

**MESTNA OBČINA MARIBOR**  
**ŽUPAN**  
**Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor**

Številka: 35005/00002/2001 0901 VB  
Datum: 5. 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 Ra 4 IN DEL Ra 6 - center Zgornjega Radvanja – druga 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 - druga 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**

druga obravnava

**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., Svetožarevska 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. Soglasja 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<br>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<br>objektov                     | M - 1 : 1000 |
| 11. Tehnični elementi za zakoličenje<br>gradbenih parcel             | M - 1 : 1000 |
| 12. Položaj in velikost novih gradbenih parcel glede<br>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, turističnim, zdravstvenim, kulturnim in mirnim storitvenim dejavnostim, kot tudi stanovanjskemu ali turistično nastanitvenemu programu.

#### Cone II, IIa in III

Cone 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)
- tri lamele stanovanjskih vrstnih enot z možnostjo izvedbe večstanovanjskih enot (št.6)
- dvanajst skupin stanovanjskih vrstnih hiš z različnim številom enot (št.5)
- petnajst individualnih stanovanjskih objektov z možnostjo izvedbe dvojčkov (št.7 in št.8)
- most za pešce preko Radvanjskega potoka

## III. POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČJA:

## 6. člen

- 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:

<u>Gradbene linije</u>	so obvezne in so v grafičnih prilogah označene s polno črto.
<u>Gradbene meje</u>	so spremenljive ( možen odmik v notranjost) in so v grafičnih prilogah označene s prekinjeno črto.
<u>Območje za gradnjo</u>	območje na parceli, znotraj katerega je možno graditi. Območje definirajo gradbene meje, oz. gradbene linije.
<u>FPZ – faktor pozidanosti zemljišča</u>	razmerje med bruto tlorisno površino objekta in površino parcele objekta.
<u>FIZ – faktor izrabe zemljišča</u>	razmerje med skupno bruto površino vseh etaž objekta in površino parcele objekta.
<u>višina objekta</u>	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+1+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. V primeru izvedbe stanovanjskega programa v etažah je izvedba nadstreška obvezna kot zaščita pred vplivom parkiranih vozil.

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+1. 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 objektov tip 6 so v garažnih kletih poslovno stanovanjskih objektov ob Pohorski cesti, za stanovalce objektov tip 5 pa pod nadstreški na svojem funkcionalnem zemljišču pred hišo ali ob pod nadstreški ob ulicah..

Parkirni prostori za obiskovalce so na voljo na dveh javnih parkiriščih v območju.

Objekti ob cesti A se zaradi bližine parkirišč z bivalnimi prostori ne smejo odpirati proti cesti.

## ***Cona IIa***

### Objekta št.4

V coni IIa se locira individualna stanovanjska hiša dim. 14.5/14,5m \*-1m in manjši poslovni objekt dim. 10/6m. Možno je izvesti tudi objekta manjših gabaritnih mer. Oba objekta sta maksimalne etažnosti K+P+M. Največja višina stanovanjskega objekta je 9m.. Največja višina poslovnega objekta je 6m. Smer glavnega slemena stanovanjskega objekta je SZ-JV. Smer glavnega slemena poslovnega objekta je vzdolžno z objektom. 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 drugi parceli z zahodne smeri 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.

### **7. člen**

V conii II je za objekte tip 5 in 6 določena obodna parcelacija skupine. Oblika, velikost in pozicija parcel znotraj skupine se določi kasneje s parcelacijskim načrtom.

## **IV. POGOJI ZA ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE OBJEKTOV:**

### **8. 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 izstopajo iz strešine, ne sme preseči 30% površine tlorisne projekcije strehe.

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

#### ***Cona II***

Streha objekta mora biti dvokapnica z naklonom strešine vsaj 30 stopinj. Kritina je klasična, opečna ali temna.

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***

Streha objekta mora biti dvokapnica z naklonom strešine vsaj 30 stopinj. Kritina je klasična, opečna ali temna.

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**

### **9. 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 postavijo sedežne klopi. Za pridobitev najustreznejše rešitve izvedbe trga se razpiše javni urbanistično – arhitekturni natečaj.

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 16m<sup>2</sup>

- finalna obdelava mora biti identična finalni obdelavi ograje

Zelene površine ob potoku

Ob Radvanjskem potoku se uredi sprehajalna pot za pešce in kolesarska steza. Uredita se na bermi v sklopu vodno gospodarske ureditve potoka. Širina berme je 4m.

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**

### **10. 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

### 11. 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).

### 12. 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. Javna razsvetljava celotnega območja mora biti zasnovana na naravi prijazen način, kar pomeni, da se uporabljajo samo svetila, ki ne sevajo UV valovne dolžine in ki so tako konstruirana, da osvetljujejo samo potrebne talne površine, ne pa tudi neba.

#### Kanalizacija:

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

Za odvod odpadnih vod iz soseske se izvede delno ločen in mešan sistem kanalizacije. Meteorne vode iz parkirišč in utrjenih površin se preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj speljejo v obstoječo kanalizacijo oz. predvideno meteorno kanalizacijo. Rešitev je pogojena s traso prestavljenega kolektorja in terenskimi karakteristikami območja.

Fekalne odpadne vode iz objektov se navežejo na predvideno oz. obstoječo fekalno kanalizacijo.

Za celotno območje je potrebno izdelati ustrezno tehnično rešitev odvodnje, ki je odvisna od terenskih karakteristik in poteka obstoječe kanalizacije.

Celotna kanalizacija se izvede vodotesno.

#### 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.

### TK omrežje

Obravnavano območje se naveže na obstoječe TK omrežje. V sklopu soseske se predvidijo potrebni koridorji za položitev TK omrežja

### KTV omrežje

Vzporedno s TK omrežjem se predvidijo ustrezni koridorji za položitev KTV omrežja do posameznih objektov

### 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).

V skladu z Odredbo o ravnanju z ločeno zbranimi frakcijami pri opravljanju javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki (Ur.l.RS 21/2001), predvimo eno zbirno mesto za ločeno zbiranje odpadkov v osrednjem delu območja.

## **VII. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA**

### **13. člen**

#### Varovanje voda:

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

#### Vodnogospodarske ureditve

Za zagotovitev poplavne varnosti obravnavanega območja je potrebno izvesti vodnogospodarske ukrepe na Mrzlem potoku in Radvanjskem potoku.

Mrzli potok: obnoviti je potrebno strugo Mrzlrge potoka v obstoječi trasi ter obnoviti cevne prepuste.

Radvanjski potok: v območju zazidave se izvede ureditev struge Radvanjskega potoka, ki zagotavlja 100-letno poplavno varnost. Osnovna trasa ostane nespremenjena. Ureditev se izvede z razširitvijo profila na levem bregu potoka tako, da se profil razširi in uredi vmesna berma, po kateri se uredi skupna sprehajalna in kolesarska pot. Plato zazidave se dvigne na min. 0.50 m nad koto poplavne vode Q 100.

Zaledne vode: za odvod zalednih vod, ki pritečejo s Pohorske ceste se južno od obstoječega poslovno stanovanjskega objekta uredi odprti jarek, ki poteka ob peš poti oz po parcelni meji od Pohorske ceste do izliva v Radvanjski potok.

#### 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).

Dovozne 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. POGOJI ZA VAROVANJE NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE**

### **14. člen**

Naravna dediščina

Ureditev potoka vključno s strugo, brežinami in obrežnimi javnimi površinami mora biti obdelana v posebnem projektu, ki mora upoštevati sonaravno ureditev struge.

Kulturna dediščina:

Na območju ni evidentiranih objektov kulturne dediščine.

## **VIII. FAZNOST IZVAJANJA IN TOLERANCE NA ZAZIDALNEM NAČRTU**

### **15. člen**

Zazidalni načrt se lahko izvaja v več fazah, ki so med seboj časovno neodvisne. Faznost je pogojena s komunalno ureditvijo celotnega kompleksa.

### **16. 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****17. člen**

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

Mestni upravi Mestne občine Maribor, Zavod za prostorsko načrtovanje.

**18. člen**

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

**19. člen**

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

Številka: 35005/00002/2001 0901 VB

Datum: 5. 09. 2001

## O B R A Z L O Ž I T E V

### *Uvod*

Osnutek citiranega akta z osnutkom odloka je bil javno razgrnjen od 15. junija do 20. julija 2001 v prostorih Mestne četrti Radvanje ter v Zavodu za prostorsko načrtovanje. Javna obravnava je bila 19. junija 2001 v prostorih MČ Radvanje.

Urbanistična komisija je predmetno gradivo obravnavala dvakrat in sicer: na svoji 8.seji, 23.01.2001 prvič, in na 9.seji, 9.maja 2001 drugič.

Mestni svet Mestne občine Maribor je predmetni dokument obravnaval na svoji 31.seji,(nadaljevanje)dne 10.07.2001

Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja je predmetno gradivo obravnaval na svoji 27.seji (nadaljevanje) 5.julija 2001

Statutarno pravna komisija je predmetno gradivo obravnavala na svoji 31. seji, 6. julija 2001.

V skladu s programom priprave zazidalnega načrta za predmetni akt je izdelovalec URBIS 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 Ra 4 in del Ra 6 center Zgornje Radvanje.

Spremembe so v naslednjih členih predmetnega odloka:

#### **4. člen:**

v prvem odstavku se spremeni besedilo „storitvenim in drugim mirnim terciarnim dejavnostim,, z besedilom „, turističnim, zdravstvenim, kulturnim in mirnim storitvenim dejavnostim,, .

#### **5. člen:**

v tretjem odstavku se spremeni besedilo „pet lamel,, z besedilom „*tri lamele*,,  
v četrtem odstavku se spremeni prva beseda „deset,, z besedo „*dvanajst*,,  
v petem odstavku se spremeni prva beseda „trinajst,, z besedo „*petnajst*,,

#### **6.člen:**

**cona I:** v predzadnjem odstavku pri opisu, se na koncu doda novi stavek, ki se glasi: *V primeru izvedbe stanovanjskega programa v etažah je izvedba nadstreška obvezna kot zaščita pred vplivom parkiranih vozil.*

**cona II:** v sedmem odstavku se besedilo: „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,, zamenja z besedilom *Pokrita parkirna mesta za stanovalce objektov tip 6 so v garažnih kletih poslovno stanovanjskih objektov ob Pohorski cesti, za stanovalce objektov tip 5 pa pod nadstreški na svojem funkcionalnem zemljišču pred hišo ali ob pod nadstreški ob ulicah.*

Na koncu opisa se doda besedilo:

*Objekti ob cesti A se zaradi bližine parkirišč z bivalnimi prostori ne smejo odpirati proti cesti.*

**cona IIa:** korigira se prvi stavek z naslednjim besedilom: *10/6m. Možno je izvesti tudi objekta manjših gabaritnih mer.*

Besedilo . „Smer glavnih slemen obeh objektov je SZ-JV,, se zamenja z besedilom „*Smer glavnega slemena stanovanjskega objekta je SZ-JV. Smer glavnega slemena poslovnega objekta je vzdolžno z objektom.* „

**cona III:** v tretjem odstavku se besedilo „Na srednjih štirih -večjih parcelah južno od ceste D je možna izvedba dveh glavnih lamel objekta,, zamenja z besedilom „*Na drugi parceli z zahodne smeri južno od ceste D je možna izvedba dveh glavnih lamel objekta...*„

**7.člen:** se spremeni v celoti, ker se doda novi sedmi člen tako, da je sedmi člen iz osnutka odloka sedaj 8. člen in tako posledično do konca.

**8.člen:** v poglavjih: „cona II in cona III,, se opis in naklon strehe zamenja z besedilom: *Streha objekta mora biti dvokapnica z naklonom strešine vsaj 30 stopinj. Kritina je klasična, opečna ali temna.* (v soglasju MČ Radvanje podana pripomba, ki je upoštevana)

**9.člen:** v poglavju: „javni trg,, se doda novi stavek, ki se glasi: „*Za pridobitev najustreznejše rešitve izvedbe trga se razpiše javni urbanistično – arhitekturni natečaj.*“

V poglavju: „Zelene površine ob potoku,, se drugi stavek prvega odstavka v celoti zamenja z naslednjim besedilom: *Uredita se na bermi v sklopu vodno gospodarske ureditve potoka. Širina berme je 4m*

Posamezna določila členov v okviru: „Pogojev za urejanje komunalne in energetske infrastrukture,, in „Pogojev za varovanje okolja,, so spremenjena na podlagi dodatno izdelanih strokovnih podlagah in študij.

Doda se v celoti **ново VIII poglavje:** POGOJI ZA VAROVANJE NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE tako, da je osmo poglavje v predmetnem osnutku sedaj IX in IX poglavje iz osnutka je sedaj X.

**15.člen** ( 13.člen v osnutku) se doda novi stavek: „*Faznost je pogojena s komunalno ureditvijo celotnega kompleksa.*“

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

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 Ra 4 in DEL Ra 6 CENTER ZGORNJEGA RADVANJA**

Osnutek citiranega akta z osnutkom odloka je bil javno razgrnjen od 15. junija do 20. julija 2001 v prostorih Mestne četrti Radvanje ter v Zavodu za prostorsko načrtovanje. Javna obravnava je bila 19. junija 2001 v prostorih MČ Radvanje.

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

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

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

6. člen – Objekti št. 5 in 6 – potrebno je napisati, da objekti 6 imajo pokrita parkirna mesta za stanovalce, objekti št. 5 pa imajo svoja parkirišča.

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva s spremembo besedila 6.člena odloka..

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

V 8. členu je potrebno dodati odločbo, da se za ureditev javnega trga izvede arhitekturni natečaj

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva z dopolnitvijo 9.člena odloka.

**Pripomba št. 3: ( odbor za urejanje prostora in varstvo okolja, Pavel Kristan, Mestna četrt Radvanje, g. Davorin Trstenjak - predstavnik odbora krajanov )**

9. člen – Pogoji za urejanje prometnih površin – zaradi vedno večje obremenjenosti Pohorske ulice, odbor predlaga, da se predvidijo tudi druge prometne povezave. Ob realizaciji zazidalnega načrta naj se izvede povezava Lackove ulice z Zvezno ulico.

Strokovno stališče

Povezava Zvezne in Lackove ni predmet tega zazidalnega načrta. S problemom in pripombo je Zavod za prostorsko načrtovanje seznanil Komunalno direkcijo, ki je ugotovila, da je ta problem možno reševati v okviru njihove postavke: „Splošne rekonstrukcije 2002., ker gre za manjšo rekonstrukcijo..

V zvezi s tem je potrebno, da MČ Radvanje skupaj s krajani, odpošlje pobudo za izgradnjo preboja Zvezdne in Lackove ul., na Komunalno direkcijo MOM.

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

9. člen – Kolesarski promet – v drugem odstavku naj se doda, da se za parkiranje koles predvidi prostor za odstavna mesta za kolesa

Strokovno stališče

Formulacija besedila 10.člena odloka ustreza pripombi.

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

13. člen – Faznost izvajanja in tolerance na zazidalnem načrtu – odbor predlaga, da se v členu doda določba, da je faznost izvajanja pogojena s komunalno ureditvijo celotnega kompleksa.

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva v tekstualnem delu odloka, v 15.členu.

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

Na obravnavanem območju naj se opredelijo vse javne površine.

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva na listu parcelacije, tako, da bodo javne površine ustrezno označene.

**Pripomba št. 7:** (*Zavod za varstvo okolja*)

8. člen: zelene površine: predlagamo, da je kolesarska steza ločena od sprehajalnih poti.

Strokovno stališče

Sprehajalne poti ob potoku služijo tudi vzdrževalnemu dostopu do struge potoka. Fizična ločitev kolesarskih poti od prehajalnih poti bi otežila vzdrževanje. Glede na to, da smo površino še dodatno razširili smatramo, da je na voljo dovolj prostora za vse uporabnike.

Pripomba se ne upošteva

**Pripomba št. 8:** (*občani – Vezjak Jože, Ivana*)

Pripomba na ZN Center Zg. Radvanja.

Sva lastnika parcele št. 1070/1 k.o. Zg. Radvanje, ki je v območju obdelave ZN Center Zg. Radvanja. Na svoji parceli želiva zgraditi enodružinski stanovanjski objekt. Približna velikost objekta naj bo 150 m<sup>2</sup> bruto površina pritličja. Objekt naj bo etažnostni P+M. Sva tudi lastnika sosednje parcele na južni strani, zato je lahko objekt naslonjen na južno parcelno mejo.

Strokovno stališče

Objekt se na parceli 1070/1 ne more postaviti, kot želi lastnik, saj bi postavitev bistveno odstopala od koncepta celotnega območja in predlaganih gradbenih linij proti jugu. Predlagamo rešitev po kateri si ob ustreznih zamenjavi parcel objekt lahko postavi v neposredni bližini – na sosednji parceli.

Pripomba se upošteva delno.

**Pripomba št. 9:** (*Mestna četrt Radvanje*)

V zazidalnem načrtu je potrebno opredeliti vsebino poslovnih funkcij v poslovno stanovanjskih objektih – trgovska dejavnost, gostinska dejavnost, turistična dejavnost, zdravstvo, kultura in storitvene dejavnosti.

**4. Strokovno stališče**

Pripomba se upošteva tekstualnem delu - 4.členu odloka.

**Pripomba št. 10:** (*Mestna četrt Radvanje*)

Opredeliti je treba razmejitev med funkcionalnimi in javnimi površinami, kjer predlagamo, da se osrednji trg, promenada od trga do potoka, ceste, parkirišča, večje zelenice in sprehajalna pot, in kolesarska steza ob potoku, opredelijo kot javne površine, ki jih prevzavme v vzdrževanje občina Maribor.

Strokovno stališče

Pripomba se upošteva na listu parcelacije, tako, da bodo javne površine ustrezno označene.

**Pripomba št. 11:** (*Mestna četrt Radvanje*)

Za vsako enodružinsko stanovanjsko hišo je treba predvideti tri parkirna oz. garažna mesta, za vsako stanovanjsko enoto pa najmanj dva.

Strokovno stališče

Kot je razvidno iz teksta in grafičnega dela ZN število razpoložljivih parkirnih mest na območju močno presega število, določeno z normativi.

Datum: 5.09.2001

Številka: 35005-00002/2001 0901 VB

**Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.  
ŽUPAN**