

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

Številka: 35005-00036/2002 0901 VB  
Datum: 01. 09. 2003

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

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

**NASLOV:** **ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL PROSTORSKO PLANSKE ENOTE St 9 S**  
– 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 PROSTORSKO PLANSKE ENOTE St 9 S**  
druga obravnava

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

**PRILOGE:**

- Odlok drugega dopolnjenega predloga z grafičnimi prilogami
- Obrazložitev gradiva
- Stališča do pripomb z obrazložitvijo
- Mnenje MČ Studenci

Na podlagi 12.člena zakona o urejanju prostora ( Ur.l. RS 110/02, popravek 8/03), in 16. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95, 13/98, 17/89, 23/98, 5/2000 in 10/2002) je Mestni svet Mestne občine Maribor na ..... seji dne ..... sprejel

**ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU  
ZA DEL PROSTORSKO PLANSKE ENOTE St 9 S  
drugi dopolnjen predlog**

**I. UVODNA DOLOČILA**

**1. člen**

S tem odlokom se določa Zazidalni načrt za del St 9 Studenci, ki ga je izdelal URBIS d.o.o., Svetozarevska ul. 6 Maribor, pod številko naloge 386-ZN/02 v decembru 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. Zazidalna situacija s karakterističnimi prerezi                               | M - 1 : 500  |
| 5. Funkcionalno oblikovalski pogoji s prerezom                                   | M - 1 : 500  |
| 6. Situacija prometnega režima,  | M – 1 : 500  |
| 7. Situacija komunalnih naprav   | M - 1 : 500  |
| 8. Položaj, velikost in namembnost novih gradbenih parcel v odnosu do obstoječih | M - 1 : 500  |
| 9. Tehnični elementi za zakoličenje objektov in gradbenih parcel                 | M – 1 : 500  |
| 10. 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 na severu po severni meji parcele št. 2078/1, na vzhodu po vzhodni meji parcele št. 2306, po sredini parcele št. 2078/26 na jugu ter na zahodu po sredini parcele št. 2079/1 vse v k.o. Studenci.

Velikost območja je 14 480 m<sup>2</sup>.

Območje zajemajo naslednje parcele: 2078/1, 2078/28; 2078/29, 2078/30, 2078/31, 2078/32, 2078/33, 2078/34, 2078/35, 2078/36, 2078/37, 2078/38, 2078/39, 2078/40, 2078/41, 2078/42, 2078/43, 2078/44, 2078/45, 2078/46, 2078/47, 2078/48, 2078/49, 2078/50, 2078/51, 2078/52, 2078/53, 2078/54, 2078/55, 2078/56, 2078/57, 2078/58, 2306, 2078/26, 2079/1 k.o. Studenci.

## **III. FUNKCIJA OBMOČJA**

### **4. člen**

Funkcija območja je pretežno stanovanjska, z možnostjo mirne poslovne dejavnosti.

## **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 gabarite
- smeri dostopov in dovozov
- ureditev utrjenih in zelenih površin ter otroških igrišč
- ureditev parkirišč.

### **6. člen**

#### **Novogradnje in zasnova objektov:**

Predvidena je izgradnja štirih večstanovanjskih objektov.

Kompozicijo sestavljajo štirje stanovanjski objekti enakega tlorisa. Objekti tvorijo klinasto kompozicijo, ki z medsebojnimi in robnimi odmiki zagotavlja primerno funkcionalno shemo.

Odmik objektov od robnika Kamenškove ulice, od koder se urejajo uvozi, znaša 10.00m. Ta odmik zagotavlja ob peščevem hodniku, pas zelenice neposredno ob objektu. Odmik objektov od robnika Polančičeve ulice znaša 12.30m, kar zagotavlja ureditev peščevega hodnika ob cesti in zelenice z drevoredom pred objektom.

## **V. FUNKCIONALNO OBLIKOVALSKI POGOJI**

### **7. člen**

*Stanovanjski objekti:*

Objekti so višine K+P+2+M, pri čemer je mansarda umaknjena v notranjost objekta in predstavlja max 70 % tlorisne površine tipične etaže. Okoli mansarde je pohodna terasa. Maksimalna višinska kota je +13.00m. Višina vencev ne presega višine krošenj dreves, ki se jih zasadi okrog kompleksa, tako da gradnjo še zmeraj okarakteriziramo kot paviljonsko gradnjo v zelenju. Pod objekti, v kletnih etažah, so predvideni skladiščni boksi. Možno je tudi podzemno parkiranje, katerega natančne dimenzije in lokacije dostopov se predvidi v projektni dokumentaciji.

Višinska kota pritličja treh objektov ob Polančičevi se prilagodi koti Polančičeve ulice, objekt ob Kamenškovi pa se prilagodi koti Kamenškove ulice.

Objekti lahko imajo ravne strehe, enokapnice, večkapnice, ločne strehe.

Velikost stanovanjskih površin: 8908 m<sup>2</sup> (cca 127 stanovanj). Dopustna je ureditev dela stanovanjski enot za potrebe mirne poslovne dejavnosti ( pisarna, atelje, kozmetični salon...)

Faktor FSI = 0.6.

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

### **8. člen**

Zasnova ureditve zelenih površin je predvidena v dveh sklopih. Ob ulični strani se oblikuje drevored v funkciji omejevanja območja ter členitve parkirnih površin proti Kamenškovi ulici. Drevoredna zasaditev omejuje tudi parkirne površine na severni strani predvidene zazidave.

Drugi sklop javnih zelenih površin tvorijo površine ob in med objekti. Te površine so predvsem v funkciji okrasne zasaditve in členitve prostora. Te površine se zatravijo ali ustrezno zasadijo s skupinami nižjih grmovnic in pokrovnice.

Večje zelene površine se zasadijo s posameznimi drevesi in opremijo z urbano opremo ter otroškimi igrali.

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

### **9. člen**

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

Sekundarna dostopna cesta je Polančičeva ulica.

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

- vozišče 2 x 3,00 m	6,00 m
- pločnik (obojestransko) min. 2 x 2,5 m	5,00 m
SKUPAJ	11,00 m

Predvideni sta dve lokaciji uvozov s Kamenškove ulice. Na severnem robu in v sredini poteze je urejen uvoz za nivojsko parkiranje.

#### Mirujoči promet

Na nivoju zunanje ureditve je zagotovljenih 156 parkirnih mest in so razporejena tako, da ne tvorijo velikih asfaltnih površin.

Izračun potrebnih parkirnih mest:

127 stanovanja x 1.2 PM = 153 PM  
od tega 5% za invalidne osebe = 12 PM.  
Parkirna mesta je možno pokriti z nadstrešnico.

#### Pot interventnega in komunalnega vozila

Pot je predvidena v notranjosti območja ob vzhodni strani objektov, z dovozom na južni strani in izvozom preko parkirišč na severni strani.

#### Javni potniški promet

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

Peš promet je zagotovljen po pločnikih.

Kolesarski promet je zagotovljen na zahodni strani Kamenškove ulice in na skupnih površinah za pešce in kolesarje.

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

### **10. 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 nizkonapetostni vodi, ki jih je potrebno odstraniti in prilagoditi novi zazidavi.

Za oskrbo z električno energijo, je potrebno:

- zgraditi novo transformatorsko postajo ustrezne moči,
- vključiti transformatorsko postajo v 10 (20) kV srednjenapetostno omrežje,
- zgraditi novi nizkonapetostni razvod od transformatorske postaje 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.

#### Plinovod

Za potrebe kuhanja in ogrevanja je že zgrajen plinovod v Kamenškovi ulici.

#### Ogrevanje

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

Do izgradnje vročevodnega omrežja se ogrevanje uredi iz skupne kotlovnice na zemeljski plin, ki se kasneje preuredi v toplotno postajo.

### Telekomunikacijsko omrežje

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

### KTV omrežje

Za potrebe predvidene zazidave se zgradi ustrezno KTV omrežje.

Omrežje se predvidi vzporedno s telekomunikacijskim omrežjem.

### Odvoz smeti:

Odvoz smeti je potrebno zagotovi 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).

## **IX. POGOJI ZA 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, 23/98, 14/02), se parcele nahajajo v vplivnem varstvanem 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) in z zakonom o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami (Ur. l. RS št. 64/94)

Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je potrebno upoštevati:

- smeri evakuacijskih poti določi projektant,
- v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur.l. RS št. 30/91) je potrebno zagotoviti zadostno količino požarne vode

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

### **12. člen**

Možna je fazna izgradnja posameznega objekta

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

### **13. člen**

*Tolerance:*

V grafični prilogi "funkcionalno oblikovalski pogoji" so določeni tlorisni in višinski gabariti. Možne so tolerance v tlorisnih gabaritih  $\pm 1,00$  m . Gradbena linija ob Polančičevi ulici je fiksna, tolerance so možne samo proti vzhodu.

Višinske tolerance objektov so možne  $\pm 0,50$  m

*Posebni pogoji:*

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

## **XI. KONČNE DOLOČBE**

### **14. člen**

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Maribor, Zavod za prostorsko načrtovanje
- Mestni četrti Studenci.
- Spletne strani: Maribor.si.

### **15. člen**

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati odlok o zazidalnem načrtu za del St 9- ob Polančičevi in Kamenškovi ulici (MUV št.29/2001).

### **16. člen**

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

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

Datum: 01.09.2003.

Številka: 35005-00036/2002 0901 VB

## **OBRAZLOŽITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA DEL PROSTORSKO PLANSKE ENOTE St 9 S**

### **Uvod**

Dopolnjen predlog odloka o zazidalnem načrtu za del prostorsko planske enote St 9 S je statutarno pravna komisija obravnavala na svoji 8. seji 30.junija 2003, odbor za urejanje prostora in varstvo okolja obravnaval na svoji 8.seji 23.junija 2003 in mestni svet Mestne občine Maribor na svoji 8.seji, 07.julija 2003.

Statutarno pravna komisija ni imela pripomb.

Na podane pripombe odbora za urejanje prostora in varstvo okolja in pripombe mestnega sveta so pripravljena strokovna stališča in obrazložitev pripomb, ki niso bile upoštevane.

Na podlagi pripomb, ki so bile delno ali v celoti upoštevane ter na podlagi pridobljenih mnenj k dopolnjenem predlogu sta se spremenila:

-

**7. člen** in sicer tako, da se predzadnji stavek, ki se glasi: „*Objekti imajo ravno streho,*“ nadomesti z naslednjim stavkom: „**Objekti lahko imajo ravne strehe, enokapnice, večkapnice, ločne strehe.**“

### **- 10. člen**

#### Elektro omrežje.

in sicer tako, da se drugi odstavek, ki se je glasil: „*Predvidena zazidava se bo napajala z električno energijo iz obstoječe TP Šarhova. Transformatorsko postajo je potrebno preurediti (zamenjava transformatorja, preureditev nizkonapetostnega izvoda), Iz preurejene transformatorske postaje se položijo ustrezni nizkonapetostni razvodi do predvidenih objektov,*“ v celoti nadomesti z naslednjim odstavkom:

**Za oskrbo z električno energijo, je potrebno:**

- **zgraditi novo transformatorsko postajo ustrezne moči,**
- **vkjučiti transformatorsko postajo v 10 (20) kV srednjenapetostno omrežje,**
- **zgraditi novi nizkonapetostni razvod od transformatorske postaje do predvidenih objektov.**

#### Ogrevanje

in sicer tako, da se zadnji stavek, ki se glasi: „*Do izgradnje vročevodnega omrežja se objekti ogrevajo iz ene skupne kotlovnice,*“ v celoti nadomesti z naslednjim stavkom: „**Do izgradnje vročevodnega omrežja se ogrevanje uredi iz skupne kotlovnice na zemeljski plin, ki se kasneje preuredi v toplotno postajo,**“

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

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



Na podlagi 31.člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS 110/2002) in 43.člena statuta Mestne občine Maribor ( MUV št. 27/95, 13/98, 17/98 , 18/98, 5 /00 in 10/02) je župan Mestne občine Maribor sprejel

**STALIŠČA DO PODANIH PRIPOMB NA DOPOLNJEN PREDLOG ODLOKA O  
ZAZIDALNEM NAČRTU ZA  
DEL PROSTORSKO PLANSKE ENOTE St 9 S**

**( Stališča do pripomb, ki so podana na seji mestnega sveta, seji odbora za urejanje prostora in varovanje okolja in statutarno pravne komisije)**

Dopolnjen predlog odloka o zazidalnem načrtu za del prostorsko planske enote St 9 S je statutarno pravna komisija obravnavala na svoji 8. seji 30.junija 2003, odbor za urejanje prostora in varstvo okolja obravnaval na svoji 8.seji 23.junija 2003 in mestni svet Mestne občine Maribor na svoji 8.seji, 07.julija 2003.  
Statutarno pravna komisija ni imela pripomb.

Na podane pripombe odbora za urejanje prostora in varstvo okolja in pripombe mestnega sveta so pripravljena naslednja strokovna stališča:

1. *pripomba*: Predlaga se, da se v 10. členu – »ogrevanje« črta drugi odstavek, v prvem odstavku pa se doda možnost individualnega plinskega ogrevanja.  
Predlog je, da se postavi TOM-ova začasna , čeprav skupna kotlovnica, ki se bo napajala z obstoječim plinom.

**Strokovno stališče:**

Pripomba se upošteva.

10. člen, točka »Ogrevanje« se spremeni tako da glasi:

V skladu z energetske karto Maribora je obravnavano območje predvideno za ogrevanje preko daljinskega ogrevanja iz Toplotne oskrbe Maribor. Do izgradnje le-tega se ogrevanje uredi iz skupne kotlovnice na zemeljski plin, ki se kasneje preuredi v toplotno postajo.

2. *pripomba*: V grafični prilogi se naj vrišejo otroška igrala, ki so v besedilu zadnjega odstavka 8. člena odloka tudi navedena.

**Strokovno stališče:**

Pripomba se upošteva v grafičnem delu odloka.

3. *pripomba*: Potrebno je urediti Kamenškovo in Korbunovo ulico po možnosti še pred začetkom gradnje in sicer od ustja naprej do Ilichove in ne samo na območju gradnje. Pri tem bi bilo smotrno obnoviti tudi ostale komunalne vode. Do druge obravnave se naj definira ureditev teh ulic in pojasnilo predvidene rešitve.

**Strokovno stališče:**

Urejanje celotne poteze Kamenškove ulice je opredeljeno v projektu podaljška Ceste Proletarskih brigad. Za predmetni poseg je v izdelavi lokacijski načrt.

4. *pripomba*: Objekti imajo ravno streho. Ali predpisi ne določajo izgradnjo streh pod določenim naklonom? Ravne strehe v našem okolju niso primerne.

**Strokovno stališče:**

Oblikovanje streh na območju mesta ni opredeljeno z nobenimi predpisi (razen v območju starega mestnega jedra). Oblika strehe je pogojena s celovito podobo objekta.

Pripomba se delno upošteva:

Zaradi večjih možnih toleranc se v 7. členu se stavek v tretjem odstavku nadomesti s stavkom:

Objekti lahko imajo ravne strehe, enokapnice, večkapnice, ločne strehe.

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

št.35005/00036/2002- 0901 VB  
datum: 13.08.2003