridobivanje sklepa MOP	30
Druga obravnava in sprejem OPPN na občinskem svetu	30
Objava odloka v Medobčinskem uradnem vestniku in v PIS	8

Med posameznimi fazami je potrebno upoštevati rok 5 dni za administrativna, tehnična ter druga dela.

Navedeni terminski plan je okviren. Zaradi nepredvidljivih zahtev in pogojev udeležencev v postopku se lahko spremeni. Roki, ki niso v pristojnosti Mestne občine Maribor, so odvisni od pogodbenih razmerij naročnik – izdelovalec.

## 7. člen

### (obveznosti v zvezi s financiranjem priprave OPPN)

Vse obveznosti v zvezi s financiranjem postopkov, strokovnih podlag, elaborata ekonomike in drugih elaboratov, objav v medijih in drugih gradiv, potrebnih za izdelavo OPPN, nosi naročnik.

Digitalni prostorski podatki, ki se prikažejo na grafičnih načrtih, se izdelajo kot vektorski podatki s pripadajočimi opisnimi podatki. Vodijo se s topološko pravilnimi poligoni, s topološko pravilnimi in usmerjenimi linijami ali s točkami.

Formati podatkov za digitalni grafični izris morajo biti povezljivi s formati digitalnih geodetskih podatkov. Pri zajemu digitalnih prostorskih podatkov je potrebno upoštevati natančnost predpisanih geodetskih podatkov.

Vsa gradiva morajo biti izdelana v digitalni obliki, in sicer:

- teksti, grafikoni, tabele, predstavitev z Microsoft Office programskimi orodji,
- karte z ESRI, Auto Cad ali Map Info Professional programskimi orodji,
- karte morajo biti ločene od legend,
- legende morajo biti v formatu .jpg z ločljivostjo 150 dpi,
- posamezno karto v vektorski obliki je potrebno pretvoriti v rastrsko obliko .tif z ločljivostjo 300 dpi v velikosti izrisa s pripadajočo legendo,

- karte morajo biti orientirane proti severu,
- v karti mora biti tudi sloj parcel (zaradi geolokacije),
- sheme v formatih .tif ali .jpg ali .pdf,
- meja območja obdelave mora biti zajeta v vektorski obliki v formatu .tab ali .shp ali .dwg,
- tekstualni del naloge mora biti izdelan v formatu .pdf ali .doc.

Gradiva morajo biti oddana:

- v dveh analognih kopijah za obravnave na Mestnem svetu,
- v potrebnem številu in obliki za pridobitev smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora,
- v potrebnem številu in obliki za javno razgrnitev in javno obravnavo.

Končni elaborat mora biti oddan v šestih izvodih v analogni obliki ter v dveh izvodih v digitalni obliki. Digitalna in analogna oblika morata biti skladni, kar načrtovalec potrdi z izjavo.

Izbrani načrtovalec mora sodelovati na javni obravnavi, seji Odbora za urejanje prostora in varstvo okolja in na sejah Mestnega sveta – kot poročevalec.

### **8. člen**

#### **(veljavnost sklepa)**

Sklep o začetku priprave OPPN se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku ter na spletnih straneh Mestne občine Maribor. Veljati začne osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 35005-4/2019  
Datum: 5. junij 2019

Župan Mestne občine Maribor  
Aleksander Saša Arsenovič, s.r.