

Besedilo obsega:

- Odlok o zazidalnem načrtu za del stanovanjske cone S-35 na Pobrežju ob Makedonski ulici v Mariboru (MUV, št. 18/00) in
- predlog sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu za del stanovanjske cone S-35 na Pobrežju ob Makedonski ulici v Mariboru (označen je s ***krepko in ležečo pisavo Arial, velikost 11***)

ODLOK **o zazidalnem načrtu za del stanovanjske cone S - 35 na Pobrežju ob** **Makedonski ulici v Mariboru**

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
5. situacija obstoječih in predvidenih komunalnih naprav M 1 : 500
6. prerez sever - jug M 1 : 500
7. načrt gradbenih parcel M 1 : 500

I. SPLOŠNI DEL

II. BESEDILO ODLOKA

III. KAZALO VSEBINE KARTOGRAFSKEGA DELA Z GRAFIČNIMI NAČRTI

- 1. Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana Občine Maribor**
M - 1 : 5000
- 1.1 Izsek iz grafičnih prilog veljavnega zazidalnega načrta**
M - 1 : 1000
- 3. Območje sprememb in dopolnitev ZN z obstoječim parcelnim stanjem in rušitvami**
M - 1 : 1000
- 4. Ureditvena situacija s prikazom vplivov s sosednjimi območji**
M - 1 : 1000
- 4.1 Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom**
M - 1 : 500
- 5. Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko**

javno infrastrukturo
7. Načrt parcelacije

M - 1 : 500
M - 1 : 1000

IV. POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

V. SEZNAM PRILOG

- 1. Seznam nosilcev urejanja prostora**
- 2. Povzetek za javnost**
- 3. Seznam strokovnih podlag**

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.

Območje sprememb ZN zajema naslednje parcelne številke: 2658/1-del, 2658/3-del, 2658/5, 2658/6, 2658/10, 2658/11, 2659/2, 2660/2, 2660/5, 2668-del, 2669/1 in 2669/2, vse k.o. Pobrežje.

Velikost območja je 5 427,40 m².

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.

Vrste dopustnih gradenj

Dopušča se:

- **gradnje novih objektov,**
- **spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem da nova namembnost ne presega z zakonom določenih ravni vplivov na okolje in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti (poslovne in osebne storitvene dejavnosti),**
- **adaptacija in rekonstrukcija objektov in naprav,**
- **nadzidave in dozidave objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov, pri čemer mora biti najvišja etažnost novih objektov prilagojena etažnosti okoliških objektov,**
- **postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov (v povezavi s 8.a členom tega odloka),**
- **odstranitve objektov in delne rušitve objektov,**
- **rušitve objektov in naprav ter druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča,**
- **gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,**
- **tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah,**
- **urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic in prometnic,**

- **gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike ter prometa in zvez.**

Vrste dopustnih objektov

Stanovanjske stavbe, ki se dopuščajo:

- **eno in dvostanovanjske stavbe z možnostjo dopolnilnih dejavnosti**

Nestanovanjske stavbe oziroma objekti, ki se dopuščajo:

- **objekti in naprave energetske in komunalne infrastrukture ter prometa in zvez,**
- **manjši gostinski lokal ali točilnica v sklopu športnih igrišč,**
- **drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,**
- **nezahtevni in enostavni objekti, skladno z veljavnimi predpisi.**

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 izvajanja 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.

Zaradi izvajanja sprememb ZN je predvidena rušitev dveh dotrajanih objektov. To so stavbe na parcelnih številkah: 2658/5 in 2658/6 – Makedonska ulica 29.

Rušitve so prikazane v grafičnem načrtu št. 3 z naslovom »Območje sprememb in dopolnitev ZN z obstoječim parcelnim stanjem in rušitvami«.

7. člen

Prenova

Prenovijo se naslednji objekti: **Makedonska 29**, 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.

Obstoječi stanovanjski stavbi na parceli št. 2658/5 (Makedonska 29) se na vzhodni strani prizida stanovanjski trakt – objekt A.

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,
- **na južni meji parcele št. 2658/5 se predvidi stavba za poslovno dejavnost – objekt B. Na severni meji parcele št. 2658/6 se predvidi stanovanjska stavba – objekt C, ki je s svojo severno stranjo prislonjena na stavbo za poslovno dejavnost. Med seboj sta stavbi ločeni z dilatacijo in zavarovani s požarnim zidom.**

8.a člen
(usmeritve za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se sme izvajati skladno s predpisi, ki urejajo tovrstno gradnjo in v okviru določil teh sprememb ZN.

Nezahtevni objekti:

- **objekti za lastne potrebe,**
- **ograje,**
- **škarpe in podporni zidovi,**
- **pomožni infrastrukturni objekti (razen baznih postaj, namenjenih javnim telekomunikacijskim storitvam).**

Enostavni objekti:

- **pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, telekomunikacijske antene in oddajniki, pomožni komunalni objekti, vrtime, potrebne za raziskave),**
- **začasni objekti (odprti sezonski gostinski vrt, oder z nadstreškom, pokriti prireditveni prostor,časna tribuna),**
- **vadbeni objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem (igrišče za šport, kolesarska steza, sprehajalna pot, trim steza)**
- **spominska obeležja,**
- **urbana oprema (klopi, svetila, tlaki, ipd.).**

IV. UREDITEV POSAMEZNIH OBJEKTOV

9. člen

a) Makedonska 33 (objekt C)

Objekt se prenove, 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 prenove, 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

f) stanovanjski trakt na parceli št. 2658/5 (objekt A)

Obstoječi stanovanjski stavbi se na vzhodni strani prizida nov stanovanjski trakt. Prizidan del leži pravokotno na obstoječo stavbo z daljšo stranico v smeri S-J.

Streha je simetrična dvokapnica, v delu kjer se nasloni na obstoječo stavbo se pravokotno zalomi in vizualno podaljša v obstoječo streho.

Vhoda v novi del stavbe sta s severne in zahodne strani.

Maksimalne tlorisne velikosti novega stanovanjskega dela znotraj območja pozidave so prikazane v grafičnem načrtu št. 4.1 z naslovom »Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom«. Prizidan stanovanjski trakt je lahko tudi manjših tlorisnih dimenzij, z možnimi odstopanji +/- 1 m.

Maksimalna etažnost stavbe je K+P+1.

g) stavba za poslovno dejavnost (objekt B) na parceli št. 2658/5 in stanovanjska stavba (objekt C) na parceli št. 2658/6

Predvidena je izgradnja dveh novogradenj, ki sta vzdolž parcelne meje prislonjeni ena ob drugo. Med seboj sta ločeni z dilatacijo – izvedeni skladno s požarnimi predpisi.

Vhodi so predvideni z zahodne strani.

Maksimalne tlorisne velikosti poslovne in stanovanjske stavbe znotraj območja pozidave so prikazane v grafičnem načrtu št. 4.1 z naslovom »Zazidalna situacija s karakterističnim prerezom«. Stavba je lahko tudi manjših tlorisnih dimenzij, z možnimi odstopanji +/- 1 m.

Maksimalna etažnost poslovnega dela stavbe je K+P, stanovanjskega pa P+1.

Streha poslovnega dela stavbe je enokapna, nagnjena v smeri proti severu. Streha stanovanjskega dela pa polkrožne oblike, ki se spušča v smeri proti jugu.

Predvidi se energetske učinkovite stavbe.

j) nadstrešnica

Na zahodni strani obeh stavb (objekt B, objekt C) se, ob izteku dovozne ceste, predvidi nadstrešnica za dva avtomobila, ki pripada stanovanjskemu delu stavbe (objekt C).

Maksimalna tlorisna velikost nadstrešnice znaša 6,00 m x 6,00 m. Streha je ravna oziroma streha z minimalnim naklonom, nagnjena v smeri proti jugu.

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.

Športna igrišča, ki se nahajajo na parcelni številki 2658/3 se redno vzdržuje. Na športnih igriščih se obstoječi program lahko spreminja in dopolnjuje z novimi programi (mali nogomet, rokomet, steze za skate, plezalne stene, odbojka ipd.).

Športna igrišča se opremijo z urbano opremo (tlaki, svetila, klopi, smetnjaki, ...). Med stanovanjskim območjem in območjem športnih igrišč se vzdolž celotne poteze vzpostavi zelena bariera (drevored), ki nudi fizično (vizualno in zvočno) zaščito.

Podrobnejše rešitve za program sprememb in dopolnitev v območju športnih igrišč se opredeli v projektni dokumentaciji.

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.

Zaradi izvajanja sprememb ZN se bo delno spremenila obstoječa parcelacija.

Spremembe funkcionalnih zemljišč zaradi spremenjene parcelacije so prikazane v grafičnem načrtu št. 7 z naslovom »Načrt parcelacije«.

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.

Za potrebe predvidene stanovanjske pozidave na območju sprememb ZN se obstoječ odcep Makedonske ulice na severozahodu (SZ) rekonstruira in uredi tako, da služi obstoječemu parkirišču ob stanovanjskemu objektu A, dostopu do športnih igrišč na severni strani in novi stanovanjski pozidavi.

V območju sprememb ZN se odcep Makedonske ulice razdeli na dva kraka. Severni krak poteka po robu Stražunskega gozda v smeri V-Z in služi kot dostop do objekta A in športnih igrišč na skrajnem severu območja sprememb ZN. Pravokotno na severni krak se po zahodni strani območja sprememb ZN, v smeri S-J odcepi drug krak. Ta služi kot dostop do objekta B in objekta C.

Odcep Makedonske ulice se izvede z voziščem v širini 4,00 (5,00) m. Zahodni krak Makedonske ulice ima urejen enostranski pločnik v širini 1,50.

Širina dostopne ceste v zavarovanem območju na parcelni št. 2658/1, k.o. Pobrežje se po potrebi zoži in izvede v neasfaltirani izvedbi brez dodatnega utrjevanja tako, da ohranja drevesno vegetacijo – debeli drevesi bukke.

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.

Na območju sprememb ZN se parkirišča preoblikujejo skladno s potrebami uporabnikov. Nelegalna parkirna mesta, ki se nahajajo na severni strani ob načrtovani dovozni cesti, se odstrani in sanira tako, da se jih zasadi z avtohtono grmovno vegetacijo.

Zahodni krak Makedonske ulice v območju sprememb ZN se slepo zaključi pod nadstrešnico z dvema parkirnimima mestoma, ki služi objektu C. Na zahodni strani tega kraka se uredi vzdolžno parkiranje s 4 PM in širini 2,50 m za potrebe obiskovalcev v območju sprememb ZN.

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 Urbanskem platoju, Mariborskem otoku, Limbuški dobravi in Dravskem polju (MUV, št. 19/98 in 23/98) 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 II. 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.

Varstvo zelenih površin

Pri urejanju zelenih površin je potrebno upoštevati Odlok o urejanju zelenih površin na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 6/98 in 9/98).

Ohranjanje narave

Območje sprememb ZN deloma leži v zavarovanem območju Stražun – gozd (ID št.: 158) in v vplivnem območju naravne vrednote Stražun 3 (Evid. št.: 7574).

V skladu z veljavno zakonodajo s področja varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanja narave so vsi posegi na celotnem varovanem območju možni le s predhodnim mnenjem in soglasjem pristojnega Zavoda za varstvo narave.

Načrtovana dostopna ceste – odcep Makedonske ulice na SZ – v zavarovanem območju, na parcelni št. 2658/1, k.o. Pobrežje, se izvede tako, da ohrani drevesno vegetacijo – debeli drevesi bukev. Širina dostopne ceste se po potrebi zoži in izvede v neasfaltirani izvedbi brez dodatnega utrjevanja.

Nelegalna parkirna mesta, ki se nahajajo na severni strani ob načrtovani dovozni cesti, se odstrani in sanira tako, da se jih zasadi z avtohtono grmovno vegetacijo.

IX. CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

14.a člen

(kulturna dediščina)

Na obravnavanem območju ni enot nepremične kulturne dediščine. Predhodne arheološke raziskave se po potrebi opravijo pred posegi v prostor. Obseg predhodnih arheoloških raziskav opredeli pristojna javna služba. Za izvedbo arheološke raziskave je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline po predpisih s področja varstva kulturne dediščine.

Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno zavodu za varstvo Kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora. O dinamiki del je potrebno pisno obvestiti ZVKDS OE Maribor vsaj 10 dni pred začetkom zemeljskih del.

V skladu s predpisi s področja varstva kulturne dediščine je ob vseh posegih v zemeljske plasti obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki investitorja/lastnika zemljišča/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo nepoškodovano na mestu odkritja zavaruje in o tem takoj obvesti pristojno enoto ZVKD.

X. 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 večstanovanjski 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).

Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven območja sprememb ZN, mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

Investitor mora pridobiti služnostno pravico za uporabo dostopne ceste do predmetnih objektov v območju sprememb ZN.

XI. 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.