

MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Številka: 35005 – 15/00 0900 ST
Maribor, 4. september 2003

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE MARIBOR

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

NASLOV: **ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU DELA OBMOČJA PPE St6 (stanovanjski, poslovni, trgovski in sakralni center) druga 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 dela območja prostorsko planske enote Studenci 6 (PPE St6) za stanovanjski, poslovni, trgovski in sakralni center – druga obravnava

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.
ŽUPAN

Priloga:

Odlok o zazidalnem načrtu dela območja prostorsko planske enote Studenci 6 (PPE St6) za stanovanjski, poslovni, trgovski in sakralni center – druga obravnava, z obrazložitvijo, grafičnimi prilogami (4 karte) in s stališči do pripomb.

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

ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA PPE St 6 - dopolnjen predlog za drugo obravnavo -

I. UVODNA DOLOČILA

1. člen

S tem odlokom se določa Zazidalni načrt za del območja St 6 - S. Zazidalni načrt je izdelal URBIS d.o.o. Maribor, Svetozarevska ul. 6 pod številko 274-ZN/02 v aprilu 2003.

2. člen

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

A. TEKSTUALNI DEL

1. Obrazložitev zazidalnega načrta
2. Smernice in mnenja pristojnih organov in organizacij
3. Seznam parcel z lastniki

B. GRAFIČNI DEL

- | | |
|--|------------|
| 1. Pregledna situacija | M 1 : 5000 |
| 2. Izsek iz urbanistične zasnove | M 1 : 5000 |
| 3. Obstoječe stanje z mejo območja obdelave | M 1 : 2000 |
| 3.1 Analiza obstoječega stanja z rušitvami in obstoječimi komunalnimi vodi | M 1 : 2000 |
| 4. Zazidalna situacija z zasnovo ureditve zelenih površin | M 1 : 1000 |
| 4.1 Karakteristični prerezi | M 1 : 1000 |
| 5. Funkcionalno oblikovalski pogoji | M 1 : 1000 |
| 6. Situacija prometnih površin s prometnim režimom | M 1 : 1000 |
| 6.1 Kletna etaža | 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. Tehnični elementi za zakoličenje gradbenih parcel | M 1 : 1000 |
| 10. Tehnični elementi za zakoličenje gradbenih objektov | M 1 : 1000 |
| 11. Kopija uradnega katastrskega načrta | M 1 : 2000 |

II. MEJA IN OPIS OBMOČJA OBDELAVE

3. člen

Meja območja obdelave na zahodni strani poteka po robu predvidene Zahodne obvoznice - Dravograjske ceste, na jugu po robu Ceste proletarskih brigad, na vzhodu po robu Engelsove ceste in na severu po robu predvidene ulice »A«.

Velikost območja obdelave je 7,8 ha.

Območje obdelave obsega parcele št.: 2277/17, 2277/18, 2277/1, 2277/26, 2277/5, 2277/4, 2277/2, 2277/20, 2277/21, 2277/22, 2277/23, 2277/24, 2277/25, 2277/3, 2269/64, 2269/66, 2265/2, 2300/4 in 2277/13 vse k.o. Studenci ter: 93/2, 93/1, 116, 1181/2, 99/2, 99/1, 102/2, 102/1, 104/2, 104/1, 108/1, 108/2, 109, 112, 113, 111/1, 114, 115, 117/1, 119, 118/1, 120/1, 120/2, 121, 123, 124, 122, 125/1, 125/2, 126, 127/1, 128/3, 1188/5, 138/3, 1186/6, 1181/4, 1190/1 in 128/1 vse k.o. Zg. Radvanje.

III. FUNKCIJA OBMOČJA

4. člen

Južni del obravnavanega območja je namenjen površinam za sakralni učno vzgojni center sv. Janez Bosko, severno vzhodni del območja površinam za stanovanja, severno zahodni del pa površinam za trgovske in poslovne dejavnosti.

IV. URBANISTIČNI POGOJI IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE OBJEKTOV

5. člen

Grafične priloge zazidalnega načrta prikazujejo:

- namembnost objektov
- razporeditev obstoječih in predvidenih objektov
- maksimalne horizontalne in višinske gabarite
- smeri dostopov in dovozov
- ureditev utrjenih in zelenih površin
- ureditev parkirišč

6. člen

Prostor delimo na funkcionalne enote:

- trgovsko poslovni objekt na zahodu,
- stanovanjski del z zasnovano zelenih površin na severo-vzhodu,

- sakralni učno vzgojni center s športnimi igrišči in zelenimi površinami na jugu.
Objekti so definirani z regulacijskimi elementi, ki jih je potrebno upoštevati in so razvidni iz grafičnih prilog. Regulacijski elementi so:

- gradbena linija, označena z neprekinjeno črto, je linija na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad,
- gradbena meja, označena s prekinjeno črto, je linija, ki jo novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost.

V. PREDVIDENI OBJEKTI

7. člen

Trgovsko poslovni objekt

Ob Zahodni obvoznici-Dravograjski cesti je proti severu predvidena izgradnja trgovsko poslovnega objekta. Objekt je postavljen na gradbeno linijo ob bodoči Zahodni obvoznici. Objekt je možno podaljšati proti severu čez parkirišča, katera se ustrezno nadomestijo v kletnih etažah. Širitev objekta je označena z gradbenimi mejami. Nivojsko parkiranje je predvideno ob Zahodni obvoznici in severni strani objekta.

Pritlična etaža objekta je namenjena trgovskemu centru. V kasnejši fazi je možna nadzidava objekta do 18.00 m na vzhodni strani, kjer je možno ob poslovnem umestiti tudi stanovanjski program.

Parkiranje obiskovalcev je predvideno tudi pod objektom. Območje parkiranja je projektirano zgolj načeloma, njena tehnična rešitev je lahko drugačna, prav tako gabariti. Možna je izvedba več kletnih etaž. Dovoz na parkirišče in dostava je iz Ulice »A«.

Trgovsko poslovni objekt je od stanovanjskih objektov ločen s široko promenado – peš potjo, zelenico, drevoredom in večnamenskim tlakovanim trgom, kateri je lahko namenjen tudi za tržnico in postavitev kioskov.

Stanovanjski del

Koncept prostorske zasnove objektov opredeljuje razporeditev stanovanjskih blokov v obliki kareja, ki se zaključuje z obstoječimi objekti v osrednjem delu območja. Tako se izoblikuje introvertiran prostor, znotraj katerega so predvidene javne površine v obliki zelenic, drevesnih zasaditev, otroških igrišč in sprehajalnih poti.

Zasnovo zazidave tvorita dva tipa lamel stanovanjskega bloka z gabariti K+P+4+M ter manjši blok v smislu povezovanja z obstoječimi bloki enake višine. Stanovanjski blok ob Cesti »A« ima orientacijo stanovanjskih enot sever-jug, medtem ko ima stanovanjski blok na zahodu orientacijo vzhod-zahod, pri čemer so možna stanovanja samo na vzhod ali samo na zahod. Znotraj zarisanih pozidanih površin je možna tudi delitev na več prostostoječih lamel oz. objektov

Parkirne površine so predvidene v kletnih prostorih v dveh ali več etažah. V prvi etaži kleti so predvideni tudi skladiščni boksi za stanovalce. Območje parkiranja je projektirano zgolj načeloma, njena tehnična rešitev je lahko drugačna, prav tako gabariti. Uvoza in izvoza iz podzemne garaže se nahajata na Cesti »A« in Cesti »B«.

Parkirne površine za obiskovalce so predvidene ob Cesti »A«. Za obstoječe objekte se zagotovi parkiranje za stanovalce in obiskovalce na južni strani oz. ob Cesti »B«.

Sakralni učno vzgojni center – Don Bosko

V križišču glavnih prometnic (Cesta proletarskih brigad in Zahodna obvoznica-Dravograjska cesta) je predvidena postavitev sakralnih objektov: cerkev (višine 18.00 m), zvonik (višine 30.00 m), kapela in župnišče (višine 14.00m). Z dvosmerno zazidavo ustvarjajo objekti trg, odprt na južno stran, ki se izteče na vzhodu v drug sklop sakralnih objektov, kjer se nahajajo:stanovanja redovne skupnosti, mladinski center, večnamenska športna dvorana, atrij in pokrit hodnik. Proti vzhodu so predvidene zelene in rekreativne površine s športnimi igrišči, okoli katerih je možna postavitev ograje. Znotraj športnih površin je možna postavitev manjšega objekta za potrebe skladiščenja športnih rekvizitov in gostinskega lokala.

Parkiranje za obiskovalce cerkve je zagotovljeno ob Cesti proletarskih brigad, dovoz je možen z Engelseve ceste, od koder je možen tudi dovoz na parkirna mesta predvidena za obiskovalce športnih objektov. Za potrebe župnišča in redovne skupnosti je parkiranje zagotovljeno v kletnih prostorih pod trgom ob cerkvi. Celoten sakralni kompleks je podkleten in med seboj povezan.

VI. OBSTOJEČI OBJEKTI

8. člen

V območju objektov, ki ostanejo so možni naslednji posegi:

- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah
- funkcionalne izboljšave – rekonstrukcije
- dopolnilne in nadomestne gradnje objektov in naprav
- gradnje, ki pomenijo zaokrožitev obstoječih gradbenih struktur
- nadzidave in dozidave zaradi funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov
- spremembe namembnosti in dejavnosti v obstoječih objektih v okviru namembnosti morfološke enote
- odstranitev obstoječih objektov in delne rušitve stavb s ciljem očiščenja stavbnega fonda nefunkcionalnih oz. neestetskih sestavin
- objekti in naprave za potrebe obrambe in zaščite
- vodnogospodarske ureditve
- novogradnja objektov in naprav javne infrastrukture.

Rušitve

Pred izvedbo zazidalnega načrta se izvedejo rušitve prikazane v grafični prilogi, karta 3.1 Analiza obstoječega stanja z rušitvami in obstoječimi komunalnimi vodi.

Objekti predvideni za rušitev so:

- stanovanjska objekta (P + 1 in P) na parcelah številka: 125/1, 125/2.

9. člen

V pritličju stanovanjskih objektov je možna umestitev mirnih storitvenih dejavnosti. Kioske, gostinske vrtove inčasne objekte je dopustno postavljati na prostorih, kjer njihova lokacija dopolnjuje javni prostor, ne moti prometa in vzdrževanja komunalnih naprav.

VII. POGOJI ZA UREJANJE ZELENIH IN PROSTIH POVRŠIN

10. člen

Zelene površine sooblikujejo in funkcionalno dopolnjujejo odprti prostor. V obravnavanem območju se uredijo naslednje kategorije javnih zelenih površin: drevoredi, zasaditev ob parkirnih površinah, zelene površine ob objektih centralnih dejavnosti ter zelene površine ob stanovanjski gradnji.

Ob cestah se uredijo drevoredi v funkciji omejitve območja in povezav s širšim območjem.

Vse parkirne površine se uredijo z vmesnimi zelenimi površinami v funkciji členitve prostora in regulacije klime.

V območju se uredijo prečne povezave s potmi, ki jih spremlja zasaditev in urbana oprema.. Ob objektih z javnim programom se površine primerno tlakujejo in opremijo z urbano opremo. Zelene površine se ustrezno uredi s travnatimi površinami in zasaditvijo dreves in grmovnic.

Ob stanovanjski gradnji je potrebno zagotoviti kvaliteten, vsebinsko bogat odprti prostor za stanovalce vseh starostnih stopenj. Tu je predvidena parkovna zasaditev z urejenimi počivališči in otroškimi igrišči za predšolske otroke (peskovnik, tobogan, gugalnice,...). Vhodi do objektov se tlakujejo.

Trg v sklopu cerkve, večnamenski trg ob stanovanjskih objektih in tlakovane peš poti se tlakujejo v kvalitetnem kamnitem tlaku in se opremijo z urbano opremo.

Zelene površine se natančneje opredelijo v projektni dokumentaciji za hortikulturno ureditev zelenih površin, ki se lahko ločeno izdelata za posamezne prostorske sklope (stanovanjski, sakralni ali trgovsko poslovni). Pri načrtovanju je potrebno zagotoviti krajinsko pestrost in prostorsko strukturiranost antropogenih krajinskih elementov, omogočiti povezanost habitatov in ustvariti ugodno stanje za ohranitev biodiverzitete. Prostorska razporeditev zelenih površin se načrtuje tako, da omogoča ekološke povezave predvsem v smeri sever – jug. Za zasaditev zelenih površin se iz razlogov varstva biodiverzitete načrtuje uporaba avtohtonih travnatih, zeliščnih, grmovnih in drevesnih vrst.

VIII. POGOJI ZA UREJANJE PROMETA

11. člen

Cestne ureditve

Privzeta je prostorska rešitev ustreznega odseka zahodne obvoznice (Dravograjske ceste), vključno z rondojem (krožiščem) s Cesto proletarskih brigad.

Ohranili smo obstoječe (izvedeno) stanje Ceste proletarskih brigad kot del bodoče glavne ceste GI – 1.

Severni del Engelsove ceste (severno od bodoče Ulice »B«) je preusmerjen tako, da se smerno nadaljuje v križišče Ceste I. internacionale in Ažbetove ulice. Vmes se preložena Engelsova cesta križa s predvideno Ulico«A« in tvori z njo polno 4-krako križišče.

Prilagodi se lego in potek Ulico I. internacionale, ki medsebojno povezuje Zahodno obvoznico (Dravograjska cesta) in Engelsovo ulico.

Interne (notranje) prometnice so poimenovane z ulico »A« in »B«, ki potekata kot vzporednici Ceste proletarskih brigad cca 295,00 oz. 150,00 m severneje od le-te (merjena je medosna razdalja).

Ulica »A« medsebojno povezuje zahodno obvoznico in preloženo (novo) Engelsovo cesto.

Ulica »B« pa povezuje staro Engelsovo cesto in se »slepo nadaljuje proti zahodu v dolžini cca 150,00m, kjer souvozi v podzemne garaže.

Zahodna obvoznica in Cesta proletarskih brigad sta dvosmerni 4-pasovnici z ločilnim otokom in obvoziščnimi elementi v obliki zelenice, kolesarske steze in pločnika – oboje stransko.

Vse ostale ceste so dvo-smerne in dvo-pasovne z ustreznimi obvoziščnimi elementi (pločniki). Engelsova ima tudi zelenico (skrajni južni del).

Na ta način je ulica »A« opredeljena v naslednjem prečnem profilu:

- vozišče 2 x 3.00 m	6.00 m
- vzdolžno parkiranje (obojestransko) 2 x 2.00 m	4.00 m
- skupna peš in kolesarska pot (obojestranska) 2 x 2.50 m	5.00 m

skupaj: 15.00 m

Za ulico »B« velja naslednja ureditev:

- vozišče 2 x 3.00 m	6.00 m
- pravokotno parkiranje (obojestransko) 2 x 4.80 m	9.60 m
- skupna peš in kolesarska pot 2x 2.50 m	5.00 m

skupaj: 20.60 m

V izvedeni obliki je ohranjen profil ureditve obstoječe Engelsove ceste na skrajnem južnem delu med Cesto proletarskih brigad in Ulico »B«, oz. v dolžini cca 180.00 m, kjer se prične postopni odmik v smeri zahoda tako, da se slednja iz južne strani priključi na Ulico I. Internacionale v križišču z Ažbetovo ulico.

Za Novo (preloženo) Engelsovo ulico pa prav tako velja, da se je predmetni odlok le-te uredi (izvede) v enakem profilu kot je obstoječ severno od Ulice I. Internacionale.

Mirujoči promet

Za potrebe obstoječe in predvidene pozidave oz. stanovalcev in ostalih uporabnikov je predvidena ureditev parkirnih in odstavnih površin, na način nivojskega in izven nivojskega (podzemnega) parkiranja.

Izbran je kriterij 1.25 PM na eno stanovanje in dodan 10% te kapacitete za obiskovalce. Ob tem je pomemben še kriterij za invalidne osebe, za katere je potrebno zagotoviti 5% PM od skupnega števila parkirnih mest.

Nivojsko parkirišče je predvideno ob severni in zahodni strani poslovno trgovskega objekta. Pravtako je preko tega parkirišča po ulici »A« iz severne strani predviden dovoz do podzemnega parkiranja pod poslovno trgovskim objektom.

Nivojska parkirišča so predvidena še ob severni strani Ulice »B«, predvsem za potrebe obstoječih objektov.

Neposredno ob ulicah je nivojsko parkiranje predvideno še ob ulici »A« in »B« in sicer ob Ulici »A« po principu vzdolžnega parkiranja in ob Ulici »B« po principu pravokotnega parkiranja.

Nivojska parkirišča so zasnovana tudi ob južni in vzhodni strani bodočih objektov in Ceste proletarskih brigad ter Engelsovo cesto.

Podzemno parkiranja je predvideno v sklopu posameznih objektov.

Peš in kolesarski promet

Pešci in kolesarji so ob vseh prometnicah vodeni ločeno od vozišča na pločnikih in kolesarskih stezah oz. na skupnih peš in kolesarskih poteh.

Javni promet

Le-ta je organiziran in voden po obodnih cestah Zahodne obvoznice, Ceste proletarskih brigad in Engelsovi cesti.

Prometni režim

Osnovni prednostni smeri sta Dravograjaska cesta (Zahodna obvoznica) in Cesta proletarskih brigad, na katero se vse ostale prometno podrejeno priključujejo.

Prednostno smer predstavlja tudi (fazno) obstoječa in prestavljena (nova) Engelsova cesta.

Ulica »A« se na Zahodno obvoznico priključuje podrejeno po sistemu desno-desno.

Stara Engelsova cesta se priključuje na Cesto proletarskih brigad sicer prometno podrejeno, vendar je to »polno« (T) križišče kot je sedaj.

Končna določila

V fazni rešitvi, ko še ni preložena Engelsova cesta, je priključevanje iz vzhodne in zahodne strani smiselno prilagoditi na staro (obstoječo) Engelsovo cesto, vendar v smislu končnih rešitev.

Možna je fazna (etapna) izvedba, vendar mora vsaka etapa predstavljati izvedbeno in prometno tehnično ter strokovno zaključeno celoto.

Izdelati je potrebno ustrezno urbanistično in projektno dokumentacijo in v okviru le-teh opredeliti in definirati vse potrebne prometne parametre.

Definirati je potrebno zemljiško-knjižne omejitve za opredelitev v smislu kasnejšega vpisa v zemljiški kataster.

Opredeliti je potrebno prometni režim priključevanja ob upoštevanju kategorizacije državnih cest.

Možna je fazna izgradnja, pri čemer mora vsaka faza predstavljati prometno-tehnično in funkcionalno zaključeno celoto.

IX. POGOJI ZA VAROVANJE NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE

12. člen

Naravna dediščina:

Na območju ni evidentiranih območij in objektov naravne dediščine.

Kulturna dediščina:

Na območju ni evidentirane kulturne dediščine.

X. POGOJI ZA UREJANJE KOMUNALNE IN ENERGETSKE INFRASTRUKTURE

13. člen

Splošni pogoji

S tem odlokom se določajo pogoji in usmeritve za urejanje komunalne in energetske infrastrukture. Detajlne rešitve se obdelajo v projektni dokumentaciji, ki jo je potrebno izdelati v nadaljevanju. Zato so dopustni odmiki posameznih infrastrukturnih vodov, kakor tudi spremembe rešitev, če se pokaže, da so strokovno in ekonomsko utemeljene.

Pred pričetkom načrtovanja je potrebno preveriti dejansko stanje obstoječih vodov. Upoštevati je potrebno tudi smernice in pogoje posameznih upravljalcev, ki so sestavni del zazidalnega načrta.

Vodovod

Obstoječe vodovodno omrežje poteka v severnem delu Ceste proletarskih brigad in v Engelsovi ulici. Za potrebe predvidene zazidave je potrebno zgraditi ustrezno vodovodno omrežje po dostopnih cestah in predvideni Ulici »A«. Vodovodno omrežje se naveže na obstoječe cevovode v Engelsovi ulici in trasi Dravograjske ceste tako, da dobimo krožno napajanje. Minimalni profil cevovoda je DN 100. Vodovodno omrežje mora zagotavljati tudi zadostne količine vode za požarno zaščito. Do posameznih objektov se izvedejo hišni priključki.

Pri gradnji vodovoda je potrebno zagotoviti minimalne predpisane odmike med vodovodom in kanalizacijo. V kolikor teh odkmikov ni možno doseči, je potrebno vodovod dodatno zaščititi.

Kanalizacija

Predvidena zazidava gravitira na obstoječo kanalizacijo v Engelsovi ulici.

Za odvod odpadnih vod je potrebno zgraditi vodotesno kanalizacijo. Zbirni kanali se predvidijo v dovoznih cestah in poteh oziroma v predvideni Ulici «A».

Vse odpadne vode iz parkirišč je potrebno voditi v kanalizacijo preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescenčnimi filtri.

Čiste vode iz strešin in tlakovanih površin se lahko vodijo v ponikovalnice meteorne vode iz igrišč in zelenih površin in direktno ponikajo v podtalje.

V objektih, kjer so predvidene globoke kleti oz. podzemne garaže, se predvidi lokalno prečrpavanje odpadnih vod.

Elektrika

Preko območja obdelave poteka obstoječi VN daljnovod in nizkonapetostno omrežje do obstoječih objektov. Omrežje se odstrani oz. prestavi v skladu s pogoji upravljalca.

Za potrebe oskrbe z električno energijo je potrebno zgraditi novo trafo postajo, ki se locira ob Engelsovi ulici..

Zaradi predvidene gradnje je potrebno prilagoditi dovodno in odvodno električno visokonapetostno in nizkonapetostno omrežje.

V dostopnih cestah in poteh ter na ploščadih se predvidi ustrezna javna razsvetljava.

Razsvetljava steklenih površin v zgradbah se načrtuje tako, da jih je mogoče v nočnem času zasenčiti, in da se lahko svetila, ki iz varnostnih ali drugih razlogov niso nujno potrebna, v drugem delu noči izklopijo, oz. tako, da so opremljena s tipali, da so prižgana samo po potrebi.

Ureditev javne razsvetljave se načrtuje tako, da se uporabijo svetila s konstrukcijo, ki omogoča osvetljevanje talnih površin, ne pa tudi neba in širše okolice. Načrtuje se uporaba žarnic, ki sevajo čim manjši delež UV svetlobe.

Ogrevanje

Predvideni objekti se bodo ogrevali preko daljinskega ogrevanja. Obstoječi toplovod je položen v južnem delu Ceste proletarskih brigad, vzhodnem robu načrtovane Dravograjske ceste in vzhodnem robu Engelsove ceste.

Priključek za obstoječe stanovanjske objekte poteka iz smeri Dravograjske ceste. Zaradi predvidene gradnje trgovsko poslovnega objekta, ga bo potrebno v delu trase prestaviti oz. izvesti nov priključek na stroške investitorja.

Plinovod

V Cesti proletarskih brigad in Engelsovi cesti je položen obstoječi plinovod JE 200. Plinovod je položen tudi v trasi predvidene Dravograjske ceste.

Za oskrbo predvidenih objektov s plinom je potrebno zgraditi ustrezno plinovodno omrežje. Plinovodi se predvidijo v dostopnih cestah oz. poteh. Do posameznih objektov se izvedejo plinovodni priključki.

Telekomunikacijsko omrežje

Za potrebe predvidene zazidave se izvede ustrezno TK in CTV omrežje.

V dostopnih cestah in poteh se predvidi položitev plastičnih cevi za kasnejše vlečenje kablov.

Trase TK in CTV omrežja so lahko skupna, predvideti je potrebno ločene jaške.

Iz predvidenega omrežja se izvedejo priključki do posameznih objektov.

Odvoz smeti

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

V območju so predvidena ustrezna zbirna mesta za smeti in ekološki otok za ločeno zbiranje odpadkov.

XI. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

14. 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 in popravek št. 23/98, ter 14/2002) 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) 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 požarnovarstvenih zahtevah, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi prostorskega izvedbenega akta, pri projektiranju, gradnji, rekonstrukciji in vzdrževanju objektov (Ur. l. SRS št. 42/5)
- 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 intervenco 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 delno v II.in delno v III. območju.

XII. FAZNOST IZVAJANJA IN TOLERANCE NA ZAZIDALNEM NAČRTU

15. člen

Pri stanovanjskih objektih in pri kompleksu Don Bosko je možna fazna izgradnja posameznega funkcionalnega sklopa.

Pri poslovno – trgovskem centru na severu je možna gradnja v dveh fazah.

V prvi fazi je možna gradnja pritličnega dela objekta za trgovske dejavnosti. V kasnejši fazi je možna nadzidava poslovnega dela objekta.

XIII. TOLERANCE

16. člen

V grafični prilogi "funkcionalno oblikovalski pogoji" so določeni maksimalni tlorisni in višinski gabariti objekta. Natančne dimenzije se določijo v projektni dokumentaciji. Možne so tolerance tlorisnih gabaritov navznoter do FIZ, ki je določen za PPE St6, toleranca višinskega gabarita je max. do + 1.00 m. Natančnejša dispozicija garaž v kletnih etažah in število kletnih etaž se določi v projektni dokumentaciji.

XIV. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV PRI IZVEDBI ZAZIDALNEGA NAČRTA

17. člen

Investitorji morajo izvesti ali zagotoviti financiranje izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč in vseh posegov, ki so predvideni s tem zazidalnim načrtom.

XV. KONČNE DOLOČBE

18. člen

Zazidalni načrt je na vpogled v Mestni upravi Mestne občine Maribor, Zavod za prostorsko načrtovanje in na Mestni četrti Radvanje ter Mestni četrti Studenci.

19. člen

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

Številka: 35005 – 15/00 0901 ST

Datum,.....

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.
ŽUPAN



dat:zaz.nač./St6 – donBosko/gradivo za MS 2.branje
Številka: 35005 – 15/00 0900 ST
Maribor, 4. september 2003

O B R A Z L O Ž I T E V
ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU DELA PPE St6
(stanovanjski, poslovni, trgovski in sakralni center)
- dopolnjen predlog odloka za drugo obravnavo -

1. Splošno

Predlog odloka o zazidalnem načrtu dela PPE St6 za stanovanjski, poslovni, trgovski in sakralni center je bil javno razgrnjen od 5. maja 2003 do 4. junija 2003 v prostorih Mestnih četrti Studenci in Radvanje, prostorih Zavoda za prostorsko načrtovanje in na internetni spletni strani www.maribor.si, e – mesto, prostorski izvedbeni akti.

Javna obravnava je bila 13. maja 2003 v prostorih Mestne četrti Radvanje in na njej ni bilo bistvenih pripomb glede same gradnje in programa, ki ga obravnava bodoči zazidalni načrt.

Mestna četrt Studenci in Mestna četrt Radvanje sta podali svoja pismena pozitivna stališča do nameravane prostorske ureditve.

Statutarno pravna komisija je predlog odloka obravnavala na svoji 8. seji dne 30. junija 2003 in nanj ni imela pripomb.

Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja je predlog odloka obravnaval na svoji 8. seji dne 23. junija 2003 in predlagal mestnemu svetu, da odlok v prvi obravnavi sprejme.

Mestni svet je predlagani odlok obravnaval na svoji 8. seji dne 7. julija 2003 in ga v prvi obravnavi sprejel.

Vsebinsko se dopolnjen predlog odloka za drugo obravnavo ne razlikuje od dopoljenega predloga za prvo obravnavo. Dodane so le naravovarstvene smernice in splošni pogoji za izvedbo komunalne infrastrukture.

2. Spremembe in dopolnitve v dopolnjenem predlogu odloka za drugo branje glede na dopolnjeni predlog odloka za prvo branje

Naravovarstvene smernice so dodane v 10. členu v pogojih za urejanje zelenih površin in v 13. členu pri elektriki v odstavku, ki govori o javni razsvetljavi:

10. člen – dodan nov odstavek:

Zelene površine se natančneje opredelijo v projektni dokumentaciji za hortikulturno ureditev zelenih površin, ki se lahko ločeno izdelata za posamezne prostorske sklope (stanovanjski, sakralni ali trgovsko poslovni). Pri načrtovanju je potrebno zagotoviti krajinsko pestrost in prostorsko strukturiranost antropogenih krajinskih elementov, omogočiti povezanost habitatov in ustvariti ugodno stanje za ohranitev biodiverzitete. Prostorska razporeditev zelenih površin se načrtuje tako, da omogoča ekološke povezave predvsem v smeri sever – jug. Za zasaditev zelenih površin se iz razlogov varstva biodiverzitete načrtuje uporaba avtohtonih travnatih, zeliščnih, grmovnih in drevesnih vrst.

13. člen – dodani so splošni pogoji:

Splošni pogoji

S tem odlokom se določajo pogoji in usmeritve za urejanje komunalne in energetske infrastrukture. Detajlne rešitve se obdelajo v projektni dokumentaciji, ki jo je potrebno izdelati v nadaljevanju. Zato so dopustni odmiki posameznih infrastrukturnih vodov, kakor tudi spremembe rešitev, če se pokaže, da so strokovno in ekonomsko utemeljene.

Pred pričetkom načrtovanja je potrebno preveriti dejansko stanje obstoječih vodov. Upoštevati je potrebno tudi smernice in pogoje posameznih upravljalcev, ki so sestavni del zazidalnega načrta.

in dodan stavek za javno razsvetljavo pri elektriki:

V dostopnih cestah in poteh ter na ploščadih se predvidi ustrezna javna razsvetljava.

Razsvetljava steklenih površin v zgradbah se načrtuje tako, da jih je mogoče v nočnem času zasenčiti, in da se lahko svetila, ki iz varnostnih ali drugih razlogov niso nujno potrebna, v drugem delu noči izklopijo, oz. tako, da so opremljena s tipali, da so prižgana samo po potrebi.

Ureditev javne razsvetljave se načrtuje tako, da se uporabijo svetila s konstrukcijo, ki omogoča osvetljevanje talnih površin, ne pa tudi neba in širše okolice. Načrtuje se uporaba žarnic, ki sevajo čim manjši delež UV svetlobe.

Pri grafičnih prilogah se je vrisal le še dodaten uvoz v podzemno garažo pri sakralnem centru. Drugih sprememb predlagani dopolnjeni predlog odloka za drugo branje nima.

Pripravil:
Simon Tekavec, univ.dipl.inž.arh.

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

MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ulica heroja Staneta 1
2000 Maribor

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 in 5 /2000) je župan Mestne občine Maribor sprejel

STALIŠČA DO PODANIH PRIPOMB NA PREDLOG
ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA DEL PPE St6
(stanovanjski, poslovno trgovski in sakralni center)

Program priprave zazidalnega načrta za del prostorsko planske enote Studenci 6 S je bil pripravljen in potrjen v letu 2002 ter objavljen v Medobčinskem uradnem vestniku št.9, 20. maja 2002.

V skladu s program priprave so se izdelale strokovne podlage za širše območje in osnutek zazidalnega načrta za obravnavano območje.

S 1.januarjem 2003 je stopil v veljavo Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS 110/2002)., v nadaljevanju ZUreP-1. Na podlagi 175.člena tega zakona, se začeti postopki za sprejemanje novih izvedbenih aktov po uveljavitvi tega zakona nadaljujejo in končajo po določbah tega zakona, pri čemer se ne upoštevajo določbe o prostorski konferenci. Skladno z novim zakonom se termin osnutek zamenja z novim terminom predlog. V prvem branju se obravnava na osnovi pripomb iz javne razgrnitve dopolnjen predlog izvedbenega prostorskega akta.

Skladno z 31.členom ZUreP-1 se dopolnjeni predlog izvedbenega akta skupaj s stališči do podanih pripomb na predlog župana posreduje v obravnavo na Mestni svet.

Predlog zazidalnega načrta za del prostorsko planske enote St 6 S je bil javno razgrnjen od 5.maja 2003 do 4.junija 2003 v prostorih Mestnih četrti Studenci in Radvanje, prostorih Zavoda za prostorsko načrtovanje in na internetni spletni strani www.maribor.si, e – mesto, prostorski izvedbeni akti. Javna obravnava je bila 13. maja 2003. v prostorih Mestne četrti Radvanje in na njej ni bilo bistvenih pripomb glede same gradnje in programa, ki ga obravnava bodoči zazidalni načrt.

Mestna četrt Studenci in Mestna četrt Radvanje sta podali svoja pismena pozitivna stališča do nameravane prostorske ureditve.

V času javne razgrnitve so bile podane naslednje pripombe:

Pripomba št. 1(Marija, MARZIDOVŠEK, Heda LEŠNIK, Zlatka MARZIDOVŠEK in Albert MARZIDOVŠEK):

1. Lastniki parcel in stanovanjskih objektov na zemljiščih 125/1, 125/2 in 126 v okviru omenjenega zazidalnega načrta v programih investitorjev ne vidimo svoje dolgoročne eksistence.

2. Ne strinjamo se s parcialnim kratkoročnim reševanjem naše situacije.
3. Zahtevamo, da se v odloku o zazidalnem načrtu dela območja PPE St 6 (8. člen) spremeni navedba pod naslovom Rušitve:

Rušitve v končni fazi izvedbe zazidalnega načrta so prikazane v grafični prilogi, karta 3.1 analiza obstoječega stanja z rušitvami in obstoječimi komunalnimi vodi (stanovanjska objekta na parcelah številka 125/1 in 125/2).

Vašo navedbo spremenite, kot sledi v nadaljevanju:

Rušitve stanovanjskih objektov na parcelah št. 125/1 in 125/2, kot so prikazane v grafični prilogi karta 3.1 analiza obstoječega stanja z rušitvami in obstoječimi komunalnimi vodi, se izvedejo v prvi fazi izvedbe zazidalnega načrta.

4. V primeru, da ne bodo izpolnjene naše zahteve iz točke 3., v nobenem slučaju ne bomo dovolili posegov na našem zemljišču.
5. Zahtevamo, da se pred predajo predloga zazidalnega načrta St6 na Mestni svet v MOM v obravnavo ustrezno reši kompletno vprašanje nadomestila za našo lastnino.

Strokovno stališče:

Pripombe se smiselno upoštevajo v spremenjenem členu, ki govori o rušitvah. Nova točka »rušitve« v 8.členu odloka se glasi:

Pred izvedbo zazidalnega načrta se izvedejo rušitve prikazane v grafični prilogi, karta: 3.1 Analiza obstoječega stanja z rušitvami in obstoječimi komunalnimi vodi.

Objekti predvideni za rušitev so:

- stanovanjska objekta (P + 1 in P) na parcelah številka: 125/1, 125/2.

To pomeni, da mora bodoči investitor - Salezijanska skupnost razrešiti lastninsko pravne pogoje z lastniki objektov predvidenih za rušenje še pred izvedbo in pridobivanjem gradbenega dovoljenja za poseg v prostor.

Pripomba št. 2 (Niko STARE)

Zelene površine v območju blokovne gradnje je potrebno bolj jasno razčleniti in to tudi nad garažami. Prikazana formalna ureditev se v praksi ne obnese.

Skratka zazidalna situacija mora biti glede na nov zakon jasno definirana, da bo lahko projektant kaj naredil oz. da bo lokacijska informacija jasno definirana za odprti prostor. Seveda je treba v zazidalnem načrtu tekst in grafiko dopolniti.

Prav tako je trg premalo definiran, drevesa ob Ulici proletarskih brigad so vprašljiva glede na pogled na cerkev oz. bo cerkev v zorne koti voznika prepozno opažena (tudi ob zahodni obvoznici).

Strokovno stališče:

Pripomba se smiselno upošteva.

V grafičnih prilogah zazidalnega načrta je prikazana zgolj zasnova ureditve zelenih površin in zasnova za gradnjo objektov, zato je dodatno opredeljeno v 10. členu odloka, ki govori o zelenih površinah, da se mora za posamezne zazidalne sklope območja posebej izdelati projektna dokumentacija tudi za ureditev zelenih površin.

Pripomba št. 3 (javna obravnava):

Kako bo z varnim preходом pešcev preko Ceste proletarskih brigad do cerkve?

Strokovno stališče:

Zazidalni načrt neposredno te problematike ne obravnava, je pa možnost prehoda pešcev pri krožišču Dravograjske in Ceste proletarskih brigad na vseh štirih krakih, občina pa si bo prizadevala pri državi za vzpostavitev še dodatnega semaforiziranega prehoda za pešce preko magistralne ceste.

V času obravnave v odborih in komisijah mestnega sveta pred prvo obravnavo na seji mestnega sveta je bila podana naslednja pripomba:

Pripomba št.4 (Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja)

Križišča na enem območju ulice ali ceste (mišljena je Dravograjska cesta) se naj uredijo enotno – kot semaforizirana križišča ali kot krožišča.

Strokovno stališče:

V predlogu zazidalnega načrta je predvidena navezava ulice »A« na Dravograjsko cesto po sistemu desno-desno. Ustreznejša rešitev bi bila polno priključevanje, ki pa ni možno, saj ni opredeljeno v lokacijskem načrtu in projektni dokumentaciji za odsek Dravograjske ceste.

V izdelavi je prometna in tehnična presoja, ki upošteva predlog odbora, da se uredi krožišče. Rešitev je potrebno uskladiti z investitorjem DARS d.d., ta pa se vnese kot sprememba lokacijskega načrta za odsek Dravograjske ceste in je ni možno vključiti v obravnavani zazidalni načrt.

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.
ŽUPAN

Številka: 35005 - 15/2000 0900 ST
Maribor, 5. september 2003