

MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Številka: 35005-22/2001 0900 MK

Datum: 28. februar 2002

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE MARIBOR

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

NASLOV: **ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL NASELJA LIMBUŠ - prva obravnava**

GRADIVO PRIPRAVIL: URBIS urbanizem, arhitektura, projektiranje d.o.o.
Zavod za prostorsko načrtovanje

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

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

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet sprejme Odlok o zazidalnem načrtu za del naselja Limbuš – prva obravnava

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.
ŽUPAN

Priloga:

Odlok o zazidalnem načrtu za del naselja Limbuš – prva obravnava, z obrazložitvijo in karto

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 NAČRU
ZA DEL NASELJA LIMBUŠ**
- prva obravnava -

I. UVODNA DOLOČILA

1.člen

S tem odlokom se sprejme Zazidalni načrt za del naselja Limbuš, ki ga je izdelal URBIS urbanizem, arhitektura, projektiranje d.o.o. Maribor, Svetozarevska ul. 6 pod številko naloge 101-ZN/01 v novembru 2001.

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

2.člen

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 z zasnovo ureditve zelenih površin | M - 1 : 1000 |
| 5. Funkcionalno oblikovalski pogoji s prerezom | M - 1 : 500 |
| 6. Situacija prometnega režima | M - 1 : 1000 |
| 7. Situacija komunalnih naprav | M - 1 : 1000 |
| 8. Položaj, velikost in namembnost novih gradbenih parcel v odnosu do obstoječih | M - 1 : 1000 |
| 9. Kopija uradnega katastrskega načrta | M - 1 : 1000 |

II. MEJA IN OPIS OBMOČJA OBDELAVE

3.člen

Območje leži med naseljema Limbuš in Pekre ob Lackovi cesti.

Območje je na severozahodu omejeno z ulico Mihe Zidanška, na jugu z Lackovo cesto, meja se nato obrne

proti severu in poteka po vzhodni meji parcele št. 501/3, nato se obrne proti zahodu in prečka parcelo št. 501/3, prečka potok in se obrne proti severozahodu in poteka po robu potoka. Na severnem robu parcele št. 501/25 se obrne proti jugozahodu do ulice Mihe Zidanška.

Območje obsega naslednje parcele: del 501/3, 501/24, 501/25, del 501/28, 501/29, 501/30, del 524, vse k.o. Limbuš.

4.člen

Dejavnosti v območju:

Namembnost območja je pretežno stanovanjska. Predvidena je pozidava z individualnimi stanovanjskimi hišami.

V posameznem objektu je dopustna ureditev storitvene dejavnosti, ureditev poslovnega prostora - pisarne ipd., vse v manjšem obsegu v smislu opravljanja dejavnosti lastnika objekta in z ureditvijo parkiranja na lastnem zemljišču.

5.člen

Grafične priloge zazidalnega načrta prikazujejo:

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

III. FUNKCIONALNO OBLIKOVALSKI POGOJI

6.člen

Predvidena je pozidava z individualnimi stanovanjskimi hišami. Pozidava je v dveh vrstah ob Lackovi cesti in v eni vrsti ob Ulici Mihe Zidanška.

Ob Lackovi cesti, vzhodno od potoka je lociranih pet prostostoječih individualnih stanovanjskih hiš. Zahodno od potoka sta locirani dve prostostoječi individualni hiši, od katerih ima ena dostop iz Lackove ceste, druga pa po rekonstruirani dovozni cesti in preko obstoječega mosta.

Ob ulici Mihe Zidanška so locirane tri individualne stanovanjske hiše. Na parceli 501/25 k.o. Limbuš so objekti locirani skladno s pogoji upravljalca daljnovoda, ki poteka čez parcelo, tako da je upoštevan nezazidljiv koridor daljnovoda.

Na križišču Lackove in ulice Mihe Zidanška je obstoječa stanovanjska hiša z dvoriščnim objektom. Možna je njena adaptacija, dozidava do 40% osnovnega tlorisnega gabarita, nadzidava do višine P + 1 ali nadomestna gradnja skladno s pogoji tega ZN.

7.člen

Arhitekturno oblikovanje objektov

Objekti so etažnosti K + P + 1. V grafičnih prilogah so označeni s šrafuro osnovni tlorisi objektov in garaže. Možna je širitev objektov do označene linije, možna so tudi odstopanja v smislu zmanjševanja objektov zaradi funkcije ali oblikovanja, vendar so obvezni odmiki od cestišča.

Dopustno je sodobno oblikovanje objektov s strehami dvokapnicami, dvokapnicami blažjega naklona, enokapnicami, ločnimi strehami ali ravnimi strehami.

IV. POGOJI ZA UREJANJE ODPRTIH POVRŠIN

8.člen

Zelene površine v večji meri predstavljajo vrtovi ob individualnih stanovanjskih hišah. Prostor ob potoku je potrebno sonaravno urediti in mestoma zasaditi z avtohtono vegetacijo.

V. POGOJI ZA UREJANJE PROMETNIH POVRŠIN

9.člen

Območje je dostopno po obstoječi Lackovi cesti, delno po Ulici Mihe Zidanška. Za objekte v drugi vrsti zazidave se rekonstruira in razširi dostopna cesta ob potoku (alternativni dostop tudi za dve hiši v prvi vrsti). Hiša na zahodni strani potoka je dostopna preko obstoječega mosta.

VI. UREDITEV KOMUNALNE IN ENERGETSKE INFRASTRUKTURE

10.člen

Vodooskrba:

Za zagotovitev vodooskrbe predvidenih objektov je potrebno zgraditi povezavo med cevovodoma v Lackovi cesti in Ulice Mihe Zidanška v dolžini cca. 130 m in priključni vodovod v dostopni cesti do objektov v drugi vrsti.

Elektro omrežje:

Predvideni objekti se bodo priključili na električno omrežje z izgradnjo ustreznega priključka na obstoječe omrežje iz TP Limbuš oz. TP Pekre.

Kanalizacija:

Na obravnavanem območju je zgrajeno kanalizacijsko omrežje v delu Lackove ceste in Ulice Mihe Zidanška.

Kanalizacija odvaja odpadne vode v smeri proti Limbušu. Naselje Limbuš se bo preko kanalizacijskega kolektorja navezovalo na CČN Maribor.

Odpadne vode se morajo odvajati v vodotesno javno kanalizacijo preko ustreznega predčiščenja tako, da njihova kvaliteta ustreza predpisanim mejnim vrednostim za izpust v javno kanalizacijo.

Interna kanalizacija mora biti tesna in preizkušena na tesnost v skladu z 10.členom Odloka o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zalog pitne vode na Vrbanskem platoju, Mariborskem otoku, Limbuški dobri in Dravskem polju (MUV št. 19/98 in 23/98).

Objekti ob Ulici Mihe Zidanška se bodo lahko navezovali na obstoječ kanal v ulici, vendar je zagotovljena gravitacijska odvodnja samo do kote 295,50. Za odvodnjo nižjeležečih prostorov je potrebno predvideti črpališča.

Potrebno je predvideti ločen sistem odvodnje odpadnih vod.

Meteorne vode in vode iz strešin se preko usedalnikov vodijo v bližnji potok. Fekalne vode se prečrpavajo v obstoječo kanalizacijo.

Za celotno območje je potrebno izdelati ustrezno tehnično rešitev ločene odvodnje odpadnih in padavinskih vod.

Ogrevanje:

Objekti se bodo ogrevali individualno. Kot gorivo se lahko uporablja lahko kurilno olje ali utekočinjen naftni plin.

Rezervoarji za gorivo so lahko vkopani v skladu z veljavnimi predpisi. Pri rezervoarjih za lahko kurilno olje je potrebno upoštevati določila odloka o varstvu podtalnice. Območje se nahaja v vplivnem varstvenem pasu opredeljenim 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 in 23/98).

Ravnanje z odpadki:

Lokacija za ločeno zbiranje odpadkov je predvidena na javnem mestu in sicer v skladu s predvidenim načrtom ravnanja z odpadki v mestni občini Maribor.

Telekomunikacijsko omrežje:

Objekti se lahko navežejo na obstoječe TK omrežje v Lackovi cesti v skladu s pogoji upravljalca.

KATV omrežje:

Objekti se lahko navežejo na obstoječe KATV omrežje v skladu s pogoji upravljalca.

VII. VAROVANJE OKOLJA

11.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 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.

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:

- 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.

VIII. FAZNOST IN TOLERANCE PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

12.člen

Možna je fazna izgradnja posameznih objektov. Gradnja objektov v drugi vrsti je pogojena z izgradnjo dostopne ceste.

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

13.člen

Tolerance

Možna odstopanja so določena v 7.členu tega odloka, tlorisni in višinski gabariti pa so prikazani v grafični prilogi – funkcionalno oblikovalski pogoji.

IX. KONČNE DOLOČBE

14.člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled na Zavodu za prostorsko načrtovanje, Grajska 7 in na Krajevni skupnosti Limbuš.

15. člen

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

MESTNA OBČINA MARIBOR

Mestna uprava

ZAVOD ZA PROSTORSKO NAČRTOVANJE

Grajska ul. 7, 2000 Maribor

Tel: 02/22-01-496, Fax: 02/22-01-493

e-mail: simon.tekavec@maribor.si

dat:doc/si/zazidalni nacrti/stan. zazidava Limbuš/odlok - osnutek

Številka: 35005 - 22/2001 0900 MK

Datum: 28. februar 2002

O B R A Z L O Ž I T E V **ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL NASELJA LIMBUŠ** - prva obravnava -

1. Razlogi in podlage za pripravo zazidalnega načrta

Območje zazidalnega načrta leži v skrajnem vzhodnem delu naselja Limbuš na meji med naseljema Pekre in Limbuš, neposredno za krajevno pošto in predstavlja nepozidani del ob električnem daljnovodu in potoku.

Velikost območja je cca. 1,50 ha in predstavlja travnato površino omejeno z ulico Mihe Zidanška in

Lackovo cesto na jugu in jugozahodu, delno z robom potoka na severu, ter z mejo parcele št. 501/3 k.o. Limbuš na severu in vzhodu. Preko območja poteka regulirana struga potoka iz Hrastja in daljnovod 110 kV Ožbalt – Fala.

Z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št.1/86, 16/87, 7/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98 in 2/01) je območje opredeljeno kot nezazidano stavbno zemljišče namenjeno pretežno stanovanjski gradnji. V skladu s citiranim odlokom je za območje potrebna izdelava zazidalnega načrta.

Območje je pretežno nezazidano in prometno dostopno preko Lackove ceste in Ulice Mihe Zidanška. Ob reguliranem potoku je na vzhodni strani obstoječa makadamska cesta.

2. Glavne vsebinske rešitve v odloku

Območje obravnave je nezazidano stavbno zemljišče, ki ga v naravi označuje travnik.

Funkcijo območja določa **4. člen** - predvidena je individualna stanovanjska pozidava z možnostjo umestitve manjših storitvenih dejavnosti ali ureditve poslovnih prostorov – pisarn – vse v manjšem obsegu, v smislu opravljanja dejavnosti lastnika hiše in z ureditvijo parkiranja na lastnem zemljišču.

Namembnost in oblikovanje objektov je podrobno navedena v **6. členu** - skupaj je predvidenih 10 novi stanovanjskih hiš. Lokacije objektov so prikazane na priloženi karti.

Funkcionalno oblikovalski pogoji, tipologija objektov ter urbanistični pogoji so določeni v **7. členu**, podrobneje pa še v kartah zazidalnega načrta. Zazidava je organizirana kot individualna, z zagotavljanjem parkiranja za stanovanjske oz. poslovne dejavnosti na lastnem funkcionalnem zemljišču.

V **8. členu** je urejanje odprtih površin predpisano kot individualno ob stanovanjskih hišah. Prostor ob potoku je potrebno urediti sonaravno in mestoma zasaditi z avtohtonim rastlinjem.

Urejanje prometnih površin je določeno v **9. členu** - prometno omrežje obravnavanega območja sestavljata obstoječi obodni cesti (Lackova in Ulica Mihe Zidanška) in rekonstruirana dostopna cesta ob potoku.

Območje je potrebno v celoti opremiti s komunalno in energetsko infrastrukturo: predvideni objekti, ureditve in pogoji so določeni v **10. členu**. Pri rešitvah so upoštevani tudi pogoji, ki so jih izdale pristojne gospodarske javne službe ali upravljalci.

Predvideni objekti in ureditve ne bodo poslabšale stanja okolja, sicer pa so pogoji določeni še s seznamom predpisov, ki jih je potrebno upoštevati v vseh fazah realizacije zazidalnega načrta.

Zazidalni načrt bo možno izvajati fazno za vsako hišo posebej. Gradnja v drugi vrsti je pogojena z izgradnjo ceste.

3. Ocena stroškov za realizacijo zazidalnega načrta

V skladu z zahtevami v Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor je izdelovalec ocenil stroške za realizacijo zazidalnega načrta.

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

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

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

Pri opremljanju stavbnega zemljišča je treba opraviti različna opravila, ki se vrednostno odražajo v različnih vrstah stroškov. Ti stroški so vezani na pridobivanje zemljišča (odkupi zemljišča, stroški prepisov in drugi stroški, vezani na urejanje lastniških razmer), na izdelavo geodetskih načrtov, geološke in ostale

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

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

Pri tem je uporabljena uveljavljena metodologija in veljavna zakonodaja.

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

Cene veljajo za januar 2001.

1. Stroški za odkup zemljišča	29.627.865,00 SIT
1.1 Odškodnina za zemljišče	54.065,00 SIT
- 10,813 m ² á 5.000,00 SIT/ m ²	54.065,00 SIT
1.2 Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč ali gozda	29.573.800,00 SIT
- 4645 m ² á 3.200,00 SIT/ m ²	23.225.000,00 SIT
- 719 m ² á 1.600,00 SIT/ m ²	1.150.400,00 SIT
- 1444 m ² á 3.60,00 SIT/ m ²	5.198.400,00 SIT
2. Stroški priprave zemljišča	5.000.000,00 SIT
2.1 Zazidalni načrt in projekti komunalne in cestne infrastrukture (ocenjeno)	5.000.000,00 SIT
Opomba: V stroške niso zajeti stroški zakoličenja objektov in naprav.	
3. Stroški opremljanja zemljišča	19.973.420,00 SIT
3.1 Komunalna in energetska infrastruktura	16.063.420,00 SIT
- Vodovod	
210 m` á 5.900,00 SIT/m`	1.239.000,00 SIT
- Kanalizacija	
- Ulična: 100 m` á 33.244,00 SIT/m`	3.324.420,00 SIT
- Tlačni vodi + črpališče (ocenjeno)	5.000.000,00 SIT
- Električna (VN kabel)	
0,076 km` á 16.352.000,00 SIT/km`	1.242.752,00 SIT
- Električna	
0,3 km` á 15.000.000,00 SIT/km`	4.500.000,00 SIT
- TK omrežje	
200 m` á 10.000,00 SIT/m	2.000.000,00 SIT
3.2 Prometne površine	3.910.000,00 SIT
- Asfaltne ceste	
575 m ² á 6.800,00 SIT/m ²	3.910.000,00 SIT

REKAPITULACIJA STROŠKOV:

A.	Stroški za odkup zemljišča	29.627.865,00 SIT
B.	Stroški priprave zemljišča	5.000.000,00 SIT
C.	Stroški opremljanja zemljišča	19.973.420,00 SIT

STROŠKI SKUPAJ

54.601285,00 SIT

Lastnici zasebnih parcel (parc. št. 524, 501/3, 501/28, 501/30, 501/24 in 501/29 vse k.o. Limbuš) na tem območju - Justina Potočnik in Karolina Sagadin - sta dne 28. 1. 2002 pisno izjavili, da bosta komunalno ureditev sorazmernega dela območja, katerega lastnici sta, uredili v lastni režiji in na svoje stroške po sprejetem zazidalnem načrtu in v skladu s pogoji soglasjedajalcev.

Ljubo MIŠIČ, univ.dipl.inž.arh.
Direktor zavoda za
prostorsko načrtovanje