

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PROSTORSKO PLANSLE ENOTE St 11p DAMIŠEVO NASELJE (DEL)

Naročnik: **MARS INVEST d.o.o** in **LUMAR IG d.o.o.**
Pri opekarni 2 Limbuška 32A
2000 Maribor 2000 Maribor

Pripravljalec: **MESTNA OBČINA MARIBOR**
Ulica heroja Staneta 1
2000 MARIBOR

Izdelaovalec: **OS ARHITEKTURA**
Katarina Šauperl s.p.
Framska ulica 3
2000 Maribor

PODATKI O IZDELOVALCU

Projektantsko podjetje:
OS ARHITEKTURA
Katarina Šauperl s.p.
Framska ulica 3
2000 Maribor

Odgovorna oseba projektantskega podjetja:
Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh.

Številka projekta:
03/2019

Datum izdelave:
april 2019

Faza:
IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN

Pri izdelavi naloge so sodelovali:
Katarina Šauperl, univ.dipl.inž.arh., ZAPS PA 1602

VSEBINA ELABORATA

I. TEKSTUALNI DEL

1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

1.1 PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

1.2 FAZNOST IZDELAVE OPPN

2. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE

3. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

3.1 OPIS OBMOČJA IZHODIŠČ ZA PRIPRAVO OPPN

3.1.1 Širše območje

3.1.2 Ožje območje

3.2 PRIKAZ OPREMLJENOSTI OBMOČJA Z GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

3.2.1 Prometna infrastruktura

3.2.2 Energetska infrastruktura

3.2.3 Telekomunikacijska infrastruktura

3.2.4 Komunalna infrastruktura

3.2.5 Odpadki

3.3 PRIKAZ OBMOČIJ VAROVANJ

3.3.1 Varstvo kulturne dediščine

3.3.2 Naravno varstvo in varstvo gozdov

3.3.3 Poplavno ogrožena območja

3.3.4 Erozijsko ogrožena območja in območja vodnih virov

3.3.4 Zaščita pred hrupom

3.4 PRIKAZ DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

3.5 PRIKAZ LASTNIŠTVA

3.6 PRIKAZ PROBLEMOV V PROSTORU

4. OPIS IN GRAFIČNI PRIKAZI OBMOČJA S PRIKAZOM VARIANTNIH ZASNOV UMETITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV V PROSROR

4.1 PRIKAZ VARIANTNIH REŠITEV

4.2 IZBIRA IN UTEMELJITEV NAJUSTREZNEJŠE VARIANTE

II. GRAFIČNI DEL

risba 1	Prikaz območja obdelave in lastništva	m 1:500
risba 2A, 2B	Parcelacija in struktura pozidave	m 1:500
risba 3A, 3B	Situacija prometnega omrežja	m 1:500
risba 4A, 4B	Komunalna in energetska infrastruktura	m 1:500
risba 5A, 5B	Ureditvena situacija s prezozom	m 1:500

I. TEKSTUALNI DEL

1. PREDSTAVITEV

1.1 PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE

Pobudnik, ki je investitor in lastnik zemljiških parcel številka 340, 339, 341/4, 338/2, 341/3, 341/2, 336/2, k.o. Studenci želi na obravnavanem območju, na lastniški parceli zgraditi niz vrstnih in posamičnih enostanovanjskih hiš. Po veljavnem prostorskem planu leži območje v prostorski enoti z oznako prostorske enote St11-P.

Za izvedbo nameravane gradnje bodo potrebna vlaganja v gospodarsko javno infrastrukturo. Urediti bo potrebno prometno omrežje in ga navezati na obstoječe omrežje ter izgraditi komunalno in energetska infrastrukturo.

1.2 FAZNOST IZDELAVE OPPN

Za obravnavano območje se bodo OPPN-ji izdelovali po posameznih zaključenih sklopih – fazah. Posamezne faze so opredeljene smiselno glede na lastništvo in funkcionalno povezanost posamezne faze.

V fazi 1 se bo OPPN izdeloval za zemljiške parcele 340, 339, 341/4, 338/2, 341/3, 341/2, 336/2, k.o. Studenci. V fazi 2 se bo OPPN izdeloval za zemljiške parcele 336/8, 336/9, 336/12, 336/10 in 336/11 k.o. Studenci ter v fazi 3 za zemljiške parcele 336/3, 336/4, 336/5, 336/6 in 336/7 k.o. Studenci.

2. PRAVNAE PODLAGE IN IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE

2.1 NAVEDBA PRANE PODLAGE

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2)(Uradni list RS, št. 61/17)

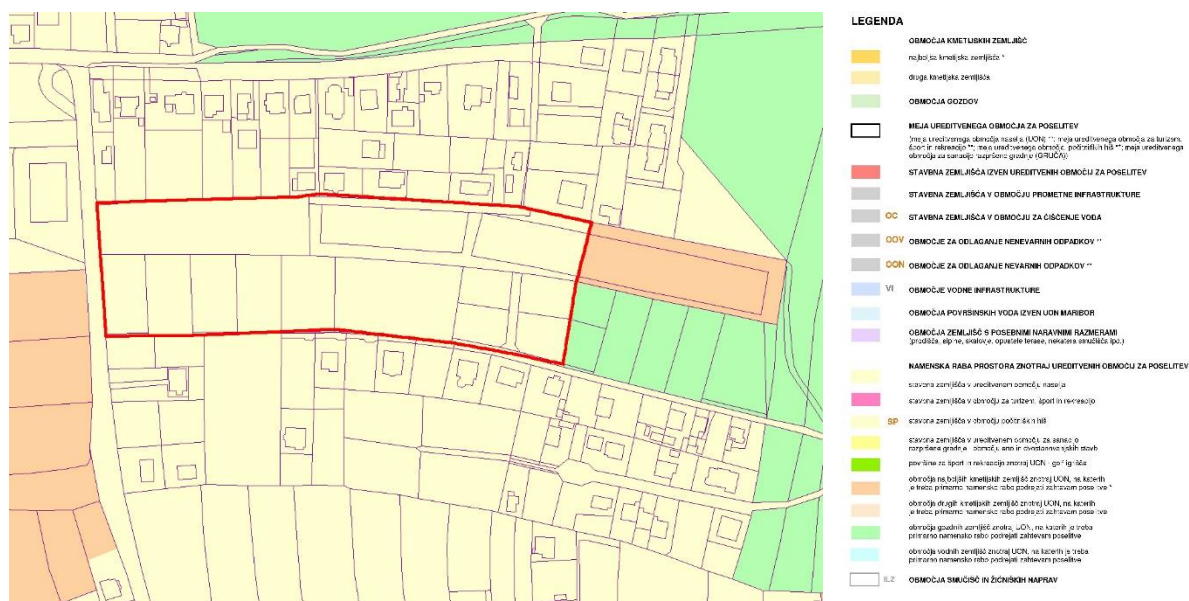
Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2)

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07) – delno podaljšanje uporabe (glej 301. Člen ZUreP-2); (Pravilnik o občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu – objavljen predlog)

Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 – UPB1. 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16, 9/17, 1/18).

2.2. IVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE

Območje izhodišč za pripravo OPPN leži v območju stavbnih zemljišč v ureditvenem območju naselja. Južni del območja je z veljavnim prostorskim aktom opredeljen kot območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji – predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) z oznako prostorske enote St11-P – površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti. Za severni del območja je bil sprejet Občinski lokacijski načrt za del prostorsko planske enote St 11-P Damiševo naselje (del). Ker obravnavano območje predstavlja zaključeno celoto, se ga na novo obravnava.



Slika 1: Širše območje, vir: Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000, Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990, kartografska dokumentacija k planu

Iz nadrejenega prostorskega akta izhaja, da so površine za stanovanja razmeščene na območjih pretežne stanovanjske gradnje in pretežne stanovanjske in dopolnilne gradnje. Na Studencih so predvidene obsežnejše nove stanovanjske površine med obstoječo grajeno strukturo južno od Limbuške ceste, manjše pa severno od železnice.

Pri izdelavi OPPN je potrebno upoštevati podrobno rabo zemljišč za različne dejavnosti.

POVRŠINE ZA STANOVANJA

V stanovanjska območja sodijo:

- stanovanjski objekti vseh tipologij, namenjeni stalnemu bivanju prebivalstva
- spremljajoče dejavnosti, potrebne za oskrbo prebivalstva, osnovno oskrbo, otroško varstvo, varstvo in oskrbo starejših občanov, obrtne osebne storitve in servisne storitve za gospodinjstvo, ki niso hrupne, združevanje in družbene aktivnosti prebivalstva, rekreacija otrok v okviru zelenih površin stanovanjskega območja, odstavljanje motornih vozil v skupnih večetažnih garažah, gostinske in penzijske storitve, intelektualne storitvene dejavnosti, izobraževalne dejavnosti izven sistema rednega izobraževanja ipd.

V stanovanjska območja sodijo površine za naslednje dopolnilne dejavnosti, ki služijo predvsem v območju živečim prebivalcem:

- funkcionalne površine objektov osnovne oskrbe in specializiranih dejavnosti, otroških igrišč, večnamenskih rekreacijskih igrišč za otroke in naprave za starejše občane, za objekte in prostore krajevnih skupnosti, društev in organizacij občanov, domov za ostarele, za osebne in servisne storitve za gospodinjstva, za penzione, študentske in dijaške domove, površine za odstavljanje osebnih vozil prebivalstva in/ali večetažni garažni objekti za potrebe prebivalstva in dopolnilnih dejavnosti na stanovanjskem območju.

Dopolnilne dejavnosti v stanovanjskih območjih ne smejo presegati s predpisi predvidene mejne ravni hrupa, določene za stanovanjska območja.

POVRŠINE ZA STANOVANJSKE IN DOPOLNILNE DEJAVNOSTI

V mešanih 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.

Osnova za arhitekturno in urbanistično oblikovanje, določeno v OPPN, naj bo strukturna analiza grajenega in zelenega sistema znotraj obravnavanega PPE. Naravne dominante naj imajo prednost pred grajenimi.

Nova območja za gradnjo enodružinskih hiš znotraj meje ureditvenega območja Maribora morajo temeljiti na racionalni izrabi prostora, ustrežnejši tipologiji gradnje in minimalno dopustni gostoti ter izkoriščenosti zemljišč. Individualna gradnja je dopustna tam, kjer je to iz topografskih ali geoloških pogojev edina primerna stanovanjska tipologija. Nova stanovanjska območja morajo vzpostavljati lastno identiteto.

Stanovanjska območja se normativno ureja z gostoto pozidave, izraženo s faktorjem izkoriščenosti zemljišča (FIZ) in faktorjem pozidanosti (FP). V osrednjem delu mesta prevladuje organizirana gradnja in izraba zemljišč (FIZ od 0,60 do 1,4). Mestni robovi naj se v pretežni meri izgrajujejo s stanovanjsko gradnjo gostote s FIZ od 0,4 do 0,8. FIZ nad 1,2 je dopuščen kot izjema z namenom oblikovanja dominantnih identitetnih točk posameznih mestnih predelov.

Oblikovanje cest se mora prilagoditi grajenemu in naravnemu prostoru, pri tem pa je potrebno upoštevati prometno tehnične lastnosti cest.

Za določanje potrebnega števila parkirnih mest je potrebno upoštevati normative, ki so odvisni od dejavnosti v prostoru.

TABELA ZA DOLOČITEV POTREBNIH PARKIRNIH MEST V ODVISNOSTI OD DEJAVNOSTI

DEJAVNOSTI	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
1. STANOVANJSKA POSLOPJA	
ENODRUŽINSKE HIŠE	2 PM / stanovanjsko enoto + 10% za obiskovalce

Gostota prebivalstva na območjih individualne gradnje je gostota prebivalcev vsaj 80 prebivalcev/ ha. Gostota prebivalstva je vezana na faktor dovoljene izrabe stavbnega zemljišča – FIZ, ki variira na območju urbanistične zasnove od 0,4 do 1,4.

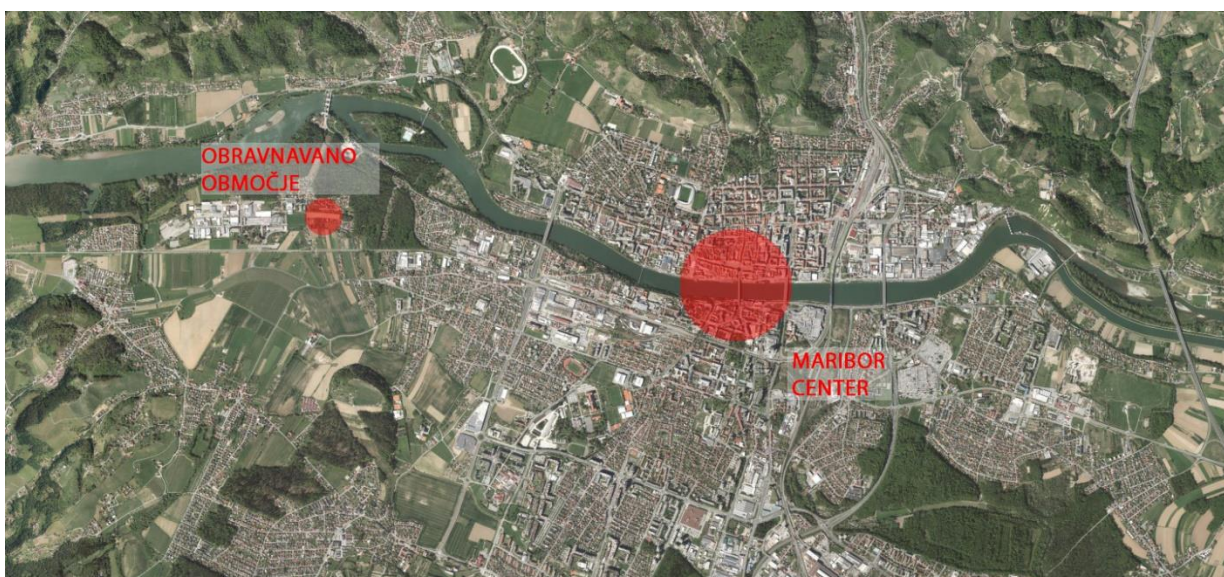
Osnova za arhitekturno in urbanistično oblikovanje, določeno v prostorskem izvedbenem aktu, naj bo strukturna analiza grajenega in zelenega sistema znotraj obravnavanega PPE. Naravne dominante naj imajo prednost pred grajenimi. Potrebno jih je varovati pri opredelitvi gabaritov in usmerjenih pogledov nanje.

3. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

3.1 OPIS OBMOČJA IZHODIŠČ ZA PRIPRAVO OPPN

3.1.1 Širše območje

Območje se nahaja zahodno od centra mesta Maribora. S centrom mesta je povezano preko glavne ceste Maribor – Ruše na katero ga navezuje Lesarska ulic. Od centra mesta Maribor je oddaljeno 3,4 km (zračne linije). Podrobnejša lokacija je locirana znotraj obstoječega sistema poselitve. Območje na zahodu meji na Lesarsko ulico, na severu na Lavtarjevo ulico in na jugu na Gozdno ulico. Na vzhodu meji na gozd.



Slika 2: Širše območje, vir: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso



Slika 3: Širše območje, vir: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso

3.1.2 Ožje območje

Predmet izhodišč za pripravo OPPN je območje, ki obsega zemljiško parcelo številka 340, 339, 341/4, 338/2, 341/3, 336/2, 336/8, 336/9, 336/12, 336/10, 336/11, 336/3, 336/4, 336/5, 336/6, 336/7 in del zemljiške parcele 2283, vse k.o. (660) Studenci. Velikost zemljišča je 19.536 m².



Slika 4: Ožje območje, vir:

http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL%40Arso&initialExtent=546683.84%2C157668.98%2C0.26458

3.2 PRIKAZ OPREMLJENOSTI OBMOČJA Z GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Območje izhodišč za pripravo OPPN leži v neposredni bližini stanovanjske pozidave. Iz spodnje slike in kartografskega dela je razvidno, da je na obravnavanem območju opremljenost s komunalnimi in energetskimi vodi dobra. Za opremljanje območja je potrebno pridobiti smernice nosilcev urejanja prostora.



Slika 5: Območje z obstoječimi komunalnimi vodi, vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.47887010847918854#>

3.2.1 Prometna infrastruktura

Na vzhodni strani je območje dostopno preko ozke Gozdne ulice. Na severni strani je dostopno preko Lavtarjeve ulice, ki se severno naveže na Lesarsko ulico. Na zahodni strani obravnavano območje omejuje občinska cesta - Lesarska ulica, ki se navezuje na državno cesto Maribor – Ruše (odsek 1431). Povezava med vzhodnim in zahodnim ter severnim in južnim delom območja je neurejena. Pot do severnega dela območja poteka tako, da je potrebno obvoziti del naselja ob severni strani območja. Obravnavano območje je nujno potrebno navezati neposredno na Lesarsko ulico s čimer bi se znatno izboljšala dostopnost do same lokacije.



Slika 6: Prometna infrastruktura

3.2.2 Energetska infrastruktura

Na obravnavanem območju so elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d. Za potrebe obravnavanega območja bo potrebno zgraditi nov razvod iz obstoječe TP DAMIŠEVO NASELJE (t-131) za potrebe nove pozidave ter prestaviti obstoječe elektroenergetske vode, ki prečkajo obravnavano območje.



Slika 7: Energetska infrastruktura

3.2.3 Telekomunikacijska infrastruktura

Rob obravnavanega območja ima dobro dostopnost do telekomunikacijskega omrežja. Telekomunikacijski vod prečka na vzhodnem delu obravnavano območje.



Slika 8: Telekomunikacijska infrastruktura

3.2.4 Komunalna infrastruktura

Preko obravnavanega območja na vzhodu in po severnem robu območja poteka vodovodno omrežje. Vodovodno omrežje prav tako poteka zahodno v cesti (Lesarska ulica) tik ob območju. Severni del je oskrbovan s kanalizacijskim sistemom za ločen odvod odpadne fekalne in meteorne vode.



Slika 9: Komunalna infrastruktura

3.2.5 Odpadki

Zbiranje odpadkov je urejeno za vsako stanovanjsko stavbo individualno. Odpadki se zbirajo v tipskih namenskih zabojnikih za ločeno zbiranje odpadkov, ki jih prazni pristojna komunalna služba.

3.3 PRIKAZ OBMOČIJ VAROVANJ

3.3.1 Varstvo kulturne dediščine

Obravnavano območje se nahaja izven območja varovanja kulturne dediščine.

3.3.2 Naravno varstvo in varstvo gozdov

Obravnavano območje se nahaja izven območij, ki so varovana ali zavarovana z naravovarstveno zakonodajo.

3.3.3 Poplavno ogrožena območja

Obravnavano območje se nahaja izven območja poplavne ogroženosti.

3.3.4 Erozijsko ogrožena območja in območja vodnih virov

Območje izhodišč za pripravo OPPN se nahaja na ožjem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode (VVO – režim 2) državnega pomena.



Slika 10: Območja vodnih virov Vir: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso

3.3.4 Zaščita pred hrupom

Območje izhodišč za pripravo OPPN se nahaja v III. coni varstva pred hrupom.

3.4 PRIKAZ DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

V radiju od 1250 m do 2000 m od obravnavanega območja se nahajajo trije obstoječi otroški vrtci. Dve osnovni šoli se nahajata v radiju od 1750 do 2000 m od obravnavanega območja. Najbližja srednja šola se od obravnavanega območja nahaja v radiju 250 m.

Avtobusno postajališče javnega potniškega prometa se od obravnavanega območja nahaja v radiju 250 m. V radiju od 500 do 750 m se nahaja železniška postaja smer Maribor – Ruše.

Na obravnavanem območju je predvidenih 39 enostanovanjskih objektov, v katerih bodo predvidoma 4 uporabniki, kar predstavlja skupaj 156 novih prebivalcev. Upošteva se, da je delež otrok v starostni skupini od 1 do 5 let v povprečju 6% prebivalstva. Na predvidenem območju se pričakujejo od 9 otrok takšne starosti, ki bodo koristili objekt predšolske vzgoje. Upošteva se, da je delež otrok v starosti od 6 do 14 let v povprečju 8% prebivalstva. Na predvidenem območju se pričakuje od 12 otrok, ki bodo obiskovali osnovno šolo. Glede na število predvidenega povečanja števila otrok v izobraževalno – vzgojnih ustanovah se zaradi povečanja števila prebivalstva ne načrtuje gradnja novih vzgojno – izobraževalnih ustanov.



Slika 11: Družbena infrastruktura, vir:http://www.geopedia.si/#T105_x546807.96875_y157567.0234375_s16_b4

3.5 PRIKAZ LASTNIŠTVA

Severni in del južnega dela območja je v lasti investitorja. Jugovzhodni in jugozahodni del območja je v zasebni lasti različnih lastnikov.



Slika 12: Prikaz lastništva

3.6 PRIKAZ PROBLEMOV V PROSTORU

- predvidena pozidava predstavlja zapolnitev obstoječih praznih površin, namenjenih pozidavi,
- dostopnost do območja je slabo urejena, zato je potrebno območje neposredno prometno navezati na zahodno cesto, ki meji na obravnavano območje in urediti smiselne cestne povezave v smeri sever – jug in vzhod - zahod, kar bo pomembno prispevalo k izboljšani dostopnosti tudi na širše območje naselja ,
- potrebna je izvedba parcelacije, saj obstoječa zasnova parcelne strukture ni jasno določena,
- razviti je potrebno morfološko zasnovo, ki bo odgovarjala obstoječim danostim v prostoru, saj obstoječa morfologija naselja nima jasno izražene kompozicije. Pri tem se je treba nasloniti na obstoječo morfologijo tako, da bo nova ureditev izboljšala obstoječo zasnovo naselja,
- urediti je potrebno igrišče za otroke,
- obravnavano območje je potrebno komunalno opremiti z navezavo na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, ki je razpoložljiva,
- območje se nahaja na ožjem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode.

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

Predmet izhodišč za pripravo OPPN je območje, ki se nahaja v neposredni bližini obstoječih enostanovanjskih stavb.

Območje obdelave zajema zemljiško parcelo številka 340, 339, 341/4, 338/2, 341/3, 336/2, 336/8, 336/9, 336/12, 336/10, 336/11, 336/3, 336/4, 336/5, 336/6, 336/7 in del zemljiške parcele 2283, vse k.o. (660) Studenci. Velikost zemljišča je 19.536 m². Območje je dobro dostopno preko Lesarske ulice na zahodni strani območja preko dveh na novo urejenih skupnih dovoznih ceste, ki se priključita pravokotno na Lesarsko ulico, ter preko obstoječih dovoznih cest na severovzhodnem in jugovzhodnem delu območja.

4.1 PRIKAZ VARIANTNIH REŠITEV

V obeh variantah se s predvideno strukturo pozidave zapolnjuje obstoječe neurejene in prazne površine. V obstoječem okoliškem vzorcu v sami parcelaciji ni zaznati kompozicije, ki bi jo bilo smiselno nadaljevati. Obe varianti zagotavljata novo neposredno prometno navezavo na občinsko cesto, ki se nahaja na zahodnem delu območja. Uredita se dve cesti, ki območje povezujeta v smeri vzhod – zahod na južnem in severnem delu območja. Severna in južna cesta sta med seboj povezani z dvema prečnima povezovalnima cestama, ki omogočata povezavo tudi med severnim in južnim delom območja. Obe varianti tvorita 39 zemljiških parcel, ki so predvidene za gradnjo stanovanjskih stavb. Velikost zemljiških parcel je v varianti A bolj enakomerna. Prav tako je oblika in možnost oblikovanja zunanjih bivalnih površin v varianti A bolj primerna glede na osončenost in na dominantno v prostoru (pogled na Pohorje), ki se nahaja južno od obravnavanega območja.



Slika 13: VARIANTA A



Slika 14: VARIANTA B

4.2 IZBIRA IN UTEMELJITEV NAJUSTREZNEJŠE VARIANTE

PARCELACIJA:

Bolj optimalna je parcelacija variante A, saj je prilagaja lastništvu obravnavanega območja.

STRUKTURA POZIDAVE:

Bolj enotno in urejeno strukturo pozidave ima varianta A.

OBLIKOVANJE PROMETNEGA OMREŽJA:

Obe varianti se navezujeta na zahodno občinsko cesto ter imata na novo vzpostavljene povezave S-J in V-Z, ki s svojo ureditvijo pozitivno vplivata na širše območje.

OSONČENOST IN VEDUTE:

Bolj optimalno osončenost in pogled na dominantno v prostoru (Pohorje) zagotavlja varianta A.

KVALITETA ODPRTEGA BIVALNEGA PROSTORA:

Varianta A omogoča boljšo kvaliteto odprtega bivalnega prostora.

SKLEP:

Varianta A ima več kvalitet, saj zagotavlja optimalno parcelacijo, enotno in urejeno strukturo pozidave, prometno omrežje vzpostavlja povezavo S-J in V-Z, omogoča optimalno osončenost in pogled na dominantno v prostoru ter omogoča kvaliteten odprti bivalni prostor.

II. GRAFIČNI DEL

risba 1	Prikaz območja obdelave in lastništva	m 1:500
risba 2A, 2B	Parcelacija in struktura pozidave	m 1:500
risba 3A, 3B	Situacija prometnega omrežja	m 1:500
risba 4A, 4B	Komunalna in energetska infrastruktura	m 1:500
risba 5A, 5B	Ureditvena situacija s prerezom	m 1:500