

MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ulica heroja Staneta 1, 2000 MARIBOR

Številka: 35005- 00019/2000 -0901 VB

Datum: 04.04. 2000.

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE MARIBOR

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 17. SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR DNE 08. MAJA 2000.**

NASLOV: **ZAZIDALNI NAČRT ZA DEL S-34**
KRIŽIŠČE OB ULICI VELJKA VLAHOVIČA - prva obravnava

GRADIVO
PRIPRAVIL: **URBIS d.o.o.**

GRADIVO
PREDLAGA: Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el., župan Mestne občine Maribor

POROČEVALEC: Ljubo MIŠIČ, univ.dipl.inž.arh.

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor je na 17. seji, dne 08.05. 2000 obravnaval in sprejel odlok o zazidalnem načrtu za del S 34 križišče ob ulici Veljka Vlahoviča - prva obravnava

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.
ŽUPAN

PRILOGE:

- Odlok o zazidalnem načrtu za del S 34, križišče ob ulici Veljka Vlahoviča - prva obravnava
- Grafične priloge

Na podlagi 39. in 40. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. l. SRS št. 18/84, 37/85 in Ur. l. RS št. 29/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) in 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95, 13/98 ,18/98 in 5/2000) je Mestni svet Mestne občine Maribor na seji dne sprejel

**ODLOK O
ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL S-34
križišče ob ulici Veljka Vlahoviča**

osnutek

I. UVODNA DOLOČILA

1. člen

S tem odlokom se sprejme Ureditveni načrt za del S-34 – križišče ob ulici Veljka Vlahoviča , ki ga je izdelal URBIS d. o. o., Svetozarevska ul. 6 Maribor, pod številko naloge 30-155/98 v marcu 2000.

2. člen

Zazidalni načrt iz prejšnjega člena vsebuje tekstualni del, grafični del in soglasja pristojnih organov in organizacij.

A. TEKSTUALNI DEL

1. Obrazložitev pogojev za posege v prostor
2. Osnutek odloka o zazidalnem načrtu
3. Pogoji in soglasja k zazidalnemu načrtu

B. GRAFIČNI DEL

- | | |
|--|--------------|
| 1. Pregledna situacija | M - 1 : 5000 |
| 2. Izsek iz PUP-a mesta Maribor | M - 1 : 5000 |
| 3. Inventarizacija obstoječega stanja z
mejo območja obdelave | M - 1 : 1000 |
| 5. Rušitvena situacija | M - 1 : 1000 |
| 6. Ureditvena situacija z zasnovo ureditve zelenih površin | M - 1 : 1000 |
| 6. Funkcionalno oblikovalski pogoji | M - 1 : 500 |
| 7. Tipični prerez | M - 1 : 500 |
| 8. Situacija prometnega režima | M - 1 : 1000 |
| 9. Situacija komunalnih naprav | M - 1 : 500 |
| 10. Tehnični elementi za zakoličenje
objektov | M - 1 : 1000 |
| 11. Tehnični elementi za zakoličenje
gradbenih parcel | M - 1 : 1000 |
| 12. Kopija uradnega katastrskega načrta | |

II. MEJA IN OPIS OBMOČJA OBDELAVE

3. člen

Območje obdelave je del stanovanjsko – poslovne cone S – 34 in se nahaja ob ulici Veljka Vlahoviča, v pasu med načrtovano Puhovo cesto na severu do ceste XIV Divizije na jugu. Na vzhodu območje obdelave omejujejo Jančarjeva ulica, delno Kuharjeva in meja, ki je paralelna z Gregorečevo ulico, oziroma poteka po parcelnih mejah med zazidanimi in prostimi površinami. Na zahodu območje obdelave omejuje Istrske ulice. Velikost območja je 6.0 ha.

Območje zazidalnega načrta sestavljajo naslednje parcele:

779/2, 779/3, 779/10, 779/11, 780/1, 780/2, 780/4, 780/5, 780/7, 781, 782/2, 786/3, 792/4, 792/5, 792/8, 792/9, 797/2, 797/5, 798/2, 798/5, 799/1, 799/2, 800/1, 800/2, 801, 802, 803/1, 803/2, 804/2, 804/4, 805/2, 806/1, 806/2, 807/1, 1172, 2147/2, 2149/2, 2151/2, 2151/3, 2154, 2155, 2159/1, 2159/2, 2173/1, 2173/2, 2175, 2183, 2195, 2197/1, 2197/3, 2199, 2200, 2201, 2202/1, 2202/2, 2204, 2205/1, 2205/2, 2206/1, 2206/2.

III. FUNKCIONALNE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE

4. člen

Dejavnosti v območju

Obravnavano območje, ki je sestavni del stanovanjske cone S-34, ima pretežno stanovanjsko funkcijo. Del območja je namenjen trgovsko-gostinskim in storitvenim dejavnostim.

5. člen

Grafične priloge zazidalnega načrta prikazujejo:

- razporeditev obstoječih in predvidenih objektov ter zelenih in ostalih površin
- namembnost objektov
- maksimalne gradbene linije in gradbene meje možne pozidave ter na posameznih območjih delež pozidane bruto površine proti zelenim odprtim površinam, višinski gabariti ter orientacija predvidenih lamel
- smeri dostopov in dovozov
- ureditev utrjenih in zelenih površin
- ureditev parkirišč ter uvoze v podzemne garaže.

Detajlnejši pogoji za oblikovanje posameznih objektov se izvedejo v fazi pred izdelavo projektno tehnične dokumentacije.

6. člen

Obstoječi objekti:

Obstoječe objekte, ki ostanejo, je možno adaptirati, nadzidati ali dozidati v skladu z določili Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribora (MUV št. 26/98).

Rušitve:

Zaradi izvajanja zazidalnega načrta se rušijo naslednji objekti:

- stanovanjski objekt z dvoriščnim objektom na parceli št. 801 k.o. Pobrežje
- objekt za prodajo plina na parceli št. 806/2 k.o. Pobrežje

Rušitve so razvidne iz grafične priloge - rušitvena situacija.

7. člen

Novogradnja:

- objekt trgovskega centra s spremljajočimi lokali ob Istrski in Puhovi cesti
- tri stanovanjsko poslovne lamele med ulico Veljka Vlahoviča in Istrsko ulico

- bencinska črpalka in poslovno-stanovanjski objekt na območju med Puhovo cesto, ulico Veljka Vlahoviča in Kuharjevo ulico.
- dve stanovanjsko poslovni lameli ob ulici Veljka Vlahoviča in Kuharjevi ulici.
- individualna stanovanjska zazidava ob Kuharjevi ulici

Novogradnje so razvidne iz grafične priloge - ureditvena situacija z zasnovo ureditve zelenih površin.

III. PREDLOG IZRABE PROSTORA IN FUNKCIONALNO OBLIKOVALSKE REŠITVE:

8. člen

Zaradi velikosti območja in boljše preglednosti je celotno območje razdeljeno na manjše enote: območja A, B, C, D.

Iz grafične priloge - „Funkcionalno oblikovalski pogoji“ so razvidni horizontalni in vertikalni gabariti z Horizontalni gabariti so maksimalni in so omejeni z gradbenimi linijami in gradbenimi mejami.

Gradbene linije so obvezne in so v grafičnih prilogah označene s polno rdečo črto.

Gradbene meje so spremenljive (možen odmik v notranjost) in so v grafičnih prilogah označene s prekinjeno rdečo črto.

Razmerje med pozidanimi in prostimi površinami je 40% pozidanih napram 60% prostih površin.

Območje A

Na območju je predviden trgovski center.

Etažna višina objekta je P+1, razen povdarjen vogal Puhove ceste in ulice Veljka Vlahoviča, dosega višino do P+4.

Objekt je zasnovan z vmesno pasažo. Severna in vzhodna fasada sta oblikovani kot cestni fasadi.

Gradnja objekta je predvidena v dveh fazah:

- prva faza severni del objekta
- druga faza širitev proti jugu.

Dostop do zunanjih parkirišč je predviden iz juga ulice Veljka Vlahoviča preko Kuharjeve ulice. Manipulacija in dostava je predvidena na zahodni strani objekta z Istrske ulice.

Območje B

Predvidene so tri stanovanjsko poslovne lamele, od katerih je prva vzporedna z ulico Veljka Vlahoviča preostali dve sta lahko orientirani poljubno.

Višinski gabariti predvidenih objektov so:

P+4 - objekt ob ulici Veljka Vlahoviča

P+3 - v sredini območja

P+2 - ob Istrski ulici.

Območje je dostopno z ulice Veljka Vlahoviča preko Kuharjeve ulice. Ob slednji so organizirana zunanja parkirišča in uvozi v podzemne garaže, katere so pod zelenimi površinami.

Čez zahodni del območja poteka kanalizacijski kolektor, katerega je v primeru izgradnje objekta potrebno prestaviti.

Zeleni platoji med lamelami so namenjeni rekreaciji, sedenju in otroškemu igriščem za najmlajšo skupino otrok. Proti jugu je predvidena gostejša zazelenitev proti obstoječim že pozidanim parcelam.

Območje C

Na območju je predvidena bencinska črpalka in poslovno - stanovanjski objekt v vogalu Puhove ceste in ulice Veljka Vlahoviča.

Etažnost poslovno - stanovanjskega objekta objekta je P+4.

Dostop do bencinskega servisa je iz ulice Veljka Vlahoviča in iz Kuharjeve ulice.
Dostop do poslovno - stanovanjskega objekta je iz Kuharjeve ulice, parkirišča so locirana ob dostopni cesti.

Na vzhodnem delu območja so obstoječi objekti , ki na tem območju ostanejo.

Območje D

Na zahodnem delu sta predvideni stanovanjsko poslovni lameli, od katerih je prva vzporedna z ulico Veljka Vlahoviča, druga je lahko orientirana poljubno.

Etažnost objekta ob ulici Veljka Vlahoviča je P+4, vzhodnega objekta pa P+2..

Objekta sta dostopna z ulice Veljka Vlahoviča preko Kuharjeve ulice, ob slednji so predvidena zunanja parkirišča in uvozi v podzemne garaže, katere so locirane pod zelenicami med lamelami.

Na vzhodnem delu ob podaljšku Jančarjeve ulice je predvidena individualna stanovanjska gradnja.

Maksimalna etažnost objektov je P+1.

Parkirna mesta oziroma garaže so predvidena v okviru funkcionalnih zemljišč posameznih objektov.

IV. POGOJI ZA UREJANJE ODPRTIH POVRŠIN

9. člen

Okolica objektov se uredi s travnatimi površinami in grmovnicami ali posameznimi drevesi.

Vhodi do objektov se primerno tlakujejo.

Na dvoriščih večstanovanjskih objektov se odmaknjeno od prometnih površin uredijo otroška igrišča za najmlajšo starostno skupino otrok.

Gradbena linija na obeh straneh ulice Veljka Vlahoviča je pomaknjena proti vzhodu oz. zahodu, kar omogoča ureditev pločnika za pešce, kolesarsko stezo in širšo zelenico.

Ob objektih z javnim programom naj se površine primerno tlakujejo in opremijo z urbano opremo.

Ob Ulici Veljka Vlahoviča in Puhovi cesi je predvidena zasaditev drevoreda.

Posebej gosta zazelenitev je predvidena ob stiku novo predvidene zazidave in obstoječih parcel z obstoječo zazidavo.

V. POGOJI ZA UREJANJE PROMETNIH POVRŠIN

10. člen

Dostopne ulice do obravnavanega območja so: predvidena Puhova cesta, Ulica Veljka Vlahoviča ter Kuharjeva ulica, Istrska ulica, Jančarjeva ulica in Gregorečeva ulica. Ureditev ulic in povezav je opredeljena v Lokacijskem načrtu za odsek AC Slivnica – Pesnica (Uradni list RS št. in so obveza DARS-a ob izgradnji Puhove ceste.

Na obstoječih in predvidenih cestah se uredijo pločniki, oziroma površine za pešce, zelenice z drevoredi in kolesarske steze.

Mirujoči promet

Skladno z določili Odloka o PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 26/98), je pri določanju parkirnih mest upoštevana tabela za določitev potrebnih parkirnih mest v odvisnosti od dejavnosti.

Javni potniški promet

Na območju so ob ulici Veljka Vlahoviča obstoječe postaje javnega potniškega prometa.

Kolesarski promet

Kolesarske steze se uredijo ob ulici Veljka Vlahoviča in ob predvideni Puhovi cesti. Ob ostalih obstoječih in predvidenih cestah niso potrebne posebne kolesarske steze, saj se kolesarski promet odvija po cestišču.

Za parkiranje koles se uredijo odstavna mesta za kolesa ob vseh glavnih vhodih v objekte, kjer je predviden javni program.

Peš promet

Pešcem so namenjeni pločniki ob cestah in ploščadi pred objekti, v katerih je javni program. Na teh površinah je potrebno zagotoviti tudi neovirano gibanje invalidov.

VI. POGOJI ZA UREJANJE KOMUNALNE IN NERGETSKE INFRASTRUKTURE

11. člen

Za predvideno infrastrukturo se naroči tehnična dokumentacija.

Pri izdelavi tehnične dokumentacije je potrebno upoštevati predpisane minimalne horizontalne in vertikalne odmike, zahteve upravljalcev, vsa zakonska določila predpisov o sanitarnem, higienskem in požarnem varstvu.

Upoštevati je potrebno tudi predpisani medsebojni odmik med vodovodom in kanalizacijo, ki znaša: minimalni vertikalni odmik 0.5m, minimalni horizontalni odmik 3.0m. V kolikor tega odmika ni mogoče doseči je potrebno vodovod primerno zaščititi (glineni naboj).

12. člen

Vodooskrba:

Za predvideno zazidavo se zgradi ustrezno vodovodno omrežja z navezavo na obstoječe vodovodno omrežje.

Elektro omrežje.

Za nemoteno oskrbo z električno energijo je potrebno zgraditi novo TP z navezavo na obstoječe VN omrežje.

Iz nove TP se predvidi ustrezno nizkonapetostno omrežje do posameznih objektov in omrežje javne razsvetljave.

Plinovodno omrežje:

Zgraditi je potrebno ustrezno kanalizacijsko omrežje mešanega sistema z navezavo na obstoječe omrežje.

Prestaviti je potrebno del obstoječega kanalizacijskega omrežja v dolžini cca. 150 m in ga prilagoditi predvideni zazidavi.

Ogrevanje:

Za celotno obravnavano območje se izvede ogrevanje iz ene skupne kotlovnice.

Odstranjevanje odpadkov:

Zbiranje in odvoz odpadkov se uredi v skladu z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Maribor (MUV št. 11/92) in Pravilnikom o ravnanju z odpadki (Uradni list RS št. 84/98).

VII. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

13. člen

Varovanje voda:

V skladu z Odlokom o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zalog pitne vode na Vrbanskem platoju, Mariborskem otoku, Limbuški dobravi in Dravskem polju, se parcele nahajajo izven varstvenih pasov (MUV št. 19/98).

Varstvo zraka:

Skladno z Odlokom o varstvu zraka na območju Mestne občine Maribor (MUV št. 13/98), se obravnavane parcele nahajajo v III. območju onesnaženosti zraka, kjer so koncentracije škodljivih snovi v zraku nad mejnimi, vendar pod kritičnimi.

Varstvo pred požarom:

Požarno varstvo je potrebno zagotoviti v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Ur. l. RS št. 71/93).

Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je potrebno upoštevati:

- Tehnični normativ NFPA št. 101/67
- Pravilnik o gradnji naprav za vnetljive tekočine ter o skladiščenju in pretakanju vnetljivih tekočin (Ur. l. SFRJ št. 20/71, 12/71)
- Pravilnik o gradnji postaj za preskrbo motornih vozil z gorivom in o skladiščenju in pretakanju goriva (Ur. l. SFRJ št. 27/1, 29/71).

Smeri evakuacijskih poti določi projektant.

Po pravilniku o tehničnih normativih za zunanje in notranje hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. l. SFRJ št. 30/91) je potrebno zagotoviti v vodovodnem omrežju 10 litrov vode v sekundi, zagotoviti zadostne količine vode za gašenje (ocena 25 - 30 l/sek, prednost imajo podzemni hidranti).

Dovozne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 80 kN.

Varstvo pred hrupom:

Skladno z odlokom o varstvu pred hrupom na območju Mestne občine Maribor (MUV št. 14/94), se obravnavane parcele nahajajo v III. območju. Skladno z uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 45/95) in Uredbo o spremembah in dopolnitvah uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 66/96), se obravnavane parcele nahajajo v II. območju.

Osončenje:

Z odmiki med objekti mora biti zagotovljeno enakomerno osončenje stanovanjskih objektov.

Komunalni odpadki:

Upoštevati je potrebno Pravilnik o ravnanju z odpadki (Ur. l. št. 84/98) in Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Maribor (MUV št. 11/92).

Pri projektiranju je potrebno upoštevati Pravilnik o zahtevah za projektiranje objektov brez grajenih ovir (Uradni list RS št. 92/99).

VIII. FAZNOST IZVAJANJA IN TOLERANCE NA ZAZIDALNEM NAČRTU

14. člen

Zazidalni načrt se lahko izvaja v več fazah, ki so med seboj časovno neodvisne.

15. člen

Tolerance:

V grafični prilogi "funkcionalno oblikovalski pogoji" so določeni maksimalni tlorisni in višinski gabariti. Možna so odstopanja v smislu:

- zmanjševanja objektov zaradi funkcije ali oblikovanja.
- števila lamel zaradi drugačne tlorisne zasnove, ob upoštevanju razmerja med zazidanimi in prostimi površinami (člen 8 tega odloka).

IX. KONČNE DOLOČBE

16. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

Mestni upravi Mestne občine Maribor, Zavod za prostorsko načrtovanje.

17. člen

Nadzor za izvajanje tega odloka opravlja Inšpektorat RS za okolje in prostor pri Ministrstvu za okolje in prostor.

18. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati doslej veljavna določila za predmetno območje.

19. člen

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

MESTNA OBČINA MARIBOR
Mestna uprava
ZAVOD ZA PROSTORSKO NAČRTOVANJE
Grajska ul.7 Maribor
Tel: 062 22-010, Fax: 062 22-01-493

dat: obrazložitev
Številka: 35005- 00019/2000 -0901 VB
Datum: 04.04. 2000.

O B R A Z L O Ž I T E V **ZA ZIDALNEGA NAČRTA ZA DEL S-34** **KRIŽIŠČE OB ULICI VELJKA VLAHOVIČA**

Območje obdelave je del stanovanjsko-poslovne cone S-34 in se nahaja ob ulici Veljka Vlahoviča, v pasu med načrtovano Puhovo cesto na severu do ceste XIV Divizije na jugu. Na vzhodu območje obdelave omejujejo Jančarjeva ulica, delno Kuharjeva in meja, ki je paralelna z Gregorečevo ul., oziroma poteka po parcelnih mejah med zazidanimi in prostimi parcelami. Na zahodu območje obdelave omejuje Istrska ul.

Velikost območja je približno 6 ha.

Za predmetno območje je v Prostorsko ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št.26/98) predvidena izdelava zazidalnega načrta.

Z odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98 in 26/98) je predmetno območje opredeljeno kot nezazidano stavbno zemljišče.

Urbanistična komisija je predmetno gradivo obravnavala v fazi stokovnih podlag. Pripombe, ki so izoblikovane kot sklepi je izdelovalec vključil v osnutek.

Dejavnosti in ureditev posameznih območij

Obravnavano območje, ki je sestavni del stanovanjske cone S-34, ima pretežno stanovanjsko funkcijo. Del območja je namenjen trgovsko-gostinskim in storitvenim dejavnostim.

Zaradi velikosti območja in boljše preglednosti je celotno območje razdeljeno na manjše enote: območja A, B, C, D.

Območje A

Na območju je predviden trgovski center.

Etažna višina objekta je P+1, razen povdarjen vogal Puhove ceste in ulice Veljka Vlahoviča, dosega višino do P+4. Objekt je zasnovan z vmesno pasažo.

Območje B

Predvidene so tri stanovanjsko poslovne lamele. Višinski gabariti predvidenih objektov so:

P+4 - objekt ob ulici Veljka Vlahoviča

P+3 - v sredini območja

P+2 - ob Istrski ulici.

Območje je dostopno z ulice Veljka Vlahoviča preko Kuharjeve ulice.

Zeleni platoji med lamelami so namenjeni rekreaciji, sedenju in otroškim igriščem za najmlajšo skupino otrok. Proti jugu je predvidena gostejša zazelenitev proti obstoječim že pozidanim parcelam.

Območje C

Na območju je predvidena bencinska črpalka in poslovno - stanovanjski objekt v vogalu Puhove ceste in ulice Veljka Vlahoviča.

Etažnost poslovno - stanovanjskega objekta objekta je P+4.

Dostop do bencinskega servisa je iz ulice Veljka Vlahoviča in iz Kuharjeve ulice. Dostop do poslovno - stanovanjskega objekta je iz Kuharjeve ulice, parkirišča so locirana ob dostopni cesti.

Na vzhodnem delu območja so obstoječi objekti , ki na tem območju ostanejo.

Območje D

Na zahodnem delu sta predvideni stanovanjsko poslovni lameli.

Etažnost objekta ob ulici Veljka Vlahoviča je P+4, vzhodnega objekta pa P+2.

Objekta sta dostopna z ulice Veljka Vlahoviča preko Kuharjeve ulice, ob slednji so predvidena zunanja parkirišča in uvozi v podzemne garaže, katere so locirane pod zelenicami med lamelami.

Na vzhodnem delu ob podaljšku Jančarjeve ulice je predvidena individualna stanovanjska gradnja. Maksimalna etažnost objektov je P+1.

Ureditev odprtih površin

Okolica objektov se uredi s travnatimi površinami in grmovnicami ali posameznimi drevesi.

Vhodi do objektov se primerno tlakujejo.

Pomaknjena gradbena linija na obeh straneh ulice Veljka Vlahoviča omogoča ureditev pločnika za pešce, kolesarske steze in zelenico.

Ob Ulici Veljka Vlahoviča in Puhovi cesi je predvidena zasaditev drevoreda.

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