

**IZHODIŠČA ZA
PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA
NAČRTA
ZA DEL OBMOČJA PPE PO 11 S V MO MARIBOR**

NAROČNIK:

KRNJAK-DOM, d.o.o.
Kuzmičeva ulica 18,
2000 Maribor

PRIPRAVLJAVEC:

MESTNA OBČINA MARIBOR
Sektor za urejanje prostora
Grajska ulica 7
2000 Maribor

IZDELOVALEC:

URBIS d.o.o. Maribor
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor

ODGOVORNI VODJA IZDELAVE:

**Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh.,
ZAPS 1502 PA PPN**

PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor

DIREKTOR: Rajko STERGULJC, univ. dipl. inž. grad.

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1502 PA PPN
Podpis:

ŠTEV. PROJEKTA: **2020/OPPN-046**

DATUM: **MAJ 2021**

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh.,
Rajko STERGULJC, univ.dipl.inž.grad,
Zdenka LEŠNIK, geod.teh.

PRIPRAVA IDEJNE ZASNOVE ARHITEKTURE:

Sokpro d.o.o., Gorišnica 56, 2272 Gorišnica, Št. projekta 86/2020, januar 2021, Hanna Sychova, mag. inž. arh., Petra Slukan u.d.i.a.

VSEBINA ELABORATA

I. Tekstualni del:

1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE
2. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH AKTOV OBČINE
3. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE
4. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

II. Kartografski del

1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 1000

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

2.1 Območje z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

3. Prikaz ureditvenega območja in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 2500

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 1000

I. Tekstualni del:

1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

Izhodišča predstavljajo strokovno podlago k pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše OPPN), s katerimi se opredeli in utemelji namen in potreba po OPPN, ključne vsebinske predloge in nameravane rešitve ter potrebne investicije v komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Investitor, lastnik zemljišč in pobudnik namerava na obravnavanih parcelah s št. 2432/1, 643/3, 643/1 (vse k.o. 681 Pobrežje), na zemljišču velikem 6190 m², izvesti ureditve povezane z izgradnjo novih stanovanjskih objektov, z vso pripadajočo prometno in komunalno-energetsko ureditvijo.

Območje gradnje se nahaja na vzhodu mesta Maribor, v mestni četrti Pobrežje, južno od Puhove ceste in severno od Ceste XIV. Divizije, v neposredni bližini priključka na hitro cesto.

Na območju so obstoječi nezahtevni, montažni objekti, v obliki rastlinjakov-plastenjakov. Območje se uporablja v kmetijske namene, za gojenje zelenjave.

Obstoječi rastlinjaki, plastenjaki so predvideni za odstranitev.

Predvidene ureditve, ki se načrtujejo z izhodišči so:

- izgradnja stanovanjskih stavb,
- izgradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe ožjega območja,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

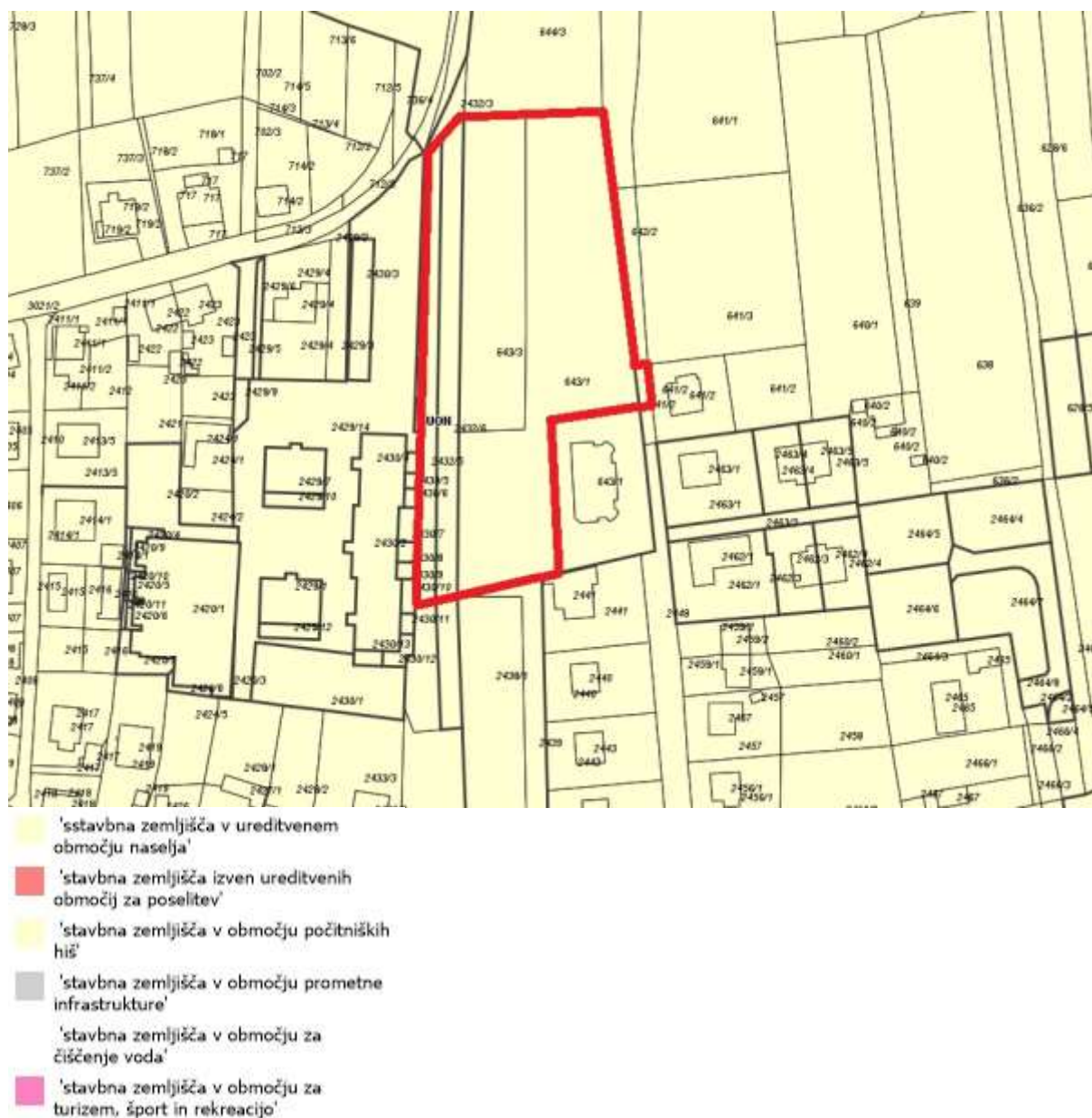
Za novo ureditev je potrebno izdelati nov OPPN na območju lastništva zgoraj omenjenih parcel.

2. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH AKTOV OBČINE

2.1 Prostorske sestavine planskih aktov občine

Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mestna Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/4, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št.26/12-sklep).

Osnovna namenska raba predstavlja stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.



Slika 1: Prikaz osnovne namenske rabe z mejo izhodišč v rdeči barvi
vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

Območje je del PPE PO 11 S, kjer je podrobna namenska raba območja opredeljena kot površine za **stanovanja in dopolnilne dejavnosti (SD)**.

V območjih za stanovanjsko in dopolnilno dejavnost se v ali ob stanovanjskih objektih lahko izvajajo naslednje dopolnilne dejavnosti:

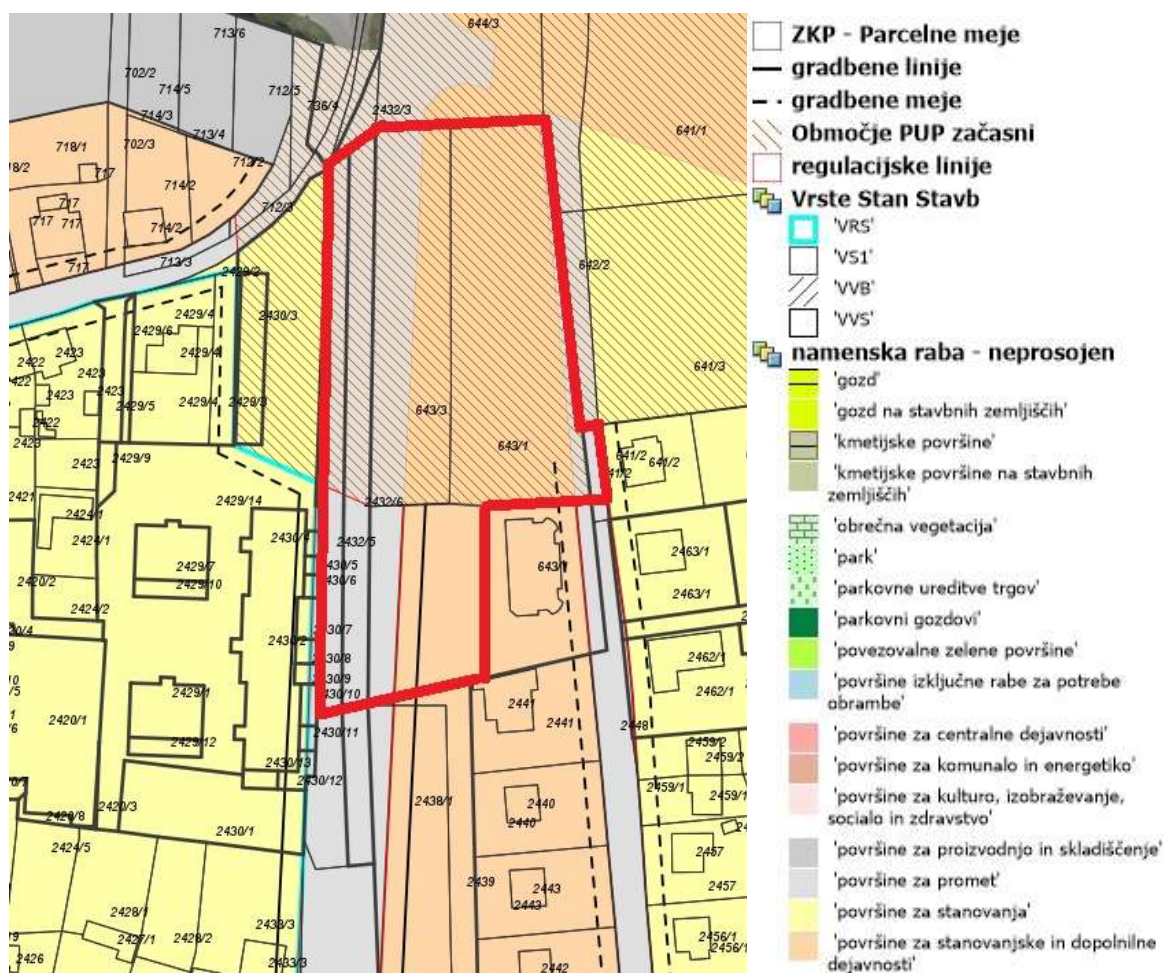
- oskrbne dejavnosti s področja storitvene obrti in gostinstva
- poslovne in trgovske dejavnosti, ki nimajo značaja trgovskega centra.

SD - POVRŠINE ZA STANOVANJA IN DOPOLNILNE DEJAVNOSTI

Dopustni so vsi objekti in stavbe, ki so dopustni na površinah za stanovanja, ter še:

Stavbe

- vse gostinske stavbe brez ali z nastanitvijo in gostinski vrtovi;
- stavbe za potrebe izvajanja storitvenih in gostinskih dejavnosti;
- nestanovanjske kmetijske stavbe, ki jih je možno postavljati samo na območju obstoječega registriranega kmetijskega gospodarstva.



Slika 2: Izsek iz prostorskega plana Mestne občine Maribor – podrobnejša namenska raba in meja OPPN

Vir: <http://213.161.20.29/map.aspx>

Območje izhodišč, ki je namenjeno izdelavi OPPN zajema po podrobnejši namenski rabi del površin za promet in večji del površin za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti. Do območja načrtovanih objektov se mora predvideti prometni dostop. Načrtovana ulica se bo priključevala na obstoječe prometno omrežje v severnem delu območja.

3. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

3.1 Opis območja urejanja

3.1.1 Širše območje

Območje OPPN se nahaja na vzhodu mesta Maribor, v mestni četrti Pobrežje, južno od Puhove ceste, v neposredni bližini priključka na hitro cesto. Območje meji na severu na proste površine, na jugu pa večinoma na individualno stanovanjsko pozidavo. Na območju se nahajajo večinoma kmetijske proste površine in nekaj plastenjakov. Območje je dobro dostopno preko obstoječih ulic.



Slika 3: Širše območje na DOF, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>



Slika 4: Širše območje na DOF, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

3.1.2 Ožje območje

Območje se nahaja južno od Puhove ulice in severno od Ceste XIV. Divizije. Na južni strani območja meji na prostostoječe enostanovanjske stavbe, na zahodni strani na večstanovanjsko stavbo in parkirišče, na severu na nepozidane kmetijske površine, prav tako delno na vzhodni strani ter obenem proti jugovzhodu na obstoječe enostanovanjske stavbe.

Na območju so obstoječi nezahtevni, montažni objekti, v obliki rastlinjakov-plastenjakov. Območje se uporablja v kmetijske namene, za gojenje zelenjave. Obstoječi rastlinjaki, plastenjaki so predvideni za odstranitev.

Območje je določeno z ureditveno mejo, ki obsega lastniške parcele ali njihove dele s parcelnimi številkami 2432/5, 2432/1, 641/2, 643/3, 643/1 vse k.o. 681 Pobrežje. Velikost zemljišča je 6316 m².



Slika 5: Ožje območje na DOF, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

3.2 Prikaz dejanske rabe območja

3.2.1 Dejanska raba zemljišč

DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ

V ureditvenem območju izhodišč se glede na dejansko rabo prostora v pretežnem delu nahaja kmetijsko zemljišče brez trajnih nasadov, v delu zemljišča se nahajajo plastenjaki.



Slika 6 : Pogled na območje s severa, križišče Zemljičeve ulice s Puhovo ulico, vir: Urbis d.o.o.



Slika 7 : Pogled na večstanovanjski objekt, Zemljičevo ulico in severno stran meje OPPN, vir: Urbis d.o.o.

3.2.2 Načrtovana raba

Predvidena je izgradnja novih stanovanjskih objektov in načrtovana ureditev ne spreminja podrobne namenske rabe prostora.

3.3 Prikaz območij s posebnimi varstvenimi režimi

3.3.1 Območja varstva vodnih virov in območje erozije

Območje OPPN se nahaja izven vodovarstvenih območij.

3.3.2 Ohranjanje narave

Obravnavano območje se nahaja izven varovanih območij.

3.3.3 Varstvo kulturne dediščine

Na osnovi Zakona o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1) (Ur. l. RS št. 16/08, 123/08, 8/11-ORZVKD39, 90/12 in 111/13) na ožjem obravnavanem območju ni zavarovane in varovane kulturne dediščine.

3.4 Gospodarska javna infrastruktura

Obravnavano območje se nahaja znotraj goste pozidave z vso obstoječo komunalno, prometno in energetsko infrastrukturo. Obstoječi vodi omogočajo priključitev z manjšimi prilagoditvami.



 Razbremenilnik	 Telekomunikacijski vod
 Čistilna naprava	 Drugi objekti
 Izpust	 Kabelska kanalizacija
 Jašek	 Prostorčni daljnovod
 Oprema	 Polizolirani daljnovod
 Zadrževalnik	 Kabelski daljnovod
 Drugi objekti	 Kablovod
 Vodooskrbna cev	 Signalni ali krmilni vod
 Drugi objekti	 Katodna zaščita
 Kanalizacijski vod	 Drugi objekti
 Mešani vod	 Omrežje javne razsvetljave
 Fekalni vod	 Kongregacija
 Meteorni vod	 Drugi objekti
 Drugi vod	 Plinovod
 Nedoločeno	 Toplovod
	 Vročevod

Slika 8: Območje z obstoječi komunalnimi vodi, vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

4. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM ZASNOV UMESTITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

4.1 Opis območja

Območje OPPN se nahaja na vzhodu mesta Maribor, v mestni četrti Pobrežje, južno od Puhove ulice in severno od Ceste XIV. Divizije. Na južni strani območje meji na prostostoječe enostanovanjske stavbe, na zahodni strani na večstanovanjsko stavbo in parkirišče, na severu na nepozidane kmetijske površine, prav tako delno na vzhodni strani ter obenem proti jugovzhodu na obstoječe enostanovanjske stavbe.

Na območju so obstoječi nezahtevni, montažni objekti, v obliki rastlinjakov-plastenjakov. Območje se uporablja v kmetijske namene, za gojenje zelenjave. Obstoječi rastlinjaki, plastenjaki so predvideni za odstranitev.

4.2 Umestitev predvidene ureditve v prostor

Načrtovana ureditev se umešča ob podaljšek Puhove oziroma Zemljičeve ulice, tako nastane nova ulica, dovozna cesta do načrtovanih parcel in objektov. Podaljšek ulice, ki se bo imenoval Kuzmičeva ulica, se na južnem delu lahko prometno priključi na Cesto XIV. Divizije. Ob novo dovozno cesto se proti vzhodu predvidijo nove parcele. S severa proti jugu, se tako načrtujeta dva večstanovanjska objekta - vila bloka, med katerima se načrtuje parkirišče za stanovalce, v nadaljevanju nove ulice se na vzhodni strani načrtujeta dva dvojčka. Na skrajnem jugovzhodnem delu, na koncu Kuzmičeve ulice je predvidena parcela z individualnim stanovanjskim objektom.

Skupaj je tako načrtovanih 5 stanovanjskih stavb.

4.3 Opis načrtovanih prostorskih ureditev in zazidalna zasnova

Načrtovane ureditve

Načrtovane ureditve na območju so:

- izgradnja stanovanjskih stavb,
- izgradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe ožjega območja,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture

Zazidalna zasnova

Predvidena je gradnja:

- dveh (2) večstanovanjskih objektov,
- dveh (2) dvojčkov,
- ene (1) individualne stanovanjske stavbe.

Na severnem delu območja sta načrtovana 2 večstanovanjska objekta, vila bloka, na lastni parceli, s skupnim parkiriščem, ki leži med objektoma in skupnim uvozom na novo dovozno cesto. To sta objekta, v kartografskem delu označena s številka 6 in 7.

Maksimalna etažnost objektov je pritličje, dva nadstropja (P+2). Lahko se izvede terasna etaža. Lahko so tudi nižjih etažnosti.

V vsakem objektu je načrtovanih približno 8 stanovanj, skupaj torej 16.

Objekta imata individualni prometni priključek na zahodni strani, vodi na skupno parkirišče, kjer je načrtovanih zadostno število parkirnih mest.

Ob vsakem objektu je na vzhodno stran načrtovan tehnični prostor s kolesarnico.

Proti jugu sta načrtovana 2 dvojčka (enote številka od 1-4). Dvojček je prostostoječa stanovanjska stavba, ki jo sestavljata dve praviloma enaki eno- ali dvostanovanjski hiši, ki sta

konstrukcijsko ločeni, stojita neposredno druga ob drugi ter imata ločeni gradbeni parceli in ločena vhoda.

V eni stavbi sta tako načrtovana dva stanovanja, skupaj se načrtujejo 4 stanovanja.

Maksimalna etažnost objektov je pritličje, nadstropje in mansarda (P+1+M). Lahko so tudi nižjih etažnosti.

Obe stavbi, dvojčka imata dovoz in dostop z nove dovozne ceste na zahodni strani parcele. Odstavno mesto za avtomobile je zagotovljeno na lastni parceli, na zahodni strani, pred ali ob objektu.

Na jugovzhodni strani območja OPPN ob obstoječi Kuzmičevi ulici in obstoječih stanovanjskih objektih je načrtovana še ena individualna enostanovanjska stavba (številka 5). Maksimalna etažnost objekta je pritličje, nadstropje in mansarda (P+1+M). Lahko je tudi nižje etažnosti.

Dovoz in dostop do parcele je načrtovan z obstoječe Kuzmičeve ulice in njenega podaljška proti severu.

Načrtovane parcele, na katerih so predvideni objekti, so različnih velikosti. Na posamezni parceli je prikazan načelni tloris stanovanjske stavbe, območje pozidave, območje dovoza, odstave avtomobila, območje nadstrešnice ali garaže. V kolikor je parcela nekoliko večja, je možno postavitve stavbe v območju pozidave, ki je posebej definirano.

Območje pozidave predstavlja gradbena meja (GM) to je linija (črtna črta), ki je novo grajeni objekti ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost.

Znotraj območja pozidave so na grafičnih prilogah zarisani načelni tlorisi stavb. Možna je drugačna lega stavb in parkirnih mest, različna tlorisna oblika stavb, tlorisna velikost stavb in parkirnih mest, kar se natančno opredeli v projektni dokumentaciji.

Vizualizacija zazidave in objektov, slika 9, 10,11, 12, 13, 14,15,16 podjetje Sokpro d.o.o.:










LEGENDA:

 MEJA OBMOČJA OPPN


PREDVIDENO

 STANOVANJSKE STAVBE

 OBMOČJE POZIDAVE


 PARCELNE MEJE


 DOVOZNA CESTA, ULICA, PLOČNIK


 GARAŽA, NADSTREŠNICA, KOLESARNICA, TEHNIČNI PROSTOR

 POPLOČENE, TLAKOVANE POVRŠINE, ODSTAVNO MESTO ZA AVTO, PARKIRIŠČE

 ZELENICA

 SMER DOVOZA NA PARCELO ALI DO STAVBE

 SMER VHODA V STAVBO

 1 OZNAKA STAVB

 P+2 ETAŽNOST STAVB

 DREVESA, GRMIČEVJE

Slika 14: Ureditvena situacija na DOF z legendo, vir: Urbis d.o.o.

Priključevanje na javno cestno omrežje in parkiranje

Območje pozidave se nahaja vzhodno od predvidene povezovalne ceste med Puhovo cesto in Cesto XIV.divizije, ki je opredeljena v prostorskih planskih dokumentih Mestne občine Maribor. Za predmetno cestno povezavo so izdelane strokovne podlage na podlagi usklajevanj z Mestno občino Maribor. Cesta se predvidi v naslednjem gabaritu:

- vozišče 6.0 m
- obojestranska zelenica 2 x 0.75 m
- obojestranski pločnik 2 x 1.60 m.

Na Puhovo cesto se priključi na obstoječe semaforizirano križišče. Na Cesti XIV.divizije se izvede priključevanje v obliki rondoja, pri čemer se zagotovi nadaljevanje poteze v smeri proti Stražunu (Lovski dom). V križišču se naveže tudi obstoječa pot proti črpališču in Lovskemu domu.

Na novo povezovalno cesto se ustrezno preuredi tudi priključevanje Zemljičeve ulice in dostop do stanovanjskega bloka.

Predvidena zazidava se navezuje preko treh priključkov za individualne objekte in skupinskega priključka za večstanovanjska objekta oz. skupno parkirišče.

Dopustna je fazna izvedba načrtovane ceste. V prvi fazi se izvede odsek v območju pozidave, dopusten je tudi ožji gabarit, skladno z lastništvom investitorja. Izvede se vzhodna stran.

Odstava avtomobilov za večstanovanjski stavbi je predvidena na skupnem parkirišču med objektoma, kjer je načrtovanih skupaj 32 PM, za vsak objekt 16 PM, po normativu 1.5. PM/stanovanje, kar pomeni, da je za predvideno gradnjo predvidenih zadostno število parkirnih mest.

Odstava avtomobila za dvojčka in individualno stavbo je predvidena na lastni parceli, kjer je prostora za 2 osebna avtomobila, ki se lahko parkirajo tudi pod nadstrešnico ali garažo. Za vsako stanovanjsko enoto je potrebno 1,5 PM/stanovanje, kar je v tem primeru zagotovljeno na lastni parceli za vsak posamezni objekt.



Slika 15: Širša prometna situacija na DOF z legendo, vir: Urbis d.o.o.

Zasnova projektnih rešitev komunalne, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture

Celotno omrežje je možno navezati na obstoječe infrastrukturno omrežje v sosednjih ulicah z izgradnjo ustreznih navezav oziroma v skladu s pogoji posameznih upravljavcev.

Dopustno je fazno izvajanje komunalne opreme. Investitor posamezne faze je dolžan z MO Maribor skleniti dogovor/pogodbo o komunalnem opremljanju območja v kateri bodo opredeljene posamezne aktivnosti in obveznosti pri izgradnji komunalne opreme in deleži sofinanciranja.

II. KARTOGRAFSKI DEL:

II. Kartografski del

1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 2500

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

2.1 Območje strokovnih podlag z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

3. Prikaz ureditvenega območja in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 2500

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 1000

