237

Na podlagi 129. člena v povezavi s 119. členom in 128. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-1O, 78/23-ZUNPEOVE, 95/23-ZIUOPZP in 23/24 - v nadaljevanju ZUreP-3) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) sprejmem

S K L E P
o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko gradnjo ob Šentpeterski ulici v Mestni občini Maribor

1. člen
(splošno)

S tem sklepom se začne priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjsko gradnjo ob Šentpeterski ulici v Brezju – v nadaljevanju OPPN. Pravna podlaga za izdelavo OPPN je Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU1O, 78/23-ZUNPEOVE, 98/23-ZIUOPZP in 23/24) ter vsi ostali relevantni zakoni in podzakonski predpisi.

Pripravljavec: Mestna občina Maribor, Urad za komunalo, promet in prostor - Sektor za urejanje prostora.

Pobudnik in naročnik: zasebni investitor

Načrtovalec: ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor

2. člen
(območje in predmet načrtovanja OPPN)

Območje načrtovane gradnje se nahaja na vzhodnem nepozidanem robu mesta Maribor v naselju Brezje. Območje urejanja obsega zemljišča s parc. št. 4/5, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/13, 4/14, 4/15, 4/16, 4/17, 4/18, 4/19, 4/20, 4/21, 4/22, 5/5, 6/4, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/14, 6/15, 6/16 in 6/17, vse k.o. 656-Brezje. Območje velikosti cca. 9000 m^2 omejuje Šentpeterska ulica na jugu in Puhova na severu. Območje obdelave podrobnega prostorskega načrta se lahko v samem postopku priprave OPPN tudi spremeni – smiselno razširi ali zoži.

Območje obravnave je, skladno z določili veljavnega planskega akta opredeljeno kot površina za centralne dejavnosti, kamor sodijo med drugim trgovina s priročnimi skladišči, hoteli in druga gostinska in turistična dejavnost, osebne storitvene dejavnosti ipd.

Območje je namenjeno turistični dejavnosti ter stanovanjem, kar je v skladu z določilom urbanistične zasnove, ki navaja stanovanja kot možne dopolnilne dejavnosti na površinah za centralne dejavnosti.

Območje se, glede na obstoječo pozidavo na zahodni in načrtovane prostorske ureditve na vzhodni strani, načrtuje tako, da se na nezazidanih zemljiščih med Puhovo in Šentpetrsko ulico umesti štiri večnadstropne stavbe. Stavbe bodo postavljene na skupno vkopano kletno etažo, v kateri bo garaža. Dovozna cesta in dovoz v garažo se preko skupnega priključka priključujeta na Šentpetrsko ulico. Dostopa za pešce in kolesarje na območje pozidave sta s Puhove in Šentpetrske ulice. Območje se komunalno in hortikulturno uredi.

3.člen
(način pridobitve strokovnih rešitev)

Strokovne podlage za OPPN je izdela družba ZUM d.o.o. Maribor, pod št. 2328, z datumom julij 2024 na osnovi zazidalnega preizkusa, ki ga je izdelala družba AU arhitekti d.o.o. z datumom julij 2023.

4.člen
(navedba presoje sprejemljivosti vplivov na varovana območja in izvedba CPVO)

Občina je predhodno pridobila mnenje območne enote Zavoda za ohranjanje narave (v nadaljevanju ZRSVN) o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. Zavod za ohranjanje narave je z dopisom št. 3563-0178/2024-3 z dne 14.5.2024 podal mnenje z oceno, da presoje sprejemljivosti izvedbe OPPN na varovana območja ni potrebno izvesti in da izvedba OPPN ne bo pomembno vplivala na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost.

Skladno z določilom 128. člena ZUreP-3 je celovita presoja vplivov na okolje potrebna po samem zakonu, saj se OPPN pripravlja na podlagi občinskih prostorskih strateških aktov sprejetih na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegih v prostor ter Zakona o urejanju prostora iz leta 1984.

5. člen
(vrsta postopka in okvirni roki za pripravo OPPN in njegovih posameznih faz)

Priprava OPPN se izvede v postopku kot je za OPPN predpisan v ZUreP-3 v 129. členu v povezavi s členi od 118 do 124.

Okvirni roki posameznih faz priprave in rok za sprejem OPPN:

FAZA		ROK
1.	priprava osnutka OPPN, priprava okoljskega poročila, pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora k osnutku OPPN in mnenja o ustreznosti okoljskega poročila	dva meseca po uveljavitvi sklepa
2.	priprava dopolnjenega osnutka OPPN, elaborata ekonomike, javna razgrnitev gradiv skupaj z okoljskim poročilom (v okviru javne razgrnitve se izvede javna obravnava), obravnava in sprejem dopolnjenega osnutka OPPN na Mestnem svetu Mestne občine Maribor, priprava stališč do pripomb in objava na spletnih straneh ter osebna seznanitev	tri mesece po pridobitvi mnenj nosilcev urejanja prostora k osnutku OPPN in okoljskem poročilu

FAZA	ROK
3. priprava predloga OPPN ter pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora k predlogu OPPN in odločitev pristojnega ministrstva o sprejemljivosti načrtovanih posegov na okolje.	dva meseca po potrditvi stališč do pripomb s strani župana
4. obravnava in sprejem usklajenega predloga OPPN na Mestnem svetu Mestne občine Maribor, objava ter uveljavitev OPPN, izdelava končnih elaboratov	en mesec po pridobitvi mnenj nosilcev urejanja prostora k predlogu OPPN

Navedeni terminski plan je okviren. Zaradi nepredvidljivih zahtev in pogojev udeležencev v postopku se lahko spremeni, saj pripravljavec akta na to ne more vplivati. Roki faz, ki niso v pristojnosti Mestne občine Maribor, so odvisni od pogodbenih razmerij naročnik – načrtovalec, ter odzivnosti nosilcev urejanja prostora.

6.člen
(nosilci urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj)

Nosilci urejanja prostora, ki podajo mnenja na osnutek in nato na predlog OPPN so:

- Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška ul. 20, Maribor – za področje ohranjanja narave,
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova ulica 17, Maribor – za področje voda,
- Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, Ljubljana – za področje varstva kulturne dediščine,
- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova 61, Ljubljana – za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom,
- Skupna občinska uprava Maribor, Skupna služba varstva okolja, Ulica heroja Tomšiča 2, Maribor - za področje varstva okolja,
- Mestna občina Maribor, Urad za komunalo promet in prostor, Sektor za komunalo in promet, Ulica heroja Staneta 1, Maribor – za področje prometa
- Elektro Maribor, Vetrinjska ul. 2, Maribor – za področje oskrbe z električno energijo,
- Nigrad, Zagrebška c. 30, Maribor – za področje odvajanja odpadne komunalne vode in javne razsvetljave,
- Mariborski vodovod, Jadranska 24, Maribor – za področje oskrbe z vodo,
- Energetika Maribor d.o.o., Jadranska 28, Maribor – za področje oskrbe s toplotno energijo,
- Plinarna Maribor d.d., Plinarniška 9, Maribor – za področje oskrbe s plinom,
- Javno podjetje Snaga d.o.o., Nasipna 64, Maribor – za ravnanje z odpadki,
- Mestna četrt Brezje Dogoše Zrkovci, Na trati 1, Maribor.

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

Med nosilce urejanja prostora (v nadaljevanju NUP) se lahko uvrstijo tudi drugi državni organi oziroma organi lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil, za katere se v postopku OPPN izkaže, da rešitve posegajo v njihovo delovno področje in je potrebno pridobiti tudi njihova mnenja.

7. člen
(načrt vključevanja javnosti)

Mestna občina Maribor seznani javnost s pričetkom postopka priprave OPPN z objavo sklepa na spletni strani Mestne občine Maribor. Skupaj s sklepom omogoči javnosti seznanitev s podano pobudo, oziroma strokovnimi podlagami in ji omogoči predložitev predlogov in usmeritev za potrebe izdelave osnutka OPPN. Seznanitev traja 15 dni. Občina pisno seznani lastnike zemljišč v območju OPPN s prejeto pobudo za pripravo OPPN in investicijsko namero.

Osnutek OPPN, dopolnjen glede na pridobljena mnenja k osnutku, elaborat ekonomike in okoljsko poročilo, se javno razgrne. Za javno razgrnitev se pripravi povzetek za javnost. V času javne razgrnitve se izvede javna obravnava razgrnjenih gradiv v sklopu katere ima zainteresirana javnost možnost podati svoje pripombe in predloge k osnutku OPPN. V času javne razgrnitve se javnost tudi seznani z morebitnim nasprotjem interesov. Stališča do pripomb in predlogov javnosti se javno objavi na spletni strani občine, z njimi se tudi osebno seznani predlagatelje pripomb.

Tekom celotnega postopka so gradiva v tiskani obliki po predhodni najavi v času uradnih ur na vpogled dostopna na Mestni občini Maribor, Urad za komunalo, promet in prostor - Sektor za urejanje prostora. V digitalni obliki se objavljajo na spletni strani občine, in sicer se objavijo strokovne podlage za pripravo OPPN, sklep o pripravi, osnutek OPPN in okoljsko poročilo, javno naznanilo o javni razgrnitvi in obravnavi, stališča do pripomb in predlogov javnosti ter predlog OPPN z okoljskim poročilom.

8. člen
(seznam podatkov in strokovnih podlag)

Za pripravo OPPN mora investitor zagotoviti pripravo naslednjih podatkov in strokovnih podlag:

- geodetski načrt,
- prikaz stanja prostora,
- prikaz lastništva zemljišč,
- investicijske namere lastnikov in investitorjev,
- utemeljitev skladnosti načrtovanih posegov s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora,
- utemeljitev skladnosti načrtovanih posegov s hierarhično nadrejenim prostorskim aktom občine,
- strokovne podlage z usmeritvami za izdelavo strokovne rešitve ureditve območja,
- strokovna rešitev ureditve območja,
- poročilo o vplivih na okolje,
- elaborat ekonomike,
- potrebne študije glede na zahteve nosilcev urejanja prostora in
- druge podatke in strokovne podlage, za katere se v postopku priprave OPPN ugotovi, da jih je treba pripraviti.

Vse obveznosti v zvezi s financiranjem postopkov, strokovnih podlag in gradiv, potrebnih za izdelavo OPPN, nosi naročnik.

Naročnik mora v pogodbenem razmerju z izbranim načrtovalcem zagotoviti, da bo le-ta izdelal gradiva v skladu z veljavno zakonodajo in na način, kot sledi v nadaljevanju.

OPPN se izdela v digitalni in analogni obliki, in sicer v vsebini in obliki, kot jo določajo veljavni zakonski in podzakonski akti. Izdela se v digitalni obliki tako, da je vsebina in oblika identična analognim izvodom. Digitalna oblika dokumenta mora biti pripravljeni skladno z zahtevami veljavnih predpisov, da je možen vnos v prostorski informacijski sistem in izdelana tako, da bo možna njegova uporaba in čim lažja pretvorba v izvedbeni del OPN. Grafični prikazi morajo biti izdelani v GIS obliki.

Digitalni prostorski podatki, ki so prikazani v grafičnem delu in prilogah akta, se izdelajo oz. pripravijo kot vektorski podatki s pripadajočimi opisnimi podatki. Prostorski sloj sestavljajo topološko pravilni poligoni ali topološko pravilne in ustrezno usmerjene linije ali točke, ki predstavljajo lokacije pojavov v prostoru.

Poleg zakonsko predpisanih zahtev je potrebno upoštevati še naslednje zahteve:

Tekstualni del (besedila, grafikone, tabele in predstavitve) se poleg formata .pdf odda tudi v aktivni obliki (vsebine se pripravi z Microsoft Office programskimi orodji).

- Posamezno karto grafičnega dela v vektorski obliki je potrebno oddati tudi kot geolocirano rastrsko datoteko formata .tif s pripadajočo lokacijsko .tfw datoteko z ločljivostjo 300 dpi v velikosti izrisa, in sicer na dva načina:
  - karta brez legende (brez izvenokvirne vsebine) in
  - karta s pripadajočo legendo (karta z izvenokvirno vsebino, vključno z legendo)
- Karte morajo biti orientirane proti severu.
- Legende posamezne karte je potrebno pripraviti v obliki rastrske slike formata.jpg z ločljivostjo 150 dpi,

Meja območja obdelave mora biti zajeta v vektorski obliki, in sicer v formatu .shp in pred oddajo usklajeno s pripravljavcem prostorskega akta.

Gradiva morajo biti oddana:

- v eni tiskani kopiji in digitalni obliki za obravnavo na Mestnem svetu,
- v potrebnem številu in obliki (dve tiskani in dve digitalni kopiji) za javno razgrnitev in javno obravnavo. Končni elaborat mora biti oddan v treh izvodih skupaj z geodetskim načrtom v tiskani obliki ter v treh izvodih v digitalni obliki.

Vsi digitalni podatki, ki so bili pripravljeni v postopku priprave in sprejema prostorskega akta so last Mestne občine Maribor in jih mora izdelovalec pripravljavcu predati v obliki in na način, da je možna njihova reprodukcija in nadaljnja obdelava in nadgradnja.

Naročnik zagotovi udeležbo načrtovalca na javnih obravnavah, sejah Odbora za urejanje prostora in varstvo okolja ter na sejah Mestnega sveta – kot poročevalca.

9. člen
(objava sklepa)

Sklep o pripravi OPPN se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku ter na spletni strani Mestne občine Maribor. Veljati začne osmi dan po objavi.

Številka: 3503 – 14/2024 Župan
Datum: 27. avgust 2024 Aleksander Saša Arsenovič, s.r.