

Naloga: **Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za del
prostorsko planske enote Ta 14 P**

Faza: **Izhodišča**

Naročnik: **Real integral d.o.o.**

Izvajalec: **ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.**

Odgovorni
prostorski
načrtovalec: **dr. Andreja KUZMANIČ, univ. dipl. inž. arh.**

Sodelavka: **Mojca SVEČKO, univ. dipl. inž. arh.**

Številka naloge: **20001**

Številka pogodbe: **015/2019**

Datum izdelave: **januar 2020**


Direktor:
Marinka KONEČNIK KUNST, univ. dipl. ekon.

ZUM urbanizem, planiranje,
projektiranje d.o.o. 1
2000 MARIBOR, Grajska ul. 7

A. TEKSTUALNI DEL

KAZALO VSEBINE

1	Namen in razlogi za pripravo in sprejem sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta	1
2	Območje urejanja	1
3	Utemeljitev skladnosti pobude z narejenimi prostorskimi akti	3
	3.1 Občinski prostorski plan	3
	3.2 Zazidalni načrt za del prostorsko planske enote Tabor 14 P	4
4	Prikaz stanja prostora	7
5	Opis investicijske namere	14
6	Utemeljitev predlagane rešitve	14
7	Rešitve glede GJI in varstva okolja	16
8	Roki za izvedbo SD ZN	17

KAZALO SLIK

Slika 1: Lega območja v širšem prostoru	1
Slika 1: Območje za zračnem posnetku	2
Slika 2: Izsek iz Urbanistične zasnove mesta Maribor, karta 8 Zasnova namenske rabe prostora	3
Slika 3: Izsek iz veljavnega zazidalnega načrta, karta 5 Zazidalna situacija z zasnovo prostih površin	4
Slika 4: Izsek iz veljavnega zazidalnega načrta, karta 7 Urbanistični pogoji	5
Slika 5: Pogled na območje s severozahodne strani, s ceste Ledina	7
Slika 6: Pogled na območje s severovzhodne strani, s ceste Ledina	7
Slika 7: Pogled na območje z zahodne strani	7
Slika 1: Prikaz GJI ob območju	8
Slika 2: Prikaz kategoriziranega cestnega omrežja ob območju	8
Slika 3: Prikaz lege območja in vodovarstvenih območij	9
Slika 4: Prikaz območja in hidrografije	9
Slika 5: Območje obravnave in erozijska območja – opozorilna karta erozije	10
Slika 6: Območje SD ZN na izseku iz karte Verjetnosti pojavljanja plazov	10
Slika 7: Prikaz območja in enot iz registra kulturne dediščine	11
Slika 8: Prikaz območja in varstva narave	12
Slika 9: Prikaz lege območja na karti potresne nevarnosti	12
Slika 10: Dejanska raba	13
Slika 11: Prikaz severnega dela območja na BDOF	14
Slika 12: Prikaz severnega dela območja na zazidalni situaciji iz zazidalnega načrta s projektom Ceste na Ledino	15
Slika 13: Prikaz severnega dela območja na karti urbanističnih pogojev iz zazidalnega načrta s projektom Ceste na Ledino	15
Slika 14: Prikaz predlagane prizidave stavbe	16

KAZALO TABEL

Tabela 1: Okvirni roki za pripravo SD ZN	17
------------------------------------------------	----

B. GRAFIČNI DEL

- 1 Izsek iz zazidalnega načrta za del prostorsko planske enote Tabor 14 P (MUV št. 30/02) -
Zazidalna situacija z zasnovo prostih površin v merilu 1:2000

A. TEKSTUALNI DEL

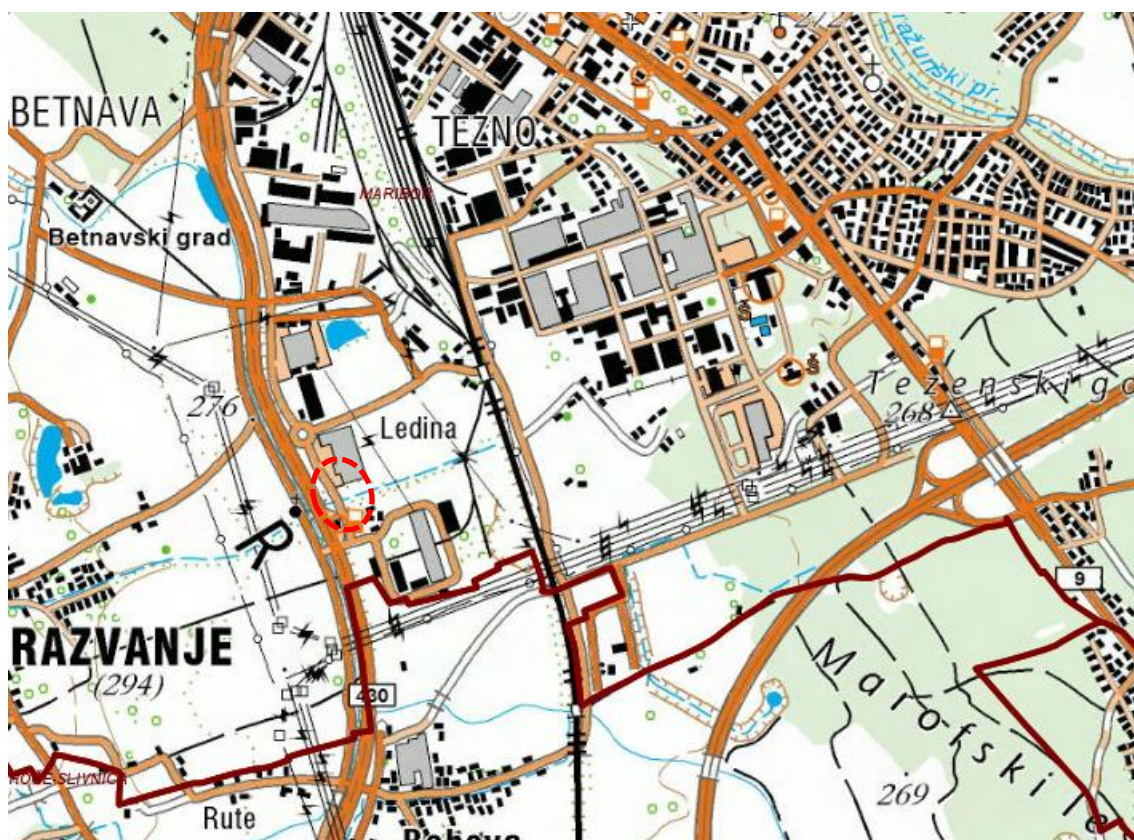
1 NAMEN IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO IN SPREJEM SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA

Namen naloge je izdelati spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 14 P (MUV št. 30/02, v nadaljevanju: SD ZN), zaradi spremembe toleranc za gradbeno linijo na severozahodni strani stavbe Bauhauusa, ki leži na zemljišču s parc. št. 612/1, k.o. Razvanje tako, da bo možno stavbo prizidati za širino največ 10,0 m proti cesti Ledina.

Predmetna izhodišča predstavljajo podlago za sprejem sklepa o začetku priprave sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za del prostorsko planske enote Ta 14 P (MUV, št. 30/02).

2 OBMOČJE UREJANJA

Območje leži v južnem delu mesta Maribor med Tržaško cesto na zahodu in železniško progo E 67 Šentilj-Maribor–Zidani most na vzhodu v širšem pasu ob cesti Ledina.



Slika 1: Lega območja v širšem prostoru (vir: [iObčina](#))

Območje obravnave obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 610/1, 611/4, 612/1, 614/1, 615/4 in 617/2, vse k.o. Razvanje.



Slika 1: Območje za zračnem posnetku (vir: Google, posnetki 2020)

Velikost območja je ca. 4,3 ha.

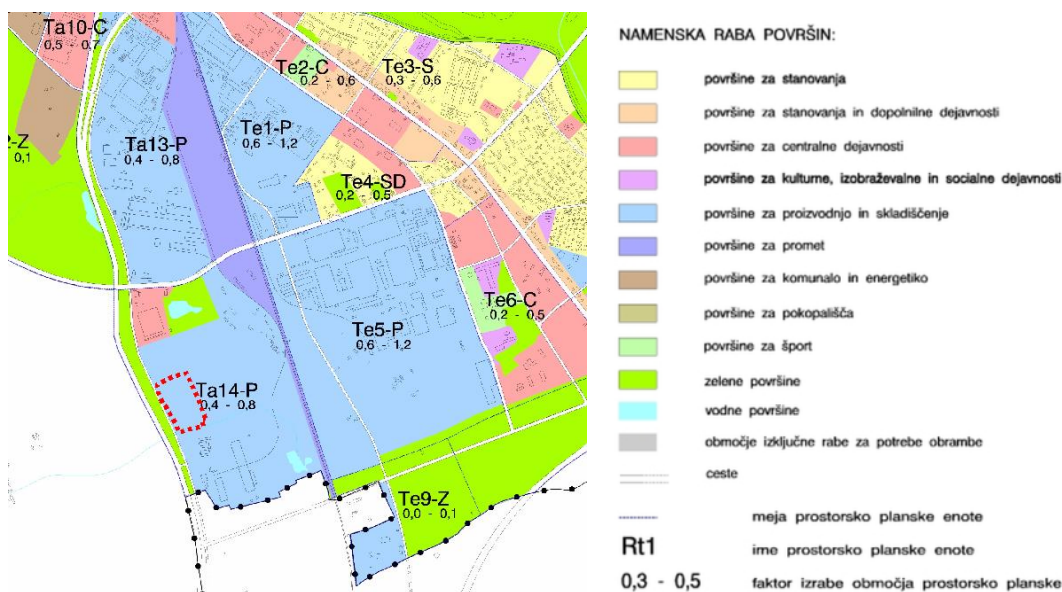
3 UTEMELJITEV SKLADNOSTI POBUDE Z NAREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

3.1 Občinski prostorski plan

Planska prostorska akta, ki veljata na območju urejanja sta:

- Prostorske sestavine Dolgoročnega plana občine Maribor za obdobje 1986-2000 (Medobčinski uradni vestnik št. 1/86, 16/87, 19/87 - popravek, 7/93, 8/93 - popravek, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/2000, 2/2001, 23/2002, 28/2002, 19/2004, 25/2004, 8/2008, 17/2009 – popravek in Ur. l. RS, št. 72/2004, 73/2005, 9/2007, 27/2007, 36/2007, 111/2008 in 17/2010) in
- Prostorske sestavine Družbenega plana Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (Medobčinski uradni vestnik št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92, 7/93, 8/93 - popravek, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/2000, 2/2001, 23/2002, 28/2002, 19/2004, 25/2004, 8/2008, 17/2009 – popravek in Ur. l. RS, št. 72/2004, 73/2005, 9/2007, 27/2007, 36/2007, 111/2008 in 17/2010).

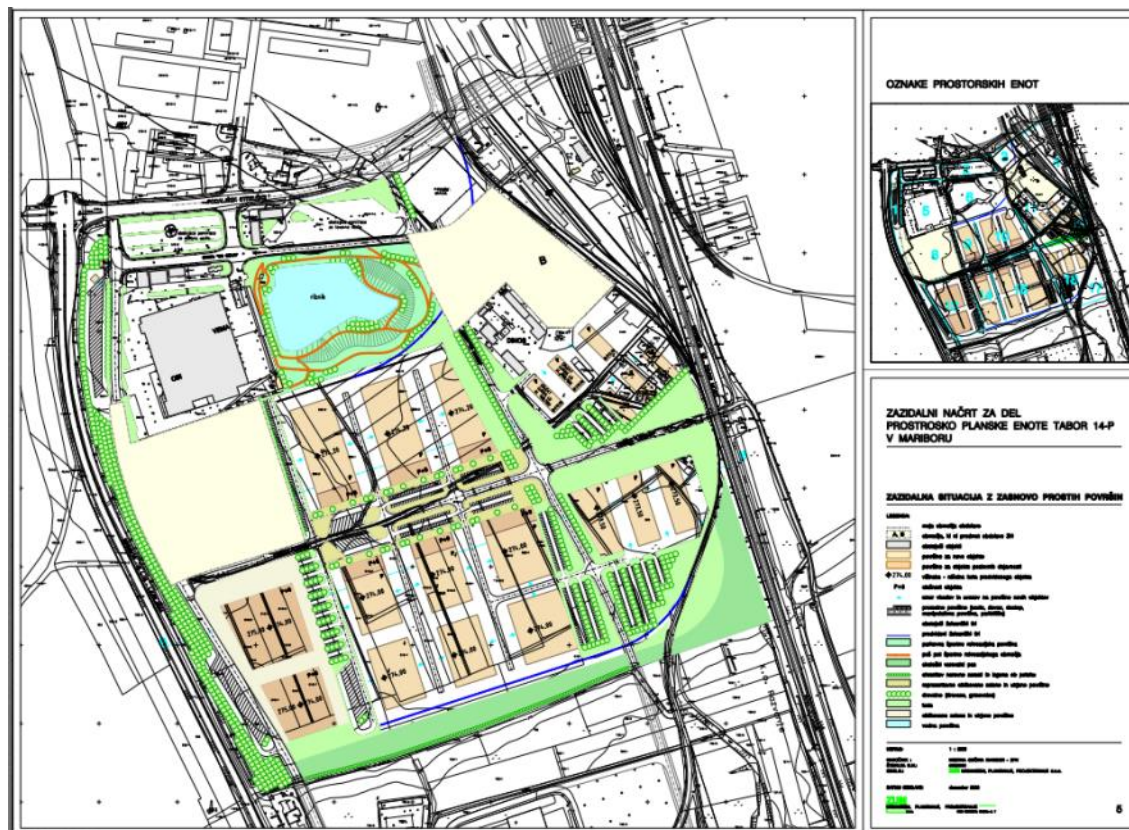
Območje ZN je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja. Območje se nahaja v prostorsko planski enoti Ta14-P. Podrobna namenska raba prostora, določena z Urbanistično zasnovo mesta Maribor, je »površine za proizvodnjo in skladiščenje«.



Slika 2: Izsek iz Urbanistične zasnove mesta Maribor, karta 8 Zasnova namenske rabe prostora

3.2 Zazidalni načrt za del prostorsko planske enote Tabor 14 P

Območje obravnave se ureja na podlagi Odloka o zazidalnem načrtu za del prostorsko planske enote Tabor 14 P (MUV št. 30/02).



Slika 3: Izsek iz veljavnega zazidalnega načrta, karta 5
Zazidalna situacija z zasnovo prostih površin

Zazidalni načrt, ki velja na območju med Tržaško cesto na zahodu, objekti STTC (danes Intereuropa) na severu, železniško progo Maribor–Ljubljana na vzhodu in objekti Jeklotehne (danes Merkur) na jugu, na območju dovoljuje naslednje dejavnosti:

- proizvodnja in skladiščenje,
- logistične dejavnosti,
- poslovne dejavnosti,
- trgovske dejavnosti,
- gostinske dejavnosti,
- dejavnosti cestnega in železniškega prometa,
- bencinske črpalke,
- dejavnosti vezane na poštni in telekomunikacijski promet in
- dejavnosti parkiranja.

Urbanistični koncept določa, da postavitve objektov in prometna ureditev sledita ortogonalnemu sistemu, ki ga definira železniška proga. Posamezni ločeni kompleksi objektov in njim pripadajoče funkcionalne površine so omejeni z gradbeno črto, ki jo definirana na način, da odklik objektov od ceste omogoča umestitev parkirnih površin, ki s širino zagotavljajo obračanje največjih tovornih vozil izven ograjenega funkcionalnega zemljišča objektov in širine nujno potrebnih manipulativnih površin med varovalno ograjo in samim objektom.

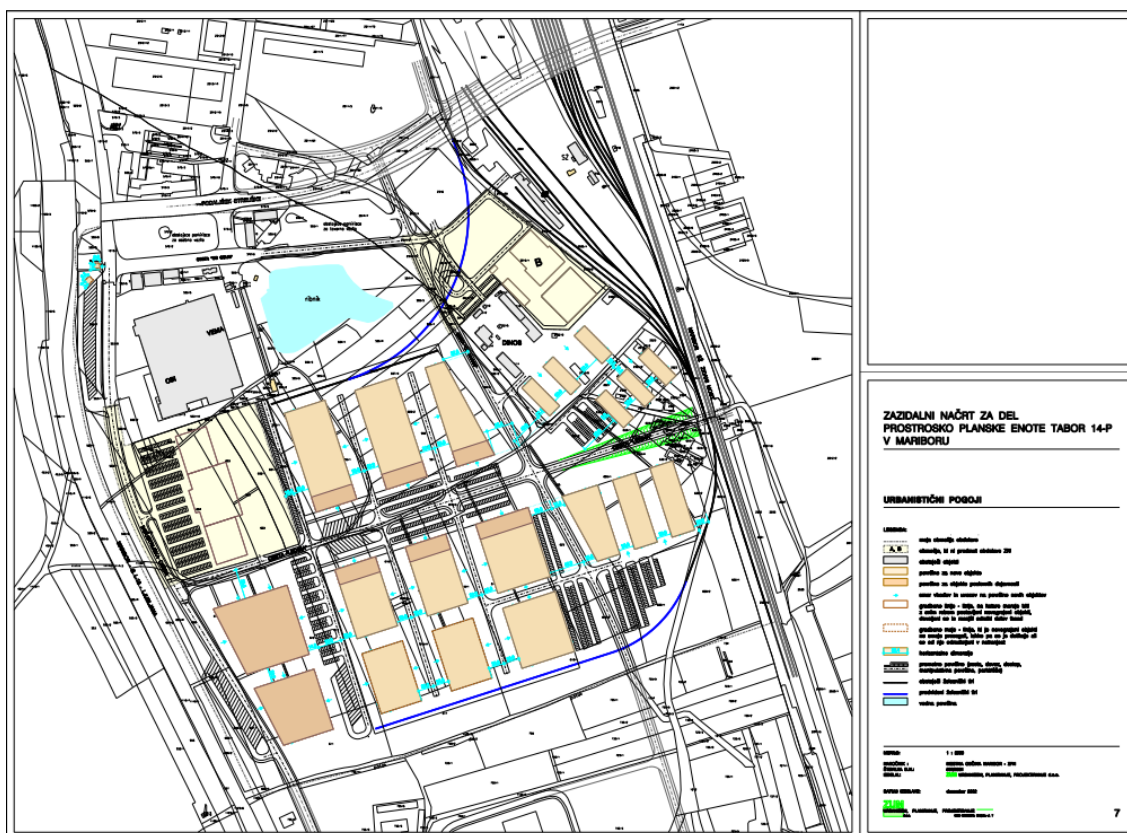
Prostorska ureditev je členjena programsko in oblikovno.

V končni situaciji je načrtovana rušitev dela ceste »Ob Dinosu« in obstoječe cestne povezave ter podvoz v trasi načrtovane ceste Ledina.

Objekte se umešča v skladu z opredeljenimi gradbenimi mejami in linijami ter maksimalnimi površinami objektov, regulacije so razvidne iz karte št. 7 Urbanistični pogoji in karte št. 5 Zazidalna situacija z zasnovo prostih površin.

Procenti izrabe (FZ) prostorske enote ali posamezne gradbene parcele so:

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



Slika 4: Izsek iz veljavnega zazidalnega načrta, karta 7 Urbanistični pogoji

Fasade se visoko kakovostno oblikujejo skladno s funkcijo objekta. Poudarjeno se oblikujejo pročelja poslovnih objektov. Obvezna je uporaba kvalitetnih materialov (kamen, opeka ipd.)

Strehe so ravne ali v naklonu do 12°.

Dostopi se projektirajo brez ovir, pri nivojskih razlikah terena mora biti poleg stopnic tudi požarna klančina.

V osrednjem delu območja, kjer so predvideni poslovni prostori (ob cesti Ledina), se načrtujejo reprezentativne zelene površine z mikrourbano opremo, drevesi in tratnimi površinami. Na južni

strani območja se ohrani potok z naravno zarastjo. Ob vseh parkiriščih, ob Tržaški cesti in ob cesti k Dinosu so načrtovani drevoredi.

Tolerance za gradnjo objektov:

- gradbena linija – dopustni so odmiki delov fasad do največ 1 m,
- površine za gradnjo objektov so maksimalne 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.
- dopustna so odstopanja od tehničnih rešitev za prometno, komunalno in energetska infrastrukturo in omrežje elektronskih komunikacij, če se pri podrobnejšem načrtovanju najdejo boljše tehnične rešitve, ki pa morajo biti prostorsko, družbeno in okoljsko sprejemljive in ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

4 PRIKAZ STANJA PROSTORA

Velikost območja sprememb in dopolnitev je ca. 42.944 m² in je opredeljeno kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo prostora »površine za proizvodnjo in skladiščenje«.

Območje je delno pozidano in komunalno opremljeno.



Slika 5: Pogled na območje s severozahodne strani, s ceste Ledina (vir: [Google Street View](#), zajem slike jul. 2013)

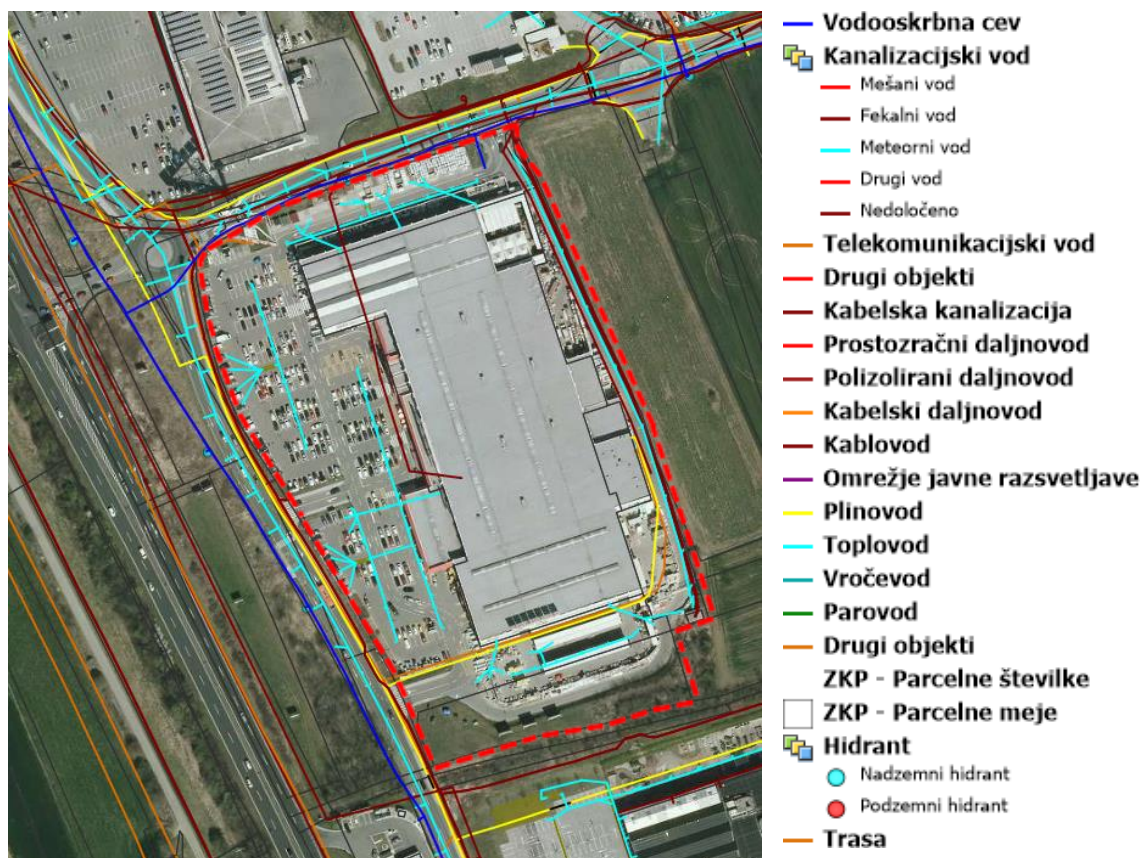


Slika 6: Pogled na območje s severovzhodne strani, s ceste Ledina (vir: [Google Street View](#), zajem slike jul. 2013)



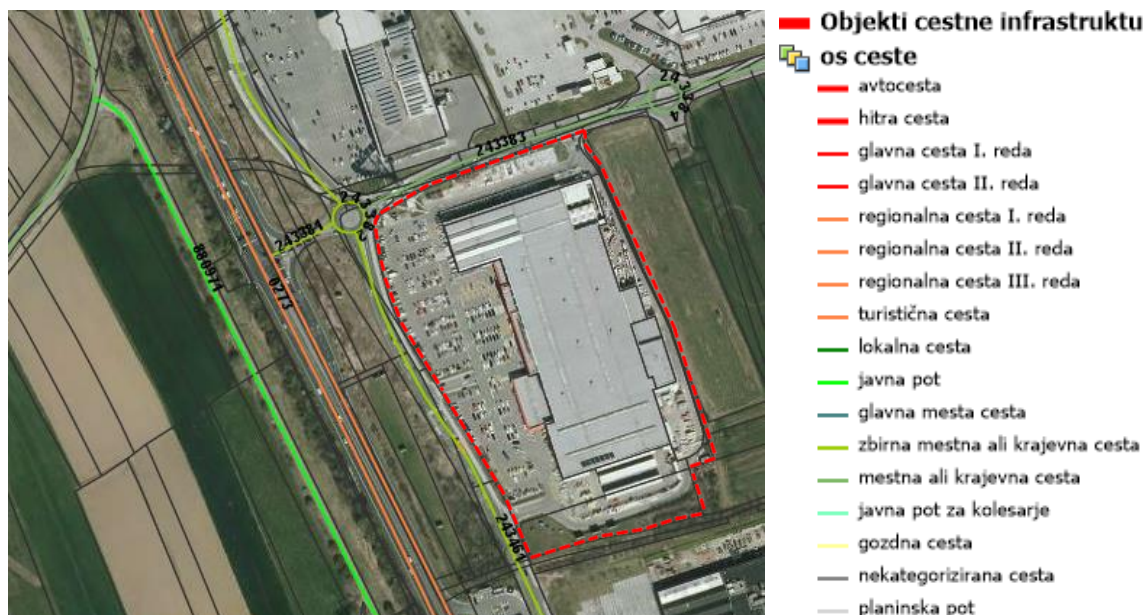
Slika 7: Pogled na območje z zahodne strani (vir: [Google Street View](#), zajem slike jul. 2013)

Območje obravnave je pozidano in komunalno opremljeno. Na območju je komunalna in energetska infrastruktura ter omrežje elektronskih komunikacij; in sicer vodovod, fekalna in meteorna kanalizacija, niskonapetostni elektroenergetski kablovod in distribucijski plinovod.



Slika 1: Prikaz GJI ob območju (vir: [IObcina](#), vpogled 9. 1. 2020)

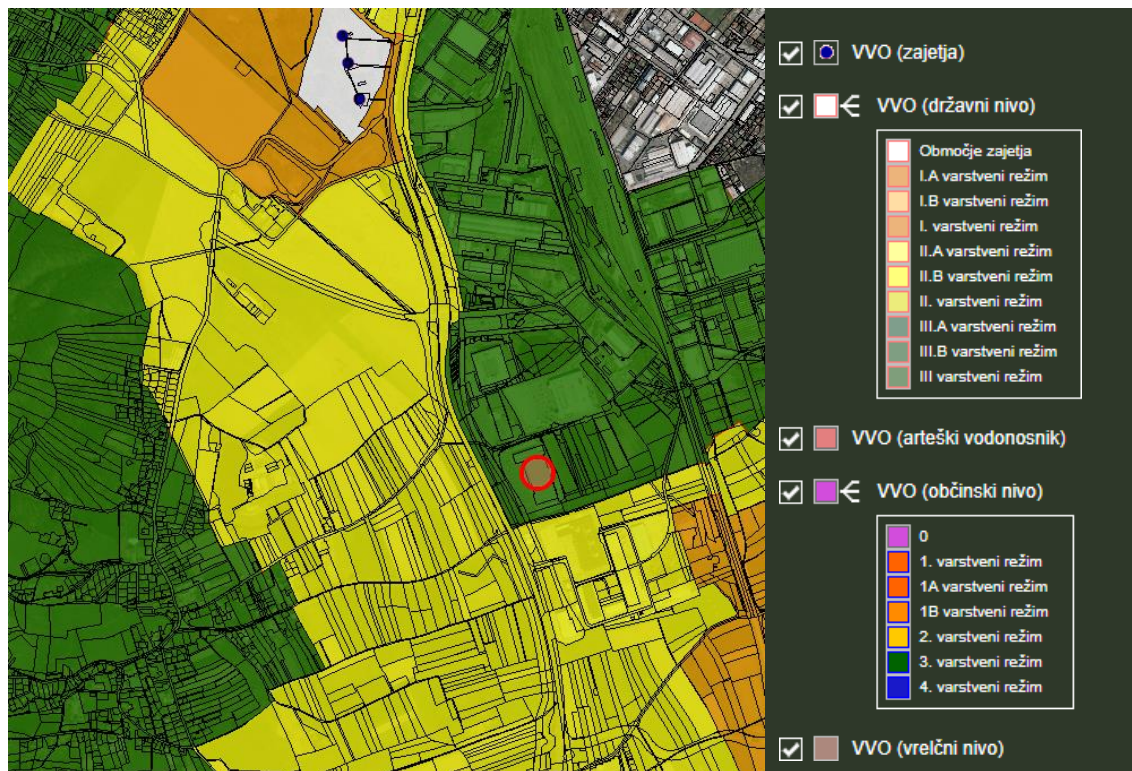
Območje se nahaja južno od mestne ali krajevne ceste LK 243380 (Cesta na Ledine) ter vzhodno od zbirne mestne ceste ali zbirne krajevne ceste LZ 243460 (Nova industrijska ulica od Tržaške 1).



Slika 2: Prikaz kategoriziranega cestnega omrežja ob območju (vir: [IObcina](#), vpogled 9. 1. 2020)

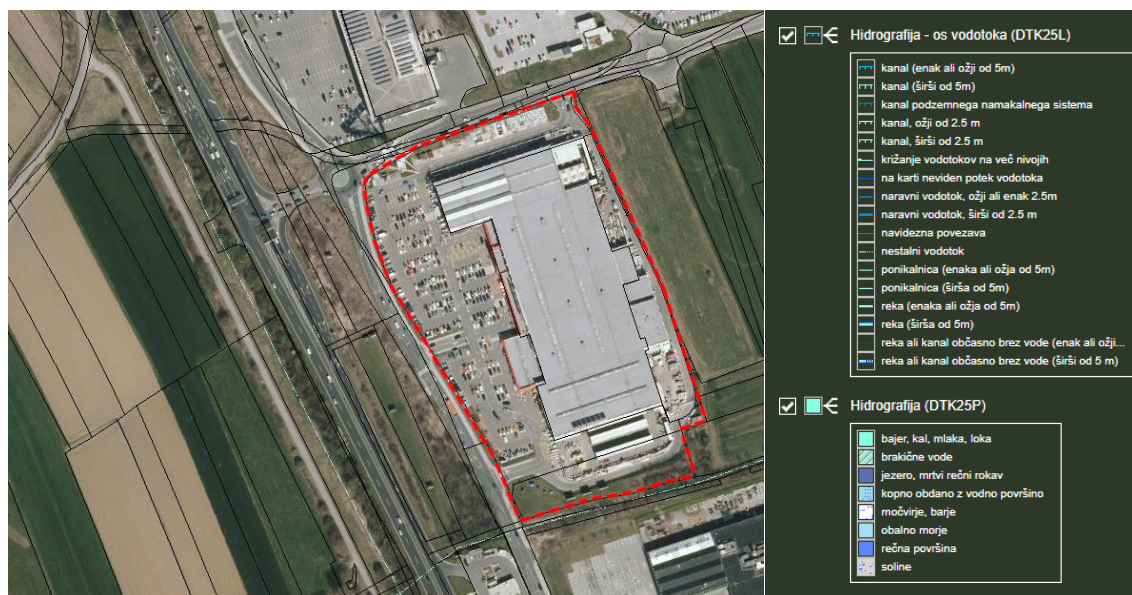
Na območju ni območij veljavnih državnih prostorskih aktov, območij takih aktov v pripravi ali območij začasnih prostorskih ukrepov.

Območje se nahaja na vodovarstvenem območju vodnih virov varovanem na državnem nivoju (vodovarstveno območje 3 – VVOIII - širše območje III) z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07 in 32/11).



Slika 3: Prikaz lege območja in vodovarstvenih območij (vir: [Atlas okolja](#), MOP, ARSO, vpogled 10. 1. 2020)

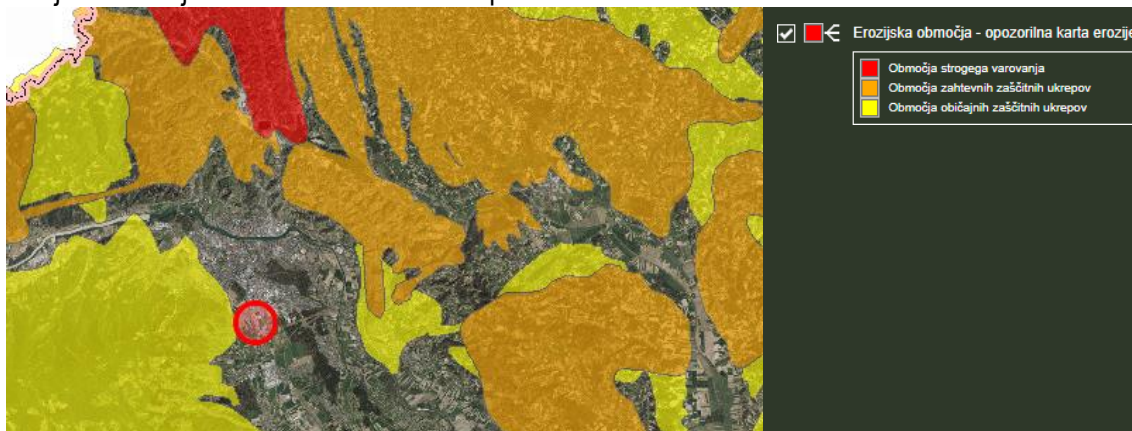
Približno 4 m od južnega roba območja se nahaja neimenovan vodotok.



Slika 4: Prikaz območja in hidrografije (vir: [Atlas okolja](#), MOP, ARSO, vpogled 10. 1. 2020)

Poplavno območje ni ogroženo. Na območju ni izdanih vodnih dovoljenj ali vodnih soglasij.

Območje urejanja spada glede na opozorilno karto erozije (merilo 1 : 250.000) prikazano v Atlasu okolja v območje zahtevnih zaščitnih ukrepov.



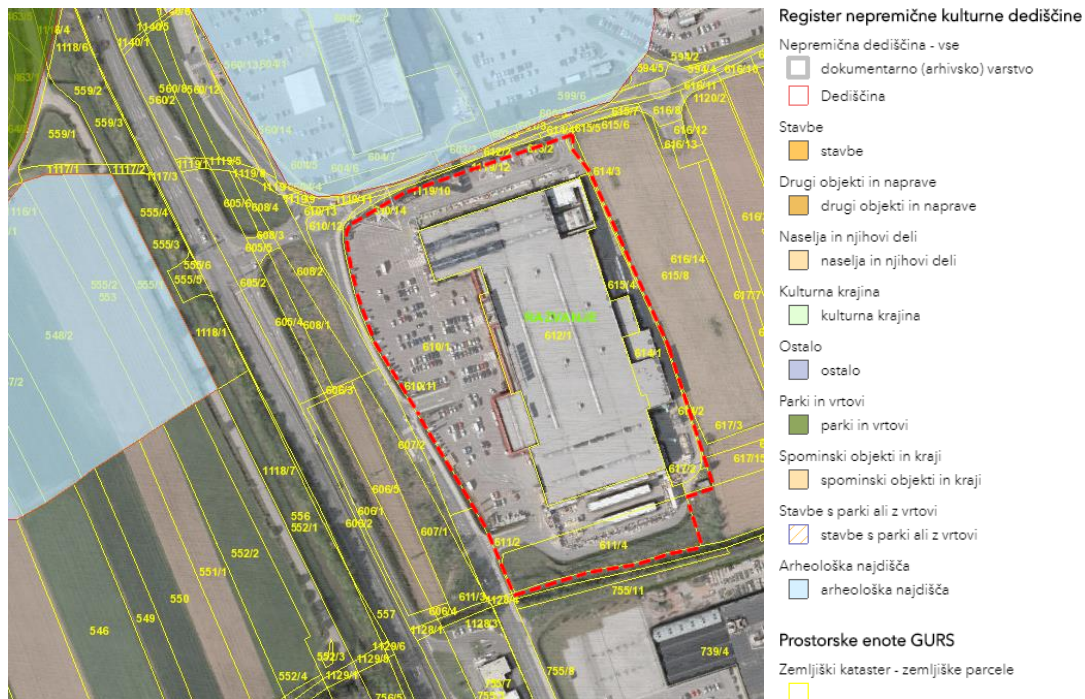
Slika 5: Območje obravnave in erozijska območja – opozorilna karta erozije
(vir: [Atlas okolja](#); MOP, ARSO, vpogled 9. 1. 2020)

Po karti verjetnosti pojavljanja plazov na obravnavanem območju ni verjetnosti pojava plazov.



Slika 6: Območje SD ZN na izseku iz karte Verjetnosti pojavljanja plazov
(vir: Zemljevid pojavljanja plazov v Sloveniji, M 1:250000, Geološki zavod Slovenije, 2008)

Na območju ni evidentirane in registrirane kulturne dediščine, vključno z arheološko dediščino. V oddaljenosti ca. 5 m od severnega roba območja se nahaja arheološko najdišče »Razvanje - Villa rustica v Bohovi« (EŠD: 6407), v oddaljenosti ca. 100 m od severozahodnega roba območja pa arheološko najdišče »Razvanje - Arheološko območje Ob Spodnjevaški poti« (EŠD 29906).



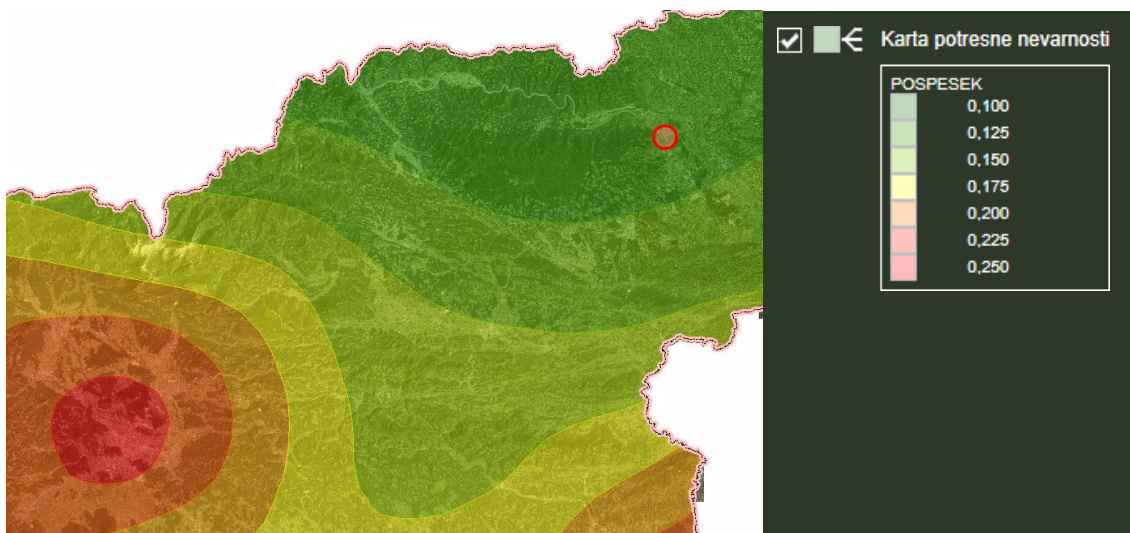
Slika 7: Prikaz območja in enot iz registra kulturne dediščine (vir: <https://gisportal.gov.si/>, vpogled 9. 1. 2020)

Na območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.



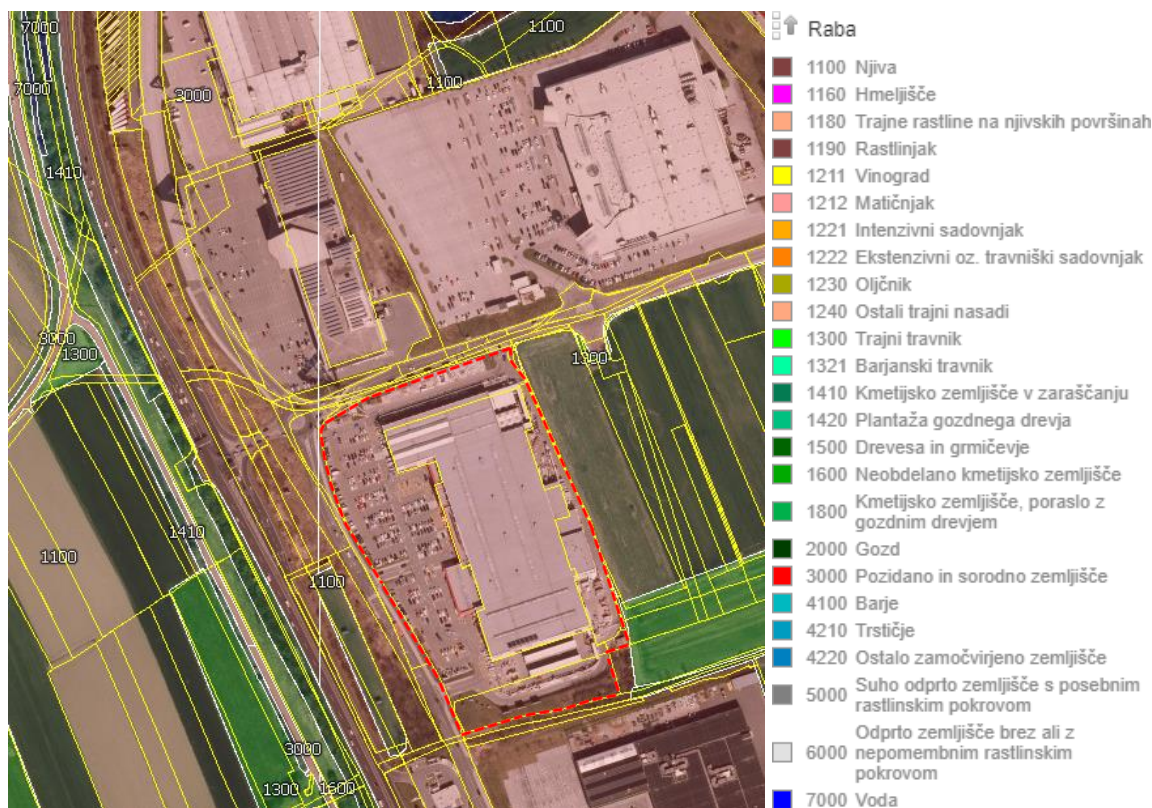
Slika 8: Prikaz območja in varstva narave
(vir: [Atlas okolja](#), MOP, ARSO, vpogled 10. 1. 2020)

Območje leži v potresni coni VII. stopnje po MCS lestvici (500-letno povratno obdobje), s projektnim pospeškom tal 0,1 g. Temu primerno je treba predvideti način gradnje.



Slika 9: Prikaz lege območja na karti potresne nevarnosti
(vir: [Atlas okolja](#), MOP, ARSO, vpogled 10. 1. 2020)

Po evidenci »dejanske rabe« predstavljajo površine na območju pozidana in sorodna zemljišča - 3.000.



Slika 10: Dejanska raba (vir: <http://rkq.gov.si/GERK/WebViewer/>, vpogled 10. 1. 2020)

POVRŠINE ZEMLJIŠČ POD RAZLIČNIMI VARSTVENIMI REŽIMI

Da se preprečijo škodljivi vplivi posegov v prostor ob občinski cesti na občinsko cesto in promet na njej, je ob teh cestah varovalni pas, ki se meri od zunanega roba cestnega sveta na vsako stran ceste, v katerem je raba prostora omejena. Varovalni pas ob občinskih cestah določa Odlok o občinskih cestah (uradno prečiščeno besedilo št. 1) (MUV, št. 32/17) in znaša pri lokalnih cestah 10 metrov.

Potrebno je upoštevati tudi varovalne pasove ostale gospodarske javne infrastrukture.

5 OPIS INVESTICIJSKE NAMERE

Investitor želi prizidati obstoječo trgovsko stavbo na severozahodni strani v širini 10 m na površinah, ki jih trenutno uporablja za skladiščenje izdelkov.

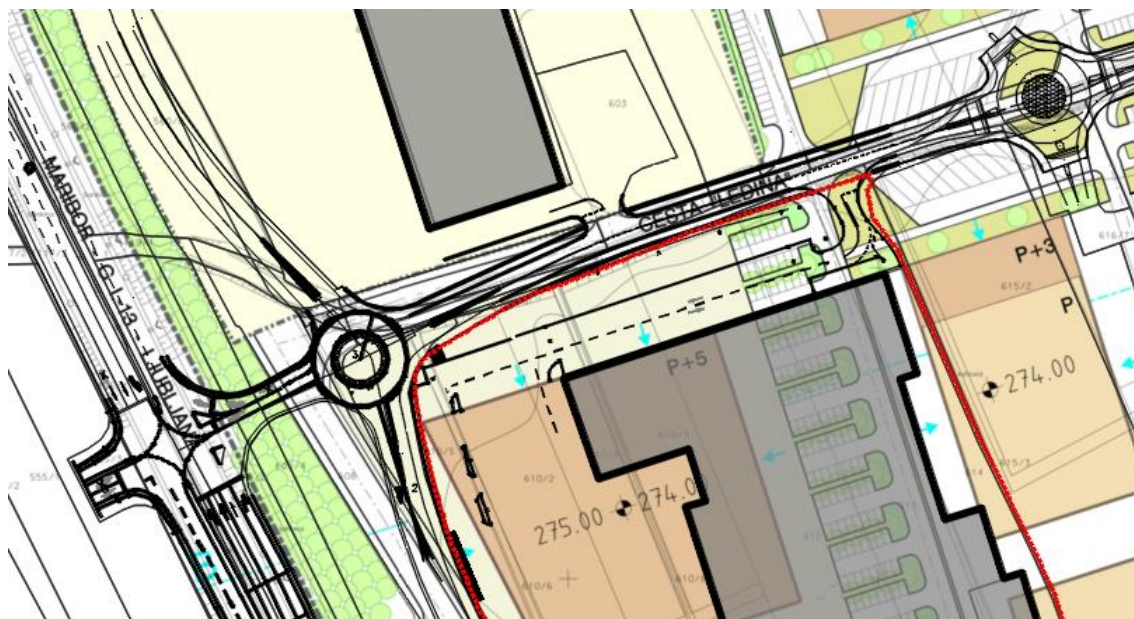
Spremembe se nanašajo na opredelitev izjeme za dopustna odstopanja od opredeljene gradbene linije, ki bo omogočala prizidavo trgovske stavbe proti Cesti Ledina.

6 UTEMELJITEV PREDLAGANE REŠITVE

Na območju je bila zgrajena trgovska stavba Bauhaus skladno z dopustnimi odstopanji tako, da je v razmerju do zazidalne situacije (karta 5) iz veljavnega zazidalnega načrta zamaknjena proti severovzhodu. Stavba je bila zamaknjena zaradi drugačne rešitve priključevanja mestne ceste LK 243380 (Cesta na Ledine) na zbirno mestno cesto LZ 243460 (Nova industrijska ulica od Tržaške 1). Izvedeno je bilo večje krožno križišče.

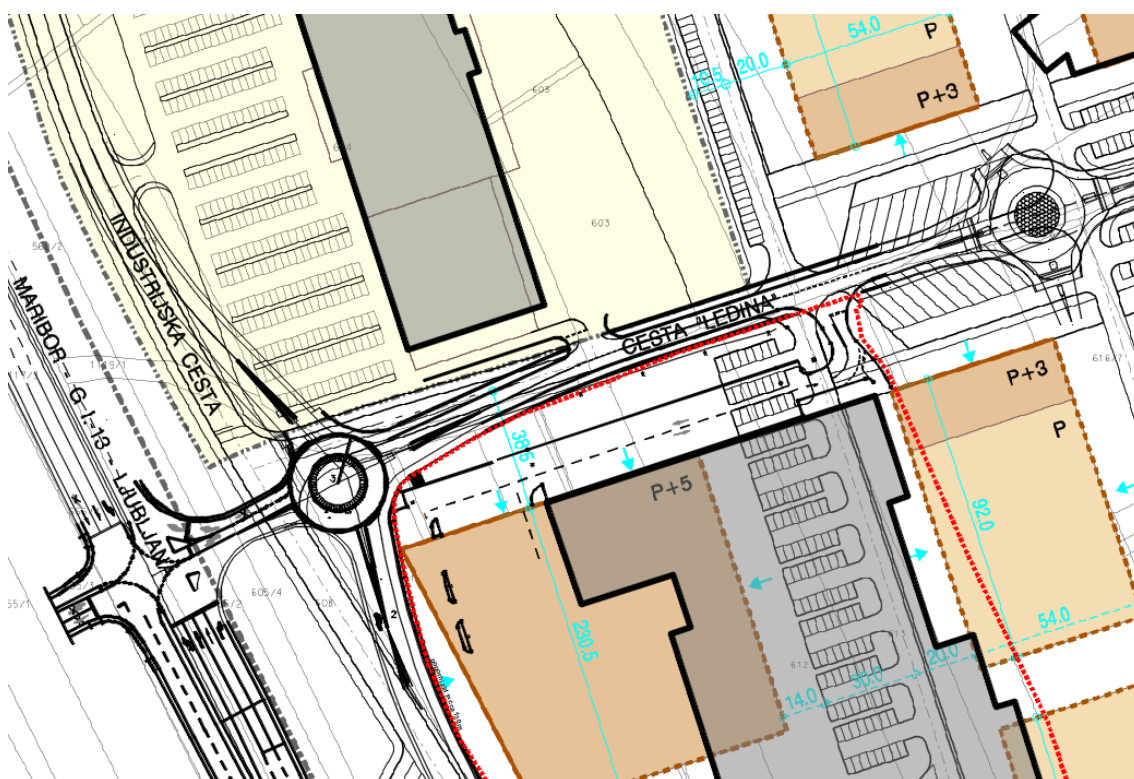


Slika 11: Prikaz severnega dela območja na BDOF (vir: GURS, okt. 2019)



Slika 12: Prikaz severnega dela območja na zazidalni situaciji iz zazidalnega načrta s projektom Ceste na Ledino ¹

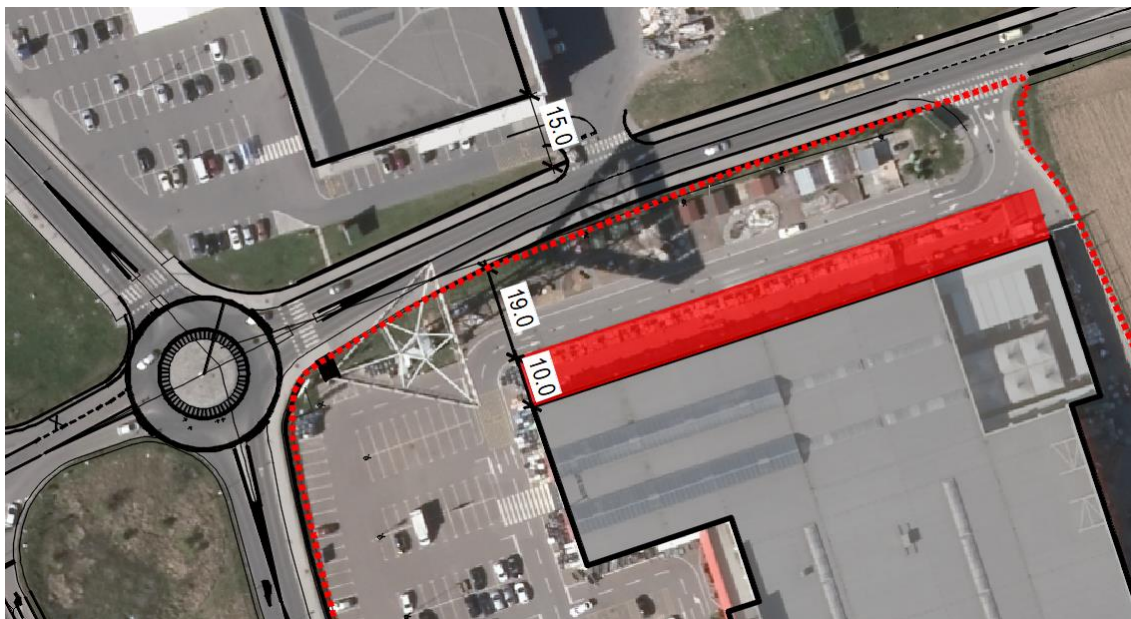
V zazidalnem načrtu je bila ob Cesti na Ledine opredeljena gradbena linija, ki je opredelila koridor širine ca. 77 m z reprezentativno oblikovanimi zelenimi površinami in parkirišči od vzhodnega roba zgrajene trgovske stavbe Bauhaus proti vzhodu.



Slika 13: Prikaz severnega dela območja na karti urbanističnih pogojev iz zazidalnega načrta s projektom Ceste na Ledino ¹

¹ Prikaz krožnega križišča in cest je povzet po projektu INDUSTRIJSKA CESTA s krožnim križiščem (Cesta na Ledino), PGD, PZI, BPN d.o.o. Maribor, št. projekta 23, junij 2005.

Trgovska stavba, ki leži severno od Ceste na Ledine (Rutar) in ni bila načrtovana s predmetnim zazidalnim načrtom, je postavljena bližje k Cesti na Ledine, ca. 20 m od osi ceste. Ustrezno je možno k cesti približati tudi južno ležečo trgovsko cesto, kar sovпада s predlogom investitorja.



Slika 14: Prikaz predlagane prizidave stavbe (vir: GURS, 2019)

7 REŠITVE GLEDE GJI IN VARSTVA OKOLJA

Ohranijo se obstoječi priključki stavbe na GJI.

Glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom niso predvidene spremembe pogojev iz veljavnega zazidalnega načrta.

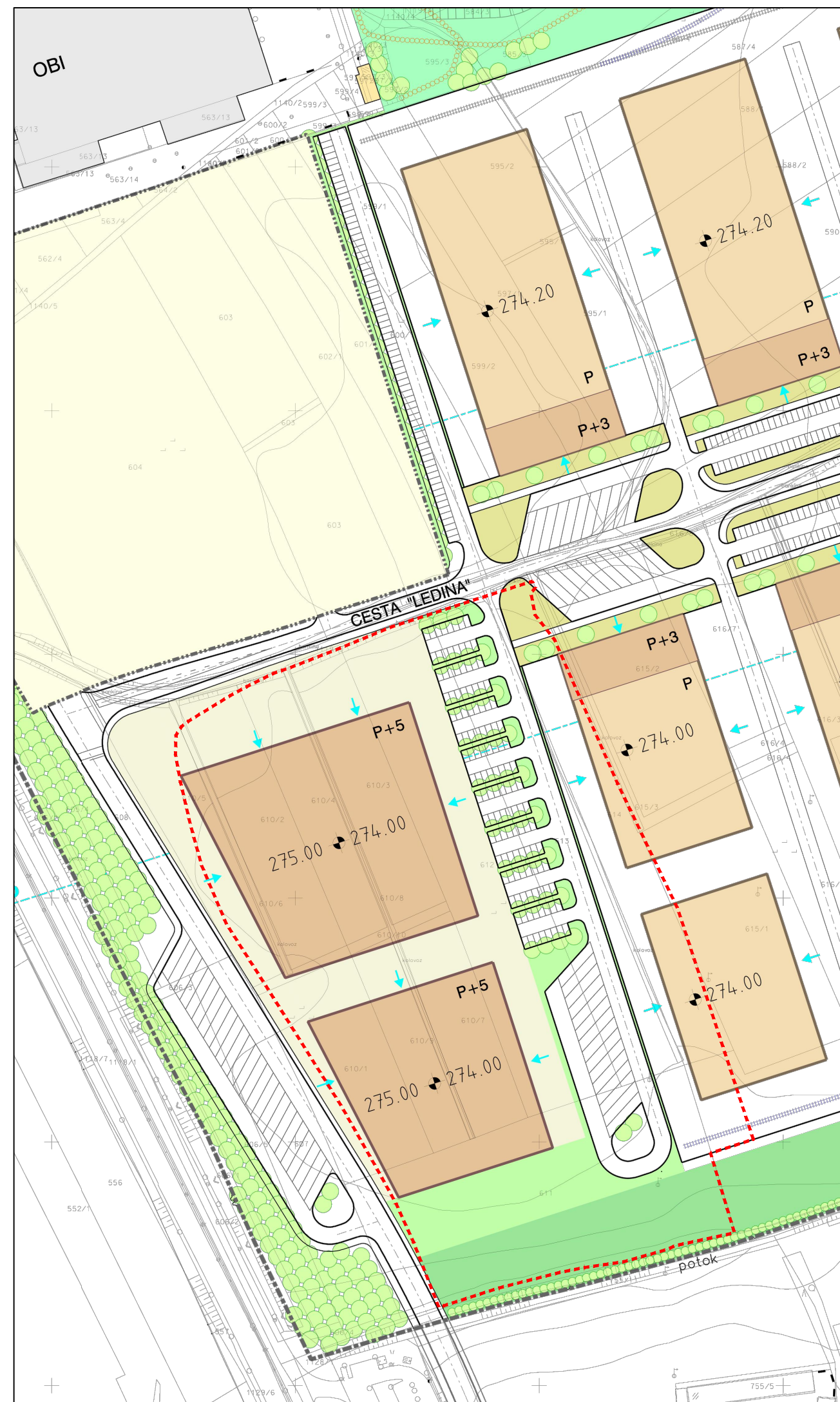
8 ROKI ZA IZVEDBO SD ZN

Tabela 1: Okvirni roki za pripravo SD ZN

Faza	Rok
oblikovanje izhodišč ob sodelovanju zainteresirane javnosti in sklep o pripravi SD ZN	45 dni
odločitev o pripravi celovite presoje vplivov na okolje	60 dni
analiza smernic in priprava osnutka SD ZN	7 dni
prva mnenja nosilcev urejanja prostora	30 dni
dopolnjen osnutek SD ZN	7 dni
javna razgrnitev in javna obravnava	30 dni
obravnava stališč do pripomb in predlogov javnosti	7 dni
priprava predloga SD ZN	7 dni po potrditvi stališč do pripomb na občinskem svetu
druga mnenja nosilcev urejanja prostora	30 dni
potrditev SD ZN na Ministrstvu za okolje in prostor	30 dni
sprejem SD ZN na občinskem svetu	15 dni oz. na redni seji občinskega sveta
objava odloka v Medobčinskem uradnem vestniku in veljavnost	8 dni po objavi
izdelava končnega elaborata	7 dni po objavi akta v uradnem glasilu

Roki izdelave posameznih faz in sprejemanja SD ZN so okvirni, saj se lahko zaradi dodatnih zahtev nosilcev urejanja prostora podaljšajo, na kar pripravljavec in načrtovalec SD ZN ne moreta vplivati.

B. GRAFIČNI DEL



ZAZIDALNI NAČRT ZA DEL PROSTORSKO PLANSKE ENOTE TABOR 14-P V MARIBORU

ZAZIDALNA SITUACIJA Z ZASNOVO PROSTIH POVRŠIN

LEGENDA:

- meja območja obdelave
- območje, ki ni predmet obdelave ZN
- obstoječi objekti
- površine za nove objekte
- površine za objekte poslovnih dejavnosti
- višinska - ničelna kota predvidenega objekta
- etažnost objekta
- smer vhodov in uvozov na površine novih objektov
- prometne površine (cesta, dovoz, dostop, manipulativna površina, parkirišče)
- obstoječi železniški tiri
- predvideni železniški tiri
- parkovna športno rekreacijska površina
- peš pot športno rekreacijskega območja
- ekološki varovalni pas
- ohranitev naravne zarasti in izгона ob potoku
- reprezentavno oblikovane zelene in utrjene površine
- drevnine (drevesa, grmovnice)
- trata
- oblikovane zelene in utrjene površine
- vodna površina

MERILO: 1 : 2000
 NAROČNIK : MESTNA OBČINA MARIBOR - ZPN
 ŠTEVILKA D.N.: 552/2001
 IZDELAL: ZUM URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.

DATUM IZDELAVE: december 2002

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA DEL PROSTORSKO PLANSKE ENOTE TA 14 P

IZSEK IZ ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA DEL PROSTORSKO PLANSKE ENOTE TA 14 P (MUV ŠT. 30/02)

LEGENDA:

- meja območja sprememb in dopolnitev SD ZN

MERILO: 1 : 2000
 NAROČNIK: REAL INTEGRAL d. o. o.
 ŠTEVILKA NALOGE: 20001
 IZDELAL: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

DATUM IZDELAVE: januar 2020