

**IZHODIŠČA ZA  
PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA  
NAČRTA  
ZA DEL OBMOČJA ST-1**

NAROČNIK:

**IMO-REAL d.o.o.**  
Ul. Štefana Kovača 10,  
9000 Murska Sobota

PRIPRAVLJAVEC:

**MESTNA OBČINA MARIBOR**  
Sektor za urejanje prostora  
Grajaska 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 A**

## **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 A**  
Podpis:

ŠTEV. PROJEKTA: **2019/OPPN-002**

DATUM: **junij 2019**

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

**Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 0763 A**  
**Zdenka LEŠNIK, geod.teh.**

PRIPRAVA IDEJNE ZASNOVE ARHITEKTURE:

**Studio KALAMAR, d.o.o.**

## 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

### III. PRILOGA – Idejna zasnova (mapa – 15.4.2019)

## **I. Tekstualni del:**

### **1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE**

Naročnik IMO-REAL d.o.o. načrtuje na degradiranem območju ob Ruški cesti gradnjo kompleksa, namenjenega stanovanjskim programom in izrabi pritličja za javne programe. Parkiranje je predvideno v kletnih etažah, nekaj na terenu za obiskovalce.

K ureditvi sodijo tudi prometna, komunalna in energetska infrastruktura z ureditvijo zunanjih odprtih bivalnih površin in ureditev peš povezave na Studenško brv.

## 2. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH AKTOV OBČINE

### 2.1 Prostorske sestavine planskih aktov občine

#### Urbanistična zasnova

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor, objavljen v MUV številka 2/2001:

skladno z urbanistično zasnovo mesta Maribor se obravnava območje nahaja v prostorsko planski enoti St1 - SD.

#### Koncept prostorskega razvoja:

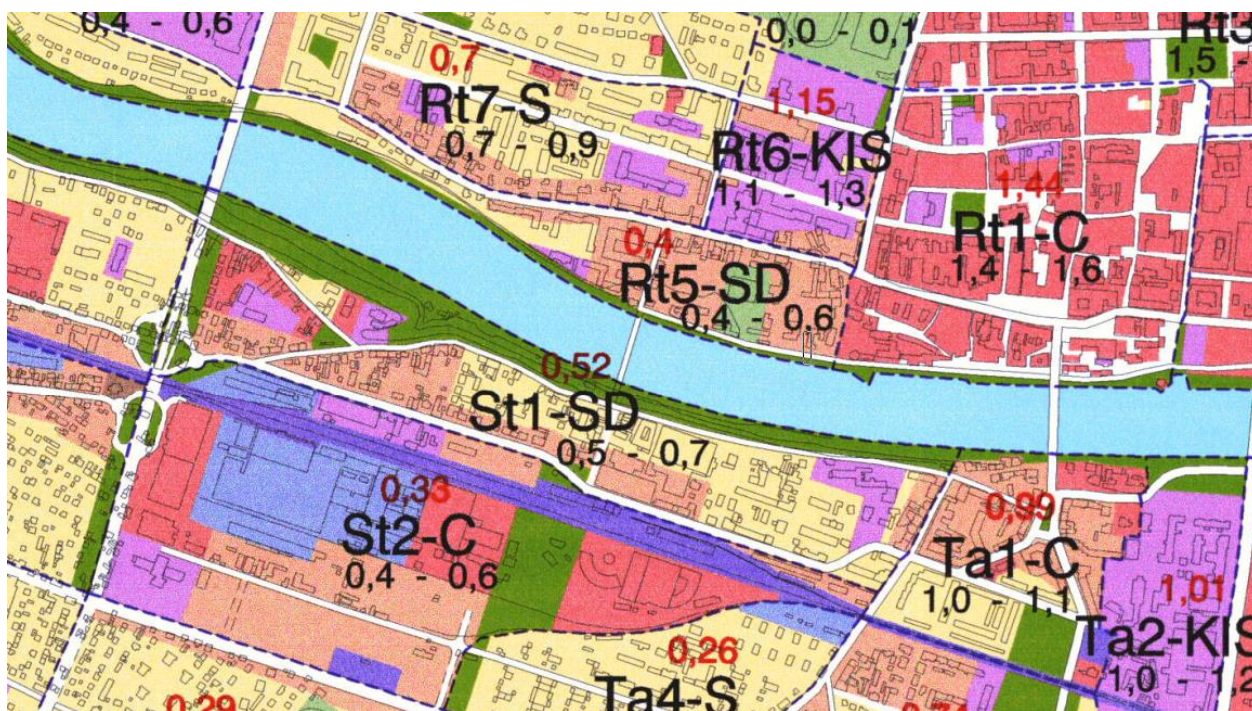
- znotraj meje ureditvenega območja mesta je treba v čim večji meri izgrajevati mestne površine, za kar je zagotovljenih dovolj površin,
- ohraniti je treba čim večji delež naravnih sestavin prostora, kot načini razvoja pa se naj uporabljajo prenova, zgostitev, prestrukturiranje, sanacija in dograjevanje ekstenzivno izrabljenih ter degradiranih površin.

#### Usmerjanje prostorskega razvoja:

- ekstenzivno pozidana območja naj se prestrukturirajo in prenavljajo,
- širitev mesta naj se izvaja na prostih površinah kot zapolnjevanje neizkoriščenega prostora mesta in zaokroževanje mestnega roba,
- v razvrednotenih mestnih predelih je treba s prestrukturiranjem vzpostaviti urbano kvaliteto.

#### Usmeritve za namensko rabo prostora:

- glede na urbanistično zasnovo mesta Maribor spada območje v prostorsko plansko enoto St1 – SD – površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti,
- za območje je predviden faktor izrabe območja med 0,5 – 0,7. Faktor izrabe območja prostorsko planske enote je razmerje med vsoto bruto etažnih površin nad terenom in površino območja prostorsko planske enote.



Slika 1: UZMM, Karta 8, Zasnova namenske rabe prostora



## 2.2 Prostorski izvedbeni akti občine

### Prostorski ureditveni pogoji

Območje se ureja z Odlokom o prostorskih 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 (popr.), 9/17 (popr), 1/18, 9/18-obv.razl.) - PUP. Območje se ureja začasno s PUP, predvidena je izdelava OPPN.

Izsek iz veljavnega PUP:



Slika 2: Izsek iz PUP Maribor – namenska raba

Namenska raba površin: **površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti.**

Na površinah za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti se lahko izvajajo vse dejavnosti, ki so dopustne na površinah za stanovanja, ter gostinske dejavnosti.

Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, trgovski dejavnosti, storitvenim dejavnostim ter dejavnostim družbene infrastrukture. Na površinah so možne tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:

- poslovne dejavnosti;
- trgovske dejavnosti;
- gostinske dejavnosti brez nastanitve ali z nastanitvijo;
- dejavnost dijaških in študentskih domov, internatov ter dejavnost domov za starejše in drugih socialnih skupin.

### 2.2 Razlogi za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše OPPN)

Obravnavano območje se začasno ureja s PUP, do izdelave OPPN. Brez izdelave OPPN niso možne novogradnje.

### 3. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

#### 3.1 Opis območja urejanja

##### 3.1.1 Širše območje

Območje se nahaja na desnem bregu reke Drave, v neposredni bližini starega mosta, v mestni četrti Tabor. Nahaja se med Valvazorjevo ulico in Ruško cesto ter zahodno od Raičeve ulice s peš navezavo na Studenško brv.

Območje je prometno dostopno Ruške ceste.



Slika 3: Širše območje na DOF, vir: ([http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso))



### 3.1.2 Ožje območje

Območje se nahaja ob Ruški cesti na Studencih. Obravnavano območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parceli v k.o. Tabor: 27/5, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, 11/1, 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8. Meja območja poteka po obodu teh parcel.

Velikost zemljišča je 14 708 m<sup>2</sup>.



Slika 5: Ožje območje na DOF, vir: ([http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso))



## 3.2 Prikaz dejanske rabe območja

### 3.2.1 Dejanska raba zemljišč

#### DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ

V ureditvenem območju se glede na dejansko rabo prostora nahaja pozidano in sorodno zemljišče.

V naravi se na območju nahaja gradbena jama. V južnem delu so manjši obstoječi objekti.



Slika 6: Pogled na obstoječe stanje, gradbeno jamo, proti jugu, skrajni zahodni del, ob Ruški cesti, vir: Urbis d.o.o.



Slika 7: Pogled na obstoječe stanje, proti jugu, skrajni zahodni del, ob Ruški cesti, na okoliške obstoječe objekte vir: Urbis d.o.o.





Slika 8: Pogled na obstoječe stanje, proti zahodu  
vir:Urbis d.o.o.



Slika 9: Pogled na obstoječe stanje, proti jugozahodu, robni obstoječi objekti  
vir:Urbis d.o.o.



Slika 10: Pogled na obstoječe stanje, vzhodni del, obstoječi objekt izven območja urejanja  
vir:Urbis d.o.o.





Slika 11: Pogled na obstoječe stanje, pogled proti jugu  
vir:Urbis d.o.o.



Slika 12: Pogled na obstoječe stanje Ruške ceste, pogled proti vzhodu, skrajni vzhodni del območja  
vir:Urbis d.o.o.



Slika 13: Pogled na obstoječe objekte v skrajnem jugozahodnem delu območja  
vir:Urbis d.o.o.



Slika 14, 15,16: Pogled na obstoječe stanje, zahodna meja območja ter pogled proti severu in na obstoječi objekt  
vir: Urbis d.o.o.



Slika 17: Pogled na obstoječi objekt na južni strani območja  
vir: Urbis d.o.o.

### 3.2.2 Načrtovana raba

Predvidena je gradnja stanovanjskega kompleksa z javnimi programi v pritličju, z namensko rabo, ki po urbanistični zasnovi Maribora ustreza površinam namenjeni taki dejavnosti. 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 se nahaja v zavarovanem vodovarstvenem območju VVO 2. (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/2007,32/11)).



### 3.3.2 Ohranjanje narave

Obravnavano območje se nahaja izven varovanih območij.

### 3.3.3 Varstvo kulturne dediščine

Obravnavano območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območij nepremične kulturne dediščine, kar je razvidno iz slike spodaj.



Slika 18: Območje strokovnih podlag, rdeč krogec  
vir: <http://giskd6s.situla.org/giskd/>

### 3.4 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Obravnavano območje se nahaja znotraj strnjene mestne pozidave z vso obstoječo komunalno in energetsko infrastrukturo.



Slika 19: Območje z obstoječi komunalnimi vodi

Vir: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.30857034733098065>



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

### **4.1 Opis območja**

Območje se nahaja na desnem bregu reke Drave, ob Ruški cesti. Območje trenutno predstavlja gradbeno jamo, ki je bila v preteklosti namenjena izgradnji objekta, namenjenega kulturi. Na skrajnem južnem delu območja so manjši obstoječi objekti. Na zahodni, vzhodni in južni strani območje meji na obstoječe stanovanjske in proizvodne objekte. Območje je dostopno iz severne strani, iz Ruške ceste. Na severni strani se peš navezuje na Studensko brv.

Glavne vedute so proti severu na Dravo, na staro mestno jedro in v daljavi na okoliške griče. Vertikalni gabariti obstoječih objektov se gibljejo do višine P+4. Prevladujoč tlorisni vzorec je linijski ob Valvazorjevi ulici.

### **4.2 Umestitev predvidene ureditve v prostor**

Raznolikost morfološkega vzorca okolice in zamejenost območja, predvidenega za gradnjo, z obstoječimi objekti, ki se praktično dotikajo oboda obravnavanega območja, narekujejo avtonomno kompozicijo, ki ustvarja dovolj močno notranjo logiko razvoja, tako da razen na sever (na Ruško cesto in Dravo), predvidena zazidava v drugih smereh ne išče programskih in formalnih stičnih točk. Velikost območja je dovolj velika, da je tako kompozicijo možno suvereno izpeljati.

### **4.3 Opis načrtovanih prostorskih ureditev in zazidalna zasnova**

#### Načrtovane ureditve

Načrtovana je izgradnja stanovanjskega kompleksa z javnim programom v pritličju, ureditev zunanjih površin, prometnih površin in potrebne gospodarske javne infrastrukture. Predvidena je ureditev peš povezave do Studenske brvi. Obstoječi objekti v jugozahodnem delu območja so predvideni za rušitev.

#### Zazidalna zasnova

Kompozicija vzpostavlja glavno os na reko Dravo. V centru kompozicije se vzpostavi klasični ulični ambient, ki se rahlo odpira na Dravo, tako da povzema že karakteristike trga. Kompozicija sestoji iz dveh L elementov, vsak ima pretežno etažnost P+3 in po en višinski poudarek. Kompozicija v notranjosti je simetrična in locira višinska poudarka v ozadju - v globino zamaknjeno od severnega uličnega oz. rečnega ambients. Stolpa imata enako višino – P+9 z možnostjo ureditev strojnih naprav pod tehničnim nadstreškom. Kompozicija ustvarja tri večje zunanje površine:

- centralni ambient kot nosilec identifikacije ter programa,
- na zahodni strani vhodni trg z možnostjo krajšega parkiranja,
- vzhodno parkovno površino.

Omenjeni trije ambients imajo večje razsežnosti, tako da lahko delujejo tudi kot cenzura z možnostjo vizualne korekture proti obstoječim robnim zazidavam (volumske ozelenitve...).

#### Programska zasnova

Generalno je kompleks namenjen stanovanjem, razen pritličja, ki je namenjen javnim programom. Razen vhodnih ureditev v pritličju ni stanovanjskih programov. Za zagotovitev primerne deljivosti javnega in internega je predlagana ureditev obodnih arkad, ki uspešno omilijo obremenitve dinamike javnih programov ter tako za stanovanja zagotovijo kar najvišji nivo oddeljenosti od javnega programa.

V nadstropjih je možno urediti cca 150 stanovanj, v pritličju se lahko uredi cca 1 800 m<sup>2</sup> javnih programov.

Uvoz v kletne etaže se uredi na SV vogalu kompleksa z Ruške ceste, predvidi se dve etaži kleti, v katerih se lahko ob shrambah in tehničnih prostorih zagotovi do 300 parkirnih mest. Na terenu, na SZ tržni površini, se lahko zagotovi dodatnih 24 parkirnih mest.

Osnovni urbanistični kazalci

1. območje urejanja	14 165 m <sup>2</sup>
2. zazidane površine	3 354 m <sup>2</sup>
5. proste površine v območju predvidenih stavb	4 705 m <sup>2</sup>
6. bruto tlorisne površine	17 736 m <sup>2</sup>
7. FZ – faktor zazidanosti območja OPPN	22 %
8. FIZ – faktor izrabe območja PPE St1	0,40

Skupno število stanovanj: cca **150**

Skupno število potrebnih parkirnih mest za stanovanja: **225** (pri normativu 1,5 PM/stanovanje)

Javni program: cca **1800 m<sup>2</sup>** (v pritličju)

Skupno število parkirnih mest za javni program je: **60** (pri normativu 1PM/ 30 m<sup>2</sup> javnega programa).

Skupno število načrtovanih parkirnih mest: **300** (v kletni etaži, garaži) in **24** (na nivoju izven objekta), **skupaj 324 PM**

Izračun faktorja izrabe območja PPE St1

Skladno z urbanistično zasnovo mesta Maribor je za območje prostorsko planske enota St1 predviden faktor izrabe 0,5 – 0,7 (prikaz na sliki 1).

Velikost območja PPE St1: 333 274 m<sup>2</sup>

Izračun obstoječega stanja:

- bruto tlorisne površine obstoječih objektov nad in pod terenom 117 000 m<sup>2</sup>  
 $117\ 000\ m^2 / 333\ 274\ m^2 = 0,35$

Izračun obstoječe in predvideno:

- bruto tlorisne površine obstoječih objektov v območju in predvidenih objektov v zazidalni zasnovi 134 736 m<sup>2</sup>  
 $134\ 736\ m^2 / 333\ 274\ m^2 = 0,40$

Iz izračuna faktorja izrabe območja izhaja, da obstoječa izraba in tudi skupna izraba s predvideno pozidavo ne dosejata niti minimalnega priporočenega faktorja izrabe iz urbanistične zasnove mesta (FIZ priporočen 0,5 – 0,7).

Faktor izrabe območja se bo s predvideno pozidavo povečal za 0,05.



3D Prikaz nove ureditve– vizualizacija:



Slika 20, 21: Vizualizacija območja

Priključevanje na javno cestno omrežje

Območje SP se napaja preko obstoječega prometnega omrežja in priključka na Ruško cesto.

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.

## II. KARTOGRAFSKI DEL:

---

### 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 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

**III. PRILOGA – Idejna zasnova (mapa – 15.4.2019)**  
**Studio KALAMAR, d.o.o.**