

MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ulica heroja Staneta 1, 2000 MARIBOR

Številka: 35005/00018/2000 0901 VL
Datum: 01.06.2000

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE MARIBOR

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 20. SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR DNE 26. JUNIJA 2000.**

NASLOV: **ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL STANOVANJSKE CONE S-35 NA POBREŽJU OB MAKEDONSKI ULICI V MARIBORU - druga obravnava**

GRADIVO PRIPRAVIL: **URBIS,urbanizem, planiranje, projektiranje 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 20. seji, dne 26. 06. 2000 obravnaval in sprejel odlok o zazidalnem načrtu za del stanovanjske cone S-35 na Pobrežju ob Makedonski ulici v Mariboru – druga obravnava

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.
ŽUPAN

PRILOGE:

- predlog odloka o zazidalnem načrtu za del stanovanjske cone S-35 na Pobrežju ob Makedonski ulici v Mariboru
- stališča do pripomb
- 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**

- druga obravnava -

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 maju 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. odlok o zazidalnem načrtu
3. pogoji in soglasja k zazidalnem načrtu
4. analiza hrupne obremenjenosti

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: 500 |
| 8. načrt gradbenih parcel | M 1: 500 |

II. 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.

III. 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. Možna je izvedba dvokapne strehe z možnostjo izkoriščenja mansarde.

Maksimalna etažnost objekta je: P+4+M.

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, varovana stanovanja, dom za ostarele ali večstanovanjski objekt. 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
- zunanjšega 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. Druge dopolnilne dejavnosti v objektih niso dovoljene.

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

Zazidalni načrt je možno realizirati v sledečih zaključenih fazah:

1. faza
 - izgradnja stanovanjskega objekta

2. faza

- izgradnja prvega niza vrstnih hiš in pripadajoče garaže

3. faza

- izgradnja drugega niza vrstnih hiš

4. faza

- izgradnja tretjega niza vrstnih hiš in pripadajoče garaže

Medsebojno časovno zaporedje faz ni določeno in je odvisno od možnosti in potreb investitorjev.

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.

12. člen

Parcelacija

Posamezni objekti imajo svoja funkcionalna zemljišča, ki so potrebna za vzdrževanje objekta.

Skupna funkcionalna zemljišča so javno dostopna in prehodna :

FS1: - utrjena pot, ki pripada prvemu nizu vrstnih hiš

FS2: - utrjena pot in zelenica, ki pripada drugemu nizu vrstnih hiš

FS3: - utrjene poti, ki pripadajo tretjemu nizu vrstnih hiš

FS4: - uvoz, ki pripada garažam

Skupna funkcionalna zemljišča vseh objektov predstavljajo rekreacijske površine in otroška igrišča in so namenjena celotnemu novemu naselju.

Vsa funkcionalna zemljišča in skupna funkcionalna zemljišča so razvidna iz načrta gradbenih parcel.

VII. PROMET

13. 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 parkirišč je najmanj 5% predvidenih za invalidne osebe.

Kolesarski promet

Celotno območje je odprto za kolesarski promet.

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

14. 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

Po Uredbi o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS, št. 45/95) in Uredbi o spremembah in dopolnitvah uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur.l. RS, št. 66/96) spada ureditveno območje v III. stopnjo varstva pred hrupom. Upoštevati je potrebno tudi Odlok o varstvu pred hrupom na območju občine Maribor (MUV 14/94) Ravni hrupa ne smejo presežati zakonsko dovoljenih stopenj.

Analiza hrupne obremenjenosti je pokazala, da so mejne ravni hrupa prekoračene, in zato je potrebno pred izgradnjo novega naselja postaviti protihrupni zid dolžine 116,5 m in višine od 2.6 do 3.6 m.

IX. POGOJI KOMUNALNEGA UREJANJA

15. 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. Zagotoviti je potrebno minimalne horizontalne in vertikalne varnostne razdalje med predvideno kanalizacijo in vodovodom. V primerih, ko ni mogoče upoštevati navedene varnostne razdalje, je potrebno predvideti ustrezno tehnično zaščito vodovodnega cevovoda.

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.

Plin:

Za potrebe novega naselja je potrebno zgraditi primarno plinovodno omrežje v Belokranjski in Makedonski ulici ter razvodno omrežje kot krožno zanko po internih dovoznih poteh znotraj območja pozidave.

Ogrevanje:

Vsi objekti na območju bodo ogrevani iz ene skupne kotlovnice na območju ali priključeni na kotlovnico izven območja.

Javna razsvetljava:

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

CA TV

Objekti se priključijo na obstoječe omrežje.

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.

16. 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

17. člen

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

18. člen

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

19. člen

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

20. člen

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

Številka: 35005/00018/2000 0901 VL

Datum: 01. 6. 2000

Mestna uprava
ZAVOD ZA PROSTORSKO NAČRTOVANJE
Grajska ul.7, Maribor
Tel: 062 22-010, Fax: 062 22-01-493
violeta.lozar@maribor.si

dat: d_skupni/odloki mestni svet/makedonska2ob
Številka: 35005/00018/2000 0901 VL
Datum: 7.6.2000

OBRAZLOŽITEV

1.Uvod

- Osnutek citiranega akta z osnutkom odloka je bil javno razgrnjen med 12. aprilom in 17. majem 2000 v prostorih Mestne četrti Pobrežje in v Zavodu za prostorsko načrtovanje. Javna obravnava je bila 11. maja 2000.
- Mestni svet Mestne občine Maribor je predmetni dokument obravnaval na svoji 17.seji, 08.05.2000.
- Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja je predmetno gradivo obravnaval na svoji 14.seji dne 19.04.2000 v prostorih M.Č. Pobrežje.
- Statutarno pravna komisija je predmetno gradivo obravnavala na svoji 16.seji, 18.04.2000.
- Urbanistična komisija je predmetno gradivo obravnavala na svoji 5.seji, dne 27.01.2000. Pripombe so bile upoštevane pri izdelavi nove rešitve, ki je predmet javne razgrnitve.

V skladu s programom priprave zazidalnega načrta za del območja S-35 na Pobrežju ob Makedonski ulici je Urbis d.o.o. v sodelovanju z Zavodom za prostorsko načrtovanje izdelal strokovna stališča do pripomb na osnutek predmetnega izvedbenega akta.

Potrjena stališča do pripomb so sestavni del te obrazložitve.

2. Spremembe in dopolnitve v predlogu odloka glede na osnutek odloka

Spremembe in dopolnitve, ki so vključene v predlog odloka za drugo obravnavo, so rezultat upoštevanja pripomb iz javne obravnave in pripomb v času javne razgrnitve na osnutek zazidalnega načrta za del območja S-35 na Pobrežju ob Makedonski ulici.

3. Redakcijski popravek:

Redakcijski popravki so nastali zaradi dodatnega 12. člena in sicer tako, da se od (vključno) 12. člena do (vključno) 19. člena osnutka odloka v predlogu odloka spremenijo zaporedne številke členov tako, da se premaknejo za eno mesto in se glasijo: 13.,14.,15.,16.,17.,18.,19.,20. člen.

Vsebinske spremembe so v naslednjih členih predmetnega odloka:

- **2. člen:**

V delu A/ TEKSTUALNI DEL se doda 4. točka, ki se glasi: **”analiza hrupne obremenjenosti.”**

V delu B/ GRAFIČNI DEL se doda 8. točka, ki se glasi: **”načrt gradbenih parcel.”**

- **9. člen:**

Pod točko a) Makedonska 33 (objekt C) se v zadnjem odstavku dopolni s sledečim tekstom: **”Možna je izvedba dvokapne strehe z možnostjo izkoriščanja mansarde. Maksimalna etažnost objekta je : P+4+M.”**

Pod točko c) Stanovanjski objekt se v prvem stavku drugega odstavka dopolni s sledečim tekstom: **”, varovana stanovanja, dom za ostarele ali večstanovanjski objekt.**

Pod točko d) Stanovanjski objekti – Vrstne hiše se v drugem odstavku za prvim stavkom dopolni s sledečim tekstom: **”Druge dopolnilne dejavnosti v objektih niso dovoljene.”**

- **10. člen:**

Prvi stavek 10. člena se v celoti spremeni tako, da se glasi: **”Zazidalni načrt je možno realizirati v sledečih zaključenih fazah:”**

in na koncu člena se doda odstavek, ki se glasi: **” Medsebojno časovno zaporedje faz ni določeno in je odvisno od možnosti in potreb investitorja.”**

- **12. člen:** Je v celoti nov in se glasi:

”Parcelacija

Posamezni objekti imajo svoja funkcionalna zemljišča, ki so potrebna za vzdrževanje objekta.

Skupna funkcionalna zemljišča so javno dostopna in prehodna :

FS1: - utrjena pot, ki pripada prvemu nizu vrstnih hiš

FS2: - utrjena pot in zelenica, ki pripada drugemu nizu vrstnih hiš

FS3: - utrjene poti, ki pripadajo tretjemu nizu vrstnih hiš

FS4: - uvoz, ki pripada garažam

Skupna funkcionalna zemljišča vseh objektov predstavljajo rekreacijske površine in otroška igrišča in so namenjena celotnemu novemu naselju.

Vsa funkcionalna zemljišča in skupna funkcionalna zemljišča so razvidna iz načrta gradbenih parcel.”

- **v osnutku 13.člen, v predlogu 14.člen:**

Na koncu člena se doda novi odstavek, ki se glasi:

”Varstvo pred hrupom

Po Uredbi o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS, št. 45/95) in Uredbi o spremembah in dopolnitvah uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur.l. RS, št. 66/96) spada ureditveno območje v III. stopnjo varstva pred hrupom. Upoštevati je potrebno tudi Odlok o varstvu pred hrupom na območju občine Maribor (MUV 14/94) Ravni hrupa ne smejo presegati zakonsko dovoljenih stopenj.

Analiza hrupne obremenjenosti je pokazala, da so mejne ravni hrupa prekoračene, in zato je potrebno pred izgradnjo novega naselja postaviti protihrupni zid dolžine 116,5 m in višine od 2.6 do 3.6 m.”

- **v osnutku 14. člen, v predlogu 15. člen:**

V delu kanalizacija se zadnji odstavek za prvim stavkom dopolni s sledečim tekstom:

Zagotoviti je potrebno minimalne horizontalne in vertikalne varnostne razdalje med predvideno kanalizacijo in vodovodom. V primerih, ko ni mogoče upoštevati navedene varnostne razdalje, je potrebno predvideti ustrezno tehnično zaščito vodovodnega cevovoda.”

V celoti se doda novi odstavek in se glasi: **”Plin:**

Za potrebe novega naselja je potrebno zgraditi primarno plinovodno omrežje v Belokranjski in Makedonski ulici ter razvodno omrežje kot krožno zanko po internih dovoznih poteh znotraj območja pozidave.”

V celoti se spremeni vsebina odstavka, ki se nanaša na ogrevanje in sicer tako, da se glasi:

Ogrevanje:

“Vsi objekti na območju bodo ogrevani iz ene skupne kotlovnice na območju ali priključeni na kotlovnico izven območja”.

V celoti se doda novi odstavek in se glasi:

“CA TV

Objekti se priključijo na obstoječe omrežje.”

Vsebina navedenih in drugih pripomb ter potrjenih stališč do njih, je razvidna iz priloge: Stališča do pripomb iz javne razgrnitve osnutka ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA DEL STANOVANJSKE CENE S-35 NA POBREŽJU OB MAKEDOSKI ULICI.

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

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

MESTNA OBČINA MARIBOR

ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, Maribor

Na podlagi 39.člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št.18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št.26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 1/96 in 44/979 in 43.člena statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95, 13/98, 17/98 ,18/98 in 5/2000) je župan Mestne občine Maribor sprejel

STALIŠČA DO PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE OSNUTKA ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA DEL STANOVANJSKE CONE S-35 NA POBREŽJU OB MAKEDONSKI ULICI

- Osnutek citiranega akta z osnutkom odloka je bil javno razgrnjen med 12. aprilom in 17. majem 2000 v prostorih Mestne četrti Pobrežje in v Zavodu za prostorsko načrtovanje. Javna obravnava je bila 11. maja 2000.
- Mestni svet Mestne občine Maribor je predmetni dokument obravnaval na svoji 17.seji, 08.05.2000.
- Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja je predmetno gradivo obravnaval na svoji 14.seji dne 19.04.2000 v prostorih M.Č. Pobrežje.
- Statutarno pravna komisija je predmetno gradivo obravnavala na svoji 16.seji, 18.04.2000.
- Urbanistična komisija je predmetno gradivo obravnavala na svoji 5.seji, dne 27.01.2000. Pripombe so bile upoštevane pri izdelavi nove rešitve, ki je predmet javne razgrnitve.

V skladu s programom priprave zazidalnega načrta za del območja S-35 na Pobrežju ob Makedonski ulici je Urbis d.o.o. v sodelovanju z Zavodom za prostorsko načrtovanje izdelal strokovna stališča do pripomb na osnutek predmetnega izvedbenega akta.

Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja - 14. seja

Pripomba št. 1:

Pripomba k osnutku odloka: 9. člen – d) Stanovanjski objekti-vrstne hiše

Odbor predlaga, da se grafični del uskladi z odlokom, v katerem je določena maksimalna etažnost P+1+M.

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva, v grafičnem delu se vnese popravek.

Pripomba št. 2:

Pripomba k osnutku odloka: 10. člen

Po mnenju odbora ni razloga za faznost gradnje tako, da bi morali biti najprej izgrajeni stanovanjski objekti. Zato odbor predlaga, da se v odloku določi, da zazidalni načrt omogoča faznost izgradnje brez tega, da se faze v odloku opredelijo.

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva. V odloku so opredeljene možne zaključene faze, njihovo časovno zaporedje pa ni določeno – odvisno je od trenutnih možnosti in potreb.

Pripomba št. 3:

Pripomba k osnutku odloka: 12. člen – Motorni promet.

Odbor predlaga, naj se preuči smiselnost in racionalnost izvedbe novega avtobusnega obračališča na koncu Makedonske ulice.

Strokovno stališče

Obstoječe obračališče leži na parceli, ki je dobila novega lastnika, le ta pa želi to zemljišče uporabiti za druge namene. Zato se obstoječe obračališče rekonstruira v postajališče, novo obračališče pa je predvideno na koncu Makedonske ulice – ob izteku Belokranjske ulice.

V času izdelave osnutka ZN je bil organiziran posvet s Komunalno direkcijo in predstavniki Certusa – po njihovem priporočilu in na željo krajanov, ki živijo na tem območju, je izgradnja

tega obračališča smiselna. V primeru, da do tega ne pride, je posebno uvesti krožni avtobusni promet, ki pa med krajanji tega območja ni zaželen.

Pripomba št. 4:

Pripomba k osnutku odloka: 14. člen

V pogojih komunalnega urejanja manjka uvedba plinovoda. Odbor predlaga, da se v odlok vključi in natančno opredeli plinovodno omrežje.

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva. Odlok se dopolni – v 14. členu se doda poseben odstavek – Plin: Za potrebe novega naselja je potrebno zgraditi primarno plinovodno omrežje v Belokranjski in Makedonski ulici ter razvodno omrežje kot krožno zanko po internih dovoznih poteh znotraj območja pozidave.

Statutarno pravna komisija (16.seja)

NI PRIPOMB!

Mestni svet – 8. seja:

Pripomba št. 5: (Pavel KRISTAN)

Vprašanje avtobusnega obračališča; G. Kristan je preveril mnenje krajanov, tako da krajanji podpirajo obračališče na tem delu, ker so v zadnjih razpravah okoli lokalnega avtobusnega prometa v celem kompleksu Pobrežja prišli do ugotovitve, da je to še najmanj moteče. Občani pa že več kot dve leti skušajo v dogovoru z občino in Certusom poskrbeti za boljšo avtobusno povezavo tega dela predela z mestom. Na noben način ni zadeva urejena v zadovoljstvo krajanov.

Strokovno stališče

Obstoječe obračališče leži na parceli, ki je dobila novega lastnika, le ta pa želi to zemljišče uporabiti za druge namene. Zato se obstoječe obračališče rekonstruira v postajališče, novo obračališče pa je predvideno na koncu Makedonske ulice – ob izteku Belokranjske ulice.

Pripomba št. 6: (Pavel KRISTAN)

Vprašanje se nanaša na usklajenost del:”Kako to, da se Makedonska cesta gradi tako počasi, da je nekaj mesecev razkopana, ker naj bi postavili kanalizacijo, ki še ni usklajena s tem projektom oz. verificirana s tem projektom.”

Strokovno stališče

Pripomba se ne nanaša na zazidalni načrt.

Javna obravnava v MČ Pobrežje:

Pripomba št. 7: (g. SMREČNJAK)

Menil je, da pri Makedonski ulici mora ostati avtobusno postajališče oz obračališče.

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva, na koncu Makedonske ulice je predvideno novo obračališče, obstoječe pa se rekonstruira v postajališče.

Javna razgrnitev – Mestna četrt Pobrežje, Maribor:

NI PRIPOMB!

Javna razgrnitev – Zavod za prostorsko načrtovanje, Maribor:

Pripomba št. 8: (naročnik zazidalnega načrta KOMUNA PROJEKT)

Pripomba k osnutku odloka: 2.člen

V 2. člen naj se vključi v tekstualnem delu in v ureditveni situaciji Analiza hrupne obremenjenosti, ki je bila izdelana za potrebe ZN.

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva, tekstualni del odloka se dopolni, v ureditveni situaciji se vriše lokacija protihrupnega zidu.

Pripomba št. 9: (naročnik zazidalnega načrta KOMUNA PROJEKT)

Pripomba k osnutku odloka: 9.člen

V 9. členu naj se doda k točki c- (stanovanjski objekt) sledeče: Možna je izgradnja varovanih stanovanj in doma za upokojeence.

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva, odlok se dopolni.

Pripomba št.10: (naročnik zazidalnega načrta KOMUNA PROJEKT)

Pripomba k osnutku odloka: 9.člen

V 9. členu naj se doda k točki d – (namembnost stanovanjskih objektov – vrstnih hiš) sledeče: “Druge dopolnilne dejavnosti v objektu niso dovoljene.”

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva, odlok se dopolni.

Pripomba št. 11: (naročnik zazidalnega načrta KOMUNA PROJEKT)

V grafičnem delu naj se vriše variantni uvoz v podzemno garažo stanovanjskega objekta.

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva, v ureditveni situaciji se vriše gabarit podzemne garaže in variantni uvoz.

Pripomba št. 12: (naročnik zazidalnega načrta KOMUNA PROJEKT)

Pripomba k osnutku odloka: 14.člen

V 14. členu pod Ogrevanje – za vrstne hiše naj se predvidi ogrevanje z individualnimi plinskimi kotli v skladu z energetske karto občine Maribor, kjer je obravnavano območje predvideno za ogrevanje s plinom. Priključek na obstoječo kotlovnico se pusti kot možna varianta.

Strokovno stališče

Ogrevanje območja se predvidi iz skupne kotlovnice; pripomba se ne upošteva.

Pripomba št. 13: (naročnik zazidalnega načrta KOMUNA PROJEKT)

Pripomba k osnutku odloka: 14.člen

14. člen naj se dopolni s pogoji za CA TV

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva, odlok se dopolni.

Pripomba št. 14: (NASTANITVENI CENTER MARIBOR, Štefan CMREČNJAK)

Predlagali so, da se na njihovem objektu (Samski dom, P+4) v Makedonski ulici 33 zaradi dotrajane ravne strehe predvidi izgradnja dvokapnice z možnostjo uporabe mansarde.

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva, odlok se dopolni. V 9. členu se doda : Možna je izvedba dvokapne strehe z možnostjo izkoriščenja mansarde. Maksimalna etažnost objekta je: P+4+M.

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.
ŽUPAN