

MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ulica heroja Staneta 1, 2000 MARIBOR

Številka: 35201- 77/97 -1700
Datum: 21.03.2000

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE MARIBOR

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

NASLOV: **ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL STANOVANJSKE CONE S - 35 NA POBREŽJU OB MAKEDONSKI ULICI - 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 stanovanjske cone S-35 na Pobrežju ob Makedonski ulici-prva obravnava

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.
ŽUPAN

PRILOGE:

- Odlok o zazidalnem načrtu za del stanovanjske cone S-35 na Pobrežju ob Makedonski ulici-prva obravnava, z obrazložitvijo
- Grafična priloga

Na podlagi 39. in 40. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. l. SRS št. 18/84, 37/85, 29/86 ter Ur. l. RS št. 29/90, 18/93, 47/93, 71/93, 25/96 in 44/97) in 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95, 13/98, 17/98, 18/98 in 5/2000) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji ... seji dne sprejel

ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL STANOVANJSKE CONE S – 35 NA POBREŽJU OB MAKEDONSKI ULICI V MARIBORU

- osnutek -

I. UVODNA DOLOČILA

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za del stanovanjske cone S-35 na Pobrežju ob Makedonski ulici v Mariboru, ki ga je izdelal URBIS d.o.o., Maribor pod številko delovnega naloga 30-010-ZN/2000 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 zazidalnem načrtu

B/ GRAFIČNI DEL

- | | |
|---|-----------|
| 1. izsek iz sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor | M 1: 5000 |
| 2. katastrska situacija | M 1: 500 |
| 3. rušitvena situacija | M 1: 500 |
| 4. ureditveno - količbena in prometna situacija | M 1: 500 |
| 6. situacija obstoječih in predvidenih komunalnih naprav | M 1: 500 |
| 7. prerez sever – jug | M 1: 250 |

I. MEJA OBMOČJA

3. člen

Območje zazidalnega načrta je na vzhodu omejeno s hitro cesto, na zahodu sega do Makedonske ulice, na jugu ga omejuje Stražunski gozd; parc.št.; 2660/5, 2660/2, 2669/1, 2669/2, 3000/2, 2658/1, 2668, 2658/5, 2658/6, 2659/2, 2658/7, 2657/1, 2657/2, 2658/3, 2666, 2660/1, 2659/1, 2664, 2665, 2670/2, 2663, 2662, 2661, 2658/2, 2670/1, 2660/3, 3009/4, 2656, 2660/4 in del parcele 2818/12, 2815/1, 3009/1, 3000/1, vse k.o. Maribor – Pobrežje.

II. FUNKCIONALNE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE

4.člen

Dejavnosti v območju

Obravnavano območje, ki je sestavni del stanovanjske cone S-35, ima pretežno stanovanjsko funkcijo. Izjema je severni del, kjer se prenovijo obstoječi objekti in se namenijo stanovanjski, storitveni in gostinsko-trgovski dejavnosti.

5. člen

Grafične priloge zazidalnega načrta prikazujejo:

- prostorsko organizacijo (razporeditev objektov in odprtih prostorov)
- maksimalne horizontalne gabarite in dopustne višine predvidenih objektov
- namembnost objektov in odprtih prostorov
- smeri glavnih dostopov in dovozov

6. člen

Rušitve:

Zaradi izvajanje zazidalnega načrta je predvidena rušitev dotrajanih pritličnih objektov na južnem delu območja. To so objekti na sledečih parcelnih številkah: 2665, 2664, 2663, 2662 in 2661 – Makedonska ulica 37, 37a, 39, 39a in 39b.

Rušitve so razvidne iz grafične priloge – rušitvena situacija.

7. člen

Prenova:

Prenovijo se naslednji objekti: Makedonska 35 in Makedonska 33.

Obstoječemu objektu na Makedonski 33 se prizida požarno stopnišče na severni strani, objektu na Makedonski 35 se prizidajo pomožni prostori na vzhodni strani in trgovski objekt na zahodni strani. Gabariti prizidkov so razvidni iz grafičnega dela zazidalnega načrta.

8. člen

Novogradnje:

- južno od obstoječih objektov je predvidena izgradnja stanovanjskega objekta v obliki črke L.
- južno od predvidenega stanovanjskega objekta je predvidena izgradnja treh nizov vrstnih hiš (34 objektov), orientiranih v smeri sever – jug.
- na zahodni strani območja ob Makedonski ulici je predvidena izgradnja garaž za stanovalce vrstnih hiš – dva objekta: severni objekt ima 18 garažnih boksov, južni objekt pa 16 garažnih boksov.

IV. UREDITEV POSAMEZNIH OBJEKTOV

9. člen

a) Makedonska 33 (objekt C)

Objekt se prenovi, na severni strani se mu prizida požarno stopnišče.

Objekt se nameni stanovanjsko-storitveni dejavnosti. Predvidi se samski in študentski dom s pralnico v kletni etaži.

Vhodi v objekt so na zahodni strani iz dvorišča.

Maksimalna tlorisna velikost prizidka je podana v ureditveno-količbeni situaciji, z možnimi odstopanji +/- 1 m.

Maksimalna etažnost prizidka je enaka obstoječemu objektu.

b) Makedonska 35 (objekt B)

Objekt se prenovi, na vzhodni strani se mu prizidajo pomožni prostori, na zahodni strani se mu prizida trgovina z živili.

Objekt se nameni gostinsko – trgovski dejavnosti. Severni del objekta se preuredi v pekarno.

Vhodi v objekt so iz dvorišča na zahodni strani, kjer se uredi tudi gostinski vrt.

Maksimalna tlorisna velikost prizidka je podana v ureditveno – količbeni situaciji, z možnimi odstopanji +/- 1 m.

Maksimalna etažnost prizidkov : P

c) Stanovanjski objekt

Objekt je novogradnja in je lociran južno od obstoječih objektov. Vzhodni del objekta je orientiran v smeri sever-jug, zahodni del pa v smeri vzhod-zahod in ima na zahodnem delu poudarek (zvišanje objekta v tem delu). Objekt se nameni stanovanjski dejavnosti: stanovanja za starejše osebe ali stanovanjski blok. V višjem, poudarjenem delu je možna gostinska oz. storitvena dejavnost v pritličju in zdravstvena dejavnost za potrebe stanovalcev objekta.

Vhodi v objekt so s severne strani.

Streha objekta je ravna ali v naklonu do 20 stopinj.

Maksimalna tlorisna velikost objekta je podana v ureditveno – količbeni situaciji, z možnimi odstopanji +/- 1 m.

Maksimalna etažnost objekta : P+4 v zahodnem poudarjenem delu, ostalo P+2. Objekt je možno v celoti ali delno podkletiti. V kleti je variantno možna izgradnja podzemne garaže za potrebe stanovalcev.

d) Stanovanjski objekti – vrstne hiše

Objekti so novogradnje: trije vzporedni nizi vrstnih hiš, orientiranih v smeri sever-jug in so locirani južno od predvidenega stanovanjskega objekta. Skupaj je predvidenih 34 vrstnih hiš.

Posamezne enote so sestavljene iz :

- objekta tlorisne velikosti 6 x 9.5 -10 m.
- pritličnega prizidka na severni fasadi velikosti 2 x 3 m - za shrambo koles in vozičkov
- zunanjega dvorišča na severni strani velikosti 3 x 4 m.
- vrta na južni strani velikosti 6 x 7 -7.5 m. Vsi objekti imajo na zunanji strani izhod na vrt z vrtno lopo.

Objekti se namenijo stanovanjski dejavnosti.

Vhodi v objekt so s severne strani.

Strehe objektov so ravne ali v naklonu do 20 stopinj.

Maksimalna tlorisna velikost objektov je podana v ureditveno-količbeni situaciji, z možnimi odstopanji +/- 1 m.

Maksimalna etažnost objekta je: P+1+M

e) Garaže

Objekta sta novogradnji, locirana ob Makedonski ulici od koder je uvoz in izvoz v garaže.

Objekta se namenita pokrivanju potreb stanovalcev vrstnih hiš. Za eno stanovanjsko enoto je namenjeno eno parkirno mesto. Severni objekt ima predvidenih 18 garažnih boksov, južni objekt pa 16 garažnih boksov. Skupna kapaciteta je 34 parkirnih mest.

V garaži je možno vgraditi mehanizem za dvonivojsko parkiranje in s tem v določenem delu ali v celoti podvojiti število parkirnih mest.

Strehe objektov so ravne ali v naklonu do 20 stopinj.

Maksimalna tlorisna velikost objektov je podana v ureditveno-količbeni situaciji, z možnimi odstopanji +/- 1 m.

Maksimalna etažnost objekta je: P

V. FAZNOST

10. člen

Predvideno faznost zazidalnega načrta je možno izvajati na sledeči način:

1. faza
 - izgradnja stanovanjskega objekta

1. faza
 - izgradnja prvega niza vrstnih hiš in pripadajoče garaže

1. faza
 - izgradnja drugega niza vrstnih hiš

1. faza
 - izgradnja tretjega niza vrstnih hiš in pripadajoče garaže

VI. PROSTE IN ZELENE POVRŠINE

11. člen

Za povezavo med objekti je potrebno urediti pešpoti, ki so vzporedne zazidavi, povezave v smeri sever-jug se občasno razširijo, tam se predvidi tudi ustrezna zazelenitev (drevesa). Poti so tlakovane, od individualnih vrtov jih ločujejo zidci.

Znotraj strnjene zazidave so individualni vrtovi, ki so ograjeni, javne zelenice pa so na vzhodni strani območja, kjer je potrebno urediti dve otroški igrišči in zelenice, ki se intenzivno zazelenijo z drevjem.

Parkirišča morajo biti opremljena z zelenicami in drevjem.

Intenzivna vegetacija ob hitri cesti se kot protihrupna zaščita dopolni in na jugu poveže s Stražunskim gozdom.

Severno – vzhodni vogal območja je sestavni del zelenega pasu Z-13/1 in ostaja nepozidan. Tam so športna igrišča, ki ostanejo v uporabi za celotno naselje.

VII. PROMET

12. člen

Motorni promet

Predvideni objekti se prometno navezujejo na Makedonsko ulico, ki je dvosmerna. Iz nje sta dva uvoza do garaž namenjenih stanovalcem vrstnih hiš. Dostop v notranjost območja je dovoljen le za intervencijo in dostavo. Makedonska ulica in dovozni cesti do garaž se uredijo v širini 6 metrov, z obojestranskim hodnikom za pešce v širini 1.6 m.

Za potrebe avtobusnega prometa se obstoječe obračališče ob Makedonski 35 rekonstruira v postajališče, na koncu Makedonske ulice, ob izteku Belokranjske ulice pa se predvidi novo obračališče.

Mirujoči promet

Parkirni prostori za stanovalce vrstnih hiš se zagotovijo z izgradnjo garaž, kjer se zagotovi 1 parkirno mesto na stanovanjsko enoto. Uvoz in izvoz iz garaž je na Makedonsko ulico. Dodatna parkirna mesta so zagotovljena ob Makedonski ulici.

Parkirna mesta za stanovanjski blok so predvidena na dveh parkiriščih (lega parkirišč severno in zahodno od objekta). Možna je izgradnja dodatne garaže v kletnem delu stanovanjskega objekta.

Parkirišča za obstoječe objekte so predvidena v severnem delu območja.

Potrebno število parkirnih mest mora zadostiti zahtevi 1,1 PM/ stanovanjsko enoto + 10 % za obiskovalce. Od skupnega števila parkirnišč je najmanj 5% predvidenih za invalidne osebe.

Kolesarski promet

Celotno območje je odprto za kolesarski promet, s prilagojeno hitrostjo pešca.

Peš promet

Celotno območje je prehodno in javno dostopno. Peš promet ob cestah poteka po pločnikih, ki so z dvignjenim robnikom ločeni od motornega prometa in minimalne širine 1.6 metra, v notranjosti območja pa po tlakovanih poteh. Z jugo-zahodnega roba območja poteka sprehajalna pot mimo otroških igrišč do športnih površin.

VIII. VARSTVO OKOLJA

13. člen

Varstvo zraka

Ureditveno območje je po Odloku o varstvu zraka na območju mestne občine Maribor (MUV, št. 13/98) razvrščeno v III. območje onesnaženosti.

Kot vir ogrevanja za nove objekte je predvidena uporaba zemeljskega plina.

Varstvo pred požarom

Zaradi možnosti intervencije gasilcev morajo biti intervencijske poti minimalne širine treh metrov, potekati morajo na utrjeni površini z nosilnostjo osne obremenitve 10 ton. Dograditi je potrebno hidrantno omrežje in zagotoviti zadostne količine požarne vode za gašenje požara.

Varovanje voda

Meteorne in fekalne vode naj bodo speljane v obstoječo kanalizacijo. Vodo iz parkirišč naj se odvaja preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj. Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno in v ustreznem odmiku od obstoječih in predvidenih komunalnih vodov. V kolikor ti odmiki niso doseženi, je potrebno vodovod ustrezno zaščititi.

Po Odloku o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zalog pitne vode na Vrbanškem platoju, Mariborskem otoku, Limbuški dobri in Dravskem polju (MUV, št. 19/98) se območje nahaja izven vodovarstvenih pasov.

Varstvo pred hrupom

Ravni hrupa ne smejo presegati zakonsko dovoljenih stopenj.

IX. POGOJI KOMUNALNEGA UREJANJA

14. člen

Pri gradnji in rekonstrukciji objektov morajo biti prestavljeni oz. zgrajeni naslednji komunalni vodi:

Kanalizacija:

Predvidi se mešan sistem kanalizacije.

Čez celotno območje, ki je predvideno za pozidavo, poteka obstoječa kanalizacija, ki jo je potrebno prestaviti ob zahodni rob pozidave. Za potrebe novega naselja je potrebno zgraditi kanalizacijo, ki se bo navezovala na prestavljen zbirni kanal oz. na obstoječ kanal v Belokranjski ulici in nanjo priključiti vse objekte.

Celotna kanalizacija se izvede vodotesno.

Vodovod:

Obstoječ vodovodni cevovod LŽ DN 80 poteka v Makedonski ulici.

Za potrebe celovite vodoskrbe območja se izvede rekonstrukcija obstoječega cevovoda z LŽ DN 100 ter zgradijo odcepni cevovodi LŽ DN 100 v krožnih navezavah.

Elektrika:

Oskrba zazidalnega območja z električno energijo je predvidena iz nove trafo postaje. Predvidi se visoko napetostni dovod iz obstoječe TP v Belokrajinski ulici do nove tipske TP predvidene moči 400 kVA. Zgradi se ustrezen nizkonapetostni razvod od nove TP do objektov.

Ogrevanje:

Zgradi se toplovodno omrežje. Objekti na obravnavanem območju se ogrevajo iz ene skupne kotlovnice (locirane na obravnavanem območju ali izven njega).

Javna razsvetljava:

Javna razsvetljava se uredi ob vseh internih cestah in parkiriščih in je napajana iz nove TP.

Odstranjevanje odpadkov:

Zbiranje in odvoz odpadkov je potrebno organizirati v skladu z določili Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju občine Maribor (MUV št.6/92).

Za stanovalce vrstni hiš se predvidijo zbirna mesta za odpadke ob garažah.

15. člen

Obveznosti investitorja:

Investitor mora v času gradnje organizirati gradbišče tako, da ne bodo motene bivalne funkcije obstoječih objektov (dostop, odvoz, smeti).

X. KONČNE DOLOČBE

16. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri Zavodu za prostorsko načrtovanje občine Maribor.

17. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka izvaja Ministrstvo za okolje in prostor, inšpektorat RS za okolje in prostor-izpostava Maribor.

18. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati odlok o ureditvenem načrtu dela sošeske S-35 Pobrežje (MUV 6/83) v delu območja ki ga ureja ta odlok.

19. člen

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

Številka:
Datum: . .2000

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: 35005/00018/2000 0901 VL
Datum: 23. 3. 2000

O B R A Z L O Ž I T E V

SPLOŠNO

Območje za katero bo pripravljen zazidalni načrt je del širšega območja S-35, ki je v planskih aktih označeno kot območje s pretežno stanovanjsko namensko rabo. Vključuje tudi del območja, ki je v planskih aktih označeno kot zeleni pas Z-13/1, Stražunski gozd.

Območje je omejeno:

- na severu z robom dveh obstoječih objektov: stanovanjski blok - samski dom in pritlični objekt gostinskega obrata.
- na zahodu Makedonska cesta,
- na jugu ostanek Stražunskega gozda,
- na vzhodu pa hitra cesta.

Velikost območja je približno 15,45 ha.

Za kompleks, ki je sestavni del stanovanjske cone S – 35 je bil decembra 1982 izdelan zazidalni načrt, ki je predvideval nadaljno izgradnjo samskega naselja. Potrebe po takšni gradnji danes ni več in namen lastnika zemljišča je izgradnja novih stanovanjskih kapacitet za trg.

OBSTOJEČE STANJE *-Lega v širšem prostoru*

Za širše vplivno območje sta značilna mirna stanovanjska cona na zahodu, pozidana z individualnimi hišami in Stražunski gozd na vzhodu, ki je za ta del mesta dominantna zelena in rekreacijska površina. Na gravitacijskem območju 1000 metrov so locirani sledeči pomembni objekti:

- ~ Trgovski centri (Mak-center, Merkur-Merkator, Baumax)
- ~ Osnovna šola Borci za severno mejo
- ~ Otroški vrtec Ob gozdu
- ~ Mestno pokopališče

Območje zazidave

Predmetna lokacija je danes pozidana z dotrajanimi pritličnimi objekti. Na severnem robu sta locirana dva objekta P+4 (samski dom in stanovanjski blok) ter pritlični gostinski obrat gradbenega podjetja Konstruktor. Območje meji s Stražunskim gozdom in hitro cesto na vzhodu.

Promet

Na vzhodnem robu bodočega naselja poteka štiripasovna hitra cesta skozi Maribor, ki je v severnem delu vkopana in obdelana s protihrupnim nasipom.

Trasa hitre ceste je nasilno presekala ta del Pobrežja s Stražunskim gozdom. Peš povezave z gozdom so danes možne na severu preko peš nadvoza in na jugu skozi podhod.

PREDVIDENA UREDITEV

Prostorska zasnova

Sama razporeditev gardbenih mas sledi ideji o prostorskem zapiranju na severu (samski blok, gostinski obrat) in vzhodu (hrupna hitra cesta) ter odpiranju in navezavi na Sražunski gozd in južno sončno stran. Višinska členitev objektov želi vzpostaviti prehod od obstoječih objektov (P+4) na severu, do gozda na jugu.

Severo-zahodni del stanovanjskega objekta je višinsko posebej izpostavljen ter funkcionalno in oblikovno markira bodoče naselje.

Programska zasnova

Sestavni deli nove soseske so vrstne stanovanjske hiše in stanovanjski objekt ali stanovanja za starejše osebe.

- Vrstne hiše

Predvidena je izgradnja 34. enot v treh nizih. Objekti so nepodkleteni z etažnostjo p + 1+m, v enostavni in racionalni izvedbi. Bivalni prostori so pretežno orientirani na jug. Vaka hiša ima ob vhodu zunanji predprostor s pokrito shrambo ter na bivalni strani vrt s pergolo in pripadajočo vrtno lopo. Na vrtni strani je možna izvedba balkona in zimskega vrta.

- **Stanovanjski objekt**

Objekt je lociran južno od obstoječih objektov, vzhodni del objekta je orientiran v smeri sever-jug, zahodni del pa v smeri vzhod-zahod. Na zahodnem delu ima prostorski poudarek, ki je višji od ostalega objekta (P+4). Preostali del objekta ima dve etaži. Objekt je možno v celoti ali delno podkletiti. V kleti je tudi možna izgradnja podzemne garaže za potrebe stanovalcev.

Zasnova prostih in zelenih površin

Znotraj strnjene zazidave s pretežno individualnimi vrtovi sta locirani dve otroški igrišči v povezavi z zelenimi površinami naselja.

Intenzivna vegetacija ob hitri cesti, se kot hrupna zaščita dopolni in na jugu poveže s Stražunskim gozdom.

Na severo vzhodnem robu naselja so zgrajena športna igrišča, ki ostanejo v uporabi za celotno naselje.

Prometna zasnova

Predvideni objekti se prometno navezujejo na Makedonsko ulico, ki je dvosmerna. Iz nje sta dva uvoza do garaž namenjenih stanovalcem vrstnih hiš. Dostop v notranjost območja je dovoljen le za intervencijo in dostavo.

Za potrebe avtobusnega prometa se obstoječe obračališče ob Makedonski 35 rekonstruira v postajališče, na koncu Makedonske ulice, ob izteku Belokranjske ulice pa se predvidi novo obračališče.

Parkirni prostori za stanovalce vrstnih hiš se zagotovijo z izgradnjo garaž, kjer se zagotovi 1 parkirno mesto na stanovanjsko enoto. Uvoz in izvoz iz garaž je na Makedonsko ulico. Dodatna parkirna mesta so zagotovljena ob Makedonski ulici.

Parkirna mesta za stanovanjski blok so predvidena na dveh parkiriščih (lega parkirišč severno in zahodno od objekta). Možna je izgradnja dodatne garaže v kletnem delu stanovanjskega objekta.

Parkirišča za obstoječe objekte so predvidena v severnem delu območja.

- Kolesarski promet

Celotno območje je odprto za kolesarski promet, s prilagojeno hitrostjo pešca.

- Peš promet

Celotno območje je prehodno in javno dostopno. Peš promet ob cestah poteka po pločnikih. Z jugo-zahodnega roba območja poteka sprehajalna pot mimo otroških igrišč do športnih površin.

Pripravila:
Violeta Lozar, univ.dipl.inž.arh

Ljubo MIŠIČ, univ.dipl.inž.arh.
DIREKTOR ZAVODA