

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

Številka: 35005-35/2001 0901 VL  
Datum: 25. april 2002

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

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

**NASLOV:** **ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH UREDITVENEGA NAČRTA DELA CENTRALNIH CON C1 IN C2 (Rt2-C) – MESTNO SREDIŠČE -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 spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta dela centralnih con C1 in C2 (Rt2 – C) – mestno središče - prva obravnava

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

**Priloga:**

Odlok o spremembah in dopolnitvah dela centralnih con C1 in C2 (Rt2 - C)– mestno središče - 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**  
**SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH UREDITVENEGA NAČRTA**  
**DELA CENTRALNIH CON C 1 IN C 2 (Rt2 – C)**  
**- MESTNO SREDIŠČE V MARIBORU**

- prva obravnava -

**1. člen**

Spremembe in dopolnitve se nanašajo na Odlok o ureditvenem načrtu dela centralnih con C-1 in C-2 mestno središče v Mariboru, ki je bil objavljen v MUV št. 11/92. V 1. členu Odloka o ureditvenem načrtu dela centralnih con C-1 in C-2 mestno središče v Mariboru se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

S tem odlokom se sprejmejo Spremembe in dopolnitve Ureditvenega načrta dela centralnih con C-1 in C-2 (Rt2 – C) - mestno središče v Mariboru , ki ga je izdelal URBIS d.o.o. Maribor, Svetozarevska 6, pod številko naloge 357-URN/01 v marcu 2002.

**2. člen**

V 2. členu se doda naslednje besedilo:

Spremembe in dopolnitve Ureditvenega načrta iz prejšnjega člena vsebujejo tekstualni del, grafični del in soglasja pristojnih organov in organizacij.

**A. TEKSTUALNI DEL**

1. Obrazložitev pogojev za posege v prostor
2. Osnutek odloka o spremembah URN
3. Pogoji in soglasja k URN

**B. GRAFIČNI DEL**

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. Izsek iz dolgoročnega in družbenega plana                                     | M – 1 : 5000 |
| 2. Izsek iz Ureditvenega načrta  | M – 1 : 500  |
| 3. Obstoječe stanje z mejo območja obdelave in rušitvami                         | M – 1 : 500  |
| 4. Zazidalna situacija z zasnovo ureditve zelenih površin                        | M – 1 : 500  |
| 5. Funkcionalno oblikovalski pogoji  | M – 1 : 500  |
| 6. Situacija komunalnih naprav   | M - 1 : 500  |
| 7. Položaj, velikost in namembnost novih gradbenih parcel v odnosu do obstoječih | M - 1 : 500  |
| 8. Kopija uradnega katastrskega načrta   | M – 1 : 500  |

### **3. člen**

13. člen se črta in nadomesti z novim, ki se glasi:

1. Prizidava poslovne zgradbe P 2 ob križišču Partizanske ceste in Titove ceste se izvede v dveh fazah:
  - prva faza zaključuje severozahodni vogal
  - druga faza predstavlja prizidavo objekta na vzhodni strani.Gabariti pritličja in kleti so razvidni iz grafičnih prilog.  
Višina prizidav mora biti v okviru gabaritov Zadrúžnega doma (in jih v nobeni točki na ulični strani ne sme presegati), kjer je kota kapi + 289,22 in kota slemena + 294,02, kar omogoča višino objekta do K + P + 5 + M.
2. Hotelu Slavija se spremeni namembnost iz hotelske v poslovno gostinsko. V pritličju se uredijo pisarniški prostori odprti za stranke in gostinski lokali. V etažah bodo poslovni prostori - pisarne. Objekt se rekonstruira v okviru sedanjih gabaritov, možna so manjša odstopanja na posameznih delih strehe.  
Nad vhodi v pritličje je možno nameščanje nadstrešnic.
3. Med objektom P 2 in Frančiškansko cerkvijo se predvidi podzemna garaža za kasnejšo izgradnjo z navezavo na kletno etažo poslovnega objekta P2 in iz denivelirane ulice Vita Kraigherja.  
Za potrebe prizidave objekta P 2 je potrebno zagotoviti 43 parkirnih mest, za potrebe poslovne stavbe Slavija pa 133 parkirnih mest.

### **4.člen**

V 22. členu se v prvi alineji črta besedna zveza »hotel Slavija«.

### **5.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/URN/dop.C1 in C2/osn.odl.-1.branje  
Številka: 35005 - 35/2001 0901 VL  
Datum: 25. april 2002

**O B R A Z L O Ž I T E V**  
**ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH UREDITVENEGA NAČRTA DELA**  
**CENTRALNIH CON C1 IN C2 (Rt2 – C) – MESTNO SREDIŠČE V MARIBORU**  
- prva obravnava -

**1. Razlogi in podlage za pripravo zazidalnega načrta**

Območje obdelave je omejeno izključno na objekt imenovan P 2, ki ga predstavlja obstoječi objekt Zadrúžnega doma in njegova prizidava ob križišču Partizanske in Titove ceste ter bivši hotel Slavija. Prizidava Zadrúžnega doma na vzhodni in zahodni strani je bila načrtovana že od vsega začetka gradnje leta 1920, vendar ni bila izvedena. Obe fasadi sta iz tega razloga ostali polni, brez odprtín vse do danes.

Za predmetno območje velja Odlok o Ureditvenem načrtu mestnega središča v Mariboru (C-1 in C-2), ki pa obsega širše območje kot je predmet sprememb. Na območju obdelave je skladno z Ureditvenim načrtom že izgrajena prizidava Zadrúžnega doma na jugozahodni strani – objekt P2.

Spremembe URN so izdelane na pobudo in po naročilu podjetja Marking d.o.o., ki želi dokončati prizidavo objekta P 2, za katerega je bil izveden natečaj ter Nove KBM, ki želi spremembo namembnosti bivšega hotela Slavija. Ker prizidavi izgradnje objekta P2 in sprememba namembnosti hotela Slavije nista skladni z veljavnim Ureditvenim načrtom, je potrebna sprememba le-tega.

Strokovne podlage za spremembe URN za C1 in C2 so zajemale širše območje in so bile obravnavane na 14. seji urbanistične komisije dne 28. februarja 2002. Tu se je izpostavila predvsem širša problematika ureditve dinamičnega in mirujočega prometa in peš povezav v območju. Glede na trenutno potrebo dokončanja dogradnje zadrúžnega doma pa se je to ožje območje izvzelo in se obravnava posebej. Osnutek sprememb odloka za to zmanjšano območje je bilo obravnavano na 15. seji urbanistične komisije dne 28. marca 2002. Sklepi komisije so vgrajeni v predlagani osnutek in sicer se je poimenovanje odloka dopolnilo z imenom območja po urbanistični zasnovi, območje obdelave se je razširilo na bivši hotel Slavija in predvideno je parkiranje pod trgom med cerkvijo in objektom P2. Vodenje prometa po ulici med bivšim hotelom in novim objektom pa je izvedljivo le delno in sicer le kot izvoz desno na Titovo, kar je obrazloženo v 3. točki.

## 2. Glavne vsebinske rešitve v odloku

Območje obdelave je v grafičnih prilogah označeno z rdečo prekinjeno črto in je omejeno izključno na objekt imenovan P 2, ki ga predstavlja obstoječi objekt Zadružnega doma in njegova prizidava ob križišču Partizanske ceste in Titove ceste ter bivši hotel Slavija.

**Dogradnja Zadružnega doma** – objekt P2 je skladno z veljavnim URN že izveden. To je osrednji del objekta v obliki črka L, ki obkroža jugozahodni vogal Zadružnega doma in sledi geometrijski postavitvi in višini Zadružnega doma.

**Prva faza** zaključuje severozahodni vogal obstoječega Zadružnega doma in objekta P2. Tlorisna velikost kleti in pritličja je razvidna iz grafičnih prilog. Etaže nad pritličjem so na severni in zahodni strani v previsu. Višina objekta mora biti v okviru višine Zadružnega doma, kjer je kota kapi 289,22 in kota slemena 294,02.

**Druga faza** predstavlja obzidavo vzhodne fasade Zadružnega doma in objekta P2. Tlorisna velikost kleti in pritličja je razvidna iz grafičnih prilog. Etaže nad pritličjem so lahko v previsu v okviru funkcionalnega zemljišča. Višina objekta mora biti v okviru gabaritov višine Zadružnega doma, kjer je kota kapi 289,22 in kota slemena 294,02.

## 3. Prometni režim po dogradnji zadružnega doma

Prometni režim po dogradnji zadružnega doma na zahodni in vzhodni strani in spremembi namembnosti bivšega hotela Slavija se ne bo spreminjal glede na trenutno stanje. Širina gabarita med objektom P2 in jugozahodno krivino cestišča bo optimalne širine 4,00 m za pešce in kolesarje in zadostuje cestno – prometnim in prometno – tehničnim parametrom za zagotovitev skupne peš in kolesarske poti, saj minimalna širina znaša 2,60 m. Izračun preglednosti v navedenem ovinku ni potreben, saj gre za samostojni vozni pas v smeri zahod – jug in preglednost ni v nobenem primeru ogrožena.

Prečna povezava med Ulico Vita Kraigherja in Titovo cesto je bila že v preteklosti definirana kot enosmerna za smer vožnje zahod – vzhod z izvozom (priključkom) na Titovo cesto ter v nadaljevanju vožnje v smeri proti jugu. Obravnavana povezava je bila mišljena kot interventna in dostavna površina za potrebe objektov neposredno ob njej.

Z novo ureditvijo in namembnostjo objektov ob Zadružnem domu (predvsem objekt P2) so se prostorske možnosti oz. gabariti cestišča zožali tako, da ni več ustreznih elementov za odvijanje dvosmernega prometa v smeri uvoza iz Titove ceste. Uvažanje v to prečno povezavo je skoraj nemogoče, saj gre za izredno močan prometni »tok« na Titovi cesti in bi ga zaviranje ob vključevanju na izvozu močno oviralo – nastala bi prometno konfliktna situacija. Za časovni presek leta 1999 so znašale obremenitve na tem pododseku Titove ceste v višini 20197 PLDP ( PLDP – povprečni letni dnevni promet vozil na dan), prognoza za leto 2019 pa je 33808 PLDP. To so nedvomno velike obremenitve, ki ne omogočajo legalnega uvoza neposredno za križiščem Titova – Partizanska – Prešernova, saj bi to povzročilo velike prometne konflikte.

Samo izvoz na Titovo cesto je še sprejemljiva oblika vključevanja, pri kateri mora vozilo počakati tako dolgo, da se lahko varno vključi v promet.

## 4. Ocena stroškov za realizacijo spremembe ureditvenega načrta

Območje je komunalno opremljeno, zato se vsi stroški v zvezi z infrastrukturo plačajo v komunalnem prispevku in priključninah.

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