

MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Številka: 35005/00002/2001 0901 VB
Datum: 11. 06. 2001

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE MARIBOR

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

NASLOV: **ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL Ra 4 IN DEL a 6 - center Zgornjega Radvanja – prva obravnava**

GRADIVO PRIPRAVILA: URBIS 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 Ra 4 in del Ra 6 , center zgornjega Radvanja - prva obravnava

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.
ŽUPAN

PRILOGE:

- *Odlok z grafično prilogo*
- *Obrazložitev*

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, 43/89 in 5/90 ter Uradni list RS, št. 26/90, 3/91, 10/91, 17/91, 55/92, 13/93, 18/93, 47/93, 71/93, 29/95 ter 44/97) in 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95, 13/98, 18/98 in 5/2000) je Mestni svet Mestne občine Maribor na seji dne sprejel

ODLOK O

ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL Ra 4 IN DEL Ra 6

Center Zgornjega Radvanja

osnutek

I. UVODNA DOLOČILA

1. člen

S tem odlokom se sprejme Ureditveni načrt za del Ra 4 in del Ra 6 - center Zgornjega Radvanja, ki ga je izdelal URBIS d. o. o., Svetozarevska ul. 6 Maribor, pod številko naloge 51-ZN/01 v juniju 2001.

2. člen

Zazidalni načrt iz prejšnjega člena vsebuje tekstualni del, grafični del in soglasja pristojnih organov in organizacij.

A. TEKSTUALNI DEL

1. Obrazložitev pogojev za posege v prostor
2. Osnutek odloka o zazidalnem načrtu
3. Predhodni pogoji k zazidalnemu načrtu

B. GRAFIČNI DEL

- | | |
|--|--------------|
| 1. Pregledna situacija | M - 1 : 5000 |
| 2. Izsek iz plana občine Maribor | M - 1 : 5000 |
| 3. Obstoječe stanje z
mejo območja obdelave | M - 1 : 1000 |
| 4. Ureditvena situacija z zasnovo ureditve zelenih površin | M - 1 : 1000 |
| 5. Funkcionalno oblikovalski pogoji | M - 1 : 500 |
| 6. Značilni prerez | M - 1 : 500 |
| 7. Situacija prometnega režima | M - 1 : 1000 |
| 9. Situacija komunalnih naprav | M - 1 : 500 |
| 10. Tehnični elementi za zakoličenje
objektov | M - 1 : 1000 |
| 11. Tehnični elementi za zakoličenje
gradbenih parcel | M - 1 : 1000 |
| 12. Položaj in velikost novih gradbenih parcel glede
na obstoječe | M - 1 : 1000 |
| 13. Kopija uradnega katastrskega načrta | |

II. MEJA IN OPIS OBMOČJA OBDELAVE

3. člen

Meja območja obdelave poteka na zahodni strani po robu parcele št.1067 obstoječega poslovno stanovanjskega objekta ob Pohorski ulici, potem teče po osi predvidene trase obnovljene Pohorske ceste. Na severu in vzhodu mejo območja predstavljajo južne oz. zahodne meje obstoječe zazidave: parcele št.389, 390, 391/1, 391/2, 392, 1081/1, 1081/2, 1083, 1073/9, 1072/4, 1073/1, 1073/7. Južni rob območja poteka po južnih mejah parcel št. 1072/2, 1070/3, 1070/2, 1070/4, 1168, 1062, 903, 900/1, 898 vse k.o.Zg.Radvanje.

Velikost območja je cca 5 ha.

Območje zazidalnega načrta obsegajo naslednje parcele:

1066, 402/2, 402/3, 403/1, 403/2, 403/3, 403/4, 403/5, 403/6, 401/1, 401/2, 899/1, 899/2, 1063, 1064, 1068/2, del 1068/3, 1070/1, 1070/5, 1071/1, 1071/2, 1071/3, 1072/1, 1073/1, 1073/2, 1073/3, 1073/10, 1073/11, 1073/12, 1073/13, 1073/14, 1073/15, 1073/16, 1073/17, 1073/18, 1073/19, del 1186/1, del 1184/1

III. PREDLOG FUNKCIONALNE IZRABE PROSTORA

4. člen

Cona I

V coni I sta objekta namenjena trgovsko-gostinskim, storitvenim in drugim mirnim terciarnim dejavnostim, kot tudi stanovanjskemu ali turistično nastanitvenemu programu.

Cona II, IIa in III

Cona so namenjene izključno stanovanjskemu ali turistično nastanitvenemu programu.

5. člen

Novogradnje so:

- poslovno stanovanjska objekta ob Pohorski ulici (št.2 in št.3)
- enodružinska hiša z manjšim poslovnim objektom (št.4)
- pet lamel stanovanjskih vrstnih enot z možnostjo izvedbe večstanovanjskih enot (št.6)
- deset skupin stanovanjskih vrstnih hiš z različnim številom enot (št.5)
- trinajst individualnih stanovanjskih objektov z možnostjo izvedbe dvojčkov (št.7 in št.8)
- most za pešče preko Radvanjskega potoka

III. POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČJA:

6. člen

Grafične priloge zazidalnega načrta prikazujejo:

- razporeditev obstoječih in predvidenih objektov ter zelenih in ostalih površin
- namembnost objektov
- maksimalne gradbene linije in gradbene meje možne pozidave ter na posameznih območjih faktor pozidane bruto površine in faktor izrabe zemljišča, višinske gabarite ter orientacijo predvidenih lamel
- smeri dostopov in dovozov
- ureditev utrjenih in zelenih površin
- ureditev parkirišč ter uvoze v podzemne garaže.

Natančnejši pogoji za oblikovanje posameznih objektov se izvedejo v fazi pred izdelavo projektne tehnične dokumentacije.

Definicije bistvenih pojmov uporabljenih v odloku:

Gradbene linije

so obvezne in so v grafičnih prilogah označene s polno črto.

Gradbene meje

so spremenljive (možen odmik v notranjost) in so v grafičnih prilogah označene s prekinjeno črto.

Območje za gradnjo

območje na parceli, znotraj katerega je možno graditi. Območje definirajo gradbene meje, oz. gradbene linije.

FPZ – faktor pozidanosti zemljišča

razmerje med bruto tlorisno površino objekta in površino parcele objekta.

FIZ – faktor izrabe zemljišča

razmerje med skupno bruto površino vseh etaž objekta in površino parcele objekta.

višina objekta

bruto višina objekta, merjena od kote 0.00, katere absolutna višinska kota je za vsak objekt podana na listu št.5 – funkcionalno oblikovalski pogoji.

V zazidalnem načrtu je predmetno območje glede na velikost in predvidene dejavnosti razdeljeno na cone I, II, IIa, in III.

Cona I

Objekt št.2

Severno od obstoječega objekta ob Pohorski ulici se locira poslovno-stanovanjski objekt dimenzij 15x33m, etažnosti – K+P+2+M, ki predstavlja vzhodni rob novega lokalnega trga.

Višina objekta je 16.5m +-1m, višina vertikalne fasade do kapne lege ne sme presegati 12m.

V pritličju objekta so trgovske, gostinske in storitvene dejavnosti, v etaži in na mansardi pa stanovanjski, turistično-nastanitveni ali poslovni program.

V kleti objekta in ob njem pod vzhodnim delom trga je garažna hiša. Parkirna mesta za stanovalce in zaposlene v objektu so v garažni kleti. Parkirna mesta za obiskovalce so na ploščadi zahodno pred objektom.

Dostava v objekt poteka iz vzhodne strani skozi garažno klet.

Objekt št.3

Severno od objekta št.2 je objekt dim.15x24m, etažnosti K+P+I+M.

Višina objekta je 13.5m +-1m, višina vertikalne fasade do kapne lege ne sme presegati 9m.

V pritličju objekta so trgovske, gostinske in storitvene dejavnosti, v etaži in na mansardi pa stanovanjski, turistično-nastanitveni ali poslovni program.

Lokali v pritličju se odpirajo na zahodno stran.

Stanovalci imajo pokrito parkirno mesto v garažni hiši sosednjega objekta. Zaposleni in obiskovalci parkirajo na parkirišču na severni strani objekta.

Dostava v javne lokale pritličja poteka iz severne in vzhodne strani.

Zahodna stranica objektov - rob trga je predpisana gradbena linija, od katere se ne sme odstopati z grajeno maso objekta. Izven te linije je možno v pritličju izvesti nadstreške, pergole in podobne montažne elemente, v etaži pa konzolne balkone.

Smer glavnega slemena obeh objektov je vzporedna z gradbeno linijo (smer: sever - jug)

Cona II

Objekti št.5 in št.6

V coni II se locira petnajst različno velikih skupin vrstnih hiš

V skupinah, označenih s št.6 je možna izvedba večstanovanjskih enot. Maksimalna etažnost objektov obeh tipov je P+M ali P+I. Namembnost objektov je stanovanjska ali turistično-nastanitvena.

Predpisana je parcelacija celotne skupine in smer glavne lamele. Skupino je možno v okviru predpisanih gabaritov razdeliti na poljubno število poljubno velikih enot.

Glavna lamela je narisana v grafičnih prilogah in poteka v smeri vzhod-zahod. Največja globina glavne lamele je 10m. Glavno lamelo je možno premikati v smeri sever-jug, pri čemer oddaljenost od južne meje ne sme biti manjša od 8m.

Stranske lamele se priključujejo glavni na severni ali južni strani in so v grafičnih prilogah prikazane kot primer na neobvezujočih pozicijah s črtkano črto, pobarvano v zeleni barvi parcele. Največja globina stranske lamele je 7m, največja dolžina je lahko 7m, pri čemer oddaljenost od južne parcelne meje ne sme biti manjša od 2m. Maksimalna etažnost stranskih lamel je enaka etažnosti glavnih lamel, lahko sta pa različni.

Oddaljenosti in višinski gabariti lamel morajo biti takšni, da so bivalni prostori osvetljeni z direktno sončno svetlobo vsaj dve uri na dan katerikoli dan v letu. Pokrita parkirna mesta za stanovalce so v garažnih kletih poslovno stanovanjskih objektov ob Pohorski cesti, v garažah, oz. pod nadstreški ob notranjih ulicah ali pod nadstreški na parkirišču C. Parkirni prostori za obiskovalce so na voljo na dveh javnih parkiriščih v območju.

Cona IIa

Objekta št.4

*V conii IIa se locira individualna stanovanjska hiša dim. 14.5/14,5m *-1m in manjši poslovni objekt dim. 8/6m. Oba objekta sta maksimalne etažnosti K+P+M. Največja višina stanovanjskega objekta je 9m.. Največja višina poslovnega objekta je 6m. Smer glavnih slemen obeh objektov je SZ-JV. Na stanovanjskem objektu je možno izvesti streho kot štirikapnico.*

Poslovni objekt se lahko izvede v drugi fazi.

Cona III

Objekti št.7 in št.8

V conii III se izvedejo samostojno stoječe stanovanjske enote. Lahko se izvedejo tudi kot dvojčki.

V conii so predpisana območja za gradnjo na vsaki parceli, generalna členitev na vzdolžno glavno lamelo in možne prečne lamele, ki so nižje od glavne lamele ter največja možna pozidanost parcele, izražena z dvema obligatornima faktorjema: FIZ in FPZ.(noben od faktorjev ne sme preseči predpisano vrednost). FPZ ne sme presegati 0.25, FSI pa ne sme biti večji od 0.45

Glavna lamela objektov je v smeri vzhod-zahod (približno)- vzporedno s cesto E. Največja možna globina glavne lamele objektov je 14m. Največja etažnost je K+P+M, oz. K+P+1. Na srednjih štirih -večjih parcelah južno od ceste D je možna izvedba dveh glavnih lamel objekta. Možna je tudi zrcalna izvedba.

Prečno na glavno lamelo se objektom lahko priključujejo stranske lamele. Največja globina stranske lamele je 7m, največja etažnost je K+P. Pozicija in dolžina je poljubna v okviru predpisane cone za gradnjo.

Pokrita parkirna mesta za stanovalce so zagotovljena s postavitvijo garaž v okviru območja za gradnjo ali nadstrešnic tik ob cesti.

Parkirna mesta za obiskovalce se uredijo na funkcionalnem zemljišču posameznega objekta.

IV. POGOJI ZA ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE OBJEKTOV:

7. člen

Cona I

Poslovno stanovanjska objekta sta rob javnega trga širše lokalnega pomena, zato njuno oblikovanje zahteva posebno skrb. Lokali v pritličju objektov se odpirajo na trg s širokimi zasteklitvami. Fasada bo vsaj v pritličju obdelana v kvalitetnejšem finalnem materialu (naravni ali umetni kamen).

Fasada bo zidana, steklena fasada ni dovoljena.

Streha bo strma dvokapnica z naklonom vsaj 35 stopinj, lahko je členjena, vendar mora biti izvedena v enotnem krovnem materialu temne barve, pri čemer skupna površina tlorisne projekcije členitev, ki iztopajo iz strešine, ne sme preseči 30% površine tlorisne projekcije strehe.

Podaljševanje fasade nad koto kapne lege na daljših stranicah ni dovoljeno.

Cona II

Objekti imajo streho z robnim naklonom strešine vsaj 35 stopinj, če je etažnost objekta P+M. Če je etažnost objekta P+1 je streha ravna ali položna kovinska z naklonom do 8 stopinj.

Posamezna skupina mora imeti enotno oblikovno pojavnost.

V skupinah vrstnih hiš okna v etaži ne smejo biti takšna in tako pozicionirana, da omogočajo pogled na sosedov vrt (mišljeni so ob strani in zadaj ležeči vrtovi neposrednih sosedov). Možno je izvesti okna v strešini, v primeru izvedbe vertikalnih oken v etaži morajo le-ta s svojo orientacijo preprečevati omenjen pogled.

Ločilni zidovi med vrstnimi enotami morajo imeti požarno odpornost vsaj 2 uri.

Cona III

Objekti imajo streho z robnim naklonom strešine vsaj 35 stopinj, če je etažnost objekta P+M. Če je etažnost objekta P+1 je streha ravna ali položna kovinska z naklonom do 8 stopinj.

Ločilni zidovi med morebitnimi dvojčki morajo imeti požarno odpornost vsaj 2 uri.

Pri projektiranju je potrebno upoštevati Pravilnik o zahtevah za projektiranje objektov brez grajenih ovir (Uradni list RS št. 92/99).

IV. POGOJI ZA UREJANJE ODPRTIH POVRŠIN

8. člen

Posamezni sklopi odprtega prostora se morajo oblikovno in funkcionalno povezovati. Izbor rastlinskih vrst in oprema odprtega prostora se določi v projektni dokumentaciji, ki pa mora upoštevati zasnovo ureditve zelenih površin in značaj prostora.

Cona I

Drevored ob cesti

Ob Pohorski cesti se izvede linijska zasaditev dreves - drevored. Za zasaditev se uporabijo drevesa z ovalno obliko krošnje, katere premer je lahko največ 4m. Zaradi ohranitve značilnih vedut je medsebojna razdalja med posameznimi drevesi 7-8m.

Javni trg

Javni trg ob Pohorski cesti se tlakuje v kvalitetnejšem tlakovcu. Del trga, namenjen pešcem naj bo ločen z linijsko zasaditvijo in zelenico, ki se izvedeta tako, da fizično preprečita dostop vozilom na trg. Linijska zasaditev oblikovno nadaljuje drevored ob Pohorski v notranjost trga.

Na trgu se postavi javna fontana, v senčnih območjih se postavi sedežne klopi.

V času javnih prireditev je na trgu možno postaviti montažne prodajne objekte, pod pogojem, da njihova postavitve ne vpliva (poškoduje) na opremo in tlake trga.

Cona II

Vrtovi vrstnih stanovanjskih enot

Vrtovi posameznih parcel se med seboj ločijo z lesenimi ograjami (lahko s kovinsko podkonstrukcijo) višine 2.0m. Ograje so sestavljene iz vertikalnih lamel na razmikih, ki omogočajo precejanje vetra, hkrati pa onemogočajo pogled. Del ograje neposredno ob objektu v območju zunanje terase je lahko zidan. Bruto višina zidane ograje mora biti enaka višini lesene ograje.

Na vrtu je možno postaviti pergole in nadstreške nad terasami pod naslednjimi pogoji:

- - najvišja višinska kota ne sme presegati 3m
- - tlorisna površina ne sme presegati 16m²
- - finalna obdelava mora biti identična finalni obdelavi ograje

Zelene površine ob potoku

Ob Radvanjskem potoku se uredi sprehajalna pot za pešce in kolesarska steza. Ob potoku se izvede zeleni pas širok 8m od parcelne meje potoka, v katerem se uredi utrjena peščena pot širine maksimalno 3m.

V razširitvah zelenega pasu ob potoku se uredijo počivališča s klopmi in otroškimi igrali ter zasaditvijo dreves in grmovnic. Brežine potoka so zatravljene, mestoma se zasade z avtohtono vegetacijo.

Drevored ob cesti

Ob cesti B se izvede linijska zasaditev dreves - drevored.

V. POGOJI ZA UREJANJE PROMETNIH POVRŠIN

9. člen

Območje obdelave je dostopno iz Pohorske ulice preko dveh križišč, iz ulice Katarine Mede preko dveh mostičkov in iz ulice Pot k mlinu preko parcel 1073/5, 1073/6 in 1069.

Na obstoječih in predvidenih cestah se uredijo pločniki, oziroma površine za pešce, zelenice z drevoredi in kolesarske steze.

Mirujoči promet

Skladno z določili Odloka o PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 26/98), je pri določanju parkirnih mest upoštevana tabela za določitev potrebnih parkirnih mest v odvisnosti od dejavnosti. Pri določanju potrebnih parkirnih mest za stanovanjske objekte so upoštevana določila Pravilnika o minimalnih tehničnih pogojih za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.list RS, št.45/00)

Javni potniški promet

Na območju je ob Pohorski ulici obstoječa postaja javnega potniškega prometa.

Kolesarski promet

Kolesarske steze se uredijo ob Pohorski ulici in ob Radvanjskem potoku. Ob ostalih cestah niso potrebne posebne kolesarske steze, saj se kolesarski promet lokalnega pomena odvija po cestišču.

Za parkiranje koles se uredijo odstavna mesta za kolesa ob vseh glavnih vhodih v objekte, kjer je predviden javni program.

Peš promet

Pešcem so namenjeni pločniki ob cestah, ploščadi pred objekti, v katerih je javni program in javna sprehajalna pot ob Radvanjskem potoku . Na teh površinah je potrebno zagotoviti tudi neovirano gibanje invalidov.

Pri projektiranju je potrebno upoštevati Pravilnik o zahtevah za projektiranje objektov brez grajenih ovir (Uradni list RS št. 92/99).

VI. POGOJI ZA UREJANJE KOMUNALNE IN ENERGETSKE INFRASTRUKTURE

10. člen

Za predvideno infrastrukturo se naroči tehnična dokumentacija.

Pri izdelavi tehnične dokumentacije je potrebno upoštevati predpisane minimalne horizontalne in vertikalne odmike, zahteve upravljalcev, vsa zakonska določila predpisov o sanitarnem, higienskem in požarnem varstvu.

Upoštevati je potrebno tudi predpisani medsebojni odmik med vodovodom in kanalizacijo, ki znaša: minimalni vertikalni odmik 0.5m, minimalni horizontalni odmik 3.0m. V kolikor tega odmika ni mogoče doseči je potrebno vodovod primerno zaščititi (glineni naboj).

11. člen

Vodooskrba:

Za predvideno zazidavo se zgradi ustrezno vodovodno omrežja z navezavo na obstoječe vodovodno omrežje.

Elektro omrežje.

Območje se priključi na novo TP ob poslovno stanovanjskem objektu ob Pohorski ulici

Iz nove TP se predvidi ustrezno nizkonapetostno omrežje do posameznih objektov in omrežje javne razsvetljave.

Kanalizacija:

V I.fazi je potrebno preurediti obstoječ kanal mešanega sistema na južni strani Pohorske ceste in kolektor pred razbremenikom. Izvede se preusmeritev obstoječega kanala v dolžini cca 260m in kolektorja v dolžini cca 100m.

Plin:

Za potrebe oskrbe z zemeljskim plinom se zgradi ustrezno plinovodno omrežje z navezavo na obstoječe omrežje.

Ogrevanje:

Objekti se ogrevajo iz skupnih kotlovnice za posamezne faze izgradnje ali individualno, oboje na zemeljski plin.

Odstranjevanje odpadkov:

Zbiranje in odvoz odpadkov se uredi v skladu z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Maribor (MUV št. 11/92) in Pravilnikom o ravnanju z odpadki (Uradni list RS št. 84/98).

VII. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

12. člen

Varovanje voda:

V skladu z Odlokom o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zalog pitne vode na Vrbanskem platoju, Mariborskem otoku, Limbuški dobravi in Dravskem polju, se parcele nahajajo v vplivnem varnostnem pasu (MUV št. 19/98).

Varstvo zraka:

Skladno z Odlokom o varstvu zraka na območju Mestne občine Maribor (MUV št. 13/98), se obravnavane parcele nahajajo v III. območju onesnaženosti zraka

Varstvo pred požarom:

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

Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je potrebno upoštevati:

- Pravilnik o požarnovarnostnih pogojih, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi prostorskega ureditvenega akta, pri projektiranju, gradnji, rekonstrukciji in vzdrževanju objektov (Uradni list SRS, št.42/85)
- Pravilnik o gradnji naprav za vnetljive tekočine ter o skladiščenju in pretakanju vnetljivih tekočin (Ur. l. SFRJ št. 20/71, 12/71)
- SIST DIN 14090 – površine za gasilce na zemljišču

Smeri evakuacijskih poti določi projektant.

Po pravilniku o tehničnih normativih za zunanje in notranje hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. l. SFRJ št. 30/91) je potrebno zagotoviti v vodovodnem omrežju 10 litrov vode v sekundi, zagotoviti zadostne količine vode za gašenje (ocena 25 - 30 l/sek, prednost imajo podzemni hidranti). Dovožne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 80 kN.

-
Varstvo pred hrupom:

Skladno z uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 45/95) in Uredbo o spremembah in dopolnitvah uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 66/96), se obravnavane parcele nahajajo v II. območju.

Osončenje:

Z odmiki med objekti mora biti zagotovljeno enakomerno osončenje bivalnih prostorov v stanovanjskih objektih vsaj dve uri na dan vsak dan v letu.

Komunalni odpadki:

Upoštevati je potrebno Pravilnik o ravnanju z odpadki (Ur. l. št. 84/98) in Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki v občini Maribor (MUV št. 11/92).

VIII. FAZNOST IZVAJANJA IN TOLERANCE NA ZAZIDALNEM NAČRTU

13. člen

Zazidalni načrt se lahko izvaja v več fazah, ki so med seboj časovno neodvisne.

14. člen

Tolerance:

V grafični prilogi "funkcionalno oblikovalski pogoji" so določeni maksimalni tlorisni in višinski gabariti. Natančnejše tolerance so opisane v 6. in 7. členu (pogoji za urbanistično, arhitekturno oblikovanje objektov)
Možna so odstopanja pri določitvi kote 0.00 objektov za +/- 0.5m.

IX. KONČNE DOLOČBE

15. člen

*Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:
Mestni upravi Mestne občine Maribor, Zavod za prostorsko načrtovanje.*

16. člen

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

17. člen

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

OBRAZLOŽITEV

Območje obdelave je del prostorsko planske enote Ra4 in del Ra 6.

Z odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98 in 2/ 2001) je predmetno območje opredeljeno kot nezazidano stavbno zemljišče z naslednjo rabo: ob Radvanjskem potoku so zelene površine, vzhodno od Radvanjskega potoka so stanovanjske površine, zahodno od potoka so stanovanjske in dopolnilne dejavnosti.

Za predmetno območje je v Prostorsko ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št.26/98) predvidena izdelava zazidalnega načrta.

Za območje zazidalnega načrta je predvideni faktor izrabe zemljišča 0,4-0,6.

Ob območju obdelave, a v sklopu celotnega kompleksa se nahaja poslovno stanovanjski objekt ob Pohorski ulici.

Na severni in vzhodni strani se območje obdelave naslanja na obstoječo individualno razpršeno zazidavo, na zahodni strani meji na Pohorsko cesto ter na jugu preide v zelene površine.

Zasnova ureditve:

Zaradi večje preglednosti je območje razdeljeno na tri cone.

Cona I se nahaja ob Pohorski ulici. V njej so poleg stanovanj predvidene trgovske, gostinske in storitvene dejavnosti, ki so umeščene v dveh objektih.

Objekt (v grafiki je št.2) se nahaja severno od obstoječega objekta ob Pohorski ulici. Tvori vzhodno stranico trga in je visok K+P+2+M.

Pritličje objekta je namenjeno mirnim trgovskim, gostinskim in storitvenim dejavnostim, etaži in mansarda pa stanovanjskemu, turistično-nastanitvenemu ali poslovnemu programu.

Objekt severno od njega ob Pohorski ulici (v grafiki je št.3) je visok K+P+1+M.

Pritličje objekta je namenjeno mirnim trgovskim, gostinskim in storitvenim dejavnostim, etaža in mansarda pa stanovanjskemu, turistično-nastanitvenemu ali poslovnemu programu.

Cona II obsega območje vzhodno od objektov ob Pohorski ulic proti Radvanjskemu potoku. V tej coni predvidimo stanovanjsko pozidavo, ki v orientaciji sledi jasno izraženi strukturi področjem vzhodno od Pohorske ulice.

Predvidena je relativno nizka stopnja pozidave s poudarkom na močno ozelenjeno območje, še posebej ob Radvanjskem potoku.

Cona IIa je namenjena individualnemu stanovanjskemu objektu, ki predstavlja prehod proti obstoječim objektom ob severnem robu območja.

Cona III na zahodnem bregu Radvanjskega potoka nadaljuje redčenje pozidave v korist zelenih površin, tako da se kar čim bolj zlije z obstoječo pozidavo na vzhodnem robu območja, katere del tudi v bistvu je. Tako je na področju predvidena izvedba samostojno stoječih objektov, ki se lahko izvedejo kot dvojčki.

Faktor izrabe zemljišča je 0,42 v širšem območju zazidalnega načrta.
Predvidena pozidava se lahko izvede v več, med seboj ločenih fazah.

Ureditev okolja: in zelene površine:

Ključni krajinski element obravnavanega območja je Radvanjski potok, ki mu je potrebno zagotoviti pogoje za obstoj kot naravni identiteti in ekološkemu koridorju, zato je na obravnavanem območju predviden relativno širok pas zelenih površin.

Na celotnem območju obdelave so predvidene ureditve prečnih povezav do potoka - peš poti, ki jih spremlja zasaditev in urbana oprema.

Ob Pohorski ulici je predvidena zasaditev drevoreda ob predhodni preveri možnosti ohranitve obstoječih dreves.

Motorni promet:

V območju obdelave ni obstoječih prometnic.

Zahodni rob območja obdelave predstavlja Pohorska cesta - rekonstruirana trasa, na katero se obravnavano območje navezuje v dveh križiščih.

Notranja prometna komunikacija se izvede v obliki dveh prometnih zank.

Vzhodni del se napaja po novo izvedeni ulici 'cesta D' iz ulice Pot k mlinu in preko dveh mostičkov iz ulice Katarine Mede.

Mirujoči promet:

Parkiranje za stranke in obiskovalce je zagotovljeno na zunanjih parkiriščih, medtem ko je parkiranje za stanovalce predvideno v podzemnih garažah in pod nadstreški. Število parkirnih mest je dimenzionirano glede na pravilo 1 PM./30m² za trgovine in lokale ter 1.25 PM. na stanovanjsko enoto za stanovanjske bloke, od tega na vsako stanovanjsko enoto 1 pokrito PM, ostanek za obiskovalce na prostem. (Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.list RS, št.45/00))

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