

MESTNA OBČINA MARIBOR

ŽUPAN

Ul. heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Številka: **35005- 00051/2000 - 0901 VB**

Datum: 20.09.2001

MESTNEMU SVETU

MESTNE OBČINE MARIBOR

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

NASLOV: ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL S-34 POBREŽJE – druga obravnava

GRADIVO PRIPRAVILA: ZUM d.o.o
Zavod za prostorsko načrtovanje

GRADIVO PREDLAGA: Boris Sovič, univ.dipl.inž.el.,župan

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

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet sprejme Odlok o zazidalnem načrtu za del S 34 Pobrežje - druga obravnava

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.

ŽUPAN

PRILOGE:

- Odlok z grafično prilogo
- Obrazložitev
- Stališča 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, 23/98 in 5/2000) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji seji dne sprejel

ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL S 34 POBREŽJE

- druga obravnava -

I. UVODNA DOLOČILA

- 1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za območje, ki plansko predstavlja del območja S-34. Izdelal ga je ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, Maribor, pod številko naloge 520/2000 v marcu 2001.

- 2. člen

Zazidalni načrt vsebuje:

A. TEKSTUALNI DEL

1. Obrazložitev zazidalnega načrta
2. 2. Odlok o zazidalnem načrtu za del območja S – 34, Pobrežje
3. 3. Izjave izdelovalca zazidalnega načrta
4. 4. Soglasja in mnenja pristojnih organov in organizacij
5. 5. Predhodno geotehnično mnenje
6. 6. Seznam parcel z lastniki

B. GRAFIČNE PRILOGE

- | | | |
|---|--|------------|
| 1 | Izsek iz sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor | M 1:5000 |
| 2 | Navezava območja na cestno omrežje širšega območja | M 1:15 000 |
| 3 | Prikaz strukture lastniških deležev v območju obdelave | M 1:500 |
| 4 | Zazidalna situacija | M 1:500 |
| 5 | Urbanistični pogoji | M 1:500 |
| 6 | Karakteristični vzdolžni in prečni prerez | M 1:500 |
| 7 | Prometna ureditev | M 1:500 |

8	Situacija komunalne in energetske infrastrukture	M 1:500
9	Uradna katastrska kopija	M 1:1000
10	Načrt gradbenih parcel	M 1:500
11	Tehnični elementi za zakoličenje objektov	M 1:500
12	Tehnični elementi za zakoličenje komunalnih naprav	M 1:500

II. MEJA IN OPIS OBMOČJA OBDELAVE

• 3. člen

Območje zazidalnega načrta obsega večinoma nepozidano površino med Kosovelovo ulico na zahodu, Prečno na severu, Prelogovo na vzhodu, Stražunsko in Ulico Draga Kobala na jugu. Velikost območja je 1,19 ha.

Območje obravnave je z izjemo pomožnega objekta na parceli 1781 nezazidano.

Območje zazidalnega načrta sestavljajo naslednje parcele:

del 1781, 1782/1, 1783, vse k.o. Pobrežje.

III. FUNKCIJA OBMOČJA

• 4. člen

Funkcija območja je pretežno stanovanjska.

IV. URBANISTIČNI POGOJI IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE OBJEKTOV

• 5. člen

Grafične priloge zazidalnega 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 oblikovanje objektov,
- – ureditev utrjenih in zelenih površin.

• 6. člen

Rušitve:

Na parc št. 1781, k.o.Pobrežje stoji pomožni objekt, ki ga je potrebno porušiti.

Novogradnje:

Predvidena je izgradnja 27 objektov. Od tega 1 prosto stoječa stanovanjska hiša, 1 prosto stoječ poslovni objekt, 4 atrijske stanovanjske hiše in 21 vrstnih stanovanjskih hiš.

- 7. člen

OPIS NAMEMBNOSTI POSEGOV

Zazidalni načrt predvideva stanovanjski program na celotnem območju z izjemo 1 prosto stoječega poslovnega objekta.

Zazidava je ortogonalno vpeta med Prelogovo, Kosovelovo in Prečno ulico.

Slemena vrstnih hiš so orientirana v osi S-J sami objekti pa V-Z.

- 8. člen

FUNKCIONALNO OBLIKOVALSKI POGOJI

Horizontalni gabariti objektov so razvidni iz grafične priloge št.4 »Zazidalna situacija«, vertikalni gabariti pa so prikazani v grafični prilogi št.7 "Karakteristični vzdolžni in prečni prerez".

Tipologija objektov

1. Prostostoječa stanovanjska hiša (1 objekt):

- – Stanovanjski objekt je pritličen z možnostjo izkoriščene mansarde. Dopustna je izgradnja kleti.
- – Tloris objekta je v obliki črke L in znaša $146,5\text{m}^2(14 \times 8,5\text{m} + 5 \times 5,5\text{m})$.
- – Streha je dvokapnica .
- – Garažni ali parkirni prostor je v samostojnem objektu ob hiši ali je del hiše v izmeri $6 \times 8,5\text{m}$.
- – Dovoz in dostop je iz nove ceste znotraj območja obravnave.

2. Vrstne hiše (21 objektov):

- – Objekti so orientirani v smeri V-Z.
- – Objekti so pritlični z možnostjo izkoristka mansarde. Dopustna je izgradnja kleti.
- – Strehe so dvokapnice in so v istem naklonu.
- – Dopustna gradbena površina znaša $85\text{m}^2(8,5 \times 10\text{m})$.
- – Garažni ali parkirni prostor je v samostojnem objektu pred hišo v izmeri $6 \times 6,5\text{m}$. Vsi objekti morajo imeti enak videz. Zagotoviti je potrebno dve parkirni mesti na stanovanjsko enoto.
- – Dovozi in dostopi so iz nove ceste znotraj območja obravnave.
- – Vrtova dveh sosednjih objektov sta med seboj ločena z ograjo.

3. Atrijska hiša (4 objekti):

- – Objekti imajo vhod s severa ali juga in zahodni atrijski vrt.
- – Vzhodna fasada nima svetlobnih odprtih in je oblikovana kot zaključek zahodnih vrtov vrstnih hiš
- – Objekti so pritlični. Dopustna je izgradnja kleti.
- – Strehe so dvokapnice in so v istem naklonu.
- – Tloris objekta je v obliki črke L in znaša $126\text{m}^2(14 \times 5\text{m} + 10 \times 6\text{m})$.
- – Garažni ali parkirni prostor je v objektu.
- – Vrtovi pred vhodi ne smejo biti ograjeni.
- – Dovozi in dostopi so iz nove ceste znotraj območja obravnave.
- – Atrijska vrtova sosednjih objektov sta med seboj ločena z ograjo.

4. Poslovni objekt (1 objekt):

- – Poslovni objekt je enonadstropen z možnostjo izkoriščene mansarde. Dopustna je izgradnja kleti.
- – Dovoz in dostop je iz nove ceste znotraj območja obravnave.

Urbanistični pogoji

Pri vseh objektih je potrebno upoštevati regulacijske elemente, ki so razvidni iz grafične priloge št.5 »Urbanistični pogoji«.

Pomen regulacijskih elementov:

- – *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*, je označena smer glavnega dostopa do objekta
- – *obvezen najmanjši odmik* je minimalni odmik, ki ga je nujno potrebno upoštevati

V. POGOJI ZA UREJANJE ODPRTIH POVRŠIN

• 9. člen

Potrebno je zagotoviti ureditev oz. zasaditev vseh zelenih površin kot je prikazano v grafični prilogi št 4. - zazidalna situacija. Ureditev privatnih površin pomeni le razmejitev parcel z živo mejo ene rastlinske vrste in enotna oprema predvrtov oz. enotna svetila, tlaki, prostori za smeti in ograje napram obodni cesti.

Pred vsemi vrstnimi hišami je predvidena tlakovana povozna površina po celotni dolžini parcele, ki se nivojsko prilagaja cestišču.

Enoten izbor opreme in zasaditev to je rastlinskih vrst, je potrebno dalje zagotoviti v projektni dokumentaciji ureditve okolja.

VI. POGOJI ZA UREJANJE PROMETNIH POVRŠIN

• 10. člen

Za prometno navezavo zazidave na cestno omrežje mesta je treba zgraditi priključek na obstoječo Stražunsko ulico.

Novi priključek je na Stražunsko ulico podrejeno priključen. V območju priključka je treba zagotoviti pregledni trikotnik za hitrost 50 km/h.

Zazidava je zasnovana kot cona umirjenega prometa. Zaradi tega je križišče znotraj zazidave enakovredno.

Notranja cesta, ki je speljana v obliki zanke, je skupna prometna površina za pešce, kolesarje in motorna vozila. Cesta je dvosmerna in enopasovna s svetlo širino 5,0m.

Zavijalni radiji v območju križišč morajo ustrezati dostavnim in interventnim vozilom.

Parkiranju osebnih vozil stanovalcev so namenjene samostojne garaže ali garaže v objektih. Širine dovozov v garaže je treba prilagoditi svetli širini skupne prometne površine.

Parkiranju obiskovalcev je namenjenih 20 parkirnih mest ob notranji cesti.

Parkirna mesta za poslovni objekt (5 parkirnih mest) je treba urediti ob notranji cesti v bližini tega objekta.

Za krajše povezave pešcev z okolico je treba urediti peš pot na severozahodnem delu zazidave, ki povezuje notranjost zazidave s Kosovelovo ulico.

Vsi dostopi do objektov morajo zagotavljati neovirano gibanje invalidov.

VII. POGOJI ZA UREJANJE KOMUNALNE IN ENERGETSKE INFRASTRUKTURE

• 11. 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 0.5 m, minimalni horizontalni odmik 3.0 m. V kolikor tega odmika ni mogoče doseči, je potrebno vodovod primerno zaščititi (glineni naboj).

Vse ureditve, navedene v tem odloku morajo biti povzete in natančneje določene v projektni dokumentaciji za pridobitev dovoljenja za poseg v prostor.

Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav je razviden iz grafične priloge št. 9 »Situacija komunalne in energetske infrastrukture«.

- 12. člen

VODOOSKRBA

Zgraditi oz. izvesti je treba nov cevovod min. dimenzije DN 100 mm zankaste zasnove (krožno napajanje) v predvidenih prometnicah, z navezavo na obstoječ vodovodni cevovod v Stražunski ulici na jugu in Kosovelovi ulici na zahodu. Priključitev objektov ob obstoječem cevovodu je možna z izvedbo samostojnih vodovodnih priključkov za posamezne objekte. 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.

- 13. člen

ODVAJANJE ONESNAŽENIH VODA

Za odvajanje fekalnih in meteornih voda je treba na obravnavanem območju zgraditi mešan sistem kanalizacije, ki ga je treba navezati na obstoječo kanalizacijo v ulici Draga Kobala.

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

Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi.

Izgradnja stanovanjskih objektov brez ustrezne izgradnje objektov za odvajanje in čiščenje onesnaženih voda ni dopustna.

- 14. člen

ELEKTRO OMREŽJE

Za napajanje objektov je treba zgraditi novo transformatorsko postajo izven obravnavanega območja v Prečni ulici. Zgraditi je treba ustrezen visoko oz. srednje napetostni kabelski priključek za novo TP in nizkonapetostni kabelski razvod od transformatorske postaje do novih potrošnikov. V vseh novo načrtovanih ulicah je treba rezervirati trase za nizkonapetostno omrežje in omrežje javne razsvetljave.

Pri pristojni organizaciji (Elektro Maribor) si mora investitor pred izdelavo predloga tega zazidalnega načrta pridobiti načrt oskrbe z električno energijo.

- 15. člen

JAVNA RAZSVETLJAVA

Zgraditi je treba javno razsvetljava. Dovozne poti je treba osvetliti z enotnimi svetilkami. Napajanje je treba izvesti preko nizkonapetostnega kabelskega omrežja, napajanega iz nove TP v Prečni ulici. Omrežje javne razsvetljave naj poteka v isti trasi z NN omrežjem.

- 16. člen

TK IN OMREŽJE KRS

Za priključitev uporabnikov na telekomunikacijsko omrežje je treba dograditi kabelsko omrežje in kabelske priključke do posameznih objektov s priključitvijo na obstoječe omrežje v Prelogovi, Ulici Draga Kobala in Srtažunski ulici. Posamezni uporabniki se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet avtomatske telefonske centrale ATC, za kar je treba naročiti ustrezen projekt priključitve pri pristojni gospodarski družbi.

Objekte je treba na kabelsko omrežje KRS Pobrežje navezati na že obstoječem ojačevalnem mestu v Ulici Draga Kobala. Navezava objektov se izvede z zemeljskim omrežjem in priključki na podlagi pogojev, ki jih poda upravljavec omrežja KRS (zvezdna vezava, dovodni kabel do vsakega objekta,...). Investitor je dolžan na fasadi objekta vgraditi za kabelsko TV predpisane omarice. V vrstnih hišah je treba kable pripeljati v zbirno omarico na fasadi. V zbirno omarico je treba pripeljati tudi električno napeljavo za potrebe napajanja ojačevalcev.

- 17. člen

OSKRBA S PLINOM IN OGREVANJE

Izgraditi je treba nizekotlačno plinovodno omrežje v načrtovanih ulicah. Oskrba s plinom se zagotovi z navezavo na obstoječe plinovode v Stražunski ulici in Ulici Draga Kobala.

Ogrevanje objektov na obravnavanem območju se izvede z zemeljskim plinom. Ogrevanje na drugo vrsto goriva ni dopustno.

- 18. člen

ODSTRANJEVANJE ODPADKOV

Komunalne odpadke je potrebno zbrati, deponirati in odvažati v skladu z veljavnim Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju občine Maribor. Posode za odpadke se namestijo v garažah (vrstne hiše) oziroma v samih objektih (atrijska hiša, prostostoječa stanovanjska hiša in poslovni objekt). V kolikor se bodo pojavili posebni odpadki, ki jih ni možno odvažati in odlagati skupaj s komunalnimi odpadki, se je potrebno s pristojno komunalno organizacijo dogovoriti o njihovem zbiranju, odlaganju in odvažanju.

VIII. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

- 19. člen

ZAŠČITA PRED ONESNAŽEVANJEM PODTALNICE

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

1. – Zakon o varstvu okolja (Ur. list RS, št. 32/95),
2. – Zakon o vodah (Ur. list SRS, št. 38/81, 4/89 in 15/91),
3. – 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),
4. – Strokovno navodilo o tem, katere snovi se štejejo za nevarne in škodljive snovi in o dopustnih temperaturah vode (Ur. list SRS, št. 18/85),
5. – Pravilnik o tehničnih normativih za skladiščenje vnetljivih in nevarnih snovi (Ur. list SFRJ, št. 14/80),
6. – Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Ur. list RS, št. 35/96),

7. – Pravilnik o tem, kako morajo biti zgrajena in opremljena skladišča ter transportne naprave za nevarne in škodljive snovi (Ur. SRS št. 3/79).

• 20. člen

ZAŠČITA PRED ONESNAŽENJEM ZRAKA

Treba je upoštevati:

8. – Uredbo o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja (Ur. list RS št. 73/94) in Uredbo o spremembah in dopolnitvah uredbe o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja (Ur. list RS št. 68/96),
9. – Uredbo o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Ur. list RS št. 73/94),
10. – Uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih snovi v zrak (Ur. list RS št. 73/94),
11. – Uredbo o kakovosti tekočih goriv glede vsebnosti žvepla, svinca in benzena ((Ur. list RS št. 8/95),
12. – Odlok o varstvu zraka na območju Mestne občine Maribor (MUV št. 13/98).

• 21. člen

POŽARNA VARNOST

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

Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je treba upoštevati:

13. – Pravilnik o požarnovarstvenih pogojih, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi prostorskega ureditvenega akta, pri projektiranju, gradnji, rekonstrukciji in vzdrževanju objektov (Ur. list SRS št. 42/85)
14. – Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ št. 30/91)
15. – Pravilnik o utekočinjenem naftnem plinu (Ur. list RS št. 22/91)
16. – Pravilnik o gradnji naprav za vnetljive tekočine ter o uskladiščevanju in pretakanju vnetljivih tekočin (Ur. list SFRJ št. 20/71)
17. – SIST DIN 14090 – površine za gasilce na zemljišču

Posamezne hiše v vrsti morajo biti ločene s požarnim zidom 2 urne odpornosti.

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 treba zagotoviti v vodovodnem omrežju 10 litrov vode v sekundo in zagotoviti zadostne količine vode za gašenje (ocena 25 do 30 l/sek.).

Dovodne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osno obremenitev 80 kN.

• 22. člen

HRUP

Glede hrupa je treba upoštevati:

18. – Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 45/95).
19. – Uredbo spremembah in dopolnitvah uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 66/96)
20. – Uredbo o hrupu zaradi cestnega ali železniškega prometa (Ur. l. RS št. 45/95).

IX. FAZNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

- 23. člen

V 1. fazi je treba območje komunalno opremiti. Gradnja posameznih objektov je medsebojno časovno neodvisna.

X. TOLERANCE PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

- 24. člen

Vrstne hiše:

Odstopanja od določil tega zazidalnega načrta, glede horizontalnih gabaritov, so možna v smislu širjenja objektov (hiše in garaže) proti vrtni strani (vzhod ali zahod). Maksimalno odstopanje je 10 %, vendar mora ostati izgled niza vrstnih hiš enoten (odstopanja so možna pri vseh, ne pa samo pri posameznih).

Atrijske hiše:

Odstopanja od določil tega zazidalnega načrta, glede horizontalnih gabaritov, so možna v smislu širjenja objektov napram atrijskemu vrtu. Maksimalno odstopanje je 10 %, vendar mora ostati izgled hiš enoten (odstopanja so možna pri vseh, ne pa samo pri posameznih).

Prosto stoječa stanovanjska hiša:

Odstopanja od določil tega zazidalnega načrta, glede horizontalnih gabaritov, so možna v smislu širjenja objekta proti jugu. Maksimalno odstopanje je 20 %.

Poslovni objekt:

Odstopanja od določil tega zazidalnega načrta, glede horizontalnih gabaritov, so možna v smislu širjenja objekta napram severu, jugu in zahodu. Maksimalno odstopanje je 20 %. Tlorisna oblika in oblika strehe sta poljubni.

Pri realizaciji komunalne in prometne infrastrukture iz 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.

Za objekte, ki so na meji sosednje parcele velja glede vzdrževanja objekta skupen dogovor mejašev.

XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

- 25. člen

Pred izdelavo projektne dokumentacije, je potrebno izvesti podrobne sondažne preiskave terena za ugotovitev sestave temeljnih tal ter globine in območja zasute gramoznice.

- 26. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

- - Občinski upravi Mestne občine Maribor, Zavod za prostorsko načrtovanje in
- - Mestni četrti Pobrežje

- 27. člen

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

- 28. člen

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

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

Na odprtih površinah zasebnega značaja (9. člen odloka) je možno postavljati nadstrešnice.

- 29. člen

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

št. **35005- 00051/2000 - 0901 VB**

Datum:6.09.2001.

MESTNA OBČINA MARIBOR
Mestna uprava
ZAVOD ZA PROSTORSKO NAČRTOVANJE

Grajska ul.7 Maribor

Tel: 062 22-010, Fax: 062 22-01-493

dat: obrazložitev

Številka: 35005- 00019/2000 -0901 VB

Datum: 06.09. 2001.

O B R A Z L O Ž I T E V

ZA ZIDALNEGA NAČRTA ZA DEL S 34 POBREŽJE

Uvod:

Osnutek citiranega akta z osnutkom odloka je bil javno razgrnjen od 14. maja do 15. junija 2001 v prostorih Mestne četrti Pobrežje ter v Zavodu za prostorsko načrtovanje. Javna obravnava je bila 22.maja 2001 v prostorih MČ Pobrežje.

Urbanistična komisija je predmetno gradivo obravnavala na svoji 9.seji.

Mestni svet Mestne občine Maribor je predmetni dokument obravnaval na svoji 30.seji, (nadaljevanje) dne 04.06.2001.

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

Statutarno pravna komisija je predmetno gradivo obravnavala na svoji 30.seji, 21.05.2001.

V skladu s programom priprave zazidalnega načrta za del S 34 križišče je izdelovalec ZUM d.o.o. v sodelovanju z Zavodom za prostorsko načrtovanje izdelal strokovna stališča do pripomb na osnutek predmetnega izvedbenega akta.

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 odloka o zazidalnem načrtu za del S 34 Pobrežje.

Spremembe so v naslednjih členih predmetnega odloka:

7.člen: na koncu se črtata zadnja stavka.

8.člen: spremembe so v poglavju: *Tipologija objektov* in sicer pri opisu objektov

9.člen: v celoti se spremenijo prvi, tretji in četrti odstavek

10.člen: *doda se novi, predzadnji odstavek.*

17.člen: *V zadnjem stavku se črta naslednje besedilo: „iz skupne kotlovnice,,,*

24.člen: *pri poglavjih:*

Prostostoječa hiša: *se max. odstopanje 30%(v osnutku) zamenja z 20%*

Poslovni objekt: *se opis v celoti zamenja z novim besedilom.*

Na koncu: *se doda novi stavek v celoti.*

25. člen: je novi v celoti tako, da je 25.člen v osnutku sedaj 26. in tako posledično do konca odloka.

Ocena stroškov je ostala enaka kot je prikazana v osnutku predmetnega odloka.

Stroški priprave in opremljanja zemljišča (komunalna in prometna infrastruktura) so obveznost investitorja.

Ljubo MIŠIČ, univ.dipl.inž.arh.

DIREKTOR ZAVODA

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 S 34 POBREŽJE

Osnutek citiranega akta z osnutkom odloka je bil javno razgrnjen od 14. maja do 15. junija 2001 v prostorih Mestne četrti Pobrežje ter v Zavodu za prostorsko načrtovanje. Javna obravnava je bila 22.maja 2001 v prostorih MČ Pobrežje.

V času javne razgrnitve so zbrane vse pripombe na predmetni akt in so posredovane izdelovalcu.

V skladu s programom priprave zazidalnega načrta za del S 34 je izdelovalec ZUM d.o.o. v sodelovanju z Zavodom za prostorsko načrtovanje izdelal strokovna stališča do pripomb na osnutek predmetnega izvedbenega akta.

Pripomba št. 1: (urbanistična komisija)

Skoraj polovico površine tega območja prekriva gozd, ki ima lahko izredno mikroklimatsko funkcijo, zaradi tega je potrebno na tem območju načrtovati gozdno zazidavo ali pa gozd vključiti v zazidalni načrt. Naj se opravi valorizacija zelenih površin na obravnavanem območju.

Strokovno stališče:

Na ograjenem območju obdelave, skupne površine cca 11.000 m² je v zadnjih 30 letih prišlo do zaraščanja nezazidanega stavbnega zemljišča. Na jugovzhodnem delu parcele so se pojavila posamezna gozdna drevesa in grmičevje na površini približno 10 % od celote. Od drevesnih vrst prevladuje breza ter posamični hrasti in bori, ki ne tvorijo sestoja niti niso kot gozd določeni v prostorskem delu gozdnogospodarskega načrta zato jih po Zakonu o gozdovih (Ur. list RS št. 30/1993 člen 2) ne moremo obravnavati kot gozd.

Urbanistična zasnova Mestne občine Maribor je z Odlokom v MUV št. 2/2001 navedeno območje po zasnovi namenske rabe prostora opredelila kot območje za stanovanjsko gradnjo.

Tako je bilo opredeljeno že v prejšnjih planskih aktih.

Na obravnavanem področju smo opravili valorizacijo zelenih površin in ugotovili, da je v jugovzhodnem delu 13 kvalitetnejših dreves, ki rastejo posamično in jih bo pri izvedbi pozidave potrebno odstraniti. Ostala manjša drevesa in podrast sta nekvalitetna. Načrtovana

pa je bogata dodatna ozelenitev predvsem na javnih površinah, kar je razvidno iz grafičnih prilog.

Glede na povedano v nadaljevanju ne moremo govoriti o funkcijah gozda in tudi ni smotno, da bi zato zmanjševali že tako skromno gostoto pozidanosti na obravnavanem območju. Bližina Stražunskega gozda bo bodočim občanom v tej soseski zagotavlja vse možnosti rekreacije in pestrost prostora v krajinskem, vizualnem in ekološkem smislu.

Navedeno strokovno stališče je usklajeno z Zavodom za gozdove območna enota Maribor.

Pripomba se ne upošteva.

Pripomba št. 2: (odbor za urejanje prostora in varstvo okolja)

V besedilu 6.člena se naj napišejo številke objektov, kakor so označene v grafični prilogi.

Pripomba se upošteva.

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

Večja drevesa, ki so opredeljena v prvem odstavku 9.člena, se naj razporedijo le na javne površine.

Strokovno stališče

Z določili glede zasaditve dreves posegamo predvsem na javne površine - grafični prikaz zasaditve dreves na privatnih površinah je samo usmeritev.

Pripomba se upošteva.

Pripomba št. 4: (odbor za urejanje prostora in varstvo okolja)

V 10.členu naj se preuči prometna ureditev na križišču Ul.Draga Kobala in Stražunske ulice. Zavijanje na levo na Stražunsko ulico, ki je sicer precej ozka, je zelo neugodno.

Strokovno stališče

Priključek na obstoječo Stražunsko ulico bo skladno s pripombo prestavljen v smeri proti severozahodu. Na ta način bo dosežena ločitev križišč Stražunska ul. – Ul. Draga Kobala in Stražunska ul. – priključek nove zazidave in ne bo potrebna sprememba prometnega režima na Stražunski ulici.

Problem zavijanja na »ozko« obstoječo Stražunsko ulico rešuje 5,5 m široko ustje priključka nove zazidave in zavijalni radiji, ki zagotavljajo normalno prevoznost novega križišča za vsa interventna in dostavna vozila.

Pripomba se upošteva v grafičnem delu odloka.

Pripomba št. 5: (odbor za urejanje prostora in varstvo okolja, Mestni svet – Pavel Kristan, občani – Frasn Maksimiljan)

Smotno bi bilo načrtovati pešpot od obravnavanega območja (naselja) do Kosovelove ul. zato naj pripravljalec odloka to možnost prouči.

Uvoz v to naselje je neprimeren. Vključevanje v promet na izredno ozko in prometno Stražunsko ul. ter neprimerno križišče Kosovelove in Stražunske ul. Naj se spremeni uvoz v to naselje tudi s prestavitvijo poslovnega objekta, ki je sedaj na zahodni strani.

Strokovno stališče

Pešpot se uredi kot javna pot in povezuje predvideno pozidavo s Kosovelovo ulico.

Priključek zazidave na Kosovelovo ulico tik za obstoječim semaforским križiščem zaradi prekratkih razdalj iz prometno-tehničnega stališča ni možen.

Priključek na obstoječo Stražunsko ulico bo skladno s pripombo prestavljen v smeri proti severozahodu; s tem se spremeni tudi lokacija poslovnega objekta. Na ta način bo dosežena ločitev križišč Stražunska ul. – Ul. Draga Kobala in Stražunska ul. – priključek nove zazidave in ne bo potrebna sprememba prometnega režima na Stražunski ulici.

Problem zavijanja na »ozko« obstoječo Stražunsko ulico rešuje 5,5 m široko ustje priključka nove zazidave in zavijalni radiji, ki zagotavljajo normalno prevoznost novega križišča za vsa interventna in dostavna vozila.

Pripomba se upošteva. (Razvidna je iz grafičnega dela odloka)

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

V drugem odstavku 17.člena se naj črta obveznost ogrevanja iz skupne kotlovnice.

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva.

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

V zadnjem odstavku je potrebno pravilno napisati: osna obremenitev namesto osni pritisk.

Strokovno stališče

V zadnjem odstavku 21. člena se pojem osi pritisk zamenja z osna obremenitev.

Pripomba se upošteva v tekstualnem delu odloka

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

Naj se maksimalno odstopanje širitve prosto stoječe stanovanjske hiše zmanjša na 20%
Procent maksimalnega odstopanja v tretjem odstavku 24. člena odloka se spremeni na 20 %.

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva v tekstualnem delu odloka.

Pripomba št. 9: (Mestni svet – Pavel Kristan)

Ker je problem kanalizacije na tem območju odvodnja se do izgradnje močnejše kanalizacije počaka s tem odlokom ali naj se odlok dopolni v tistem delu, ki govori o kanalizaciji, tako, da bo potrebno vgraditi prečrpavanje.

Strokovno stališče

Pripomba se nanaša na tehnično in ne prostorsko rešitev. V predhodnih pogojih, ki jih je dal upravljalec kanalizacije JKP Nigrad d.d. ni opozoril na tovrstni problem in je rešitev v ZN podana v skladu z njegovimi smernicami. V 13. členu je opredeljena izgradnja objektov za odvajanje in čiščenje onesnaženih voda, kamor spadajo tudi objekti na kanalizacijskem

omrežju (jaški, požiralniki, prečrpališča, ...). Projektantu je tako dana možnost rešitve (v kolikor se ta potreba pokaže) po zamenjavi oz. izgradnji kanalizacije zadostne prepustnosti ali npr. tudi za izgradnjo tlačnega voda s prečrpališčem.

Pripomba se ne upošteva.

Pripomba št. 10: (Mestni svet – Demokratska stranka Slovenije, Mestni odbor Maribor))

V 8.členu se naj doda alinea „Strehe vseh objektov so dvokapnice in so v istem naklonu,,

Strokovno stališče

V 8.členu se pri vseh objektih razen pri poslovnem objektu doda alinea „Strehe so dvokapnice in so v istem naklonu.,,

Pripomba se upošteva

Pripomba št. 11: (Mestni svet – Demokratska stranka Slovenije, Mestni odbor Maribor))

V 13.členu zadnji odstavek, dodati še „ poslovne objekte,, tako, da se odstavek glasi: „Izgradnja poslovnih in stanovanjskih objektov brez ustrezne izgradnje objektov za odvajanje in čiščenje onesnaženih voda ni dopustna.

Strokovno stališče

Za poslovni objekt priključevanje na obstoječo kanalizacijo ni problematično in je treba zgraditi samo priključek na omrežje, medtem ko je za realizacijo izgradnje stanovanjskih objektov potrebno zgraditi novo kanalizacijsko omrežje.

Pripomba je že upoštevana.

Pripomba št. 12: (občani – Jarc Alojz)

Predlaga spremembo zelenice ob parceli 1782/2 zaradi predvidenega izhoda na cesto krožnega prometa na zazidalnem načrtu za del območja S-34 k.o. Pobrežje. Izhod predviden 5.90 m od meje predhodne parcele št. 1782/3 in sicer v dolžini 2.80 m proti parceli št. 1782/2.

Strokovno stališče

Vsi obstoječi obodni objekti predvidene zazidave so obulični objekti obstoječih sosednjih ulic. Ker notranja cesta nove zazidave ne omogoča krajših povezav s prometnim omrežjem mesta, navezava teh obstoječih objektov v notranjost predvidene zazidave ni smiselna.

Pripomba se ne upošteva

Pripomba št. 13: (občani – Holc Kristina)

Predlaga, da se omogoči dostop in dovoz za objekt ulica Draga Kobala 3/b iz nove načrtovane soseke.

-

Strokovno stališče

Vsi obstoječi obodni objekti predvidene zazidave so obulični objekti obstoječih sosednjih ulic. Ker notranja cesta nove zazidave ne omogoča krajših povezav s prometnim omrežjem mesta, navezava teh obstoječih objektov v notranjost predvidene zazidave ni smiselna.

Pripomba se ne upošteva

Pripomba št. 14: (občani – Fras Maksimiljan, Potočnjak Evgen)

Predvidena pozidava na območju, ki ga obravnava ZN, je vsekakor neprimerna zaradi prevelike gostote poseljenosti.

Strokovno stališče

Število prebivalcev nove soseske ne bo odstopalo od gostote poseljenosti okoliškega območja. Število prebivalcev na nekem območje se izračuna in odraža s faktorja izrabe zemljišč (FSI), ki je pokazatelj gostote pozidanosti na nekem območju ne odstopa od okoliške pozidave in je v skladu s Prostorskimi sestavinami dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 2/2001).

Pripomba se ne upošteva.

Pripomba št. 15: (občani – Ploj Miran, Potočnjak Evgen)

V zaprtem prostoru je 27 objektov, se pravi cca. 50 avtomobilov s cca. 50 otroki, pa še poslovni objekt, kar bo za posledico imelo prometni kaos na tem območju.

Predlaga, da se za načrtovano prometno ureditev za 50% zmanjša število objektov. V sredini namesto dveh atrijskih hiš naj se uredijo otroška igrala in mala zelenica ali enosmerni promet s prebojem na sever (že odkupljeno zemljišče DARS-a).

Promet ni primerno urejen.

Strokovno stališče

Predvidena gostota pozidanosti ne odstopa od okoliške pozidave. Zaradi ekonomičnega ravnanja s prostorom, ki je v takšnem urbanem okolju potrebna vrednota, je oblika gradnje strnjena zazidava, ki v vizualnem, krajinskem in ekološkem smislu predstavlja nov potencial in kvaliteto tega dela Pobrežja..

Območje predvidene zazidave leži v severozahodnem delu obstoječe stanovanjske zazidave, za katero so značilne v večini dvosmerne, enopasovne ceste brez obvoziških elementov, ki bi zagotavljali prometno varnost za nemotorizirane prometne udeležence. Ker obstoječi profili cest ne omogočajo dograditve obvoziških elementov, je bilo celotno območje v urbanistični zasnovi mesta Maribor predlagano za ureditev cone umirjenega prometa oziroma vsaj cone nižane hitrosti (30 km/h), ki bi na skupnih prometnih površinah dajala prednost pešcem in kolesarjem.

Po enakem principu je bilo zasnovano tudi območje predvidene zazidave, ki se bo preko obstoječe Stražunske ulice navezovalo v smeri centra mesta oziroma Hitre ceste. Predvidenih 27 stanovanjskih objektov predstavlja le 15 % povečanje prometa po Stražunski ulici v smeri proti centru mesta in le minimalno obremenjuje obstoječo stanovanjsko sosesko, saj je priključek zazidave lociran za prvim objektom ob Stražunski ulici.

Parkiranje osebnih vozil bodočih stanovalcev in njihovih obiskovalcev je predvideno v notranjosti zazidave v garažah v objektih samostojnih garažah in na 20 parkirnih mestih ob notranji cesti.

Otroško igrišče za tako majhen del zazidave ni smotrno, saj se bodo otroci do (3 let) igrali v vrtu hiš, ostale starosti otrok pa bodo koristile Stražunski gozd in v neposredni bližini športno rekreacijske površine, ki zagotavljajo večjo možnost različnih športnih dejavnosti.

Pripomba se ne upošteva.

Datum: 20.09. 2001

Številka: 35005-00002/2001 0901 VB

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.

ŽUPAN