

**MESTNA OBČINA MARIBOR**  
**ŽUPAN**  
**Ul. heroja Staneta 1, 2000 Maribor**

Številka: 35005/00024/2001 0901 VB  
Datum: 4. 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 St 9 –ob Polančičevi in Kamenškovi ulici – 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 St 9 ob Polančičevi in Kamenškovi ulici - 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 ( Ur. l. SRS št. 18/84, 37/85 in Ur. l. RS št. 29/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 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 St 9- ob Polančičevi in Kamenškovi ulici**

**osnutek**

### **I. UVODNA DOLOČILA**

#### **1. člen**

S tem odlokom se sprejme Zazidalni načrt za del St 9 - ob Polančičevi in Kamenškovi ulici, ki ga je izdelal URBIS d.o.o., Svetozarevska ul. 6 Maribor, pod številko naloge 147-ZN/01 v avgustu 2001.

#### **2. člen**

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

#### **A. TEKSTUALNI DEL**

1. Tehnično poročilo
2. Osnutek odloka o zazidalnem načrtu
3. Pogoji in soglasja k zazidalnemu načrtu

#### **B. GRAFIČNI DEL**

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Pregledna situacija  | M – 1 : 5000 |
| 2. Izsek iz dolgoročnega plana – urbanistična zasnova                               | M - 1 : 5000 |
| 3. Obstoječe stanje z mejo območja obdelave   | M - 1 : 500  |
| 4. Ureditvena situacija s karakterističnimi prerezi                                 | M - 1 : 500  |
| 5. Funkcionalno oblikovalski pogoji s prerezom                                      | M - 1 : 500  |
| 6. Situacija prometnega režima  | M - 1 : 1000 |
| 7. Situacija komunalnih naprav  | M - 1 : 500  |
| 8. Položaj, velikost in namembnost novih<br>gradbenih parcel v odnosu do obstoječih | M - 1 : 500  |
| 9. Tehnični elementi za zakoličenje objektov  | M - 1 : 1000 |
| 10. Tehnični elementi za zakoličenje gradbenih parcel                               | M - 1 : 1000 |
| 11. Kopija uradnega katastrskega načrta   | M – 1 : 1000 |

## II. MEJA IN OPIS OBMOČJA OBDELAVE

### 3. člen

Območje leži na Studencih med Polančičevo in Kamenškovo ulico.

Meja območja poteka po zahodni, severni in vzhodni meji parcele št. 2078/1 ter po vzhodni, južni in zahodni meji parcele št. 2078/2 k.o. Studenci.

Velikost območja je 4.44 ha.

Območje zazidalnega načrta obsega naslednji parceli: 2078/1, 2078/2 k.o. Studenci.

## III.FUNKCIJA OBMOČJA

### 4. člen

Funkcija območja je pretežno stanovanjska.

## IV.URBANISTIČNI POGOJI IN OBLIKOVANJE OBJEKTOV

### 5. člen

Grafične priloge zazidalnega načrta prikazujejo:

- razporeditev obstoječih in predvidenih objektov ter zelenih in ostalih površin
- namembnost objektov
- maksimalne gradbene linije in višinske gabarit
- smeri dostopov in dovozov
- ureditev utrjenih in zelenih površin
- ureditev parkirišč

### 6. člen

Novogradnje:

Predvidena je izgradnja 20 objektov in sicer 19 stanovanjskih vrstnih enot in 1 objekt za varovana stanovanja.

### 7. člen

Opis namembnosti posegov:

Na severnem delu območja je lociran kompleks varovanih stanovanj z dostopi in parkirišči na severnem delu območja.

Zasnova objekta:

Na vhodno avlo so navezani trije trakti s stanovanji in upravni trakt, v katerem so locirane oskrbne in servisne dejavnosti (zdravstvena oskrba, prehrana, čistilni servis, frizer, pedikura, ipd.).

Trakti objekta so med seboj razmaknjeni tako, da se ustvarijo zelene površine za počitek, južno od objekta je zeleni pas s parkovno ureditvijo za krajše sprehajanje, ki loči objekte od parkirišča in od zazidave na jugu..

Na južnem delu območja je predvidena izgradnja vrstnih hiš. Izgradnja je v treh nizih. Vsak niz ima peš in interventni dostop iz severne strani.

V vsakem nizu ima stanovanjska enota na vzhodni strani možnost izgradnje prizidka, v katerem je možna umestitev mirne poslovne dejavnosti.

## 8. člen

### Funkcionalno oblikovalski pogoji

#### *Objekt z varovanimi stanovanji:*

Objekt z varovanimi stanovanji je etažnosti P + 2 z ravno streho. Kota venca posameznih lamel je na višini 10.40 m, avla je enoten volumen s koto venca na višini 11.80 m.

#### *Individualne vrstne hiše:*

Vrstne hiše so etažnosti K + P + 1 + M. Streha je ravna, ob mansardnem delu je izvedena kot pohodna terasa.

## V. POGOJI ZA UREJANJE ODPRTIH POVRŠIN

### 9. člen

V območju objekta z varovanimi stanovanji je predvidena parkovna ureditev okolice objekta z možnostjo sprehoda in posedanja. Ob prometnicah so zasajeni drevoredi.

Ob individualnih hišah je predvideno sajenje avtohtonih rastlin. Žive meje tvorijo ograje med hišami.

## VI. POGOJI ZA UREJANJE PROMETNIH POVRŠIN

### 10. člen

Osnovno prometnico predstavlja Kamenškova ulica, ki se na severni strani priključuje na Šarhovo ulico.

Sekundarna dostopna cesta je Polančičeva ulica, ki pa mora ostati internega značaja.

Kamenškova ulica se rekonstruira oz. razširi v naslednje prečne profile:

- vozišče 2 x 3,25 m	6,50 m
- pločnik (obojestransko) min. 2 x 2,0 m	4,00 m
SKUPAJ	10,50 m

#### Mirujoči promet

Parkiranje za potrebe varovanih stanovanj je organizirano na severni in južni strani objekta.

Individualni objekti imajo parkiranje organizirano v kleti objektov, za obiskovalce v povezovalni cesti med varovanimi stanovanji in objekti.

#### Javni potniški promet

Javni avtobusni promet je po Šarhovi ul., postaja je na razdalji cca 200m od obravnavanega območja.

Peš promet je zagotovljen po pločnikih.

## VII. POGOJI ZA UREJANJE KOMUNALNE IN NERGETSKE INFRASTRUKTURE

### 11. člen

#### Vodooskrba:

Zaradi predvidene zazidave je potrebno zgraditi vodovodno omrežje v Kamenškovi ulici z navezavo na obstoječi vodovod LŽ DN 150 v Polančičevi ulici. Minimalni profil cevovoda je DN 100.

Priključki do posameznih objektov se izvedejo iz predvidenih cevovodov.

#### Elektro omrežje.

Preko obravnavanega območja potekajo obstoječi niskonapetostni vodi, ki jih je potrebno odstraniti in prilagoditi novi zazidavi.

Predvidena zazidava se bo napajala z električno energijo iz obstoječe TP Šarhova. Transformatorsko postajo je potrebno preurediti (zamenjava transformatorja, preureditev niskonapetostnega izvoda).

Iz preurejene transformatorske postaje se položijo ustrezni niskonapetostni razvodi do predvidenih objektov.

#### Kanalizacija:

Za odvod odpadnih vod je potrebno zgraditi ustrezno kanalizacijsko omrežje v povezovalnih ulicah in Kamenškovi ulic z navezavo na obstoječi kanal v Šarhovi ulici.

Celotna kanalizacija se izvede za mešan način odvodnje. Kanalizacija mora biti vodotesna.

#### Ogrevanje:

V skladu z energetske karto Maribora je obravnavano območje predvideno za ogrevanje preko daljinskega ogrevanja iz Toplotne oskrbe Maribor.

V 1. fazi se izvede ogrevanje na plin ali lahko kurilno olje. Za kompleks varovanih stanovanj se predvidi skupna kotlovnica, stanovanjski objekti se ogrevajo individualno.

Postavitev zunanjih cistern za UNP ni dovoljena.

#### Telekomunikacijsko omrežje

Za potrebe predvidene zazidave se zgradi ustrezno kabelsko TK omrežje z navezavo na obstoječe omrežje v Šarhovi ulic.

Koridor za položitev kabla je v vzhodnem pločniku Polančičeve ulice.

#### KTV omrežje

Za potrebe predvidene zazidave se zgradi ustrezno KTV omrežje.

Omrežje se predvidi vzporedno s telekomunikacijskim omrežjem.

#### Odvoz smeti:

Odvoz smeti je potrebno zagotoviti v skladu z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki v Mestni občini Maribor (MUV št. 11/92, 18/01).

V območju zazidave je potrebno zagotoviti zbirna mesta za zbiranje odpadkov (ločeno zbiranje).

## VIII. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

### 12. 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 ( MUV št. 19/98, ), se parcele nahajajo v vplivnem varstvenem pasu.

#### 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:

- 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 izvede 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.

## IX. FAZNOST IZVAJANJA IN TOLERANCE PRI ZAZIDALNEM NAČRTU

### 13. člen

Možna je fazna izgradnja objektov: Ena faza je izgradnja objekta z varovanimi stanovanji, ena faza je izgradnja vrstnih hiš.

Do pričetka izvajanja zazidalnega načrta ostanejo zemljišča in objekti na njih v dosedanji rabi.

### 14. člen

#### Tolerance:

V grafični prilogi "funkcionalno oblikovalski pogoji" so določeni tlorisni in višinski gabariti

V vsakem nizu ima stanovanjska enota na vzhodni strani možnost izgradnje prizidka, v katerem je možna umestitev mirne poslovne dejavnosti.

#### Posebni pogoji:

Novi objekti morajo biti oddaljeni od parcelne meje, ob upoštevanju sanitarno-požarno-varstvenih pogojev toliko , da je možno nemoteno vzdrževanje objekta.

## **X. PEHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **15. člen**

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

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

### **16. člen**

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

### **17. člen**

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo na obravnavanem območju veljati določila odloka o Prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št.26/98).

### **18. člen**

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

št. 35005/00024/2001 0901 VB  
datum: 5.9.2001.

## **O B R A Z L O Ž I T E V**

### **Uvod**

Območje obdelave leži na Studencih med Polančičevo in Kamenškovo ulico.

Velikost območja je 1.44 ha.

Z objavo in uveljavitvijo »Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor za območje Mestne občine Maribor zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 2/2001) so obravnavane parcele opredeljene kot nezazidano stavbno zemljišče namenjeno stanovanjski gradnji.

Območje je v naravi travnik. Na območju ni obstoječih objektov. Trgovina z osnovno oskrbo, zdravstveni dom in lekarna so v radiu 300 m, pošta v radiu 600 m.

Obravnavano območje ima osnovno komunalno opremo (vodovod, kanalizacija, elektrika), komunalni vodi potekajo v obrobni ulici.

### **Namembnost-dejavnost, urbanistični koncept ureditve, arhitektonsko oblikovanje objektov**

Obravnavano območje je del prostorsko planske enote St 9, namenjene pretežno stanovanjski izgradnji.

Na severnem delu območja je predvidena izgradnja kompleksa varovanih stanovanj z dostopi in parkirišči na severnem delu območja s pripadajočimi zunanjimi parkovnimi površinami in parkirnimi prostori.

V južnem delu je preostanek območja namenjen strnjeni individualni stanovanjski gradnji.

#### *Objekt z varovanimi stanovanji:*

Območje objekta z varovanimi stanovanji obsega 7 500 m<sup>2</sup>, od tega je 2 500 m<sup>2</sup> stavbišče, ostalo so dovozi, dostopi in parkiranje ter zelene parkovne površine.

Objekt z varovanimi stanovanji je etažnosti P + 2 z ravno streho. Kota venca posameznih lamel je na višini 10.40 m, avla je enoten volumen s koto venca na višini 11.80 m.

Zasnova objekta: Na vhodno avlo so navezani trije trakti s stanovanji in upravni trakt, v katerem so locirane oskrbne in servisne dejavnosti (zdravstvena oskrba, prehrana, čistilni servis, frizer, pedikura, ipd.).

Trakti objekta so med seboj razmaknjeni tako, da se ustvarijo zelena dvorišča za posedanje, južno od objekta je zeleni pas s parkovno ureditvijo za krajše sprehajanje, ki loči objekte od parkirišča in od zazidave na jugu. Iz območja so lepi pogledi na Pohorje in Pekrsko gorco.

#### *Individualne vrstne hiše:*

Na južnem delu območja je predvidena izgradnja vrstnih hiš. Izgradnja je predvidena v treh nizih. Vsak niz ima peš in interventni dostop iz severne strani. V kleti objektov so predvidena parkirna mesta z uvozom iz Kamenškove ulice za vsak niz objektov posebej.

Območje individualnih vrstnih hiš je veliko cca 5 600 m<sup>2</sup>. Predvidenih je 19 stanovanjskih enot, lociranih v treh nizih. Tlorisna velikost stanovanjske enote je 96 m<sup>2</sup>.

Vrstne hiše so etažnosti K + P + 1 + M. Streha je ravna, ob mansardnem delu je izvedena kot pohodna terasa.

V vsakem nizu ima stanovanjska enota na vzhodni strani možnost izgradnje prizidka, v katerem je možna mirna poslovna dejavnost, za katero so urejena parkirišča ob Kamenškovi ulici.



Faktor izrabe površine na obravnavanem območju (površina vseh etaž napram območju, ki pripada objektu) je 0.7.

### **Zasnova prometnih površin**

Območje predvidene nove pozidave omejujejo naslednje ceste oz. prometnice:

- na severni strani Šarhova ulica oz. obstoječi stanovanjski objekti
- na vzhodni strani Kamenškova ulica
- na južni strani prečna povezava med Kamenškovo in Polančičevo ulico
- na zahodni strani Polančičeva ulica.

Iz navedene (obstoječe) cestne "mreže" je razvidno, da primarni (zbirni) sistem predstavlja Šarhova ulica, ki se v smeri proti vzhodu nadaljuje do Engelsove ceste. Približno na polovici te razdalje se bo (po izgradnji) Šarhova ulica v obliki polnega križišča priključila na Zahodno obvoznico (Dravograjsko cesto), ki bo omogočala kot državna cesta direktno navezavo na primarni cestni sistem.

Za predmetno pozidavo pa osnovno prometnico predstavlja Kamenškova ulica, ki se na severnem koncu priključuje na Šarhovo ulico, na skrajnem južnem koncu pa na Ilichovo ulico. Predmetna pozidava in predvidena pozidava na površinah vzhodno od Kamenškove ulice pogojujeta ustrezno rekonstrukcijo le - te v profilu, ki bo omogočal in ustvarjal pogoje za normalno odvijanje prometa.

Za potrebe parkiranja so potrebna nivojska in izven-nivojska parkirišča, slednja z uvozom (izvozom) iz (na) Kamenškovo ulico.

Za potrebe stanovalcev so kot prečne povezave še interventne in dostopne poti, ki pa niso namenjene prometu.

### **Zasnova zelenih površin**

V območju objekta z varovanimi stanovanji je predvidena parkovna ureditev okolice objekta z možnostjo sprehoda in posedanja. Ob prometnicah so zasajeni drevoredi.

Ob individualnih hišah se priporoča namesto ograj živa meja.

:

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

## **7.0 OCENA STROŠKOV PRIDOBIVANJA IN UREJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

**1. Stroški za odkup zemljišča 109.303.200,00 SIT**

1.1 Odškodnina za zemljišče 86.292.000,00 SIT  
- 14382 m<sup>2</sup> á 6.000,00 SIT/ m<sup>2</sup> 86.292.000,00 SIT

1.2 Odškodnina zaradi spremembe namembnosti

	<u>kmetijskih zemljišč ali gozda</u>	<u>23.011.200,00 SIT</u>
	- 14382 m <sup>2</sup> á 1.600,00 SIT/ m <sup>2</sup>	23.011.200,00 SIT
<b>2.</b>	<b><i>Stroški priprave zemljišča</i></b>	<b><i>10.500.000,00 SIT</i></b>
2.1	Projekti komunalne in cestne infrastrukture ter zazidalni načrt	10.500.000,00 SIT
	Ocenjeno	10.500.000,00 SIT
Opomba: V stroške niso zajeti stroški zakoličenja objektov in naprav.		
<b>3.</b>	<b><i>Stroški komunalnega opremljanja zemljišča</i></b>	<b><i>94.039.636,00 SIT</i></b>
3.1	<u>Komunalna in energetska infrastruktura</u>	<u>61.480.636,00 SIT</u>
	- <i>Kanalizacija</i>	
	580 m` á 33.244,20 SIT/m`	19.281.636,00 SIT
	- <i>Lovilci olj</i>	
	2 kom á 156.000,00 SIT/kom	312.000,00 SIT
	- <i>Vodovod</i>	
	530 m` á 5.900,00 SIT/m`	3.127.000,00 SIT
	- <i>Elektrika (NN kabel)</i>	
	0,65 km` á 15.000.000,00 SIT/km`	9.750.000,00 SIT
	- <i>Preureditev TP</i>	
	1 kom á 10.000,00 SIT/kom	10.000.000,00 SIT
	- <i>Javna razsvetljava (5-7 m kandelabri na 15-20 m razdalje)</i>	
	5 - 7 m kandelabri + kabel NN á 650.000,00 SIT/stojno mesto	
	Ocenjeno 20 svetilk:	13.000.000,00 SIT
	- <i>Plinovod</i>	
	540 m` á 6.500,00 SIT/m`	3.510.000,00 SIT
	- <i>TK in NN omrežje</i>	
	250 m` á 10.000,00 SIT/m	2.500.000,00 SIT
3.2	<u>Prometne površine</u>	<u>26.897.000,00 SIT</u>
	- <i>Asfaltiranje cest in parkirišč</i>	
	2900 m <sup>2</sup> á 7.300,00 SIT/m <sup>2</sup>	21.170.000,00 SIT
	- <i>Hodniki za pešce in kolesa</i>	
	960 m <sup>2</sup> á 4.600,00 SIT/m <sup>2</sup>	4.416.000,00 SIT
	- <i>Tlakovane poti</i>	
	230 m <sup>2</sup> á 5.700,00 SIT/m <sup>2</sup>	1.311.000,00 SIT

3.3	Odprte površine	5.662.000,00 SIT
	- <i>Javne zelenice - trata</i>	
	2410 m <sup>2</sup> á 2.200,00 SIT/m <sup>2</sup>	5.302.000,00 SIT
	- <i>Drevesa</i>	
	30 kom á 12.000,00 SIT/kom	360.000,00 SIT

#### **REKAPITULACIJA STROŠKOV:**

A.	Stroški za odkup zemljišča	109.303.200,00 SIT
B.	Stroški priprave zemljišča	10.379.002,00 SIT
C.	Stroški opremljanja zemljišča	94.039.636,00 SIT
	<b>STROŠKI SKUPAJ</b>	<b><u>213.842.836,00 SIT</u></b>

#### **OPOMBA:**

Uporabljene cene so, ki veljajo za januar 2001. Zbrane so bile pri posameznih izvajalcih. V oceni stroškov so zajeti le stroški pridobivanja in urejanja stavbnih zemljišč, ne pa celotnih investicijskih stroškov za realizacijo ureditvenega načrta.

