



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: <http://www.maribor.si>
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 402-1/2021-6

Datum: 21.10.2021



MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

GMS – 543

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 8. IZREDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: **Dokapitalizacija družbe Mestne nepremičnine d.o.o.**

GRADIVO PRIPRAVILI: SEKRETARIAT ZA SPLOŠNE ZADEVE
v sodelovanju z
URADOM ZA FINANCE IN PRORAČUN in
družbo MESTNE NEPREMIČNINE d.o.o.

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan

POROČEVALEC: Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan
Lidija KREBL VUKOVIČ, vodja Sekretariata za splošne zadeve

- PREDLOG SKLEPA:
- 1. Mestni svet Mestne občine Maribor soglaša, da se osnovni kapital družbe Mestne nepremičnine d.o.o. poveča z denarnim vložkom v višini 782.000,00 EUR.**
 - 2. Mestni svet Mestne občine Maribor pooblašča župana Mestne občine Maribor, da podpiše listino o prevzemu vložka.**

Aleksander Saša ARSENOVIČ
Župan Mestne občine Maribor

Priloge:

- podpisni list
- obrazložitev





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
SEKRETARIAT ZA SPLOŠNE ZADEVE
Služba za pravne zadeve

Številka: 402-1/2021-6

Datum: 21.10.2021



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 8. IZREDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Dokapitalizacija družbe Mestne nepremičnine d.o.o.
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	- obrazložitev

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Lidija KREBL VUKOVIČ, univ. dipl. prav., Vodja sekretariata Mojmir GRMEK, direktor	SEKRETARIAT ZA SPLOŠNE ZADEVE MESTNE NEPREMIČNINE d.o.o.	25.10.2021	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:				
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	mag. Mateja CEKIČ, vodja urada, po pooblastilu Marija KAUČIČ	URAD ZA FINANCE IN PRORAČUN	25.10.21	p.p.
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg Alenka Iskra	KABINET ŽUPANA		
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana KLANČNIK	Služba za delovanje mestnega sveta	25.10.2021	
Gradivo pregledala direktorica MU	mag. Nataša RODOŠEK, po pooblastilu Mitja SENEKOVIČ	Kabinet župana	25.10.21	

OBRAZLOŽITEV¹

I. Pravna podlaga

Povečanje osnovnega kapitala družbe z omejeno odgovornostjo ureja 517. člen Zakona o gospodarskih družbah (Uradni list RS, št. 65/09 - uradno prečiščeno besedilo, 33/11, 91/11, 32/12, 57/12, 44/13 - odl. US, 82/13, 55/15, 15/17, 22/19 - ZposS, 158/20 - ZIntPK-C in 18/21; v nadaljevanju ZGD-1). Pri tem se za povečanje osnovnega kapitala smiselno uporabljajo določila 475. člena ZGD-1.

Povečanje osnovnega kapitala se lahko opravi kot povečanje osnovnega kapitala z vložki ali kot povečanje osnovnega kapitala iz sredstev družbe. V konkretnem primeru gre za povečanje osnovnega kapitala z vložki, in sicer z denarnim vložkom.

Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 - uradno prečiščeno besedilo, 14/13 - popr., 101/13, 55/15 - ZFisP, 96/15 - ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 - odl. US, v nadaljevanju: ZJF) v drugem odstavku 73. člena določa, da se občinski svet na predlog pristojnega občinskega organa odloči za nakup delnic ali deleža v gospodarski družbi, če so za nakup zagotovljena sredstva v proračunu in če se s tem zaščitijo občinski interesi. Glede na to, da je družba Mestne nepremičnine d.o.o. v 100 % lasti Mestne občine Maribor, s proračunom pa so zagotovljena sredstva za nakup oziroma prevzem deleža, se predlaga dokapitalizacija družbe.

II. Razlogi za sprejem

Vodstvo Mestne občine Maribor je skupaj s strokovnimi sodelavci v preteklih dveh letih vlagalo izjemne napore v zagotovitev najboljših možnih razvojnih potencialov na področju Mestne občine Maribor. Ob razvojno naravnani viziji se je izpostavila problematika pomanjkanja prostorov za ciljno usmerjeno gradnjo nepremičnin, ki bi razrešila ali vsaj delno ublažila vedno večje povpraševanje po novih lokacijah, ki pa jih Mestna občina Maribor brez izvedbe nakupa ni bila zmožna zagotoviti.

V paketni rešitvi (ki je delno že realizirana), ki jo je Mestna občina Maribor uspela dogovoriti z družbo DUTB d.o.o., je tako zajetih več segmentov, ki so medsebojno prepleteni in vsi podpirajo razvojno vizijo Mestne občine Maribor:

- nakup deleža v družbi Nigrad d.o.o. zaradi konsolidacije lastništva – že realizirano,
- nakup solastnega deleža nepremičnine na naslovu Slovenska ulica 40, Maribor zaradi konsolidacije lastništva – že realizirano,
- poplačilo nadomestila za žičniške naprave na Pohorju, kjer je bila po vložitvi pritožbe Mestne občine Maribor s strani sodišča določena bistveno nižja vrednost nadomestila (6.000.000,00 EUR) od prvotno dosojene (13.246.720,00 EUR) – že realizirano,
- nakup nepremičnin v k.o. Tabor – Magdalena – površine bodo namenjene za namensko in standardno stanovanjsko gradnjo;
- nakup MTT – kjer želi Mestna občina Maribor urediti degradirano območje in ga spremeniti v sodobno sosesko. Mestna občina Maribor bo primarno konsolidirala lastništvo nepremičnin na tem območju ter ga komunalno uredila, prav tako pa želi urediti prostorski akt in namembnost nepremičnin;
- nakup zemljišč ob Puhovi ulici - Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (JMSS Maribor) kupuje stavbno zemljišče na Pobrežju, ob Puhovi ulici - gre za zemljišče s parc. št.

¹ osnovno gradivo povzeto po gradivu za 26. redno sejo Mestnega sveta Mestne občine Maribor z dne 18. 10. 2021

705/11, 705/34, 705/44, 705/45, vse k.o. 681 Pobrežje, v skupni velikosti približno 37.000m². Kupnina znaša 1.489.800 € (okvirno 40 € na m²). Z nakupom zemljišča JMSS Maribor zasleduje primarni cilj – zagotovitev nezazidanega stavbnega zemljišča za izgradnjo stanovanj, pri čemer gre vsekakor za priložnost, da zemljišče kupi po ugodni ceni, saj je zemljišče ocenjeno na kar 2.213.000 € oziroma 60 € na m². Zemljišče je po občinskem prostorskem načrtu predvideno za stanovanjsko gradnjo in druge centralne dejavnosti, namenjene družbeni infrastrukturi in bivanju. Na vzhodnem delu območja je predvidena izgradnja poslovno – stanovanjskega objekta etažnosti P+3 do največ P+6 z dvema etažama podzemnih garaž. Na manjšem delu zemljišču se nahajajo obstoječi poslovni objekti, ki so zaradi starosti in dotrajanosti primerni za rušenje. Okolica je komunalno dobro opremljena. Dostop do zemljišča je urejen po lokalni asfaltirani cesti. V bližini so stanovanjske soseske, trgovski centri in poslovne stavbe ter zelene površine, ki prispevajo k atraktivnosti lokacije. Na parcelah 705/11 in 705/34 velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del prostorsko planske enote Po6 - S - del območja severno od Puhove ulice na Pobrežju (MUV, št. 21/09), ki predvideva stanovanjsko-poslovno gradnjo (grafična priloga v nadaljevanju). Na parcelah 705/44 in 705/45, ki sta po namenski rabi površina za centralne dejavnosti, pa velja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1 s spremembami), ki investitorju nalaga izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Grafični prikaz



² V neposredni bližini načrtuje gradnjo Stanovanjski sklad RS (SSRS), in sicer sosesko Novo Pobrežje ob Ulici Veljka Vlahovića z do 430 novimi najemnimi stanovanji. V sklopu stanovanjske soseske je predvidena tudi umestitev dnevnega centra aktivnosti za starejše, prostor za mladinski center, krajevna knjižnica, vrtec ter manjši javni program ob Ulici Veljka Vlahovića. Koncept ureditve prometa v naselju daje prednost stanovalcem in kolesarjem, ob Puhovi ulici bo organiziran manjši trg.

Dokapitalizacija družbe Mestne nepremičnine d.o.o. z denarnim vložkom v višini 782.000,00 EUR se torej izvede za naslednje namene:

- za poplačilo obveznosti glede nakupa nepremičnine v Bresternici - parcele št. 55/1, 55/2, 56/1, 56/2, 56/3, 70, 71, 157/3, 161, 162/3, 162/4, 162/7 in 1425, vse k.o. 635 – Bresternica, ki v naravi predstavljajo stavbna zemljišča v območju motela v Bresternici (skupno cca 29.500 m²).

Grafični prikaz parcel



Potrebno je plačati drugi obrok kupnine v višini 280.000,00 EUR in DDV. Drugi obrok se bo plačal delno iz sredstev na računu podjetja in delno iz dokapitalizacije. Prav tako se bo dokapitalizacija uporabila za redno vzdrževanje nepremičnine.

Mestna občina Maribor želi v prihodnjem letu razpisati urbanistični natečaj za prostorsko ureditev predmetnega zemljišča, kjer se na delu zemljišča predvideva ambiciozna gradnja - vila bloki, del pa se uredi kot javni prostor – parkovne in zelene površine. Po občinskem Odloku o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju Mestne občine Maribor je to področje zavarovano območje³ - Krajinski park Mariborsko jezero, po državnem Pravilniku o določitvi in varstvu naravnih vrednot pa je naravna vrednota lokalnega pomena. Struga reke in obrežja pa sodijo tudi v Naturo 2000, zaradi česar bo urbanistični natečaj (ter bodoča gradnja) potekala v skladu z naravovarstvenimi režimi.

Ureditev predmetnega področja je ena izmed temeljnih vizij družbe Mestne nepremičnine d.o.o, saj gre v primeru predmetnih nepremičnin za kolektivni spomin večih generacij ter hkratno možnost sokreiranja zelene, urbane primestne soseske in javnih površin namenjenih širši skupnosti.

³ Predpisi, ki se nanašajo na predmetno področje:

- Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Ur. l. RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 – popr., 39/13 – odl. US, 3/14, 21/16 in 47/18)
- Uredba o ekološko pomembnih območjih (Ur. l. RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18)
- Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju Občine Maribor (MUV, št. 17/92),
- Pravilnik o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Ur. l. RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15 in 7/19).

- za nakup nepremičnin v k.o. Tabor – Magdalena – parc. št. - št. 1089/8, 1089/12, 1095, 1100/1, 1100/2, 1100/3, 1100/4, 1101, 1102/1, 1102/5, 1102/6, 1102/8, 1102/9, 1102/10, 1103, 1106/2, 1108/9, 1110/3, vse k.o. 659 – Tabor (skupno cca v skupni izmeri 11.700 m²).
Mestna občina Maribor želi z družbo DUTB d.o.o. skleniti prodajno pogodbo, s katero bi Mestna občina Maribor pridobila nepremičnine (nepozidana zemljišča) na področju k.o. Tabor.

Grafični prikaz parcel



Skladno z ugodno izpogajano ceno ter ostalimi pogoji, je potrebno plačati kupnino v višino 950.000,00 EUR in DDV. Kupnina se bo delno pokrila iz sredstev na računu podjetja in delno iz dokapitalizacije.

Mestna občina Maribor želi pridobljena zemljišča nameniti za standardno stanovanjsko gradnjo, pri čemer ima v uvidu specifične skupine ljudi, ki jih želi na ta način zadržati v Mestni občini Maribor, prav tako želi Mestna občina Maribor ob gradnji stanovanjske soseske z garažno hišo dokončno razrešiti parkovno problematiko v soseski.

- za sanacijo strehe treh objektov gostilne »Pri treh ribnikih« - na naslovu Ribniška ulica 9, 2000 Maribor s pripadajočim gostiščem, skladiščem, pomožnimi objekti, vsemi pripadajočimi zemljišči ter stanovanjem št. 2 v stavbi Ribniška ulica 7, 2000 Maribor.

Družba Mestne nepremičnine d.o.o. je dne 9. 6. 2020 sklenila prodajno (in najemno) pogodbo z družbo Terme Maribor d.o.o., na podlagi katere je postala lastnica zgoraj navedenih objektov. V izogib nadaljnjemu propadanju objektov (na podlagi realne ocene stanja objektov je bila dosežena tudi nizka prodajna cena) zaradi zamakanja je nujno, da se sanira celotno ostrešje na objektih.

Manjša vzdrževalna dela ne zadostujejo, v kolikor pa želimo ta reprezentativni objekt ohranjati in mu kasneje nameniti nove vsebine, je izvedba sanacije esencialnega pomena. Predvidena investicija za sanacijo ostrešja, ki bi se plačala iz dokapitalizacije je 40.000,00 EUR, preostanek potrebnih sredstev bo lastnica – družba Mestne nepremičnine d.o.o. pridobila preko izvajanja tržne dejavnosti.

Prikaz stanja ostrešja gostilne »Pri treh ribnikih«



- za investicijsko vzdrževanje s koncesijo pridobljenih parkirnih prostorov v upravljanje

Ob parkiriščih, katerih površine se že oddajajo v najem (gramozirano parkirišče pri Mestni občini Maribor – na Razlagovi ulici in parkirišče pri RRA – na naslovu Pobreška cesta 20) predvideva

družba Mestne nepremičnine d.o.o. v naslednji fazi za najem urediti najmanj dve nadaljnji parkirišči, pri čemer je na večini parkirišč, na katerih bo možen namen parkirnega mesta, pred pričetkom oddajanja parkirnih prostorov v najem, potrebno na nepremičnini postaviti uvozno in izvozno avtomatsko zapornico, postaviti parkomat ter izvesti gradbena dela (priklop elektrike, ureditev odvodnjavanja in asfaltiranje okoli izvedene investicije), v določenih primerih je parkirišča potrebno tudi ograditi, za kar se predvideva investicije v višini cca 110.000,00 EUR.

Primer že izvedene sanacije kot primer dobre prakse (stanje pred in po izvedbi sanacije)



Primer neustrezno vzdrževanih parkirišč, ki jih želi družba Mestne nepremičnine d.o.o. sanirati:



⁴ Informativna grafična površina parcele meri 23.732 m². V območju sta dve parceli - za parkirišče je predvidena cca 2.000 m², kar je na sliki asfaltirana površina.





III. Ocena finančnih in drugih posledic

Sprejetje sklepa o povečanju osnovnega kapitala družbe Mestne nepremičnine d.o.o. bo imelo finančne posledice za proračun Mestne občine Maribor, v katerem pa so zagotovljena finančna sredstva za dokapitalizacijo na proračunski postavki povečanje kapitalskih deležev in finančnih naložb.

Vir sredstev za dokapitalizacijo v višini 522.000 EUR je dobiček družbe JP GSZ d.o.o., ki je bil vplačan v proračun ob likvidaciji družbe, 260.000 EUR pa je del, ki je zagotovljen z rebalansom proračuna iz prihrankov pri plačilu glavnice, zaradi uspešno izvedenega upravljanja z dolgom. Dobiček je bil ustvarjen z izvajanjem dejavnosti razpolaganja s stavbnimi zemljišči, zato je bilo tudi v okviru rebalansa proračuna za leto 2021 potrjeno, da se vrne v dejavnost iz katere izvira.

IV. Predlog sklepa

Mestnemu svetu Mestne občine Maribor predlagamo, da sprejme naslednji sklep:

1. Mestni svet Mestne občine Maribor soglaša, da se osnovni kapital družbe Mestne nepremičnine d.o.o. poveča z denarnim vložkom v višini 782.000,00 EUR.

- 2. Mestni svet Mestne občine Maribor pooblašča župana Mestne občine Maribor, da podpiše listino o prevzemu vložka.**

Sara ŽOLGER

From: Mojmir GRMEK <mojmir.grmek@maribor.si>
Sent: Monday, October 25, 2021 11:17:42 AM
To: Lidija KREBL VUKOVIČ <Lidija.KREBLVUKOVIC@maribor.si>
Subject: gradivo

Pozdravljena.

Potrjujem gradivo št. 402-1/2021-6 z dne 21.10.2021 za 8. izredno sejo MS MOM.

Lep pozdrav.

Mojmir GRMEK, univ. dipl. prav.,
Vodja Sektorja za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori
Urad za gospodarske dejavnosti
Grajska ulica 7
2000 Maribor

T: 02 2201 421

M: 041 787 170

E: mojmir.grmek@maribor.si



MESTNA OBČINA MARIBOR

Sara ŽOLGER

From: Samo Peter MEDVED <SamoPeter.Medved@maribor.si>
Sent: Monday, October 25, 2021 12:31:45 PM
To: Lidija KREBL VUKOVIČ <Lidija.KREBLVUKOVIC@maribor.si>
Subject: RE: Gradivo za 8. izredno sejo - dokapitalizacija MN

Zdravo,

Kot sem že na zadnji seji MS glasoval ZA, svojega stališča ne spreminjam.

Lep pozdrav,

dr. Samo Peter Medved
Podžupan
Kabinet župana
Ulica heroja Staneta 1
2000 Maribor

T: 02 2201 222

E: samopeter.medved@maribor.si



MESTNA OBČINA MARIBOR

From: Lidija KREBL VUKOVIČ <Lidija.KREBLVUKOVIC@maribor.si>
Sent: Monday, October 25, 2021 9:40 AM
To: Samo Peter MEDVED <SamoPeter.Medved@maribor.si>; Gregor REICHENBERG <Gregor.REICHENBERG@maribor.si>; Alenka ISKRA <Alenka.ISKRA@maribor.si>
Subject: Gradivo za 8. izredno sejo - dokapitalizacija MN

Spoštovani podžupani,

V prilogi vam posredujem gradivo za 8. izredno sejo na temo dokapitalizacije družbe Mestne nepremičnine d.o.o.

Glede na vašo fizično odsotnost vas prosim, za potrditev gradiva s povratnim odgovorom na moje sporočilo, v kolikor se s samo vsebino gradiva strinjate.

Ker bomo gradivo posredovali svetnikom tekom današnjega dne, vas prosim, da mi vsebino čimprej potrdite.

Lep pozdrav,

Lidija KREBL VUKOVIČ
Vodja Sekretariata za splošne zadeve

Ulica heroja Staneta 1
2000 Maribor

T: 02 2201 332

E: lidija.kreblvukovic@maribor.si



MESTNA OBČINA MARIBOR

.....

.....

.....

.....

Sara ŽOLGER

From: Alenka ISKRA <Alenka.ISKRA@maribor.si>
Sent: Monday, October 25, 2021 1:03 PM
To: Lidija KREBL VUKOVIČ <Lidija.KREBLVUKOVIC@maribor.si>; Samo Peter MEDVED <SamoPeter.Medved@maribor.si>; Gregor REICHENBERG <Gregor.REICHENBERG@maribor.si>
Subject: Re: Gradivo za 8. izredno sejo - dokapitalizacija MN

Pozdravljena!

Potrjujem.

S spoštovanjem!

Alenka Iskra
Podžupanja MO Maribor

From: Lidija KREBL VUKOVIČ <Lidija.KREBLVUKOVIC@maribor.si>
Sent: Monday, October 25, 2021 9:40:29 AM
To: Samo Peter MEDVED <SamoPeter.Medved@maribor.si>; Gregor REICHENBERG <Gregor.REICHENBERG@maribor.si>; Alenka ISKRA <Alenka.ISKRA@maribor.si>
Subject: Gradivo za 8. izredno sejo - dokapitalizacija MN

Spoštovani podžupani,

V prilogi vam posredujem gradivo za 8. izredno sejo na temo dokapitalizacije družbe Mestne nepremičnine d.o.o.

Glede na vašo fizično odsotnost vas prosim, za potrditev gradiva s povratnim odgovorom na moje sporočilo, v kolikor se s samo vsebino gradiva strinjate.

Ker bomo gradivo posredovali svetnikom tekom današnjega dne, vas prosim, da mi vsebino čimprej potrdite.

Lep pozdrav,

Lidija KREBL VUKOVIČ
Vodja Sekretariata za splošne zadeve
Ulica heroja Staneta 1
2000 Maribor

T: 02 2201 332
E: lidija.kreblvukovic@maribor.si



MESTNA OBČINA MARIBOR

Marija KAUČIČ

Od: Marija KAUČIČ
Poslano: ponedeljek, 25. oktober 2021 13:12
Za: Lidija KREBL VUKOVIČ; Mojmir GRMEK; Mateja CEKIČ; Gorazd ŠKRABAR; Mitja SENEKOVIČ
Kp: Srečko ĐUROV
Zadeva: RE: MN

Pozdravljeni!

Pregledano. Finance bomo parafirale predlagano gradivo le iz vidika zagotovljenih sredstev v proračunu.

Lp, Mija

Marija Kaučič, univ. dipl. ekon.
Urad za finance in proračun
Ulica heroja Staneta 1
2000 Maribor

T: 02 2201 260

M:

E: marija.kaucic@maribor.si



MESTNA OBČINA MARIBOR

From: Lidija KREBL VUKOVIČ
Sent: Monday, October 25, 2021 9:37 AM
To: Mojmir GRMEK <mojmir.grmek@maribor.si>; Mateja CEKIČ <Mateja.CEKIC@maribor.si>; Marija KAUČIČ <Marija.KAUCIC@maribor.si>; Gorazd ŠKRABAR <Gorazd.SKRABAR@maribor.si>
Cc: Srečko ĐUROV <srecko.durov@maribor.si>
Subject: MN

Pozdravljeni,

Posredujem končno verzijo besedila – če še ima kdo kakšno pripombo, naj prosim sporoči, sicer dam v podpisovanje.

Lep pozdrav,

Sara ŽOLGER

From: Gregor REICHENBERG <Gregor.REICHENBERG@maribor.si>
Sent: Monday, October 25, 2021 2:32 PM
To: Alenka ISKRA <Alenka.ISKRA@maribor.si>
Cc: Lidija KREBL VUKOVIČ <Lidija.KREBLVUKOVIC@maribor.si>; Samo Peter MEDVED <SamoPeter.Medved@maribor.si>
Subject: Re: Gradivo za 8. izredno sejo - dokapitalizacija MN

potrjujem

lp

Gregor Reichenberg
Podžupan
Mestna občina Maribor
Ulica heroja Staneta 1
2000 Maribor

T: 02 220 12 08
E: gregor.reichenberg@maribor.si



MESTNA OBČINA MARIBOR

On 25 Oct 2021, at 13:03, Alenka ISKRA <Alenka.ISKRA@maribor.si> wrote:

Pozdravljena!

Potrjujem.

S spoštovanjem!

Alenka Iskra
Podžupanja MO Maribor

From: Lidija KREBL VUKOVIČ <Lidija.KREBLVUKOVIC@maribor.si>
Sent: Monday, October 25, 2021 9:40:29 AM
To: Samo Peter MEDVED <SamoPeter.Medved@maribor.si>; Gregor REICHENBERG <Gregor.REICHENBERG@maribor.si>; Alenka ISKRA <Alenka.ISKRA@maribor.si>
Subject: Gradivo za 8. izredno sejo - dokapitalizacija MN

Spoštovani podžupani,

V prilogi vam posredujem gradivo za 8. izredno sejo na temo dokapitalizacije družbe Mestne nepremičnine d.o.o.

Glede na vašo fizično odsotnost vas prosim, za potrditev gradiva s povratnim odgovorom na moje sporočilo, v kolikor se s samo vsebino gradiva strinjate.

Ker bomo gradivo posredovali svetnikom tekom današnjega dne, vas prosim, da mi vsebino čimprej potrdite.

Lep pozdrav,

<image001.jpg>

Lidija KREBL VUKOVIČ
Vodja Sekretariata za splošne zadeve
Ulica heroja Staneta 1
2000 Maribor

T: 02 2201 332

E: lidija.kreblvukovic@maribor.si

<image002.png>

<image003.png>

PROJEKTNA NALOGA

ZA PRIPRAVO PROGRAMSKE PREVERE UMESTITVE

STANOVANJSKE GRADNJE

V OBMOČJE

»MOTEL JEZERO« BRESTERNICA (pri MARIBORU)



V Mariboru, januar 2021

1. UVOD

1.1. NAMEN IN CILJ PROJEKTNE NALOGE

Predmet projektne naloge je opredelitev izhodišč za izdelavo prostorske prevere (v nadaljevanju: PP) za umestitev stanovanjske gradnje v območje nekdanjega »Motela Jezero«. osnovna namenska raba so stavbna zemljišča v območju za turizem, šport in rekreacijo.

Mestna občina Maribor želi, kljub poznavanju režima varovanja (parcel) območja, preveriti možnost umestitve visoko kvalitetnih (primernih) stanovanjskih objektov v to območje, ki je že desetletja brez prave funkcije, je zanemarjeno in lastnik programsko ni storil nič, da se ta izjemen prostor, na tektonski polici nad reko Dravo, smiselno izkoristi. Sicer je 2008 bila izvedena študentska urbanistična delavnica s ciljem umestitve turistično rekreacijskih vsebin, a brez nadaljevanke.

Namen priprave predloga (strokovne podlage) je seveda sprva preveriti prostorske danosti območja z analizo in posledično tudi vključevanje naravnih vrednot (nasad eksotov) in pridobiti variantni predlog rešitve (2 scenarija), ki bi služil pričetku postopkov spremembe namembnosti.



1.2. OSNOVNI PODATKI O LOKACIJI

Bresternica je naselje v Mestni občini Maribor (Krajevna skupnost Bresternica). Leži 5 km zahodno od Maribora, na terasi med Dravo in strmimi pobočji Kozjaka ob cesti Maribor - Dravograd.

Razpotegnjeno naselje ima staro jedro med Kamniškim in Bresterniškim potokom. Ob Dravi je hidroelektrarna Mariborski otok, nad njo pa zajezitveno Mariborsko jezero (tudi Bresterniško jezero). Na jezeru je turistično naselje s čolnarno in restavracijami.

Obravnavano območje leži v južnem delu Bresternica (MOM, KS (635) Bresternica-Gaj). Zavzema večjo nepozidano, ravno in nevzdrževano površino v območju pod glavno cesto Maribor - Dravograd (Celovška cesta). Obravnava ne vključuje zahodnega dela območja, ki je funkcionalno v uporabi Veslaškega kluba Maribor (športna dvorana, hangar, pomol).

2. OPIS OBRAVNAVANEGA OBMOČJA

2.1. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA PROSTORA

ZGODOVINA

Zapis zgodovinskega pregleda ureditve območja obdelave sega v zgodnja šestdeseta leta, ko so bili realizirani prvi zametki razvoja turistično rekreativnih aktivnosti na tem območju. Mnogi se še spominjajo celote, avto kampa (pod mostom), motela Jezero z novim kampom, paviljonskih objektov, pa mini golfa, ki je privabljal množice Mariborčanov.



Kamp s pripadajočim igriščem za minigolf je bil velik projekt Turističnega društva Maribor: »To je skrbelo tudi za povsem turistične vsebine mesta. Tako je pri čolnarni Branik v Bresternici uredilo sodoben kamp ob reki Dravi, imelo pa je tudi svoje čolne – za goste in tekmovalce.« Kot eden največjih projektov v zgodovini turističnega društva je bil izpeljan leta 1963. V Bresternici ob Mariborskem jezeru so namreč postavili turistično naselje s petnajstimi bungalovi.



(VIR: <https://www.rtvslj.si/zabava-in-slog/ture-avanture/novice/namesto-hotela-jezero-rekreativne-povrsine/266120>)

V upravljanje so kompleks predali Hotelu Orel, ki je dokupil del manjkajoče opreme in se zavezal odplačevati naložbena posojila. Prevezel je tudi upravljanje kampa, za katerega je dotlej skrbelo društvo.

Obenem je bilo tudi že vse nared za začetek gradnje Motela Jezero, kar je bila tudi zasluga društva, v načrtu sta bili širitev in dokončna ureditev kampa, kar so v doglednem času tudi uresničili.



Motel Jezero, 1966. Foto: (VIR: Facebook, Turistično društvo Bresternica-Gaj)

Turizem je v Bresternici zamrl že pred 21 leti, ko je vrata zaprl motel Jezero, ki je deloval v sklopu kampa ob Dravi. Motel so novi lastniki dokončno zrušili že v letu 2011, ker je propadal in predstavljal nevarnost za zdravje in varnost mimoidočih. Veliko občanov si je želelo, da bi se objekt obnovil oziroma da bi se začela revitalizacija prostora in bi se vrnil nekdanji turistični blišč. Od tedaj je prostor namenjen naključnim sprehajalcem. Mnogi se še spomnijo, da je bila nekoč situacija povsem drugačna.



VIR: <https://www.rtvsl.si/zabava-in-slog/ture-avanture/novice/namesto-hotela-jezero-rekreativne-povrsine/266120>

Prostor v Bresternici je veljal za središče dogajanja, v kamp so prihajali na dopust ljudje iz vse Evrope in turizem je cvetel. Starejši prebivalci se še spominjajo, kakšna gneča je bila na minigolfu, koliko je bilo v Dravi kopalcev in koliko je bilo prikolic iz Nemčije, Nizozemske, Avstrije in od drugod.



Foto: minigolf (VIR: Facebook, Turistično društvo Brestrenica-Gaj)



Foto: minigolf (VIR: Facebook, Turistično društvo Brestrenica-Gaj)

DANES

V današnjem času, vse od rušenja Motela Jezero, je območje propadalo, je neurejeno in je spontano zaraščalo. Služi le občasnemu zadrževanju obiskovalcev, je praktično brez vsake funkcije.



vstopno območje, pogled proti JZ, območje nekdanjih bungalovov



vstopno območje, pogled proti V, območje ločevanja na zgornji in srednji plato območja

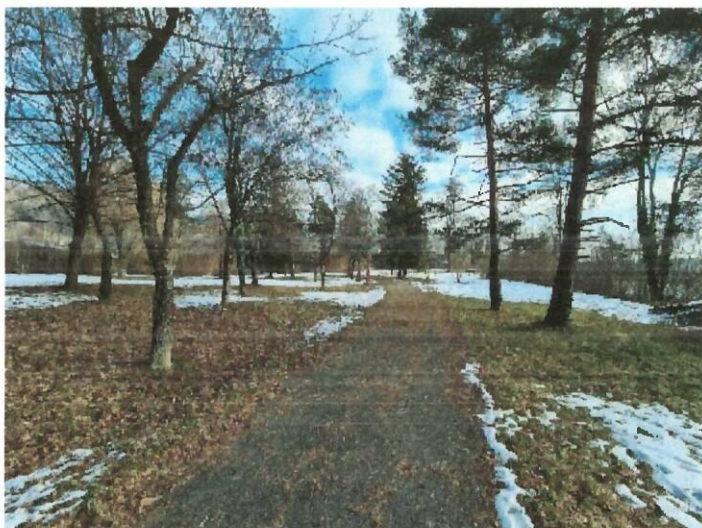
Zaradi varovalnih omejitev iz plana, pa tudi zaradi tedanjega nestrinjanja lokalne skupnosti z umestitvijo stanovanjske gradnje, se lastnik parcel nikdar ni prav odločil sprožiti postopek spremembe namenske rabe. Mestna občina Maribor ocenjuje, da je območje preveč dragoceno, da bi bilo v vsem obsegu namenjeno zgolj turistično rekreativni dejavnosti in podpira zamisel umeščanja visoko kvalitetne, zadržane in okolju prilagojene stanovanjske gradnje v to območje.



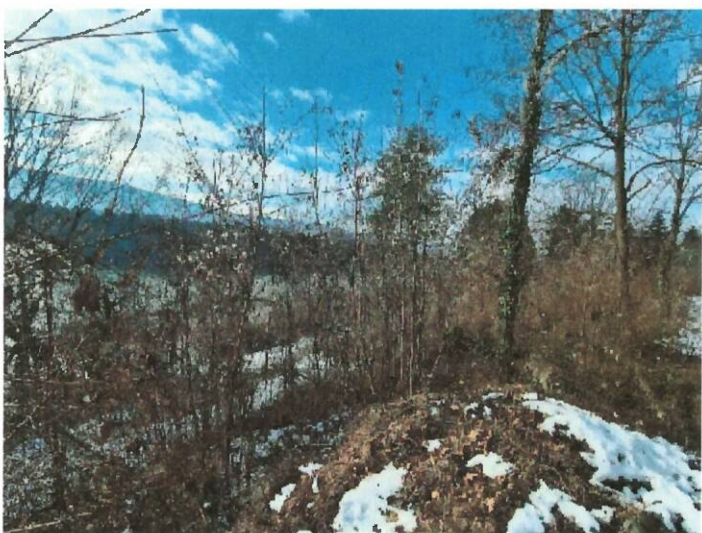
Območje nekdanjega Motela Jezero



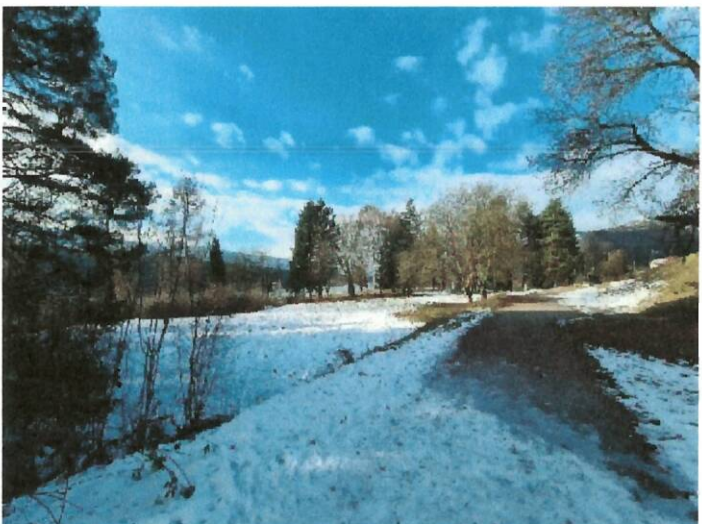
Območje proti nekdanjemu kampa (osrednji del območja, zgornji plato)



Območje nekdanjega kampa (vzhodni del območja, zgornji plato)



Pogled »navzdol«, proti spodnjemu delu (plato) območja



Pogled proti zahodu (proti območju nekdanjega Motela Jezero)



Pogled proti vzhodu, spodnji del (plato) območja (ob Dravi)



Nasad »eksotov« na srednjem platoju območja (pogled s spodnjega)



Ostanek »mini golfa« - stojalo za pisanje rezultatov



Ostanek »mini golfa«



Ostanek »mini golfa«

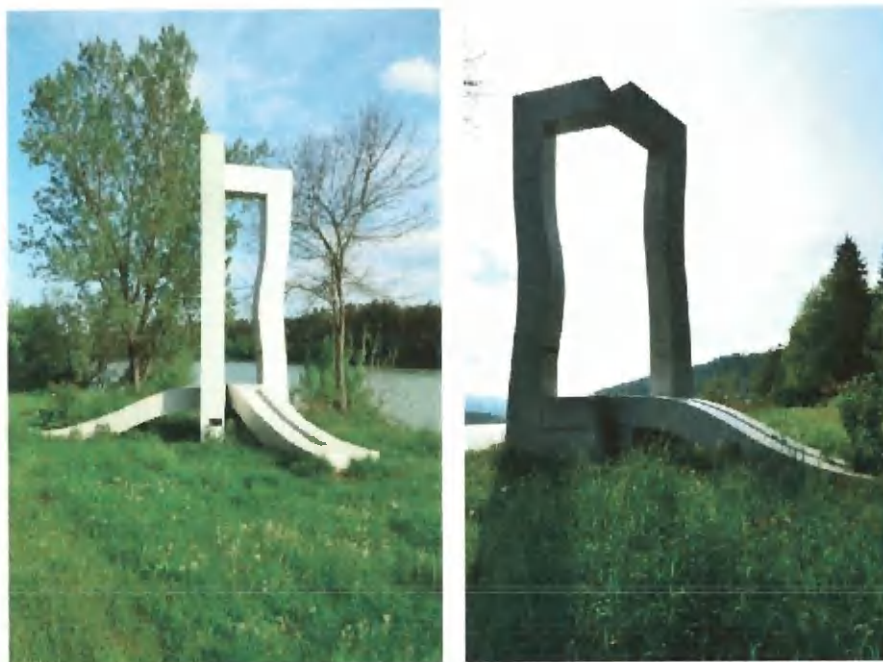
V tedanji ureditev je bil postavljena tudi skulptura, forma viva, ki je sicer bila obnovljena in spominja na čase, ko se je območje še urejalo.

FORMA VIVA

... poimenovana Okno poljskega umetnika Macieja Szańkowskega (1938), je obrežje Drave v Bresternici začela krasiti leta 1977. Skulpturo je izdelalo gradbeno podjetje Stavbar. Szańkowski se je prijavil na simpozij za Maribor, kot možno alternativo je navedel tudi Sečo (kjer se je delalo v kamnu) in je vlogi priložil skice tako za Maribor kot tudi za Sečo ter skice in fotografije že postavljenih del.

Okno je edino delo mariborske Forme vive, ki je postavljeno zunaj mesta. Za kiparja je značilno ugaševanje velikih javnih plastik z neposrednim okoljem, posvečal se je tudi notranjemu prostoru kiparskih objektov, kar je vidno tudi pri tej skulpturi, pojasnjuje dr. Ciglenečki. Delo je visoko 6,5 metra in široko 6,8 metra, sestavljata pa ga dve komponenti: visok in prelomljen okvir, katerega strogo formo omehčata dve 5-metrski valovnici, ki se od tal vzpenjata nanj vsaka s svoje strani in ga pretočita kot voda, uporabimo pa ju lahko tudi kot most, po katerem se sprehodimo skozi podboje. Prvotno je skulptura bila obarvana z oker barvo, vendar so jo ob obnovi leta 2014 prebarvali v snežno belo barvo, kar tudi spremeni njeno pojavnost v prostoru.

Kljub temu da je bila umestitev Szańkowskijevega dela izjemno premišljena, žal ta ni prav zaživela v načrtovanem urbanističnem poslanstvu, saj je danes okolje spomenika precej zapuščeno in osamljeno, kar je privedlo tudi do izgube prvotne funkcije skulpture,



forma viva

VIR: (<https://www.dostop.si/forma-viva-5-del-od-greenwicha-na-potep-do-bresternice/>)

2.2. OBMOČJA VAROVANJ IN VAROVALNIH PASOV

Obravnavana zemljišča se po podatkih spletnega informacijskega sistema občine nahajajo na naslednjih območjih varovanj, omejitev ter območjih varovalnih pasov:

Zavarovana območja (ARSO):

Ime	Status	Predpis
Krajinski park Mariborsko jezero	krajinski park	Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor
Bresternica - nasad eksot	spomenik oblikovane narave	Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor
Mariborsko jezero	Akumulacijsko jezero na Dravi, zahodno od Maribora	Lokalni ZOO

Varstveni režimi so torej razvidni, in sicer so prisotni naslednji režimi:

- Ekološko pomembna območja (EPO), zavarovana območja – krajinski park Mariborsko jezero, naravne vrednote in Natura 2000 – v manjšem obsegu
- Zavarovana območja – nasad eksot Brestrnica – celotno območje bivšega motela

V nadaljevanju za nasad eksot posredujem opis in varstveni režim iz veljavnega odloka:

SON 18 - BRESTERNICA - NASAD EKSOT

Lokacija:

Severna meja območja poteka od jugovzhodne meje mostu čez Bresterniški potok in poteka proti vzhodu po južnem robu cestišča nove ceste s parc. št. 1416/1. Meja se pravokotno obrne proti jugu (do reke Drave) po meji med parcelama 1561/1, ki ni v območju in parcelo 156/11, ki je v območju. V tej smeri poteka meja vse do Drave (parc. št. 1486/12, ki spada v območje nasada. Južno mejo predstavlja reka Drava s parc. št. 1486/8 in to v smeri proti zahodu vse do izhodišča opisanega območja.

Opis:

Parkovni nasad v Bresternici na območju motela in avtokampa s številnimi eksotami in redkimi drevninami.

Ovrednotenje:

Bogat parkovni nasad na površinah, ki imajo predvsem rekreacijsko funkcijo.

Varstveni režim:

Velja varstveni režim št. 4 za oblikovano naravno dediščino.

Namembnost:

Rekreacijska.

Vris:

PKN 1 : 5000, list Ruc 10.

4. Varstveni režim za oblikovano naravno dediščino

Prepovedano je:

- spreminjati vrtno arhitektonsko zasnovi;
- uničevati ali poškodovati drevice ali grmovje (veje, debla ali korenine);
- uničevati, odstranjevati ali premeščati druge vrtno arhitektonske objekte, ki so sestavni del oblikovne zasnove (npr. skulpture, portali ipd.);
- spreminjati ekološke (npr. talne in mikroklimatske) pogoje, ki so potrebni za obstoj in razvoj drevja ali grmovja (npr. zviševanje ali zniževanje talne vode, odpiranje gozdnih sestojev, spreminjanje osončenosti dreves ali grmov, zasipavanje ali odkopavanje zemljišča ipd.);
- graditi na oblikovani zeleni površini stavbe, poti ali naprave, ki niso v skladu z njenimi značilnostmi;
- spreminjati okolico oblikovane naravne dediščine tako, da bi bil ta prizadet (npr. zapiranje pogledov, obzidava, postavljanje reklamnih ter drugih tabel ipd.);
- napeljavati lične in druge energetske vode čez oblikovano zeleno površino;
- onesnaževati tla in zrak ter odlagati odpadke.

Izjemoma je po predhodnem soglasju pristojne naravovarstvene službe mogoče:

- spreminjati sestav ter namembnost posameznih delov in površin (npr. zasaditev jas ali trat, spremeniti grede v trate ipd.);
- izvajati zavarovalna dela in postavljati naprave za zavarovanje (npr. ograje, zidove ipd.);
- spreminjati značaj in obliko poti (npr. širjenje ali asfaltiranje steza ipd.);
- postavljati klopi, luči, table ipd., urejati počivališča in razgledišča,
- obnavljati ali postavljati stavbe in naprave, ki so povezane z vzdrževanjem ali predpisanim izkoriščanjem oblikovane zelene površine (npr. rastlinjake, drevesnice, gospodarska poslopja);
- polagati podzemeljske cevne vode (npr. vodovod, plinovod, kanalizacijske cevi ipd.).

Opomba: Kar zadeva varstvo posameznih dreves, je treba smiselno upoštevati tudi varstveni režim za dendrološko naravno dediščino.

2.3. PARCELNO STANJE IN LASTNIŠKA STRUKTURA

Obravnavano območje obsega naslednja zemljišča:

PRIKAZ PARCEL:

PARCELNA ŠTEVILKA	KVADRATURA
55/1	2.408,00 m ²
55/2	666,00 m ²
56/1	2.713,00 m ²
56/2	1.547,00 m ²
161	1.339,00 m ²
162/3	2.003,00 m ²
162/4	2.480,00 m ²
162/7	4.547,00 m ²
70	1.466,00 m ²
71	2.471,00 m ²
157/3	7.455,00 m ²
156/38	3.687,00 m ²
SKUPAJ	32.782,00 m²

3. USMERITVE ZA IZDELAVO PROGRAMSKE PREVERE

3.1. POGOJI

To območje je po planu iz leta 2001 opredeljeno kot območje za turizem, šport in rekreacijo. V okviru OPN-a v pripravi, smo območje opredelili kot površine BT (površine za turizem), znotraj enote urejanja prostora B-6, za katerega se do sprejema novega ohranja obstoječi akt.

Znotraj namenske rabe BT smo dopustili naslednje dejavnosti in objekte (ni bivanja):

16-BT-površine za turizem	
DOPUSTNE DEJAVNOSTI	-> turistične dejavnosti, ¶ -> gostinstvo, ¶ -> trgovina, ¶ -> storitvene dejavnosti. ¶
DOPUSTNI OBJEKTI	-> gostinske stavbe, ¶ -> konferenčne in kongresne stavbe, ¶ -> stavbe za zdravstveno oskrbo, ¶ -> stavbe za šport, ¶

68 ¶

	-> različne nestanovanjske stavbe in objekti za potrebe izvajanja dopustnih dejavnosti, razen trgovskih stavb. ¶
DRUGI POGOJI	Obstoječe stanovanjske stavbe se lahko rekonstruirajo brez povečanja števila stanovanj. ¶ Prostori za trgovske dejavnosti se uredijo v dopustnih stavbah ali kot samostojni objekti z BTP največ 200 m ² . ¶

3.1.1. Namembnost

Spremembo podrobne namenske rabe je smiselno izvesti v sklopu OPN. Zakon pa dopušča, da se sprememba namenske rabe lahko izvede tudi z OPPN, kadar gre za spremembo iz bolj v manj intenzivno dejavnost. Šteje se, da gre za spremembo v manj intenzivno dejavnost tudi pri spremembi iz posebnih območij (BT) v območja stanovanj, kadar gre za območja znotraj ureditvenih območij naselij.

3.1.2. Tipologija in oblikovanje objektov

Predlog naj upošteva udobje in intimo bivanja na izjemni lokaciji v elitni soseski. Objekti naj, urbanistično in arhitekturno, ohranjajo skladnost z morfologijo prostora ter arhitekturno tipologijo okolja.

Kakovost bivanja prebivalcev je namreč v veliki meri odvisna od kakovosti bivališč v katerih živijo, zato je pomembno, da se stanovanjska politika opredeljuje tudi do vprašanja kakovosti ter energetske in funkcionalne učinkovitosti stanovanj. Kakovostna stanovanja so stanovanja, ki so kvalitetno grajena,

primerno velika, ustrezajo potrebam uporabnikov in jim prinašajo čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja. Princip zagotavljanja kakovosti in funkcionalnosti se upošteva.

Območje naselja leži na izjemni sončni legi, tektonsko terasasti in se dviguje nad reko Dravo ter naj iz vseh (tudi pritrličnih) stanovanj ponuja poglede mimo (preko) ostalih objektov v zeleno okolje (bližnje in daljno). Skupaj z lego in principom gradnje naj nudi stanovalcem varen dom in tudi zasebnost, saj so tudi motorna vozila izključena iz notranjosti soseske. Dodatno in nenadomestljivo kvaliteto območju dajejo tudi raznolike zazelenitve.

V skladu z OPN v pripravi (ter spremembo namembnosti), bi bil na obravnavanem območju dopusten tip objekta:

Bloki: osnovni, ozki, globoki, atrijski, nizki, kratki, terasni, verižni, zloženka, skladanka, sestavljanke, vila blok, hiša v terasah.

Višina objektov: do (K)+P+2+T

V območju stanovanj, so poleg navedenih objektov dopustni tudi objekti:

– nizka prostostoječa stavba (nizka stavba, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami: eno- in dvostanovanjska stavba, dvojček in prostostoječe nestanovanjske stavbe)

– nizka stavba v nizu (nizke stavbe v nizu, ki se med seboj stikajo vsaj z eno stranico ali z njenim delom: vrstna hiša, atrijska hiša, verižna hiša)

Kleti so lahko večetažne, če teren to dopušča in namenjene za parkiranje stanovalcev in zaposlenih ter servisnim prostorom objektov.

3.1.4. Urbanistična izhodišča

Na obravnavanem območju je upoštevati zahteve glede varovanja in varstvenih režimov. Na oblikovanje objektov in odprtega prostora imajo veliko vlogo spodnji dejavniki:

1. dostopi – upoštevati je možnosti dveh dostopov v območje: na mestu nekdanjega (sedanjega) in tistega, ki ga opredeljuje nastavek četrtega kraka krožišča nad severno vzhodnem delu območja; premisliti tudi na navezavo na območje že poseljenega dela naselja Bresternica (kako?, podhod? – predlagati 2 scenarija);

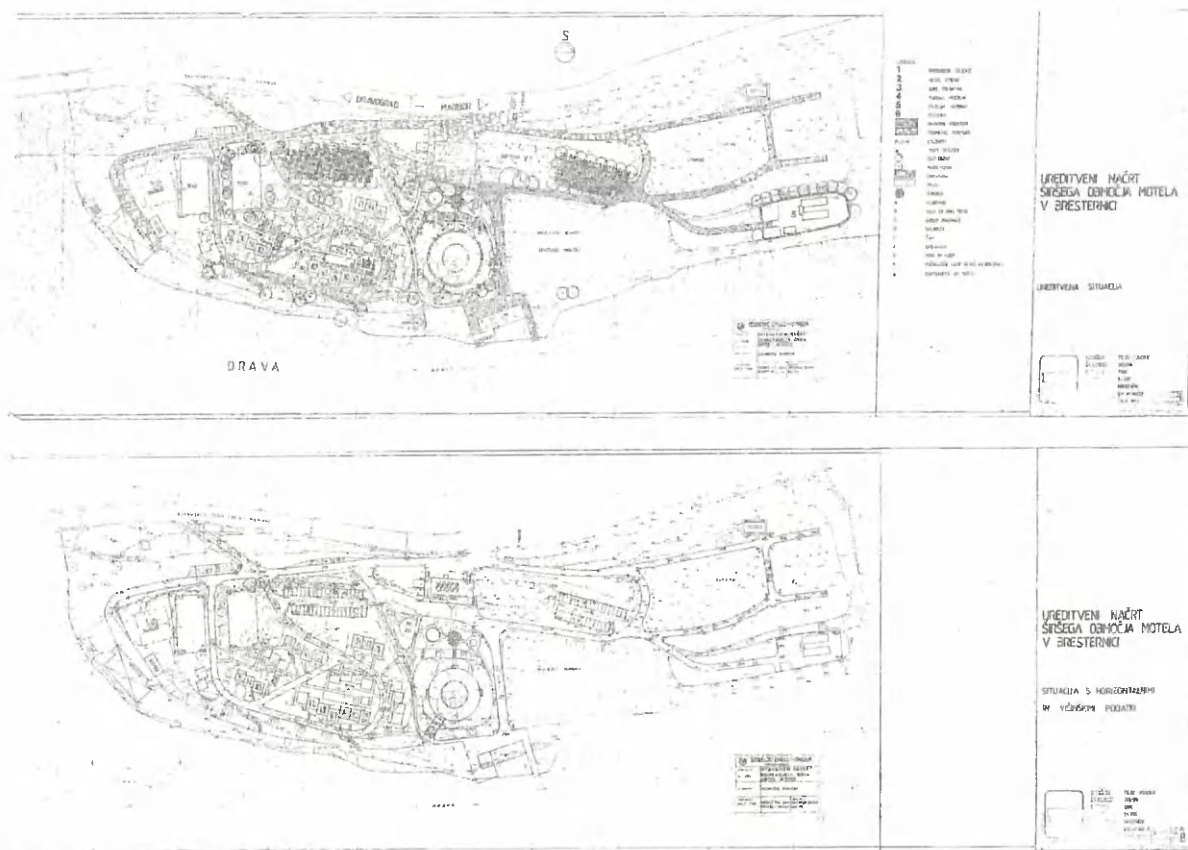
2. upoštevanje topografije – tektonika terena opazno deli območje na najvišjo teraso (od koder so dovozi in dostopi), na območje nekdanjega kampa (večinski del območja – pretežno se razširja proti vzhodnemu delu območja), na območje srednje terase (območje nekdanjega mini golfa proti vzhodu, območje bungalovov proti zahodu ter nasad eksotov) in območje terase ob reki Dravi (ki se od zahoda proti vzhodu spušča od srednjega nivoja t.r. do nivoja reke); Pričakujemo prilagoditev tipov objektov tej konfiguraciji terena, s striktnim spoštovanjem naravnih danosti in ohranjanju kvalitetnejše drevesne zasaditve v celemu območju.

3. Preko obravnavanega območja je potrebno načrtovati vsaj en peš prehod v smeri V – Z ob reki Dravi, kot tudi prečne prehode (območje se ne sme zapirati (v nobeni smeri) za naključne obiskovalce, pešce;

4. ustvarjanja odprtih pogledov proti jugu (območje reke Drave ter Pohorje);

5. Poleg navedenih usmeritev za izdelavo je pri njegovi izdelavi potrebno upoštevati tudi ostale prostorske (izvedbene) pogoje in podati usmeritve pričakovane v strokovnih podlagah (promet, komunala);

3.1.5. OBSTOJEČA UREDITVENA SITUACIJA (grafika)



4. OBSEG IN VSEBINA STROKOVNIH PODLAG

V okviru priprave prostorske prevere mora izbrani prostorski načrtovalec zagotoviti naslednje strokovne podlage:

1. Prikaz stanja prostora
2. Sintezno rešitev

5. ZAKLJUČEK

S to prostorsko prevero, kot izhodišče za drugo zasnovo namenske rabe površin na območju urbanistične zasnove območja, določamo okvirna območja pretežne rabe površin v naselju za:

– območja stanovanj, ki so pretežno namenjena bivanju (s spremljajočimi storitvenimi in družbenimi dejavnostmi);

Okvirna območja pretežne rabe površin so namreč izhodišče za določitev območij osnovne namenske rabe prostora v občinskem prostorskem načrtu občine. V zasnovi namenske rabe površin se naj prikažejo tudi okvirna območja namenjena javnemu dobru.

Strokovne podlage za pripravo prostorske strategije morajo biti izdelane celovito na podlagi razpoložljivih podatkov iz uradnih evidenc nosilcev urejanja prostora, razvojnih potreb in zahtev iz predpisov, programov in načrtov s področij varstva okolja, ohranjanja narave, varstva naravnih virov in varstva kulturne dediščine, predpisanih geodetskih podatkov ter drugih podatkov in razpoložljivih prostorskih, okoljskih, družbenih in gospodarskih analiz. Z njimi se analizira stanje, ugotovijo in izpostavijo problemi in na tej podlagi pripravijo osnove za odločitve v prostorski ureditvi.

Strokovne podlage je treba v postopku priprave prostorske strategije izdelati do tiste stopnje natančnosti, ki omogoča odločitve na strateškem nivoju. Zaradi zagotavljanja gospodarnosti dela in stroškov se pri izdelavi strokovnih podlag upošteva tudi strokovne podlage, študije, elaborate raziskave in drugo strokovno oziroma ekspertno gradivo, izdelano za obravnavano območje.

Ker Mestna občina Maribor sodi, da obravnavano območje ponuja izjemen potencial za visoko kvalitetno stanovanjsko gradnjo, se nam zastavi vprašanje, kje in pod kakšnimi pogoji se v prihodnosti lahko gradi, spreminja obstoječe bivalne razmere in podobno. Da bi na zastavljena vprašanja strokovno odgovorili je treba proučiti vsaj: - razmere v kraju ter ugotoviti čim več o potencialnih prostorih za te novogradnje na osnovi podatkov o lokaciji, velikosti, komunalni opremljenosti, lastnini in drugih izbranih značilnostih nezazidanih površin, - značilnosti obstoječega tkiva ter oceniti razvojni potencial, ki se ponuja skozi prenovo le-tega in tudi odnos prebivalcev do prostorskih značilnosti njihovega okolja in načrtovanih sprememb.

To vse s to prostorsko prevero nagovarjamo.

PRIPRAVIL:

mag. **Tomaž KANCLER**, univ.dipl.inž.arh.
OBČINSKI URBANIST – Sektor za urejanje prostora
URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR
GRAJSKA ULICA 7
SI - 2000 Maribor



MESTNA OBČINA MARIBOR

STANOVANJA BRESTERNICA

- Č
š 2 2 2 2
2

parc. št.	Dejanska raba	Namenska raba	Bonitetne točke	Površina skupaj (m ²)
	šČ	š	2	2
	č	š		
2	šČ	š		
	šČ	š	2	2
2	šČ	š	2	
	šČ	č	22	
	č			
	šČ	š		
	šČ	š		2
	šČ	š		
	šČ	š		
	šČ	š		
	šČ	š		
2	šČ	š		2
2	č	š		2
2	šČ	š		
	č	š		
2	šČ	š	22	
	šČ	š		
2	šČ	č	22	22
	č			
Površina območja:				30.110 m²



Slika 1: Prikaz namenske rabe

Splošni opis lokacije – Bresternica

č ž ž č š š š
č ž š č š š
ž č šč
šč š šč ž č
ž č



šč č
šč

- **Veljavni prostorski akti**

o 2 č č š 22
o č č 2 š š 2
2 ž 2 2 č ž č 2
č č š č 2
2 2 2 2 2 2 2 2
š 2 2 š 2 2

- **Varovana območja:**

- č
š 2 č
š č
- šč

PREDVIDENO

-
-
-

- **Osnovni urbanistični parametri**

- š č š
- č č
- š č
- š š
- š 2
-

- **Povzetek**

- ž č 2

- **Izračun urbanističnih parametrov**

- Velikost parcele namenjene gradnji: 30.110 m²
- Dovoljeni višinski gabarit: (K)+P+3
- Št. stanovanj: 216 (bruto površine 23.328 m²)
- Bruto etažna površina objektov: 5.832 m²
- FZ (faktor zazidanosti): 0,78



BRESTRNICA

Površina zemljišča:	30.110 m ²
Zazidana površina:	5.832 m ²
Skupna bruto tlorisna površina:	23.328 m ²
Faktor izrabe:	0,78
Število blokov:	18
Etažnost:	P+3
Število stanovanj:	216

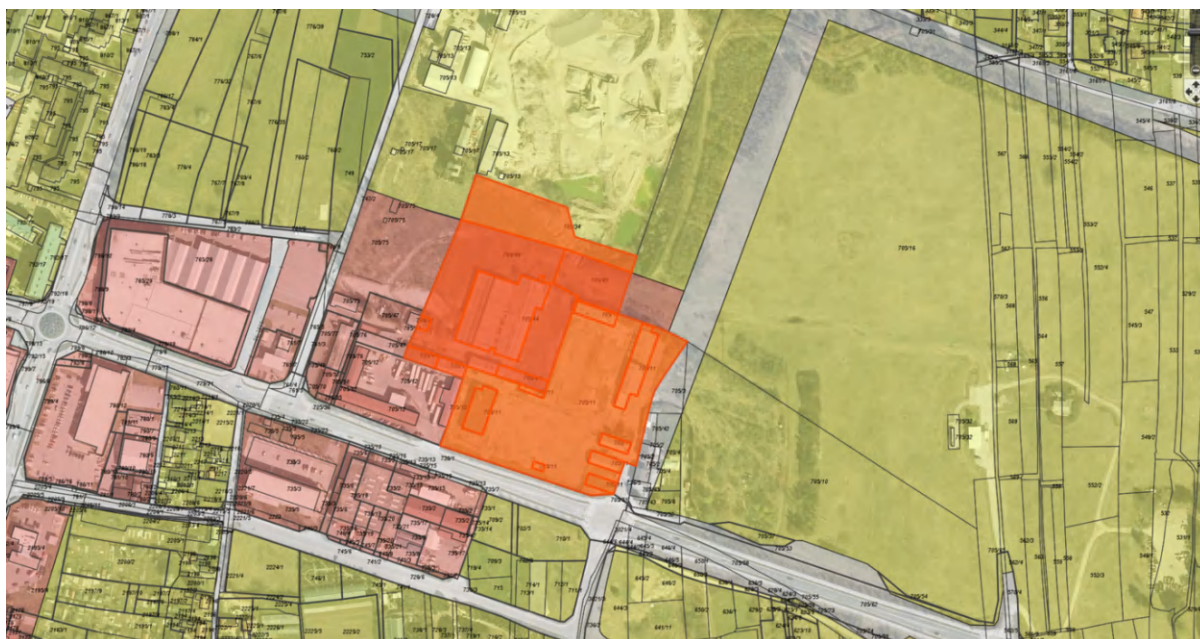


M 1:2000

STANOVANJA POBREŽJE

- predvidene parcele: parc. št. 705/11, 705/34, 705/44, 705/45, vse k.o 681-Pobrežje

parc. št.	Dejanska raba	Namenska raba	Površina skupaj (m ²)
705/11	poseljena zemljišča	območja centralnih dejavnosti	17792
	tloris stavbe	območja pometne infrastrukture	
		območja zelenih površin	
705/34	poseljena zemljišča	območja stanovanj	3984
	tloris stavbe		
705/44	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	območja centralnih dejavnosti	13201
	poseljena zemljišča		
	tloris stavbe		
705/45	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	območja centralnih dejavnosti	2016
	poseljena zemljišča		
Površina območja:			36.993 m²



Slika 1: Prikaz namenske rabe

Splošni opis lokacije – Pobrežje

Območje se nahaja na vzhodnem robu mesta v mestni četrti Pobrežje, neposredno ob priključku na mestno obvoznico. Gre za ravninsko območje ob nekdanji komunalni deponiji, kjer je trenutno zeleno območje v mirovanju. Na jugu območje meji na mestno vpadnico, ki poteka do AC priključka. Na vzhodu se parcela odpira na omenjene zelene površine, na zahodu pa meji na območje centralnih dejavnosti mesta. Severno od območja se nahaja betonarna.

Promet:

Dostop do lokacije je previden preko dovozne ceste, ki se na križišču z Zemljičevo ulico priključi na mestno vpadnico (Puhova Ulica), ta pa se v nadaljevanju priključi na VZ obvoznico – A1. Dostop z javnim prometom je možen z mestnim avtobusnim prevozom, postajališče se nahaja 400m zahodno od obravnavanega območja.

Storitve:

Obravnavano območje se nahaja neposredno ob območju centralnih dejavnosti mestne četrti, kjer se nahajajo trgovski kompleksi, trafika in pošta. V smeri zahoda se 800m od območja se nahajata osnovna šola in vrtec, 1,5 km pa tudi banka in lekarna. Pravtako je 1,2km zahodno Pobreška cerkev z mestnim pokopališčem.

Zdravstvo

Zdravstveni dom je prav tako oddaljen 1,5 km od obravnavanega območja proti zahodu.



Obravnavano območje

Vrtec in šola

Trgovski kompleksi

Pošta

Cerkev

avtocesta

- **Veljavni prostorski akti**

- o Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.l.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 - sklep)
- o Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del prostorsko planske enote Po6 - S (MUV, št. 21/09)

- **Varovana območja:**

- Narava: NE
- Kulturna dediščina: NE

PREDVIDENO

- Gradnja namenskih stanovanj
- Trajnostna mobilnost ("car free" naselje)
- Predvidena tipologija: blok

- **Osnovni urbanistični parametri**

- Podrobnejša namenska raba prostora: Površine za centralne dejavnosti
Površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti
- FI – faktor izrabe (največ): 1,3
- FZ – faktor zazidanosti (največ):
- FZP - faktor zelenih površin (najmanj %):
- FBP - faktor odprtih bivalnih površin (najmanj %):
- Višina objektov: max. (K)+P+6
- Velikost parcele namenjene gradnji: 36.993 m²

- **Povzetek**

- Možno graditi več večstanovanjskih stavb s 420 stanovanji.

- **Izračun urbanističnih parametrov**

- Velikost parcele namenjene gradnji: 36.993 m²
- Dovoljeni višinski gabarit: (K)+P+4
- Št. stanovanj: 420 (bruto površine 37.800 m²)
- Bruto etažna površina objektov: 7.560 m²
- FZ (faktor zazidanosti): 1,02



POBREŽJE

Površina zemljišča:	36.993 m ²
Zazidana površina:	7.560 m ²
Skupna bruto tlorisna površina:	37.800 m ²
Faktor izrabe:	1,02
Število blokov:	14
Etažnost:	P+4
Število stanovanj:	420

STANOVANJA TABOR

predvidene parcele:

parc. št. 1095, 1100/1, 1100/2, 1100/3, 1101, 1102/1, 1102/6, 1102/8, 1103, vse k.o 659-Tabor

parc. št.	Dejanska raba	Namenska raba	Površina skupaj (m ²)
1095	kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov	območja stanovanj	1976
1100/1	poseljena zemljišča	območja stanovanj	1546
1100/2	poseljena zemljišča	območja stanovanj	123
1100/3	poseljena zemljišča	območja stanovanj	336
1101	poseljena zemljišča	območja stanovanj	455
1102/1	poseljena zemljišča	območja stanovanj	1339
1102/6	tloris stavbe	območja stanovanj	417
		območja prometne infrastrukture	
1102/8	poseljena zemljišča	območja stanovanj	293
1103	poseljena zemljišča	območja stanovanj	2141
		območja prometne infrastrukture	
š č			2 2



Slika 1: Prikaz namenske rabe

Splošni opis lokacije – Tabor

Območje se nahaja na desnem bregu mesta v mestni četrti Tabor, v bližini Magdalenskega parka. Gre za območje znotraj mestnega kareja, kjer je trenutno zeleno območje v mirovanju. Na zahodu območje meji na mestno ulico – Betnavsko cesto, na vzhodu pa na stransko dovozno ulico (Žlogarjeva ulica). Na severu in jugu pa potekata pasova obuličnih pozidav omenjenega kareja, večino stanovanjsko poslovnih.

Promet:

Dostop do lokacije lahko poteka iz dveh strani, na vzhodni strani preko Žlogarjeve ulice ter na zahodni strani iz Betnavske ceste. Dostop z javnim prometom je možen z mestnim avtobusnim prevozom, postajališče se nahaja na Betnavski cesti, neposredno pred vstopom do obravnavanega območja.

Storitve:

Ker se obravnavano območje nahaja v bližini širšega mestnega središča in s tem območja centralnih dejavnosti, je 600m severno (trg Revolucije) območje kjer se nahajajo trafika, banka, lekarna in pošta. V smeri zahoda se tako rekoč čez cesto (50m) od območja nahajata osnovna šola in vrtec, enako tudi na jugu trgovina z živilskim blagom. Prvotako je 150m vzhodno Magdalenski park.

Zdravstvo

Neposredno ob Magdalenskem parku je zdravstveni dom, ki enako oddaljen od obravnavanega območja.



Obravnavano območje

Vrtec in šola

Trgovski kompleksi

Pošta

Zdravstveni dom

Park

Veljavni prostorski akti

- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.l.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 - sklep)

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Tabor 5-SMagdalena (OPPN za del PPE Ta 5-S - Magdalena (območje med Betnavsko, Jezdarsko, Žitno in Žlogarjevo ulico) (MUV, št. 21/10)

Osnovni urbanistični parametri

- Oznaka enote urejanja prostora (EUP):
- Namenska raba prostora: Območja stanovanj
- Dejanska raba: Poseljena zemljišča
- FIZ – faktor izrabe zemljišča: 1,3
- FZ – faktor zazidanosti:
- Višina objektov:
- Velikost parcele namenjene gradnji: 8626 m²

Zahteve OPPN

- Predvidene ureditve:
 - Gradnja večstanovanjskih stavb s podzemno garažo.
 - Ureditev okolice objektov, zelenih in parkovnih površin.
 - Izgradnja potrebne prometne in komunalne infrastrukture
- Vrste dopustnih objektov:
 - Večstanovanjske stavbe,
 - Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
 - Stanovanjske stavbe za posebne namene,
 - Nezahtevni in enostavni objekti,
 - Objekti in naprave energetske, komunalne in prometne infrastrukture
- Vrste dopustnih dejavnosti:
 - Stanovanja (bivanje),
 - Trgovska dejavnost na drobno za dnevno oskrbo,
 - Storitvena dejavnost,
 - Spremljajoča dejavnost družbene infrastrukture (otroško varstvo)

Varovana območja:

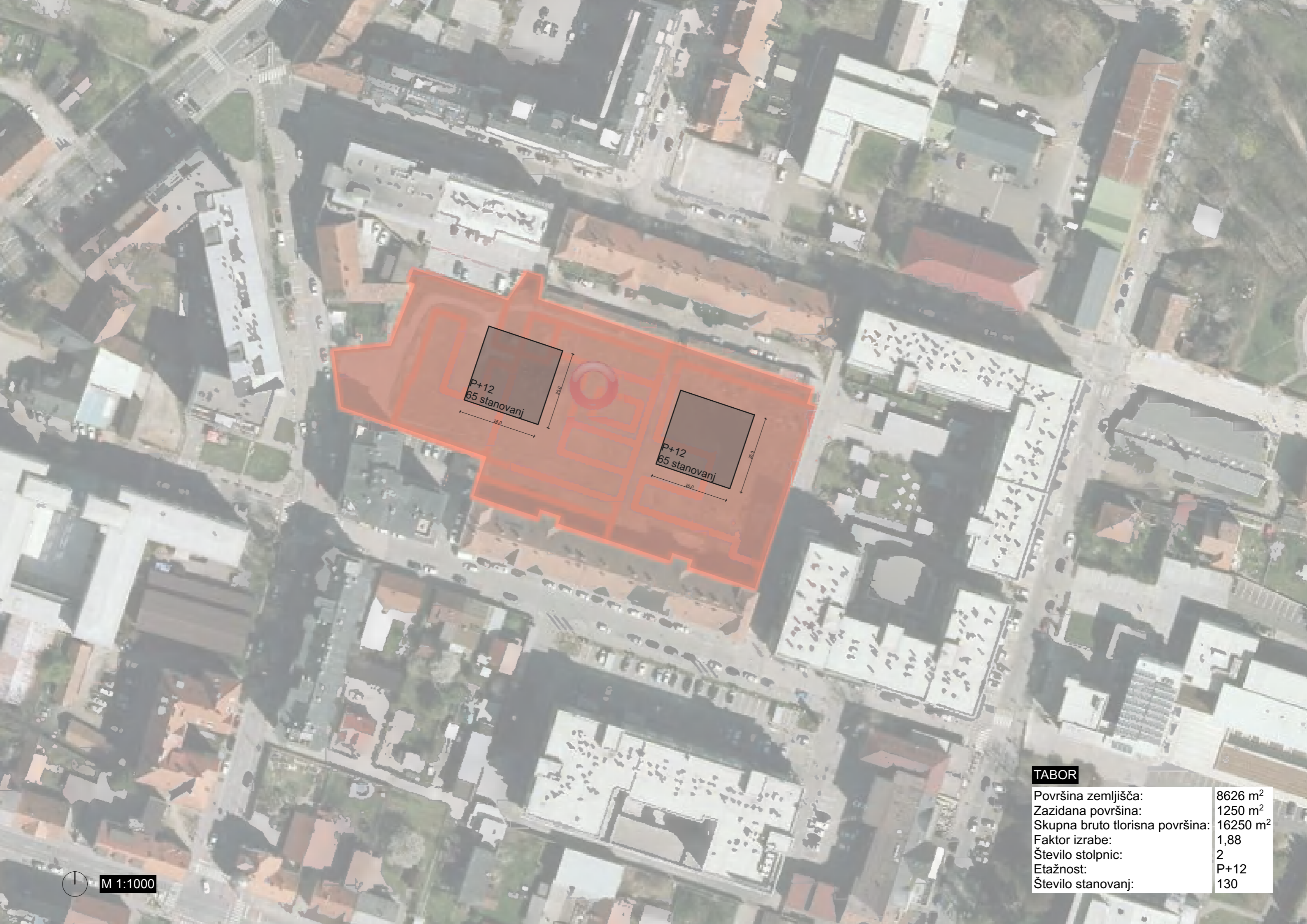
- Narava: NE
- Kulturna dediščina: NE
- Vodni viri: Ožje vodovarsveno območje WO II
- Zrak: III. območje onesnaženosti zraka
- Poplavno ogrožena območja: NE
- Plazljiva in erozijsko ogrožena območja: NE
- Potresno nevarna območja: Projektni pospešek tal(g) 0,100
- Hrup: III. območje stopnje varstva pred hrupom
- Drugo: /

Povzetek

- Gradnja namenskih stanovanj

Izračun urbanističnih parametrov

- Velikost parcele namenjene gradnji: 8626 m²
- Višinski gabarit: (K)+P+12
- Št. stanovanj: 130
- Bruto etažna površina: 16250 m²
- FIZ (faktor izrabe zazidanosti): 1,88



P+12
65 stanovanj

P+12
65 stanovanj

TABOR

Površina zemljišča:	8626 m ²
Zazidana površina:	1250 m ²
Skupna bruto tlorisna površina:	16250 m ²
Faktor izrabe:	1,88
Število stolpnic:	2
Etažnost:	P+12
Število stanovanj:	130

PROJEKTNA NALOGA

ZA PRIPRAVO PROGRAMSKE PREVERE UMESTITVE

STANOVANJSKE GRADNJE

V OBMOČJE

»MOTEL JEZERO« BRESTERNICA (pri MARIBORU)



V Mariboru, januar 2021

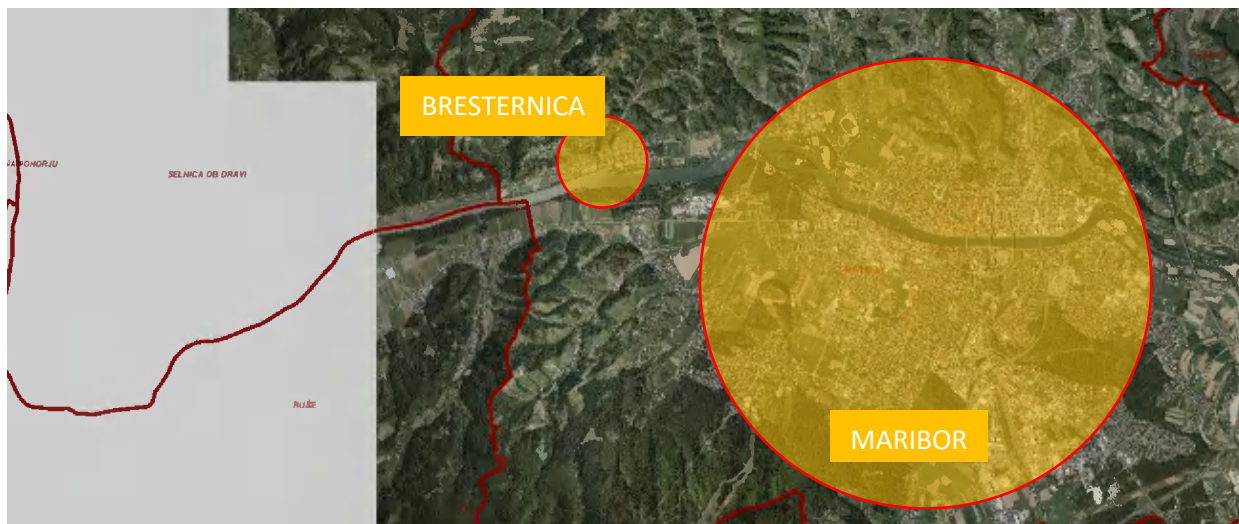
1. UVOD

1.1. NAMEN IN CILJ PROJEKTNE NALOGE

Predmet projektne naloge je opredelitev izhodišč za izdelavo prostorske prevere (v nadaljevanju: PP) za umestitev stanovanjske gradnje v območje nekdanjega »Motela Jezero«. osnovna namenska raba so stavbna zemljišča v območju za turizem, šport in rekreacijo.

Mestna občina Maribor želi, kljub poznavanju režima varovanja (parcel) območja, preveriti možnost umestitve visoko kvalitetnih (primernih) stanovanjskih objektov v to območje, ki je že desetletja brez prave funkcije, je zanemarjeno in lastnik programsko ni storil nič, da se ta izjemen prostor, na tektonski polici nad reko Dravo, smiselno izkoristi. Sicer je 2008 bila izvedena študentska urbanistična delavnica s ciljem umestitve turistično rekreacijskih vsebin, a brez nadaljevanke.

Namen priprave predloga (strokovne podlage) je seveda sprva preveriti prostorske danosti območja z analizo in posledično tudi vključevanje naravnih vrednot (nasad eksotov) in pridobiti variantni predlog rešitve (2 scenarija), ki bi služil pričetku postopkov spremembe namembnosti.



1.2. OSNOVNI PODATKI O LOKACIJI

Bresternica je naselje v Mestni občini Maribor (Krajevna skupnost Bresternica). Leži 5 km zahodno od Maribora, na terasi med Dravo in strmimi pobočji Kozjaka ob cesti Maribor - Dravograd.

Razpotegnjeno naselje ima staro jedro med Kamniškim in Bresterniškim potokom. Ob Dravi je hidroelektrarna Mariborski otok, nad njo pa zaježitveno Mariborsko jezero (tudi Bresterniško jezero). Na jezeru je turistično naselje s čolnarno in restavracijami.

Obravnavano območje leži v južnem delu Bresternica (MOM, KS (635) Brestrnica-Gaj). Zavzema večjo nepozidano, ravno in nevzdrževano površino v območju pod glavno cesto Maribor - Dravograd (Celovška cesta). Obravnava ne vključuje zahodnega dela območja, ki je funkcionalno v uporabi Veslaškega kluba Maribor (športna dvorana, hangar, pomol).

2. OPIS OBRAVNAVANEGA OBMOČJA

2.1. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA PROSTORA

ZGODOVINA

Zapis zgodovinskega pregleda ureditve območja obdelave sega v zgodnja šestdeseta leta, ko so bili realizirani prvi zametki razvoja turistično rekreativnih aktivnosti na tem območju. Mnogi se še spominjajo celote, avto kampa (pod mostom), motela Jezero z novim kampom, paviljonskih objektov, pa mini golfa, ki je privabljal množice Mariborčanov.



Kamp s pripadajočim igriščem za minigolf je bil velik projekt Turističnega društva Maribor: »To je skrbelo tudi za povsem turistične vsebine mesta. Tako je pri čolnarni Branik v Bresternici uredilo sodoben kamp ob reki Dravi, imelo pa je tudi svoje čolne – za goste in tekmovalce.« Kot eden največjih projektov v zgodovini turističnega društva je bil izpeljan leta 1963. V Bresternici ob Mariborskem jezeru so namreč postavili turistično naselje s petnajstimi bungalovi.



(VIR: <https://www.rtvsllo.si/zabava-in-slog/ture-avanture/novice/namesto-hotela-jezero-rekreativne-povrsine/266120>)

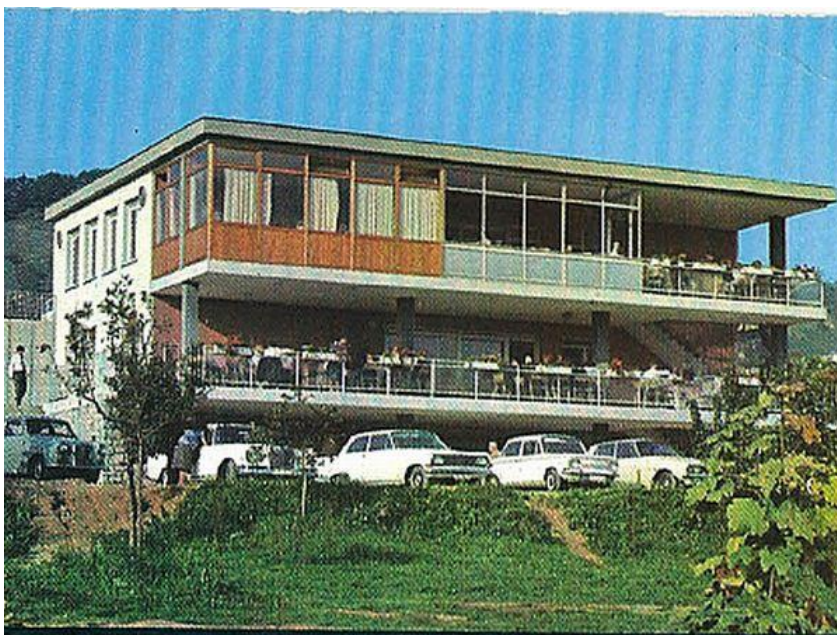
V upravljanje so kompleks predali Hotelu Orel, ki je dokupil del manjkajoče opreme in se zavezal odplačevati naložbena posojila. Prevezel je tudi upravljanje kampa, za katerega je dotlej skrbelo društvo.

Obenem je bilo tudi že vse nared za začetek gradnje Motela Jezero, kar je bila tudi zasluga društva, v načrtu sta bili širitev in dokončna ureditev kampa, kar so v doglednem času tudi uresničili.



Motel Jezero, 1966. Foto: (VIR: Facebook, Turistično društvo Bresternica-Gaj)

Turizem je v Bresternici zamrl že pred 21 leti, ko je vrata zaprl motel Jezero, ki je deloval v sklopu kampa ob Dravi. Motel so novi lastniki dokončno zrušili že v letu 2011, ker je propadal in predstavljal nevarnost za zdravje in varnost mimoidočih. Veliko občanov si je želelo, da bi se objekt obnovil oziroma da bi se začela revitalizacija prostora in bi se vrnil nekdanji turistični blišč. Od tedaj je prostor namenjen naključnim sprehajalcem. Mnogi se še spomnijo, da je bila nekoč situacija povsem drugačna.



VIR: <https://www.rtvsllo.si/zabava-in-slog/ture-avanture/novice/namesto-hotela-jezero-rekreativne-povrsine/266120>

Prostor v Bresternici je veljal za središče dogajanja, v kamp so prihajali na dopust ljudje iz vse Evrope in turizem je cvetel. Starejši prebivalci se še spominjajo, kakšna gneča je bila na minigolfu, koliko je bilo v Dravi kopalcev in koliko je bilo prikolic iz Nemčije, Nizozemske, Avstrije in od drugod.



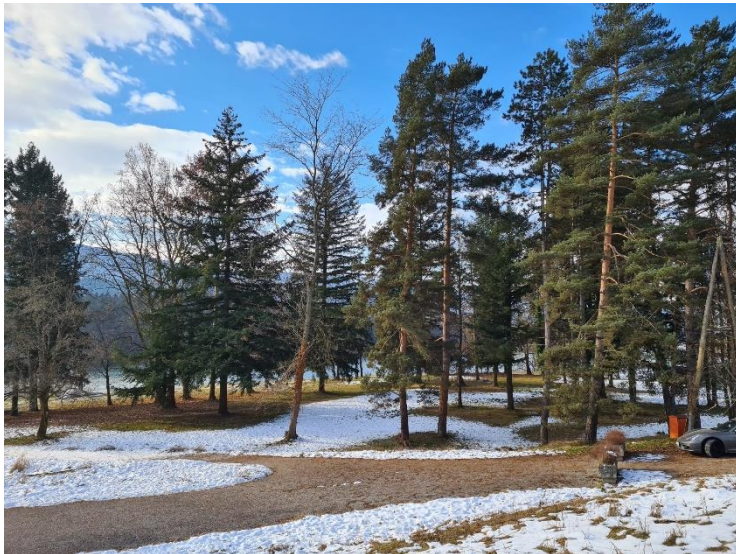
Foto: minigolf (VIR: Facebook, Turistično društvo Brestrenica-Gaj)



Foto: minigolf (VIR: Facebook, Turistično društvo Brestrenica-Gaj)

DANES

V današnjem času, vse od rušenja Motela Jezero, je območje propadalo, je neurejeno in je spontano zaraščalo. Služi le občasnemu zadrževanju obiskovalcev, je praktično brez vsake funkcije.



vstopno območje, pogled proti JZ, območje nekdanjih bungalovov



vstopno območje, pogled proti V, območje ločevanja na zgornji in srednji plato območja

Zaradi varovalnih omejitev iz plana, pa tudi zaradi tedanjega nestrinjanja lokalne skupnosti z umestitvijo stanovanjske gradnje, se lastnik parcel nikdar ni prav odločil sprožiti postopek spremembe namenske rabe. Mestna občina Maribor ocenjuje, da je območje preveč dragoceno, da bi bilo v vsem obsegu namenjeno zgolj turistično rekreativni dejavnosti in podpira zamisel umeščanja visoko kvalitetne, zadržane in okolju prilagojene stanovanjske gradnje v to območje.



Območje nekdanjega Motela Jezero



Območje proti nekdanjemu kampa (osrednji del območja, zgornji plato)



Območje nekdanjega kampa (vzhodni del območja, zgornji plato)



Pogled »navzdol«, proti spodnjemu delu (plato) območja



Pogled proti zahodu (proti območju nekdanjega Motela Jezero)



Pogled proti vzhodu, spodnji del (plato) območja (ob Dravi)



Nasad »eksotov« na srednjem platoju območja (pogled s spodnjega)



Ostanek »mini golfa« - stojalo za pisanje rezultatov



Ostaneq »mini golfa«



Ostaneq »mini golfa«

V tedanji ureditev je bil postavljena tudi skulptura, forma viva, ki je sicer bila obnovljena in spominja na čase, ko se je območje še urejalo.

FORMA VIVA

... poimenovana Okno poljskega umetnika Macieja Szańkowskega (1938), je obrežje Drave v Bresternici začela krasiti leta 1977. Skulpturo je izdelalo gradbeno podjetje Stavbar. Szańkowski se je prijavil na simpozij za Maribor, kot možno alternativo je navedel tudi Sečo (kjer se je delalo v kamnu) in je vlogi priložil skice tako za Maribor kot tudi za Sečo ter skice in fotografije že postavljenih del.

Okno je edino delo mariborske Forme vive, ki je postavljeno zunaj mesta. Za kiparja je značilno uglaševanje velikih javnih plastik z neposrednim okoljem, posvečal se je tudi notranjemu prostoru kiparskih objektov, kar je vidno tudi pri tej skulpturi, pojasnjuje dr. Ciglenečki. Delo je visoko 6,5 metra in široko 6,8 metra, sestavljata pa ga dve komponenti: visok in prelomljen okvir, katerega strogo formo omehčata dve 5-metrski valovnici, ki se od tal vzpenjata nanj vsaka s svoje strani in ga pretočita kot voda, uporabimo pa ju lahko tudi kot most, po katerem se sprehodimo skozi podboje. Prvotno je skulptura bila obarvana z oker barvo, vendar so jo ob obnovi leta 2014 prebarvali v snežno belo barvo, kar tudi spremeni njeno pojavnost v prostoru.

Kljub temu da je bila umestitev Szańkowskijevega dela izjemno premišljena, žal ta ni prav zaživela v načrtovanem urbanističnem poslanstvu, saj je danes okolje spomenika precej zapuščeno in osamljeno, kar je privedlo tudi do izgube prvotne funkcije skulpture,



forma viva

VIR: (<https://www.dostop.si/forma-viva-5-del-od-greenwicha-na-potep-do-bresternice/>)

2.2. OBMOČJA VAROVANJ IN VAROVALNIH PASOV

Obravnavana zemljišča se po podatkih spletnega informacijskega sistema občine nahajajo na naslednjih območjih varovanj, omejitev ter območjih varovalnih pasov:

Zavarovana območja (ARSO):

Ime	Status	Predpis	
Krajinski park Mariborsko jezero	krajinski park	Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor	
Bresternica - nasad eksot	spomenik oblikovane narave	Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor	
Mariborsko jezero	Akumulacijsko jezero na Dravi, zahodno od Maribora	Lokalni	ZOOL

Varstveni režimi so torej razvidni, in sicer so prisotni naslednji režimi:

- Ekološko pomembna območja (EPO), zavarovana območja – krajinski park Mariborsko jezero, naravne vrednote in Natura 2000 – v manjšem obsegu
- Zavarovana območja – nasad eksot Brestrnica – celotno območje bivšega motela

V nadaljevanju za nasad eksot posredujem opis in varstveni režim iz veljavnega odloka:

SON 18 - BRESTERNICA - NASAD EKSOT

Lokacija:

Severna meja območja poteka od jugovzhodne meje mostu čez Bresterniški potok in poteka proti vzhodu po južnem robu cestišča nove ceste s parc. št. 1416/1. Meja se pravokotno obrne proti jugu (do reke Drave) po meji med parcelama 1561/1, ki ni v območju in parcelo 156/11, ki je v območju. V tej smeri poteka meja vse do Drave (parc. št. 1486/12, ki spada v območje nasada. Južno mejo predstavlja reka Drava s parc. št. 1486/8 in to v smeri proti zahodu vse do izhodišča opisanega območja.

Opis:

Parkovni nasad v Bresternici na območju motela in avtokampa s številnimi eksotami in redkimi drevninami.

Ovrednotenje:

Bogat parkovni nasad na površinah, ki imajo predvsem rekreacijsko funkcijo.

Varstveni režim:

Velja varstveni režim št. 4 za oblikovano naravno dediščino.

Namembnost:

Rekreacijska.

Vris:

PKN 1 : 5000, list Ruše 10.

4. Varstveni režim za oblikovano naravno dediščino

Prepovedano je:

- spreminjati vrtno arhitektonsko zasnovo;
- uničevati ali poškodovati drevje ali grmovje (veje, debla ali korenine);
- uničevati, odstranjevati ali premeščati druge vrtno arhitektonske objekte, ki so sestavni del oblikovne zasnove (npr. skulpture, portali ipd.);
- spreminjati ekološke (npr. talne in mikroklimatske) pogoje, ki so potrebni za obstoj in razvoj drevja ali grmovja (npr. zviševanje ali zniževanje talne vode, odpiranje gozdnih sestojev, spreminjanje osončenosti dreves ali grmov, zasipavanje ali odkopavanje zemljišča ipd.);
- graditi na oblikovani zeleni površini stavbe, poti ali naprave, ki niso v skladu z njenimi značilnostmi;
- spreminjati okolico oblikovane naravne dediščine tako, da bi bil ta prizadet (npr. zapiranje pogledov, obzidava, postavljanje reklamnih ter drugih tabel ipd.);
- napeljavati žične in druge energetske vode čez oblikovano zeleno površino;
- onesnaževati tla in zrak ter odlagati odpadke.

Izjemoma je po predhodnem soglasju pristojne naravovarstvene službe mogoče:

- spreminjati sestav ter namembnost posameznih delov in površin (npr. zasaditev jas ali trat, spremeniti grede v trate ipd.);
- izvajati zavarovalna dela in postavljati naprave za zavarovanje (npr. ograje, zidove ipd.),
- spreminjati značaj in obliko poti (npr. širjenje ali asfaltiranje steza ipd.),
- postavljati klopi, luči, table ipd., urejati počivališča in razgledišča,
- obnavljati ali postavljati stavbe in naprave, ki so povezane z vzdrževanjem ali predpisanim izkoriščanjem oblikovane zelene površine (npr. rastlinjake, drevesnice, gospodarska poslopja);
- polagati podzemeljske cevne vode (npr. vodovod, plinovod, kanalizacijske cevi ipd.).

Opomba: Kar zadeva varstvo posameznih dreves, je treba smiselno upoštevati tudi varstveni režim za dendrološko naravno dediščino.

2.3. PARCELNO STANJE IN LASTNIŠKA STRUKTURA

Obravnavano območje obsega naslednja zemljišča:

PRIKAZ PARCEL:

PARCELNA ŠTEVILKA	KVADRATURA
55/1	2.408,00 m ²
55/2	666,00 m ²
56/1	2.713,00 m ²
56/2	1.547,00 m ²
161	1.339,00 m ²
162/3	2.003,00 m ²
162/4	2.480,00 m ²
162/7	4.547,00 m ²
70	1.466,00 m ²
71	2.471,00 m ²
157/3	7.455,00 m ²
156/38	3.687,00 m ²
SKUPAJ	32.782,00 m²

3. USMERITVE ZA IZDELAVO PROGRAMSKE PREVERE

3.1. POGOJI

To območje je po planu iz leta 2001 opredeljeno kot območje za turizem, šport in rekreacijo. V okviru OPN-a v pripravi, smo območje opredelili kot površine BT (površine za turizem), znotraj enote urejanja prostora B-6, za katerega se do sprejema novega ohranja obstoječi akt.

Znotraj namenske rabe BT smo dopustili naslednje dejavnosti in objekte (ni bivanja):

16 - BT - površine za turizem	
DOPUSTNE DEJAVNOSTI	--> turistične dejavnosti, --> gostinstvo, --> trgovina, --> storitvene dejavnosti.
DOPUSTNI OBJEKTI	--> gostinske stavbe, --> konferenčne in kongresne stavbe, --> stavbe za zdravstveno oskrbo, --> stavbe za šport.

68

	--> različne nestanovanjske stavbe in objekti za potrebe izvajanja dopustnih dejavnosti, razen trgovskih stavb.
DRUGI POGOJI	Obstoječe stanovanjske stavbe se lahko rekonstruirajo brez povečanja števila stanovanj. Prostori za trgovske dejavnosti se uredijo v dopustnih stavbah ali kot samostojni objekti z BTP največ 200 m ² .

3.1.1. Namembnost

Spremembo podrobne namenske rabe je smiselno izvesti v sklopu OPN. Zakon pa dopušča, da se sprememba namenske rabe lahko izvede tudi z OPPN, kadar gre za spremembo iz bolj v manj intenzivno dejavnost. Šteje se, da gre za spremembo v manj intenzivno dejavnost tudi pri spremembi iz posebnih območij (BT) v območja stanovanj, kadar gre za območja znotraj ureditvenih območij naselij.

3.1.2. Tipologija in oblikovanje objektov

Predlog naj upošteva udobje in intimo bivanja na izjemni lokaciji v elitni soseski. Objekti naj, urbanistično in arhitekturno, ohranjajo skladnost z morfologijo prostora ter arhitekturno tipologijo okolja.

Kakovost bivanja prebivalcev je namreč v veliki meri odvisna od kakovosti bivališč v katerih živijo, zato je pomembno, da se stanovanjska politika opredeljuje tudi do vprašanja kakovosti ter energetske in funkcionalne učinkovitosti stanovanj. Kakovostna stanovanja so stanovanja, ki so kvalitetno grajena,

primerno velika, ustrezajo potrebam uporabnikov in jim prinašajo čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja. Princip zagotavljanja kakovosti in funkcionalnosti se upošteva.

Območje naselja leži na izjemni sončni legi, tektonsko terasasti in se dviguje nad reko Dravo ter naj iz vseh (tudi pritličnih) stanovanj ponuja poglede mimo (preko) ostalih objektov v zeleno okolje (bližnje in daljno). Skupaj z lego in principom gradnje naj nudi stanovalcem varen dom in tudi zasebnost, saj so tudi motorna vozila izključena iz notranjosti soseke. Dodatno in nenadomestljivo kvaliteto območju dajejo tudi raznolike zazelenitve.

V skladu z OPN v pripravi (ter spremembo namembnosti), bi bil na obravnavanem območju dopusten tip objekta:

Bloki: osnovni, ozki, globoki, atrijski, nizki, kratki, terasni, verižni, zloženska, skladanka, sestavljanke, vila blok, hiša v terasah.

Višina objektov: do (K)+P+2+T

V območju stanovanj, so poleg navedenih objektov dopustni tudi objekti:

– nizka prostostoječa stavba (nizka stavba, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami: eno- in dvostanovanjska stavba, dvojček in prostostoječe nestanovanjske stavbe)

– nizka stavba v nizu (nizke stavbe v nizu, ki se med seboj stikajo vsaj z eno stranico ali z njenim delom: vrstna hiša, atrijska hiša, verižna hiša)

Kleti so lahko večetažne, če teren to dopušča in namenjene za parkiranje stanovalcev in zaposlenih ter servisnim prostorom objektov.

3.1.4. Urbanistična izhodišča

Na obravnavanem območju je upoštevati zahteve glede varovanja in varstvenih režimov. Na oblikovanje objektov in odprtega prostora imajo veliko vlogo spodnji dejavniki:

1. dostopi – upoštevati je možnosti dveh dostopov v območje: na mestu nekdanjega (sedanjega) in tistega, ki ga opredeljuje nastavek četrtega kraka krožišča nad severno vzhodnem delu območja; premisliti tudi na navezavo na območje že poseljenega dela naselja Bresternica (kako?, podhod? – predlagati 2 scenarija);

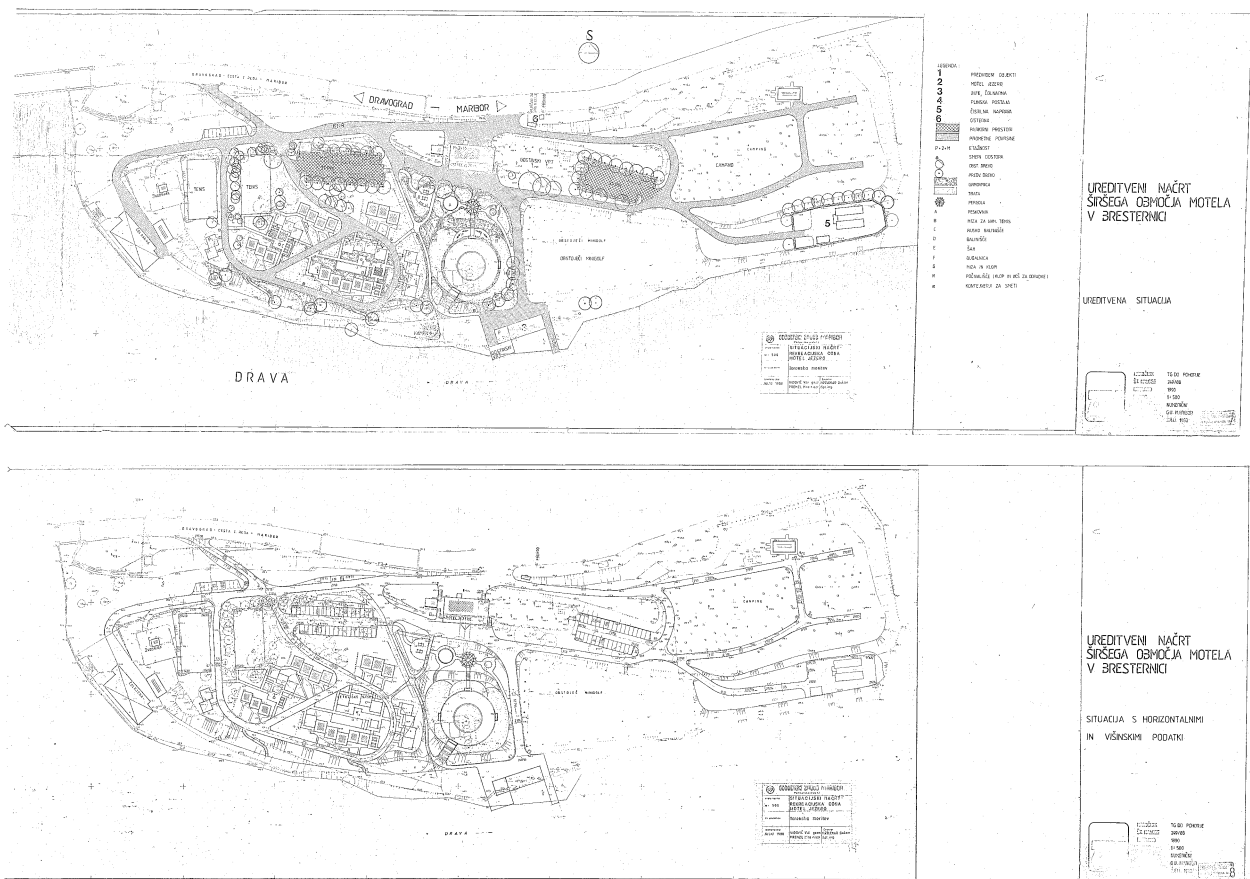
2. upoštevanje topografije – tektonika terena opazno deli območje na najvišjo teraso (od koder so dovozi in dostopi), na območje nekdanjega kampa (večinski del območja – pretežno se razširja proti vzhodnemu delu območja), na območje srednje terase (območje nekdanjega mini golfa proti vzhodu, območje bungalovov proti zahodu ter nasad eksotov) in območje terase ob reki Dravi (ki se od zahoda proti vzhodu spušča od srednjega nivoja t.r. do nivoja reke); Pričakujemo prilagoditev tipov objektov tej konfiguraciji terena, s striktnim spoštovanjem naravnih danosti in ohranjanju kvalitetnejše drevesne zasaditve v celemu območju.

3. Preko obravnavanega območja je potrebno načrtovati vsaj en peš prehod v smeri V – Z ob reki Dravi, kot tudi prečne prehode (območje se ne sme zapirati (v nobeni smeri) za naključne obiskovalce, pešce;

4. ustvarjanja odprtih pogledov proti jugu (območje reke Drave ter Pohorje);

5. Poleg navedenih usmeritev za izdelavo je pri njegovi izdelavi potrebno upoštevati tudi ostale prostorske (izvedbene) pogoje in podatki usmeritve pričakovane v strokovnih podlagah (promet, komunala);

3.1.5. OBSTOJEČA UREDITVENA SITUACIJA (grafika)



4. OBSEG IN VSEBINA STROKOVNIH PODLAG

V okviru priprave prostorske prevere mora izbrani prostorski načrtovalec zagotoviti naslednje strokovne podlage:

1. Prikaz stanja prostora
2. Sintezno rešitev

5. ZAKLJUČEK

S to prostorsko prevero, kot izhodišče za drugo zasnovo namenske rabe površin na območju urbanistične zasnove območja, določamo okvirna območja pretežne rabe površin v naselju za:

– območja stanovanj, ki so pretežno namenjena bivanju (s spremljajočimi storitvenimi in družbenimi dejavnostmi);

Okvirna območja pretežne rabe površin so namreč izhodišče za določitev območij osnovne namenske rabe prostora v občinskem prostorskem načrtu občine. V zasnovi namenske rabe površin se naj prikažejo tudi okvirna območja namenjena javnemu dobru.

Strokovne podlage za pripravo prostorske strategije morajo biti izdelane celovito na podlagi razpoložljivih podatkov iz uradnih evidenc nosilcev urejanja prostora, razvojnih potreb in zahtev iz predpisov, programov in načrtov s področij varstva okolja, ohranjanja narave, varstva naravnih virov in varstva kulturne dediščine, predpisanih geodetskih podatkov ter drugih podatkov in razpoložljivih prostorskih, okoljskih, družbenih in gospodarskih analiz. Z njimi se analizira stanje, ugotovijo in izpostavijo problemi in na tej podlagi pripravijo osnove za odločitve v prostorski ureditvi.

Strokovne podlage je treba v postopku priprave prostorske strategije izdelati do tiste stopnje natančnosti, ki omogoča odločitve na strateškem nivoju. Zaradi zagotavljanja gospodarnosti dela in stroškov se pri izdelavi strokovnih podlag upošteva tudi strokovne podlage, študije, elaborate raziskave in drugo strokovno oziroma ekspertno gradivo, izdelano za obravnavano območje.

Ker Mestna občina Maribor sodi, da obravnavano območje ponuja izjemen potencial za visoko kvalitetno stanovanjsko gradnjo, se nam zastavi vprašanje, kje in pod kakšnimi pogoji se v prihodnosti lahko gradi, spreminja obstoječe bivalne razmere in podobno. Da bi na zastavljena vprašanja strokovno odgovorili je treba proučiti vsaj: - razmere v kraju ter ugotoviti čim več o potencialnih prostorih za te novogradnje na osnovi podatkov o lokaciji, velikosti, komunalni opremljenosti, lastnini in drugih izbranih značilnostih nezazidanih površin, - značilnosti obstoječega tkiva ter oceniti razvojni potencial, ki se ponuja skozi prenovo le-tega in tudi odnos prebivalcev do prostorskih značilnosti njihovega okolja in načrtovanih sprememb.

To vse s to prostorsko prevero nagovarjamo.

PRIPRAVIL:

mag. **Tomaž KANCLER**, univ.dipl.inž.arh.
OBČINSKI URBANIST – Sektor za urejanje prostora
URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR
GRAJSKA ULICA 7
SI - 2000 Maribor



MESTNA OBČINA MARIBOR

