

MESTNA OBČINA MARIBOR

ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, Maribor

Številka: 35005-00035/2000 0901 VB

Datum: 18.6. 2001

MESTNEMU SVETU

MESTNE OBČINE MARIBOR

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR

NASLOV: ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA S 16 - druga obravnava

GRADIVO PRIPRAVIL: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.
Zavod za prostorsko načrtovanje

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

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

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet sprejme Odlok o zazidalnem načrtu za del območja S16 – druga obravnava

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.

ŽUPAN

Priloge:

Predlog Odloka o zazidalnem načrtu za del območja S16 – druga obravnava, z zazidalno situacijo in prometno ureditvijo, z oceno stroškov, z obrazložitvijo in stališči do pripomb.

Na podlagi 39. in 40. 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 in 44/97) in 16.

člena statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95, 13/98, 17/98, 18/98, 5/2000) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji..... seji dne sprejel

ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA S 16

- predlog -

I. UVODNA DOLOČILA

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za del območja S – 16 v Mariboru, ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, Maribor, pod številko naloge 432/00 v aprilu 2001.

2. člen

Zazidalni načrt vsebuje:

A. TEKSTUALNI DEL

1. Obrazložitev pogojev za posege v prostor
2. Odlok o zazidalnem načrtu
3. Izjave in soglasja k zazidalnem načrtu

B. GRAFIČNE PRILOGE

- | | | |
|----|---|-----------|
| 1 | Izsek iz sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor za območje MOM (spremembe in dopolnitve v letu 1998) | M 1:5000 |
| 2 | Izsek iz Urbanistične zasnove mesta Maribor (namenska raba) | M 1:15000 |
| 3 | Uradna katastrska kopija | M 1:1000 |
| 4 | Navezava območja na cestno omrežje mesta | M 1:15000 |
| 5 | Prikaz strukture lastniških deležev v območju obdelave | M 1:1000 |
| 6 | Zazidalna situacija | M 1:1000 |
| 7 | Karakteristični vzdolžni in prečni prerez | M 1:1000 |
| 8 | Osončenje | M 1:1000 |
| 9 | Urbanistični pogoji | M 1:1000 |
| 10 | Ureditev zelenih površin | M 1:1000 |
| 11 | Prometna ureditev | M 1:1000 |
| 12 | Situacija komunalne in energetske infrastrukture | M 1:1000 |
| 13 | Načrt gradbenih parcel | M 1:1000 |
| 14 | Tehnični elementi za zakoličenje objektov | M 1:1000 |
| 15 | Tehnični elementi za zakoličenje komunalnih naprav | M 1:1000 |

II. MEJA IN OPIS OBMOČJA OBDELAVE

3. člen

Območje zazidalnega načrta obsega površino med Murkovo ulico na vzhodu, Preradovičevo ulico na severu, ulico Na Poljanah na jugu in na zahodu do podaljška Dravograjske ceste. Velikost območja je približno 7,9 ha.

Območje zazidalnega načrta sestavljajo naslednje parcele:

1409, 1410/1, 1410/2, 1410/3, 1410/4, 1411, 1412/1, 1412/2, 1412/4, 1412/5, 1413, 1414/1, 1414/2, 1414/3, 1414/4, 1414/5, 1414/6, 1414/7, 1414/8, 1415, 1419/1, 1419/2, 1419/3, vse k.o. Studenci 419/1.

III. FUNKCIJA OBMOČJA

4. člen

Območje je namenjeno površinam za stanovanjsko poslovne dejavnosti.

Ureditveni načrt za obravnavano območje predvideva naslednje funkcije:

- stanovanjsko,
- poslovno,
- trgovsko, gostinsko in servisno,
- šolsko ter športno,
- garažiranje in parkiranje.

IV. URBANISTIČNI POGOJI IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE OBJEKTOV

5. člen

Grafične priloge ureditvenega načrta prikazujejo:

- razporeditev obstoječih in predvidenih objektov in odprtih površin,
- namembnost objektov in odprtih prostorov,
- maksimalne horizontalne in vertikalne gabarite predvidenih objektov in površine odprtih prostorov,
- smeri dostopov in dovozov,
- usmeritve za prenovo grajene strukture in oblikovanje novih objektov,
- ureditev utrjenih in zelenih površin.

6. člen

Objekti, predvideni za rušenje:

zap. št.	Objekti	Parc. št. (vse k.o. Studenci)
1.	pritličen stanovanjski objekt	1411
2.	zaklonišče	1419/2

Novogradnje:

zap. št.	Objekt*	namembnost	tlorisna dimenzija (m)	etažnost
1.	A 1	stanovanjska	16 x 16	K+P+5
2.	A 2	stanovanjska	16 x 43	K+P+5
3.	B 1	stanovanjska	16 x 43	K+P+5
4.	B 2	stanovanjska	16 x 16	K+P+5
5.	C	poslovno trgovska	75 X 33	2 K+P+1
6.	D	poslovno trgovska	pritličje 67 X 75 +29 X 29 + 76 X 46 etaža 38 x 152	P+1
7.	E	športna	48 X 26	P+1
8.	F	športna	37 X 35 + 48 X 3 + 25 x 3	P+1
9.	G	šolska	58 x 12 + 18 x 12	K+P+1

*Opomba: oznaka objektov (A1, A2...) je razvidna iz grafičnih prilog

Rekonstrukcije:

Na območju je predvidena rekonstrukcija in funkcionalna dopolnitev bencinskega servisa na parc. št. 1412/2.

7. člen

OPIS NAMEMBNOSTI OBJEKTOV

Objekti A1, A2, B1 in B2, imajo stanovanjsko namembnost. Prostori v objektih so namenjeni stanovanju in pomožnim stanovanjskim prostorom.

Objekta C in D imata trgovsko-poslovno namembnost. V etaži so lokali namenjeni preživljanju prostega časa.

V kleti objekta C so garaže in skladišča.

Objekta E in F imata športno namembnost.

Objekt G ima šolsko namembnost.

Bencinski servis bo v okviru poslovne namembnosti razširil ponudbo z bifejem, avtopralnico in prodajo gospodinjskega plina v jeklenkah.

8. člen

FUNKCIONALNO OBLIKOVALSKI POGOJI

Horizontalni gabariti objektov in ureditev so razvidni iz grafične priloge št. 6 »Zazidalna situacija«, št. 9 »Urbanistični pogoji«, št. 10 »Ureditev zelenih površin« in št. 11 »Prometna

ureditev«, vertikalni gabariti pa so prikazani v grafični prilogi št. 7 »Karakteristični vzdolžni in prečni prerez«.

Pomen regulacijskih elementov iz grafične priloge št. 9 »Urbanistični pogoji«

- *pročelje* je glavna oblikovana fasada na objektu
- *dopustna gradbena površina* je maksimalni horizontalni gabarit objekta
- *gradbena linija* je linija, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad
- *gradbena meja* je linija, ki jo novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost
- *vhod, dovoz* je označena smer glavnega dostopa do objekta
- *obvezen najmanjši odmik* je minimalni odmik, ki ga je nujno potrebno upoštevati

1) *Objekta A1,A2, B1 in B2: Stanovanjski objekti ob »podaljšku« Engelsove*

Ob Engelsovi so objekti postavljeni nad polvkopane garaže, ki funkcionalno povezujejo po dva objekta.

Pritlična stanovanja imajo atrije, za katere se izkoristi streha garaže. Atriji so obrnjeni na cestno stran, dostopi in dovozi pa so preko ploščadi na obodu pozidave.

Streha blokov je dvokapna, smer slemena je sever – jug.

2) *Bencinski servis*

Nadomestna gradnja bencinskega servisa z dopolnilnimi dejavnostmi.

Vsi objekti so pritlični.

Območje je funkcionalno povezano s severno ležečim parkiriščem.

3) *Objekt C*

Objekt je postavljen ob Preradovičevo ulico.

Etažnost objekta je P + 1, v kleti so garaže in skladišča.

Objekt povzema severno in južno gradbeno linijo stanovanjskih blokov na vzhodni strani. Glavni vhod je z zahodne strani.

4) *Objekt D*

Objekt je postavljen ob Preradovičevo ulico.

Poslovno trgovski objekt je sestavljen v pritličju iz dveh večjih delov, ki sta povezana z vhodnim elementom. Etaža je zamaknjena (razvidno iz grafične priloge »zazidalna situacija«).

Glavni vhodi so iz severne in južne strani.

5) Objekt E, F, G

Predvidena dozidava šole je povezana z osnovnim objektom šole in predvidenim objektom telovadnice.

Prizidek se oblikovno prilagaja obstoječemu objektu srednje šole.

Objekt telovadnice je sestavljen iz dveh delov, ki ju povezujejo skupni prostori.

Sestavni del objekta predstavlja pritlični vezni hodnik, ki omogoča dostope v vse dele objekte.

Glavni vhod v objekt je iz vzhodne strani in skozi obstoječi objekt šole.

Objekt je potrebno projektirati tako, da je omogočena fazna izgradnja.

Med prizidkom šole in telovadnico je proti jugu orientirano odprto športno igrišče. Tribune so postavljene vzhodno ob objektu telovadnice.

V. POGOJI ZA UREJANJE ODPRTIH POVRŠIN

9. člen

Zelene površine se v območju zazidave S-16 uredijo na sledeč način:

- igralne površine za starostne stopnje do 3 let, 3-6 let in delno 6-12 let je potrebno urediti vzhodno od objekta A in A2 in zahodno od objekta B1 in B2 na ploščadi. Možne so tudi igre južno od navedenih objektov na tratni površini
- ob otroških igriščih je potrebno urediti funkcionalne zelene površine, ki so istočasno igralne površine.
- ostale zelene površine je potrebno urediti tako, da bodo horizontalno in vertikalno členile prostor s tratnimi ploskvami, drevesi in grmovnicami
- parkirišče se je potrebno močno obsaditi z drevesi
- napram cesti Na poljanah je potrebno prostor zasaditi kot zeleni varovalni pas, ki se v stanovanjskem delu dopolni z modelacijo terena oz. hribčki zaradi varnosti otrok
- individualni vrtovi pritličnih stanovanj se razmejijo z zelenjem v koritih in lesenimi ograjami.

Navedena rešitev odprtega prostora v tekstualni in grafični obliki predstavlja obvezno izhodišče za projektno dokumentacijo, kjer se določi vsa oprema, izbor in število rastlinskih vrst. Prav tako se določi ostala oprema (tlaki, svetila, zidci, ograje, koši za odpadke itd.).

VI. POGOJI ZA UREJANJE PROMETNIH POVRŠIN

10. člen

PROMETNA OMREŽJA

Prometno omrežje obravnavanega omrežja območja sestavljajo obodne ceste (Na Poljanah, Ul. heroja Šercerja, Preradovičeva ulica, Murkova ulica) in dve predvideni novogradnji («podaljšek» Engelsove ceste, »podaljšek» Korčetove ulice).

Cesta Na Poljanah je kategorizirana državna cesta GI-1, za katero je po izgradnji Dravograjske ceste (zahodne obvoznice) predvidena prekategorizacija v občinsko cesto.

Ostale obstoječe in predvidene ceste so občinske ceste.

11. člen

CESTNO OMREŽJE, DOVOZI V OBMOČJE, DOSTAVA IN INTERVENCIJA

Za zagotavljanje prometne dostopnosti je treba dograditi (Na Poljanah, Preradovičeva ul.) oziroma rekonstruirati (Murkova ul.) obstoječe obodne ceste in zgraditi dve novi prečni povezavi med cesto Na Poljanah in Preradovičevo ulico (»podaljšek« Engelsove ceste, »podaljšek« Korčetove ulice).

Cesta Na Poljanah

Dograditi je treba le severno obvoziščno površino, ki je namenjena pešcem in kolesarjem. Ta površina mora biti široka 3,0 m. Za preoblikovanje dveh obstoječih trikrakih križišč v štirikraki je potrebna le sprememba horizontalne in vertikalne prometne signalizacije. Dovoz na parkirišče južno od poslovno trgovskih objektov je predviden kot četrti krak križišča ceste Na Poljanah – Groharjeva ulica. V to križišče se priključuje podrejeno po sistemu desno – desno.

Preradovičeva ulica

Obstoječe dvosmerno asfaltno vozišče je treba razširiti za 0,5 m proti jugu (širina dograjenega vozišča 6,5 m).

Ob vozišču na južni strani je treba dograditi pravokotna parkirišča (5,0 m) in skupno prometno površino za pešce in kolesarje (3,0 m).

Ul. heroja Šercerja

Po izgradnji Dravograjske ceste (zahodne obvoznice) postane južni del Ul. heroja Šercerja slepa ulica, ki se bo na cesto Na Poljanah navezovala posredno preko Preradovičeve ulice in »podaljška« Korčetove ulice. Na vzhodnem robu je treba dograditi pravokotna parkirišča (5,0 m) in pločnik (2,0 m).

Murkova ulica

Obstoječo dvosmerno enopasovno ulico (širina vozišča 3,0 m) je treba rekonstruirati. Rekonstrukcija obsega ureditev dvosmernega, dvopasovnega vozišča (širina 5,5 m) z ureditvijo podrejenega priključka na cesto Na Poljanah po sistemu »desno – desno«. Na zahodnem robu vozišča je treba dograditi pravokotna parkirišča (5,0 m) in pločnik (2,0 m).

»Podaljšek« Engelsove ceste

Zgraditi je treba dvosmerno dvopasovno cesto (širina vozišča 7,0 m), ki naj bo v območju priključka na cesto Na Poljanah razširjena za levozavijalni pas (3,0 m). Obvoziščni elementi dvopasovnega dela so obojestranske zelenice (1,5 m) in skupne površine za pešce in kolesarje (3,0 m). Na tropasovnem odseku ni zelenic.

»Podaljšek« Korčetove ulice

Zgraditi je treba dvosmerno tropasovno cesto, ki bo omogočala tudi občasne izredne prevoze iz proizvodnega območja severno od Preradovičeve ulice. Predvidena širina tropasovnega vozišča je 10,0 m. Ob vozišču je treba urediti obojestranske skupne površine za pešce in kolesarje širine 3,0 m.

Dovozi v notranjost zazidave so speljani s Preradovičeve ulice, »podaljška« Korčetove ulice, Na Poljanah in Murkove ulice ter preko območja bencinskega servisa. Ti dovozi so dovozi na parkirišča, dostavni dovozi in interventni dovozi. Ploščadi in trgi po katerih je speljan dostavni in interventni promet morajo biti utrjene, mikrourbana oprema pa ne sme ovirati interventnih voženj.

Na obravnavanem območju sta prednostni cesta Na Poljanah in Preradovičeva ulica. Prečne ceste: »podaljšek« Engelsove ceste, »podaljšek« Korčetove ulice in Murkova ulica so nanju podrejeno priključene. Podrejeno so na obodne ceste priključeni tudi vsi dovozi na parkirišča, dostavni in interventni dovozi.

12. člen

OMEJITVE V PROSTORU

Za zagotovitev varnega odvijanja prometa v območju križišč je treba zagotoviti preglednost za hitrost 50 km/h. Raba prostora znotraj preglednega trikotnika je omejena.

Raba prostora je omejena tudi ob delu Preradovičeve ulice in »podaljšku« Korčetove ulice, kjer je treba zagotoviti možnost občasnih izrednih prevozov. Na površinah, ki so označene v grafični prilogi št. 11 »Prometna ureditev« ne sme biti elementov, ki bi segali nad višino utrjenih površin, ki jih ni možno enostavno in hitro začasno odstraniti.

13. člen

MIRUJOČI PROMET

Potrebne parkirne površine za mirujoči promet osebnih vozil so določene v odvisnosti od dejavnosti. Na območju zazidalnega načrta je treba urediti 864 parkirnih mest (v nadaljevanju PM). Ta PM so predvidena kot pravokotna parkirišča ob Preradovičevi ulici, Ul. heroja Šercerja in Murkovi ulici, parkirišča na treh večjih parkirnih ploščadih in garažna mesta v polvkopanih ali podzemnih garažah.

Ob potrebi po večjem številu parkirnih mest je predvidena nivojska parkirišča možno urediti v etažah.

Lokacije parkirišč in garaž so prikazane v grafični prilogi št. 11 »Prometna ureditev«.

Na zunanjih parkirnih površinah in v javnih podzemnih garažah je treba 5 % delež PM urediti kot PM za invalide.

14. člen

PEŠCI IN KOLESARJI

Na območju zazidave so pešcem in kolesarjem namenjene skupne obvoziščne površine ob cestah, ploščadi in trgi. Na teh površinah gibanje invalidov ne sme biti ovirano.

VII. POGOJI ZA UREJANJE KOMUNALNE IN ENERGETSKE INFRASTRUKTURE

15. člen

SPLOŠNO

Za predvideno infrastrukturo je treba naročiti projektno dokumentacijo. Rezervirati je treba trase za vse zemeljske komunalne in energetske vode, pri čemer je treba upoštevati predpisane minimalne horizontalne in vertikalne odmike, zahteve upravljavcev, vsa zakonska določila predpisov o sanitarnem, higienskem in požarnem varstvu.

Upoštevati je treba tudi predpisani medsebojni odmik med vodovodom in kanalizacijo, ki znaša: minimalni vertikalni odmik 0.5m, minimalni horizontalni odmik 3.0 m. V kolikor tega odmika ni mogoče doseči je potrebno vodovod primerno zaščititi (glineni naboj). Pri trasi 6 barskega plinovoda je treba upoštevati minimalne odmike objektov od plinovoda, oz. nezazidljiv pas 2 x 5 m.

Pri realizaciji zazidalnega načrta so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem zazidalnim načrtom, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, geomehanskih, hidroloških in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometnotehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z njimi morajo soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav je razviden iz grafične priloge št. 12 »Situacija komunalne in energetske infrastrukture«.

Za oskrbo načrtovane ureditve je treba izvesti naslednje:

16. člen

VODOOSKRBA

Zgraditi oz. izvesti je treba:

- vodovodni cevovod LŽ Ø 200 v Preradovičevi ulici z navezavo na obstoječi cevovod PVC Ø 225 na zahodu
- vodovodni cevovod LŽ DN 150 v načrtovanih cestah na vzhodu in zahodu območja (podaljšek Engelsove in Korčetove)
- vse hišne priključke
- naprave za požarno varnost

Požarno varnost je treba zagotoviti z razmestitvijo ustreznega števila hidrantov.

Dimenzije novih cevovodov morajo biti v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ št. 30/91). Po istem pravilniku je treba zagotoviti tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti naj bodo podtalni, ločeni od prometnih površin, tako, da so dostopni ob vsakem času.

17. člen

ODVAJANJE ODPADNIH VODA

Za odvajanje fekalnih in meteornih voda je treba na obravnavanem območju zgraditi mešan sistem sekundarne kanalizacije, ki ga je treba navezati na predvideno kanalizacijo v Preradovičevi ulici.

Odvajanje meteornih voda iz nepozidanih utrjenih površin in parkirišč je treba niveletno urediti s primernimi padci, reševati jih je treba skupaj s cestno kanalizacijo in iztokom v kanalizacijski sistem preko kontrolnih jaškov oz. lovilcev olj.

Vsa kanalizacija mora biti grajena vodotesno. Po izgradnji je treba opraviti preizkus tesnosti cevovodov, jaškov in objektov za čiščenje in odvajanje odpadnih voda. Za preizkus tesnosti je treba uporabiti standard SIST EN 1610.

Izgradnja stanovanjskih, poslovno trgovskih objektov, telovadnice in dozidave šole brez ustrezne izgradnje objektov za odvajanje in čiščenje onesnaženih voda ni dopustna.

18. člen

ELEKTROOSKRBA IN JAVNA RAZSVETLJAVA

Za napajanje objektov je treba zgraditi novo transformatorsko postajo (v nadaljevanju TP) katere lokacija je razvidna iz grafičnih prilog. Novo TP je treba vključiti v obstoječ elektroenergetski sistem z VN kablovodom. Izvede se dvostransko napajanje in sicer iz TP 189 in TP 439. Za široko potrošnjo se znotraj območja zgradi NN kabelsko omrežje, napajano iz nove TP. Obstoječi daljnovod 2 x 10 kV, ki poteka na zahodnem delu območja v smeri RTP Radvanje, se v sklopu izgradnje nove Dravograjske ceste kabliira.

Parkirišča in dovozne poti je treba osvetliti z enotnimi, primernimi svetilkami. Napajanje se izvede iz nove TP preko omrežja javne razsvetljave.

19. člen

TK IN KRS OMREŽJE

Za priključitev uporabnikov na telekomunikacijsko omrežje je treba dograditi kanalizacijsko in kabelsko omrežje ter kabelske priključke do posameznih objektov. Načrtovani objekti se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet centrale Studenci, za kar je treba naročiti ustrezen projekt priključitve pri pristojni gospodarski družbi.

Zgraditi je treba omrežje KRS. Obstoječe prostovodno omrežje je treba zaradi nove zazidave demontirati in nadomestiti s kablom, njegovo traso pa prilagoditi zazidavi. Navezava novih objektov se izvede z omrežjem in priključki in na podlagi pogojev, ki jih poda upravljavec KRS omrežja. Zemeljsko omrežje naj poteka po možnosti skupaj s TK omrežjem.

20. člen

OSKRBA S PLINOM, VROČEVODNO OMREŽJE IN OGREVANJE

Prestaviti je treba obstoječe 6 bar-sko omrežje, ki poteka preko obravnavanega območja (zahodno od bencinske postaje). Nova trasa je v novo načrtovani povezovalni cesti na vzhodnem delu območja – podaljšek Engelsove do križišča s Preradovičevo, po Preradovičevi do MRP,TVT. Prestaviti je treba tudi del nizekotlačnega omrežja, katerega tangira nova ureditev.

Objekt telovadnice se z ogrevanjem priključi na obstoječo kotlovnico v srednji prometni šoli. Ostali objekti na obravnavanem območju se morajo priključiti na daljinsko toplovodno omrežje.

21. člen

ODSTRANJEVANJE ODPADKOV

Komunalne odpadke je treba zbrati, deponirati in odvažati v skladu z veljavnim Odlokom o shranjevanju in odlaganju odpadkov v Mestni občini Maribor. Posode za odpadke se namestijo v posebnem prostoru v posameznih objektih oziroma na ekoloških otokih.

VIII. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

22. člen

ZAŠČITA PRED ONESNAŽEVANJEM PODTALNICE

Vsi posegi morajo glede preprečevanja onesnaževanja podtalnice in drugih tekočih in stoječih voda upoštevati sledeče:

- Zakon o varstvu okolja (Ur. list RS, št. 32/95)
- Zakon o vodah (Ur. list SRS, št. 38/81, 4/89 in 15/91)
- Odlok o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zalog pitne vode na Vrbanskem platoju, Mariborskem otoku, Limbuški dobravi in Dravskem polju (MUV št. 19/98 in popravek MUV št. 23/98)
- Pravilnik o meritvah in obratovalnem monitoringu odpadnih voda ter o pogojih za njegovo izvajanje (Ur. list RS, št. 35/96 in 29/2000)
- Strokovno navodilo o tem, katere snovi se štejejo za nevarne in škodljive snovi in o dopustnih temperaturah vode (Ur. list SRS, št. 18/85)
- Pravilnik o tehničnih normativih za skladiščenje vnetljivih in nevarnih snovi (Ur. list SFRJ, št. 14/80)
- Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju občine Maribor (MUV št. 11/92)
- Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Ur. list RS, št. 35/96)

23. člen

ZAŠČITA PRED ONESNAŽENJEM ZRAKA

V izogib onesnaženju zraka je predvideno daljinsko ogrevanje iz TOM-a ali iz posameznih kotlovnice. Energent je zemeljski plin, možna pa je tudi uporaba obnovljivih virov energije.

Potrebno je upoštevati:

- Odlok o mejnih količinah oz. koncentracijah škodljivih snovi, ki se smejo izpuščati v zrak (emisija) (Ur. list SRS, št. 19/88) in Energetska karto v okviru Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 26/98).
- Odlok o varstvu zraka na območju Mestne občine Maribor (MUV 13/98).

24. člen

POŽARNA VARNOST

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

Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je potrebno upoštevati:

- Pravilnik o požarnovarstvenih zahtevah, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi izvedbenega akta, pri projektiranju, gradnji, rekonstrukciji in vzdrževanju objektov (Ur. list SRS, št. 42/85),
- Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ, št. 30/91),
- SIST DIN 14090 – Površine za gasilce ob zgradbah in

- Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Ur. list RS, št. 57/96).

O smereh evakuacijskih poti odloči projektant.

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

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

25. člen

HRUP

Glede hrupa je potrebno upoštevati:

- Uredba o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 45/95).
- Uredba o hrupu zaradi cestnega in železniškega prometa (Ur. l. RS št. 45/95).
- Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu hrupa za vire hrupa ter o pogojih za njihovo izvajanje (Ur. list RS, št. 70/96)

IX. FAZNOST IZVAJANJA IN TOLERANCE V ZAZIDALNEM NAČRTU

26. člen

FAZNOST

V prvi fazi je predvidena gradnja športnega objekta E, ki je namenjen uporabi športnega društva Studenci in izvedba »podaljška« Korčetove ulice.

Preostale načrtovane posege je možno izvajati v več fazah, ki so med seboj časovno neodvisne. Objekti ob »podaljšku« Engelsove ceste se lahko gradijo pred izgradnjo »podaljška« Engelsove ceste. Če oba objekta, ki ju družijo garaža ne bosta grajena sočasno, je potrebno projekte izdelati tako, da omogočajo širitev garaže in navezavo drugega objekta skladno z določili tega zazidalnega načrta.

27. člen

TOLERANCE

Obvezno je ohranjati gradbeno linijo proti ulici Na Poljanah in Preradovičevi ulici.

Pri drugih gradbenih linijah so možna odstopanja v smislu povečanja izrabe prostora znotraj obveznih gradbenih linij.

X. KONČNE DOLOČBE

28. člen

Vse obstoječe objekte je možno v skladu z določili tega odloka rekonstruirati v obstoječih gabaritih in v skladu s 4. členom tega odloka.

29. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Maribor, Zavod za prostorsko načrtovanje
- Mestni četrti Studenci

30. člen

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

31. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Prostorskih ureditvenih pogojev za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 26/98), ki se nanašajo na območje obdelave tega zazidalnega načrta.

32. člen

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

OBRAZLOŽITEV

1. UVOD

Urbanistična komisija je predlog zazidalnega načrta za del območja S 16 obravnavala na svoji 9. seji dne 9. maja 2001.

Osnutek zazidalnega načrta z osnutkom odloka je bil javno razgrnjen od 14. maja do 15. junija 2001 v prostorih Mestne četrti Studenci in v Zavodu za prostorsko načrtovanje.

Javna obravnava je bila dne 24. maja 2001 v dvorani na Obrežni ulici 1 v Mestni četrti Studenci.

Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja je predmetno gradivo obravnaval na svoji 26. seji dne 16. maja 2001 in v nadaljevanju seje dne 28. maja 2001.

Statutarno pravna komisija je predmetno gradivo obravnavala na svoji 30. seji dne 21. maja 2001 in k osnutku odloka nima pripomb.

Mestni svet Mestne občine Maribor je predmetni dokument obravnaval v nadaljevanju svoje 30. seje dne 4. junija 2001.

V skladu s programom priprave zazidalnega načrta za del območja S 16 je izdelovalec ZUM d.o.o. v sodelovanju z Zavodom za prostorsko načrtovanje izdelal strokovna stališča do pripomb na osnutek Odloka o zazidalnem načrtu za del območja S 16.

Stališča do pripomb na osnutek Odloka o zazidalnem načrtu za del območja S16 – delovna faza so obravnavana in usklajevana na sestanku dne 7. 6. 2001.(Seznam vabljenih in prisotnih je ne vpogled na Zavodu za prostorsko načrtovanje).

Velikih sprememb predlog v fazi od osnutka do predloga ni doživel, obrnjen je le položaj stanovanjskih objektov in dopolnjen program bencinskega servisa.

Na podlagi sklepov s tega sestanka so usklajena stališča do pripomb in potrjena s strani župana.

2. SPREMEMBE IN DOPOLNITVE V PREDLOGU ODLOKA GLEDE NA OSNUTEK:

Spremembe, 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 16.

Spremembe so v naslednjih členih odloka:

5.člen:

Dopolni se z nadomestno gradnjo bencinskega servisa.

11.člen:

Dopolni se tako, da bo ureditev prometa na križiščih s cesto Na poljanah določena s posebno prometno presojo.

14.člen:

Dopolni se z ureditvijo odstavnih mest za kolesa, kar se vriše tudi v grafične priloge.

20. člen se po upoštevanju pripomb glasi tako:

OSKRBA S PLINOM, VROČEVODNO OMREŽJE IN OGREVANJE

Prestaviti je treba obstoječe 6 bar-sko omrežje, ki poteka preko obravnavanega območja (zahodno od bencinske postaje). Nova trasa je v novo načrtovani povezovalni cesti na vzhodnem delu območja – podaljšek Engelsove do križišča s Preradovičevo, po Preradovičevi do MRP,TVT. Prestaviti je treba tudi del nizekotlačnega omrežja, katerega tangira nova ureditev.

Objekt telovadnice se z ogrevanjem priključi na obstoječo kotlovnico v srednji prometni šoli. Ostali objekti na obravnavanem območju se morajo priključiti na daljinsko toplovodno omrežje.

26. člen:

Glede izvedbe podaljška Korčetove ulice se spremeni besedilo tega člena tako, da se glasi:

FAZNOST

V prvi fazi je predvidena gradnja športnega objekta E, ki je namenjen uporabi športnega društva Studenci in izvedba »podaljška« Korčetove ulice.

Preostale načrtovane posege je možno izvajati v več fazah, ki so med seboj časovno neodvisne. Objekti ob »podaljšku« Engelsove ceste se lahko gradijo pred izgradnjo »podaljška« Engelsove ceste. Če oba objekta, ki ju družijo garaža ne bosta grajena sočasno, je potrebno projekte izdelati tako, da omogočajo širitev garaže in navezavo drugega objekta skladno z določili tega zazidalnega načrta.

Vsebina pripomb ter potrjenih stališč do njih je razvidna iz priloge: Stališča do podanih pripomb na osnutek zazidalnega načrta za del območja S16.

27. člen

V smislu povečanja izrabe prostora znotraj obveznih gradbenih linij so možna odstopanja gradnje v tlorisni velikosti.

Številka: 35005 – 35/2000 0901 VB

Datum: 18. 6. 2001

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

OCENA STROŠKOV OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor določa, da mora prostorski izvedbeni načrt vsebovati tudi oceno stroškov za izvedbo načrta.

Vsebino ocene stroškov podrobneje opredeljuje Navodilo o vsebini posebnih strokovnih

podlag in o vsebini prostorskih izvedbenih aktov v svojem 38. členu, v katerem določa, da ocena stroškov zajema stroške za infrastrukturno opremljanje zemljišča ter presojo investicijske vrednosti izvedbe oz. ureditve posameznih objektov oz. etap.

V nadaljevanju so ocenjeni stroški, ki se nanašajo na infrastrukturno opremljanje območja načrtovane gradnje.

Stroški za izgradnjo načrtovanih objektov niso presojeni, saj so podatki o posameznih načrtovanih objektih v fazi priprave prostorskega izvedbenega načrta premalo natančni, da bi jih bilo mogoče oceniti s potrebno stopnjo zanesljivosti.

Predstavo o višini skupnih stroškov za območje obdelave bo mogoče oblikovati v fazi, ko bodo izdelani vsaj idejni projekti načrtovanih objektov.

Zakon o stavbnih zemljiščih določa, da je gradnja dovoljena samo na **opremljenih stavbnih zemljiščih**.

Opremljeno stavbno zemljišče je zemljišče, za katerega so zagotovljeni priključki na naslednjo javno infrastrukturo:

- javno vodovodno omrežje
- javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic
- javno elektroenergetsko omrežje
- dovoz na javno cesto.

V predmetnem prostorskem izvedbenem načrtu so določeni še drugi komunalni priključki, ki morajo biti zagotovljeni, da se bo stavbno zemljišče štelo za opremljeno.

Opremljanje stavbnih zemljišč zagotavlja občina.

Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi *programa opremljanja stavbnih zemljišč*, ki ga za eno ali več let sprejme pristojni občinski organ.

Vsebina programa opremljanja stavbnih zemljišč ter metodologija njegove priprave sta opredeljeni v Navodilu o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki ga je v januarju 1999 izdal minister za okolje in prostor.

Investitor, ki namerava:

- zgraditi nov objekt
- prizidati ali nadzidati obstoječi objekt, ali spremeniti namembnost obstoječega objekta oz. rekonstruirati obstoječi objekt, pa je za to treba povečati priključke na javno infrastrukturo oz. njene zmogljivosti, je dolžan plačati **komunalni prispevek**.

Komunalni prispevek je plačilo sorazmernega dela stroškov opremljanja stavbnega zemljišča in pripada občini, kjer se zemljišče nahaja. Določi se glede na višino vseh stroškov opremljanja stavbnega zemljišča z javno infrastrukturo, upošteva površino stavbnega zemljišča, mogoče priključke na javno infrastrukturo in njene zmožljivosti.

Način izračuna komunalnega prispevka je določen v Navodilu za izračun komunalnega prispevka, ki ga je v januarju 1999 izdal minister za okolje in prostor.

Pri opremljanju stavbnega zemljišča je treba opraviti različna opravila, ki se vrednostno odražajo v različnih vrstah stroškov.

Ti stroški so vezani na pridobivanje zemljišča (odkupi zemljišča, stroški prepisov in drugi stroški, vezani na urejanje lastniških razmer), na izdelavo geodetskih načrtov, geološke

in ostale raziskave, pripravo prostorskih izvedbenih aktov, izdelavo lokacijske dokumentacije, pripravo koordinacijskih načrtov, izdelavo tehnične dokumentacije za infrastrukturne ter druge objekte, omrežja in naprave, investicijske elaborate, cenilne elaborate, rušenje objektov, sanacijo terena ter druga opravila v zvezi s pripravo zemljišča za gradnjo, predstavitev infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav, različne vrste odškodnin (za posevke, nadomestna stanovanja, odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč ali gozda,.....) ter na samo opremljanje stavbnega zemljišča z infrastrukturnimi omrežji, objekti in napravami (izgradnja oz. rekonstrukcija prometnega omrežja, objektov in naprav vključno z ureditvijo parkirnih površin, pešpoti in javnih odprtih površin, izgradnja oz. rekonstrukcija komunalnega (kanalizacijskega, vodovodnega) omrežja, objektov in naprav, izgradnja oz. rekonstrukcija energetskega (elektro, plinovod, toplovod) omrežja, objektov in naprav vključno z javno razsvetljavo ter izgradnja omrežja in objektov zvez (telefon idr.).

V nadaljevanju so prikazane upoštrevane vrste stroškov, ki jih je mogoče oceniti v fazi priprave prostorskega izvedbenega načrta. Opozarjamo, da to niso vse vrste stroškov, predvsem niso ocenjeni stroški za sanacijo terena.

Pri tem je uporabljena uveljavljena metodologija in veljavna zakonodaja.

Podatki o potroških (t.j. potrebnih oz. porabljenih količinah posameznih nastopajočih stroškovnih vrst) so povzeti iz predmetnega prostorskega izvedbenega načrta, cene pa so zbrane in ocenjene kot povprečne pri posameznih izvajalcih, ki se ukvarjajo z izvedbo gradenj in pripadajočih storitev.

Cene veljajo za januar 2001.

1. Odškodnina za zemljišče

40.699 m² á 5100,00 SIT/m²

207.564.900,00 SIT

2. Odškodnina zaradi spremembe
namembnosti kmetijskih zemljišč
ali gozda

198.748.000,00 SIT

parc. št. (vse k.o. Studenci)	katastrska kultura in razred	površina (v m ²)	cena (v SIT/m ²)	vrednost (v SIT)
1410/1	njiva 1	8868	4.000,00	35.472.000,00
1410/2	njiva 1	729	4.000,00	2.916.000,00
1410/4	njiva 1	3212	4.000,00	12.848.000,00
1412/1	njiva 1	9793	4.000,00	39.172.000,00
1412/4	njiva 1	2164	4.000,00	8.656.000,00
1414/4	travnik 2	527	2.600,00	1.370.200,00
1414/8	travnik 2	8887	2.600,00	23.106.200,00
1419/1	njiva 2	20711	3.600,00	74.559.600,00
1419/3	njiva 2	180	3.600,00	648.000,00

3. Stroški prepisov, cenitev, davki,
urejanje lastniških listin

Ocenjeno

3.000.000,00 SIT

4. Projekti komunalne in energetske
Infrastrukture, projekti cest in ZN

Ocenjeno

30.000.000,00 SIT

5. Zakoličenje

845.130,00 SIT

- zakoličba komunalnih vodov

5,651 km¹ á 110.000,00 SIT/km

621.610,00 SIT

- zakoličba osi cest

1,397 km¹ á 160.000,00 SIT/km

223.520,00 SIT

Zaradi nerazpoložljivosti ustrezno natančnih podatkov v oceni niso zajeti stroški zakoličbe objektov in gradbenih parcel.

6. Rušitve

- zidan objekt

340 m² á 5.000,00 SIT/m²

1.700.000,00 SIT

Opomba: Rušitve zaklonišča nismo izračunali, zaradi pomanjkanja podatkov.

7. Komunalna infrastruktura:	<u>44.377.840,00 SIT</u>
- vodovod LŽ Ø 200	
600 m1 á 18.202,00 SIT/m1	10.921.200,00 SIT
- vodovod LŽ Ø 150	
254 m1 á 14.001,00 SIT/m1	3.556.254,00 SIT
- kanalizacija	
874 m1 á 33.244,00	29.055.256,00 SIT

8. Energetska infrastruktura:	<u>120.582.000,00 SIT</u>
- električni kabel visoke napetosti	
1,483 km á 15.000.000,00 SIT/km 2	2.245.000,00 SIT
- električni kabel nizke napetosti	
0,417 km á 11.000,000,00 SIT/km	4.587.000,00 SIT
- demontaža nizkonapetostnega prostega voda	
0,246 km á 2.500.000,00 SIT/km	615.000,00 SIT

Opomba: Ker nam zaenkrat ni znana velikost bodoče TP,
Stroški le te niso zajeti pri energetske infrastrukturi.

- plinovod (6 bar)	
322 m1 á 45.000,00 SIT/m1	14.490.000,00 SIT
- plinovod (0.1 bar)	
471 m1 á 25.000,00 SIT/m1	11.775.000,00 SIT
- demontaža plinovoda (6 bar)	
358 m1 á 15.000,00 SIT/m1	5.370.000,00 SIT
- demontaža plinovoda (0,1 bar)	
100 m1 á 10.000,00 SIT/m1	1.000.000,00 SIT
- toplovod (DN 300)	
550 m1 á 110.000,00 SIT/m1	60.500.000,00 SIT

Opomba: V oceno stroškov niso zajeti stroški, ki so povezani s priključevanjem
na toplovod.

Od stroškov energetske infrastrukture se odbijejo stroški za toplovod v primeru,
da le ta ne bo izgrajen v Preradovičevi ulici pred izgradnjo novih objektov.

9. Omrežje zvez:	<u>10.573.704,00 SIT</u>
- TK kanalizacija	
556 m1 á 7.548,00 SIT/m	4.196.688,00 SIT

- TK kabel		
124 m1	á 2.484,00 SIT/m1	308.016,00 SIT
- demontaža TK prostega voda		
459 m1	á 1.000,00 SIT/m1	459.000,00 SIT
- KRS omrežje (kabel)		
680 m1	á 8.250,00 SIT/m1	5.610.000,00 SIT

10. Prometne površine: 194.335.200,00 SIT

- ceste (novogradnja)		
10.562 m2	á 6.800,00 SIT/m2	71.821.600,00 SIT
- parkirišča		
8.305 m2	á 6.800,00 SIT/m2	56.474.000,00 SIT
- ploščadi (asfalt)		
6.196 m2	á 6.800,00 SIT/m2	42.132.800,00 SIT
- pločnik		
4.528 m2	á 4.600,00 SIT/m2	20.828.800,00 SIT
- intervencijske poti (tlak)		
540 m2	á 5.700,00 SIT/m2	3.078.000,00 SIT

Opomba: V stroške niso vključeni stroški za gradnjo podzemnih garaž, ker projekt ni obdelan do stopnje, da bi omogočal oceno stroškov z isto stopnjo natančnosti, kot so ocenjene ostale vrste stroškov.

11. Odprte površine: 29.451.900,00 SIT

- trata		
8.562 m2	á 2.200,00 SIT/m2	18.836.400,00 SIT
- grmovnice		
520 m2	á 2.000,00 SIT/m2	1.040.000,00 SIT
- gosti sklopi vegetacije		
1721 m2	á 3.500,00 SIT/m2	6.023.500,00 SIT
- drevesa		
296 kom	á 12.000,00 SIT/kom	3.552.000,00 SIT

12. Igrala, klopi, košarka 8.878.810,00 SIT

Igralo IMONT (TIP 885)		
- igralo		
2 kom	á 630.742,00 SIT/kom	1.261.484,00 SIT
- izkop, montaža, obbetoniranje, zasip		
2 kom	á 155.000,00 SIT za kom	310.000,00 SIT

Igralo IMONT (TIP 865)		
- igralo		
2 kom á 273.073,00 SIT/kom		546.146,00 SIT
- izkop, montaža, obbetoniranje, zasip		
2 kom á 40.000,00 SIT/kom		80.000,00 SIT
- prevoz igral (4 kom)		11.550,00 SIT
Klop IMONT (TIP 201) - prostostoječa		
- klop		
12 kom á 25.465,00 SIT/kom		305.580,00 SIT
- prevoz klopi		11.550,00 SIT
Košarkarsko igrišče (asfalt)		
825 m2 á 7.700,00 SIT/m2		6.352.500,00 SIT

REKAPITULACIJA STROŠKOV PO VRSTAH OD 1 DO 12

1. Odškodnina za zemljišče	207.564.900,00 SIT
2. Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč ali gozda	198.748.000,00 SIT
3. Stroški prepisov, cenitev, davki, urejanje listin ocenjeno	3.000.000,00 SIT
4. Projekti komunalne in energetske infrastrukture, projekti cest in ZN ocenjeno	30.000.000,00 SIT
5. Zakoličenje	845.130,00 SIT
6. Rušitve	1.700.000,00 SIT
7. Komunalna infrastruktura	44.377.840,00 SIT
8. Energetska infrastruktura	120.582.000,00 SIT
9. Omrežje zvez	10.573.704,00 SIT
10. Prometne površine	194.335.200,00 SIT
11. Odprte površine	29.451.900,00 SIT
12. Igrala, klopi, košarka	8.878.810,00 SIT

STROŠKI SKUPAJ:	850.057.484,00 SIT
------------------------	---------------------------

MESTNA OBČINA MARIBOR

ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1

2000 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 44/79 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 PODANIH PRIPOMB NA OSNUTEK

ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJA S 16

Osnutek citiranega akta z osnutkom odloka je bil javno razgrnjen od 14. maja do 15. junija 2001 v prostorih Mestne četrti Studenci in v Zavodu za prostorsko načrtovanje. Javna obravnava je bila dne 24. maja 2001 v dvorani na Obrežni ulici 1 v MČ Studenci.

Mestni svet Mestne občine Maribor je predmetni dokument obravnaval v nadaljevanju svoje 30. seje dne 4. junija 2001.

Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja je predmetno gradivo obravnaval na svoji 26. seji dne 16. maja 2001 in v nadaljevanju seje dne 28. maja 2001.

Statutarno pravna komisija je predmetno gradivo obravnavala na svoji 30. seji dne 21. maja 2001 in k osnutku odloka nima pripomb.

V skladu s programom priprave zazidalnega načrta za del območja S 16 je izdelovalec ZUM d.o.o. v sodelovanju z Zavodom za prostorsko načrtovanje izdelal strokovna stališča do pripomb na osnutek Odloka o zazidalnem načrtu za del območja S 16.

Pripomba št. 1: (odbor za urejanje prostora in varstvo okolja)

8. člen - Odbor predlaga, da se v odloku natančno opredeli postavitve bencinskega servisa s tem, da se ta določba upošteva ob preurejanju bencinskega servisa. Po mnenju odbora bi bilo racionalno, da je bencinski servis postavljen bližje cesti, s čemer bi se pridobilo na prostoru.

Strokovno stališče

Pripomba se delno upošteva. V odloku bo natančno opredeljena postavitvev in rekonstrukcija bencinskega servisa. Kljub prekategorizaciji ceste iz državne v občinsko ob izvedeni zahodni obvoznici bodo prometni tokovi na ulici taki, da je smiselno ohraniti varovalni pas za širitev ceste.

Pripomba št. 2: (Petrol d.d. Ljubljana)

V okviru funkcionalnega zemljišča bencinskega servisa v ulici Na poljanah želimo razširiti ponudbo naših storitev z dodatnim programom – tračno pralnico avtomobilov in predlagamo vključitev le – tega v zazidalni načrt.

1.1.1.1.1 Strokovno stališče

Pripomba se upošteva. Rekonstrukcija bencinskega servisa se uskladi z drugimi pogoji zazidalnega načrta in se vnese v grafične priloge, tekstualni del in odlok o zazidalnem načrtu.

Pripomba št. 3: (odbor za urejanje prostora in varstvo okolja)

11. člen - Odbor ugotavlja, da bosta križišči Ceste na Poljanah s Korčetovo ulico in zlasti z Engelsovo cesto, z izgradnjo novih poslovnih in stanovanjskih objektov, postali še bolj obremenjeni kot sta sedaj. Križišči sta sicer izven obravnavanega območja, vendar sta za normalno funkcioniranje območja zelo pomembni, zato odbor predlaga, da se za ureditev teh križišč naroči izdelava prometne študije. V odloku pa je potrebno določiti, da mora prometna študija zagotoviti ureditev prometa na križišču Engelsove ceste in Ceste na Poljanah, za križišče Korčetove ulice in Ceste na Poljanah pa naj prometna študija pokaže upravičenost predlagane ureditve.

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva. V 11. členu odloka se določi, da bo ureditev prometa na križišču Engelsove ceste in Ceste na Poljanah, ter za križišče Korčetove ulice in Ceste na Poljanah določena s posebno prometno presojo.

Pripomba št. 4: (odbor za urejanje prostora in varstvo okolja in Jože Kos Grabar-urbanistična kom.)

14. člen - na obravnavanem območju je potrebno zagotoviti ustrezna parkirišča za kolesarje ki se naj vrišejo tudi v grafični prikaz, predvsem pred šolskimi in trgovskimi objekti.

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva. V grafične priloge se vrišejo odstavna mesta za kolesa, dopolni se tudi 14. člen odloka.

Pripomba št. 5: (odbor za urejanje prostora in varstvo okolja)

20. člen - Odbor predlaga, da se z odlokom predvidi le daljinsko ogrevanje, ki ga zagotavlja TOM. To pomeni, da se morajo vsi novi objekti priključiti na daljinsko toplovodno omrežje TOM-a. V prehodnem obdobju, do vzpostavitve priključka, naj bo le za obstoječe objekte dovoljeno ogrevanje na obstoječi način.

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva tako, da se 20. člen glasi:

OSKRBA S PLINOM, VROČEVODNO OMREŽJE IN OGREVANJE

Prestaviti je treba obstoječe 6 bar-sko omrežje, ki poteka preko obravnavanega območja (zahodno od bencinske postaje). Nova trasa je v novo načrtovani povezovalni cesti na vzhodnem delu območja – podaljšek Engelsove do križišča s Preradovičevo, po Preradovičevi do MRP,TVT. Prestaviti je treba tudi del nizekotlačnega omrežja, katerega tangira nova ureditev.

Objekt telovadnice se z ogrevanjem priključi na obstoječo kotlovnico v srednji prometni šoli. Ostali objekti na obravnavanem območju se morajo priključiti na daljinsko toplovodno omrežje.

Pripomba št. 6: (odbor za urejanje prostora in varstvo okolja)

22. člen - Glede na predhodno pripombo, naj se ta člen uskladi tako, da se črta besedilo "iz posameznih kotlovnice".

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva tako, kot je razvidno iz strokovnega stališča do pripombe št. 5.

Pripomba št. 7: (odbor za urejanje prostora in varstvo okolja)

- 23. člena ni - naj se členi preštevilčijo

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva.

Pripomba št. 8: (odbor za urejanje prostora in varstvo okolja)

26. člen - V drugem odstavku naj se črta besedilo "ali podaljška Korčetove", ker ni v skladu s prvim odstavkom, v katerem je izvedba podaljška Korčetove ulice opredeljena v prvi fazi gradnje.

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva tako, da se 26. člen odloka glasi:

FAZNOST

V prvi fazi je predvidena gradnja športnega objekta E, ki je namenjen uporabi športnega društva Studenci in izvedba »podaljška« Korčetove ulice.

Preostale načrtovane posege je možno izvajati v več fazah, ki so med seboj časovno neodvisne. Objekti ob »podaljšku« Engelsove ceste se lahko gradijo pred izgradnjo »podaljška« Engelsove ceste. Če oba objekta, ki ju družijo garaža ne bosta grajena sočasno, je potrebno projekte izdelati tako, da omogočajo širitev garaže in navezavo drugega objekta skladno z določili tega zazidalnega načrta.

Pripomba št. 9: (odbor za urejanje prostora in varstvo okolja)

Odbor predlaga, da pripravljavec gradiva preveri izračune pri odškodninah zaradi sprememb namembnosti kmetijskih zemljišč ali gozda. Ob tem odbor ugotavlja, da ni jasno, katera zemljišča se bodo odkupovala oziroma spremenila namembnost.

Prav tako naj se preverijo stroški, ki se nanašajo na točko 12 - Igrala, klopi, košarka.

Ob obravnavi odloka je bilo na odboru izpostavljeno vprašanje lastništva zemljišča v območju izdelave ter pomisleki glede racionalne izkoriščenosti prostora pri objektih C in D (gre za pritlične objekte, kar tudi za investitorja pomeni večjo obremenitev).

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva tako, da bo v predlogu zazidalnega načrta pri izračunu odškodnine zaradi sprememb namembnosti specifikacija po parcelnih številkah.

Za opremljanje stavbnih zemljišč občina po sprejemu zazidalnega načrta sprejme tudi Program opremljanja stavbnih zemljišč, v katerem se opredelijo stroški posameznega investitorja.

Objekta C in D sta v osnutku opredeljena z etažnostjo P+1 in investitor nanju ni imel pripomb.

Pripomba št. 10: (Stanovanjski sklad občine Maribor)

- lega podzemnih garaž naj ostane taka kot je bila v varianti z datumom januar 2001;
- zamenjajo se naj pozicije večjega objekta z manjšim stolpičem in sicer vzporedno z bodočo cesto;
- stanovanjski stolpiči naj bodo odmaknjeni od obstoječih parcelnih meja med parcelo št. 1410/1 in parcelama št. 1410/2 in 1411 vse k.o. Studenci toliko, da ni ovirana njihova izvedba in uporaba.

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva. V grafične priloge se vrišejo predlagane spremembe.

Pripomba št. 11: (komisija MČ za komunalo, promet in varstvo okolja ter Vladimir Braco Mušič – urbanistična komisija)

- Komisija MČ predlaga, da se upošteva gradbena linija ob ulici Na poljanah in naj se poveča gostota izgradnje vzhodnega stanovanjskega področja;
- Sklop objektov D naj se premakne južneje ob pločnik ulice Na poljanah, pripadajoča parkirišča pa uredijo na severni strani; ulica Na poljanah, ki ima pomembno vlogo v zaznavi in funkcioniranju tega dela mesta, naj bi bila urejena kot avenija s sklenjenim drevoredom;

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva tako, da se postavi dvoetažni garažni objekt v gradbeno linijo Ulice na Poljanah, enako tudi objekti C, B2 in A1.

Gostota vzhodnega stanovanjskega območja je 320 prebivalcev / ha.

Površina stanovanjskega območja je 1,0925 ha, predvideno število stanovanjskih enot pa 113.

Pogačnik v univerzitetnem učbeniku Urbanistično planiranje navaja dva normativa. Pri minimalnem normativu je za etažnost P+5 predvidena gostota 430preb./ha, pri bolj humanem pa za isto etažnost 302 preb./ha.

Pripomba št. 12: (urbanistična komisija)

Prouči naj se možnost ureditve parkirišča pod objektom C ter njegova namembnost ter postavitev tako, da bo omogočena tudi dostava na lastnem zemljišču. Ob lociranju objekta C se naj razmisli tudi o postavitvi objekta B2 tako, da bi se eventualno izognili rušenju obstoječega pritličnega stanovanjskega objekta s petimi stanovanji.

1.1.1.1.2 Strokovno stališče

Pripomba se delno upošteva. Pod objektom C sta že v osnutku predvideni dve garažni etaži. Namebnost objekta je poslovno trgovska. Tudi dostava je že v osnutku predvidena po pripadajočem funkcionalnem zemljišču.

V skladu s pripombo št. 9 bo objekt B2 postavljen tako, da bo v čimmanjši meri vplival na obstoječi stanovanjski objekt, ki pa je predviden za rušenje tudi zaradi objekta C.

Datum: 18. junij 2001

Številka: 35005-35/2000 0901 VB

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.
ŽUPAN