

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

Številka: 35201-33/99-1700  
Datum: 26. 04. 2002

**MESTNEMU SVETU**  
**MESTNE OBČINE MARIBOR**

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

**NASLOV:** **ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL Te 3**  
– prva obravnava

**GRADIVO** URBIS d.o.o  
**PRIPRAVILA:** Zavod za prostorsko načrtovanje

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

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

**PREDLOG** Mestni svet sprejme Odlok o zazidalnem načrtu za del Te 3 prva  
**SKLEPA:** obravnava

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

**PRILOGE:**  
- Odlok z grafično prilogo  
- Obrazložitev z oceno stroškov

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 Te 3**

**osnutek**

### **I. UVODNA DOLOČILA**

#### **1. člen**

S tem odlokom se sprejme Zazidalni načrt za del Te 3, ki ga je izdelal URBIS d. o. o., Svetozarevska ul. 6 Maribor, pod številko naloge 155-ZN/02 v aprila 2002.

#### **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 : 1000 |
| 4. Ureditvena situacija s karakterističnimi prerezi   | 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. Kopija uradnega katastrskega načrta                | M – 1 : 1000 |

## **II. MEJA IN OPIS OBMOČJA OBDELAVE**

### **3. člen**

Lega območja obravnave

Obravnavano območje je del prostorsko planske enote Te 3 in se nahaja vzhodno in južno od osnovne šole Martin Konšak . Zazidalni načrt ima dve območji. Večje območje leži severno manjše pa južno od Prekmurske ulice.

Meja ,velikost in opredelitev po parcelnih številkah:

Mejo večjega območja določajo: na vzhodu ulica Heroja Nandeta, na jugu Prekmurska ulica, na zahodu kompleks osnovne šole Martin Konšak, na severu pa naravna ježa z zelenim robom Stražunskega gozda.

Sestavljajo ga naslednje parcele : 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241 vse k.o. Tezno.

Velikost območja je 2,5 ha.

Mejo manjšega območja določajo: na severu Prekmurska ulica, na vzhodu parcela št. 319, na zahodu enodružinska stanovanjska pozidava in na jugu dovozna cesta – odcep Keleminove ulice.

Manjše območje obsega parcele št.: 325, 326, 328, vse k.o. Tezno.

Velikost območja je 0,74 ha.

## **III FUNKCIJA OBMOČJA**

### **4. člen**

Obravnavano območje je namenjeno pretežno gostejši stanovanjski pozidavi.

## **IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE PROSTORA, POGOJI ZA ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN NAPRAV**

### **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 večstanovanjskih in trgovsko-stanovanjskega objekta.

## 7.člen

### **Opis namembnosti posegov:**

Prostorski koncept na obeh območji zazidave predvideva izgradnjo morfološko in funkcijsko zaključenega stanovanjskega kompleksa - vrtnege mesta, z ustreznim deležem spremljajočega javnega programa za zadovoljevanje potreb stanovalcev .

#### Območje obdelave severno od Prekmurske ulice:

Koncept prostorske zasnove naselja opredeljuje linijska razporeditev terasastih blokov s padcem teras v smeri vzhod – zahod in formiranje oboda naselja vzdolž južne meje območja, kar izoblikuje perforirano karejsko strukturo, znotraj katere so vse javne površine namenjene izključno pešcem in kolesarjem. Za mirujoči promet so na razpolago tri garaže in parkirišča po zahodnem robu naselja. Razpostavitev objektov strukturira odprte površine stanovanjskega območja na šest prečnih in tri vzdolžne pasove. Pasovi so povezani z omrežjem peš poti. Funkcije vzdolžnih pasov od vzhoda proti zahodu so: zeleni pas (sanacija brežine, protihrupna zaščita naselja), poljavni prostori naselja (peš poteza skozi naselje z urejenimi prostori za druženje in igro otrok), zeleni pas (tamponska cona med osnovno šolo in stanovanjskim naseljem).

Napajalna cesta naselja je speljana po zahodnem robu, ob njej so urejene parkirne površine za obiskovalce ter komunalne površine za stanovalce. Komunalne površine so razmeščene v neposredni bližini ramp v podzemne garaže kjer obenem nakazujejo območij navezovanja garaž na napajalno cesto.

#### Območje obdelave južno od Prekmurske ulice

Koncept ureditve zaključenega kompleksa stanovanjske gradnje opredeljujejo tipologija objektov in možnosti za umestitev v prostor, ki jih pogojujejo razmerje med širino in dolžino parcele (pas), bližina obstoječe individualne pozidave, bližina radijskega oddajnika.

Koncept prostorske zasnove naselja opredeljuje postavitve treh parov večstanovanjskih objektov, ki oblikujejo tri poljavne ambiente na območju vstopa v objekte vzdolž komunikacije za pešce in intervenco ob zahodnem robu parcele, preostali delež površin med objekti pa zapolnjujejo vrtovi, na katere so navezane vse stanovanjske enote v pritlični etaži treh dvojčkov. Na severnem in južnem robu območja so urejene površine za mirujoči promet. Zelene javne površine in objekti osnovne oskrbe so v uporabi severno od Prekmurske ulice.

## V. FUNKCIONALNO OBLIKOVALSKI POGOJI

### 8.člen

Postavitve in gabariti objektov so razvidni iz grafične priloge (karta 5 - Urbanistični pogoji: horizontalni in vertikalni gabariti objektov, dopustni odmiki od predpisanih gabaritov, karakteristični vzdolžni in prečni prerezi).

Horizontalne gabarite objektov določata gradbena linija in gradbena meja objekta. Gradbene linije določajo zunanje gabarite objektov, gradbena meja pa dopušča različno širino objekta – širitev na vrtove

Območje obdelave (severno od Prekmurske ulice):

Etažnost objektov: od P + 4 do P + 1 (v smeri vzhod – zahod) in od P + 3 do P + 4 vzdolž ulice Heroja Nandeta

Funkcionalno se s kletno etažo, v kateri so garažni in servisni boksi povezujejo lamele: garaža G3 – lameli A in B, garaža G2 – lameli C in D, garaža G1 – lamela F.

Ograje vrtov tvorijo servisni boksi ( kolesarnice, vrtna lopa za orodje), ki zapirajo poglede v notranjost.

Območje obdelave (južno od Prekmurske ulice):

Etažnost objektov: od P + 1 (v smeri vzhod – zahod) do P + 2 (v smeri sever – jug).

Predprostore objektov formirajo dvignjene ploščadi (cca 0,4 m), ki preprečujejo parkiranje avtomobilov in servisni objekti za shranjevanje orodja in skladiščenje.

## **VI. POGOJI ZA UREJANJE ODPRTIH POVRŠIN**

### **9. člen**

Večina stanovanjskih enote v pritličju ima vrt, v vrhnjih etažah pa »zeleno teraso«. Funkcije prečnih pasov od juga proti severu so: javni prostor naselja z izoblikovano tržno površino, poljavnimi prostori naselja s pripadajočimi odprtimi površinami za vsako stanovanjsko lamelo. Terasa se kaskadno spuščajo od vzhoda proti zahodu, motiv teras pa je prenesen tudi na linearno potezo ob ulici Heroja Nandeta.

Vrtovi in zelene terase vzpostavljajo ambient intenzivno zelenega bivanjskega okolja, kjer skoraj celoten delež zelenih površin znotraj naselja zagotavljajo in urejajo stanovalci sami s svojimi vrtovi. Večjih javnih površin med bloki ni, razen vzdolž linearne poteze ob ulici Heroja Nandeta, kjer so nanizana znotraj naselja pred objekti z najvišjo številom stanovanj oziroma ob tistih, ki so hkrati najbolj oddaljeni od zelenega pasu ob zahodnem robu naselja. Zeleni pas je v funkciji centralne odprte površine naselja.

## **VII. POGOJI ZA UREJANJE PROMETNIH POVRŠIN**

### **10. člen**

Dovozi, dostopi:

Predvidena pozidava je navezana na obstoječi obodni cestni sistem.

Za potrebe dostopnosti severnega območja je ob zahodni strani dovozna cesta, ki se priključi na Prekmursko ulico in poteka v smeri severa, kjer se prometno »slepo« zaključi.

Zaradi novega priključka je potrebna prestavitev avtobusnega postajališča v smeri zahoda tako, da se le to nahaja neposredno za križiščem.

Novo zasnovana cesta se na Prekmursko ulico priključuje v obliki polnega T križišča, kot prometno podrejena.

Širina vozišča znaša 6.00 m, ob vzhodni strani so predvidena nivojska parkirišča (4.80 m dolžina parkirišča - možnost nadstrešnic) temu sledi še pločnik v širini 2.00 m.

Ob zahodni strani vozišča je zelenica v širini 2.00 m in pločnik v širini 2.00 m. V severnem delu je ob zahodni strani samo zelena površina.

Pozidava južno od Prekmurske ulice je priključena na le to z možnostjo navezave na Keleminovo ulico.

Dovoz in dostop predstavlja nova interna povezovalna cesta oziroma pot ob zahodnem robu predvidene pozidave.

Pot oz. cesta je v ožjem profilu (min. 3.00 m), kot interventna povezava. Oba priključka sta podrejena in speljana skozi območje parkirnih površin na severni in južni strani.

#### **Mirujoči promet:**

Za potrebe parkiranja stanovalcev, poslovnih prostorov, lokalov in obiskovalcev na severnem območju, so predvideni trije ločeni podzemni garažni objekti in nivojska parkirišča ob celotni vzhodni strani interne dovozne ceste.

Za južno območje pozidave so parkirne oz. odstavne površine v nivoju na severu in jugu predvidene pozidave.

#### **Kolesarski promet:**

Ločene kolesarske steze niso predvidene, vendar so kolesarji znotraj pozidave vodeni po dovozni cesti in »mreži« notranjih interventnih poti.

Ob obstoječih obodnih cestah so dane določene prostorske možnosti v okviru obstoječih pločnikov, katere bi bilo potrebno označiti kot skupne peš in kolesarske poti.

#### **Peš promet:**

Zasnova peš poti obdaja naselje po zunanjih robovih (obodna povezava), obenem pa se pretaka skozenj s šestimi potezami v smeri vzhod –zahod in tremi v smeri sever - jug. Osrednja peš poteza ima smer sever - jug in poteka skozi osrednji del naselja, nanjo pa so navezane vse poljavne površine - hkrati vzpostavlja navezavo naselja na Prekmursko cesto in Stražunski gozd. Dimenzije notranjih peš komunikacij omogoča tudi interne ter interventne dostope do objektov.

### **VIII. POGOJI ZA VAROVANJE NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE**

#### **11. člen**

Na območju ni evidentiranih območij in objektov naravne in kulturne dediščine.

### **IX. POGOJI ZA UREJANJE KOMUNALNE IN ENERGETSKE INFRASTRUKTURE**

#### **12. člen**

Območje se bo navezovalo na obstoječo komunalno in energetska infrastrukturo v obodnih ulicah.

### **X. 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 ( MUV št. 19/98, 23/98 ), se parcele nahajajo izven varstvanih pasov.

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) in Zakonom o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Ur. l. RS št. 64/94).

Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je potrebno upoštevati:

- Pravilnik o požarnovarnostnih zahtevah , ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi prostorskega izvedbenega akta, pri projektiranju , gradnji, rekonstrukciji in vzdrževanju objektov (Ur. l. SRS št. 42/85)
- Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Ur. l. RS št. 57/96)
- Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. l. SFRJ št. 30/91)
- smeri evakuacijskih poti določi projektant
- dovozne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane v skladu s SIST DIN 14 090.

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.

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

### **14. člen**

Območje obdelave severno od Prekmurske ulice:

Zazidalna zasnova omogoča fazno izgradnjo, ki jo pogojuje predvsem navezovanje na garažni objekt. Faznost izgradnje lahko poteka v enem ali več sklopih: 1. faza - garaža G3 – lameli A in B, garaža G2 – lameli C in D, garaža G1 – lamela F.

Območje obdelave južno od Prekmurske ulice:

Predvidena je izgradnja v eni fazi. Zazidalna zasnova omogoča fazno izgradnjo (vsak par večstanovanjskega objekta posebej)

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

### **15. člen**

*Tolerance:*

V grafični prilogi "funkcionalno oblikovalski pogoji" so določeni tlorisni in višinski gabariti, v 6. členu so opisane možne tolerance.

*Posebni pogoji:*

Novi objekti morajo biti morajo biti oddaljeni od parcelne meje toliko, da ne motijo sosednje posesti, da je možno nemoteno vzdrževanje objekta in da so upoštevani sanitarno-požarno-varstveni in drugi pogoji.

## **XII. KONČNE DOLOČBE**

### **16. člen**

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

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

### **17. člen**

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati doslej veljavna določila za predmetno območje.

### **18. člen**

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

Št. 35201-33/99-1700

Datum: 26.04.2002



## OBRAZLOŽITEV

### *Uvod*

Območje zazidalnega načrta se nahaja na enem bregu reke Drave, v mestni četrti Tezno vzhodno in južno od osnovne šole Martin Konšak .

Zazidalni načrt ima dve območji, ki jih deli Prekmurska ulica. Večje območje leži severno od Prekmurske ulice, manjše območje pa južno od Prekmurske ulice.

### *Veljavna prostorska dokumentacija*

Z odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občina Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 je s sprejetjem dokumenta urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št.2/01) namenska raba prostorsko planske enote TE3 namenjena površinam za stanovanja in dopolnilne dejavnosti. Na območju obravnave je predviden način urejanja z zazidalnim načrtom.

Do sprejetja zazidalnega načrta se območje ureja s prostorsko ureditvenimi pogoji za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 26/98), pred sprejetjem dokumenta urbanistične zasnove je bil na za obravnavani del območja pa je bil predviden način urejanja z zazidalnim načrtom za območje S 37.

### *Priprava prostorske dokumentacije za izdelavo ZN*

Za severovzhodni del območja TE 3 so bile izdelane posebne strokovne podlage, ki so bile obravnavane na 7. seji urbanistične komisije. Na podlagi mnenja urbanistične komisije in programa dejavnosti, je investitor za nadaljnjo obdelavo izbral 2. variantni predlog strokovnih podlag.

### *Izhodišča*

Z zazidalnim načrtom se uredi zasnova kompleksne stanovanjske pozidave srednje visoke gostote pozidave. Oba dela ZN, tako severno kot južno od Prekmurske ulice, se uredita kot zaključeno stanovanjsko naselje, s pripadajočimi funkcionalnimi površinami.

### *Programsko funkcionalna zasnova*

Glede na lastništvo in interese investitorja je predvidena gradnja neprofitnih in socialnih stanovanj severno od Prekmurske ulice, južno od Prekmurske pa gradnja neprofitnih in profitnih stanovanj. V večji zaključeni stanovanjski enoti (severno od Prekmurske ulice) je umeščen center osnovne oskrbe za potrebe stanovalcev samega naselja in bližnje okolice. Stanovalci dobijo v uporabo normativno ustrezen delež javnih odprtih površin oziroma se izgradijo ustrezne povezave za rabo javnih površin v neposredni bližini naselja.

### *Koncept zazidave*

Prostorski koncept na obeh območji zazidave predvideva izgradnjo morfološko in funkcijsko zaključenega stanovanjskega kompleksa - vrtnega mesta, z ustreznim deležem spremljajočega javnega programa za zadovoljevanje potreb stanovalcev.

### *Izračun površin*

#### Območje obdelave (severno od Prekmurske ulice):

Velikost območja	2.500 ha
Pozidane površine	0.546 ha
Proste površine	1.954 ha
Faktor pozidanosti	0.28
Bruto etažna površina nad nivojem terena	19,210 m <sup>2</sup>
Faktor izrabe (FIZ)	0.77

Območje obdelave (južno od Prekmurske ulice):

Velikost območja	0.740 ha
Pozidane površine	0,205 ha
Proste površine	0,535 ha
Faktor pozidanosti	0,38
Bruto etažna površina nad nivojem terena	5.105 m <sup>2</sup>
Faktor izrabe (FIZ)	0,69

Pripravila:  
Vesna Bauman, univ.dipl.pr.planer.

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

Št. 35201-33/99-1700  
Datum: 26.04.2002