

**IZHODIŠČA ZA
PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA
NAČRTA
ZA DEL OBMOČJA S8 – LAVRIČEVA ULICA**

NAROČNIK:

INTEGRAL MOSTOGRADNJA, d.o.o.
Leskoškova cesta 9E,
1000 Ljubljana

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: **2020/OPPN-033**

DATUM: **JULIJ 2020**

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

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

PRIPRAVA IDEJNE ZASNOVE ARHITEKTURE:

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor, idejna zasnova, št. naloge
191124_MF, junij 2020:

- IDZ,
- STROKOVNE PODLAGE.

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

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor, idejna zasnova, št. naloge 191124_MF, junij 2020

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. 1966/1, 1966/2, 1967/1, 1967/2, 1967/3, 1968/1, 1969, 1970, 1971/3, 1973, 1971/5 (vse k.o. 658

Koroška vrata), na zemljišču velikem 4.821 m², izvesti ureditve povezane z izgradnjo novega stanovanjsko-poslovnega objekta (stanovanjsko-poslovne stavbe, podzemne garaže in ostalih objektov za potrebe delovanja ožjega območja).

Območje gradnje se nahaja na levem bregu reke Drave in je del mestne četrti Koroška vrata. Območje leži južno od Lavričeve ulice, severno od pešpoti ob reki Dravi ter zahodno od objektov ob Strmi ulici.

Na območju so obstoječi objekti, ki so v slabem, dotrajanem stanju, območje je degradirano in delno zapuščeno.

Obstoječi objekti so predvideni za rušitev.

Predvidene ureditve, ki se načrtujejo z izhodišči so:

- izgradnja stanovanjsko-poslovnega objekta,
- izgradnja podzemne garaže,
- izgradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe ožjega območja,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

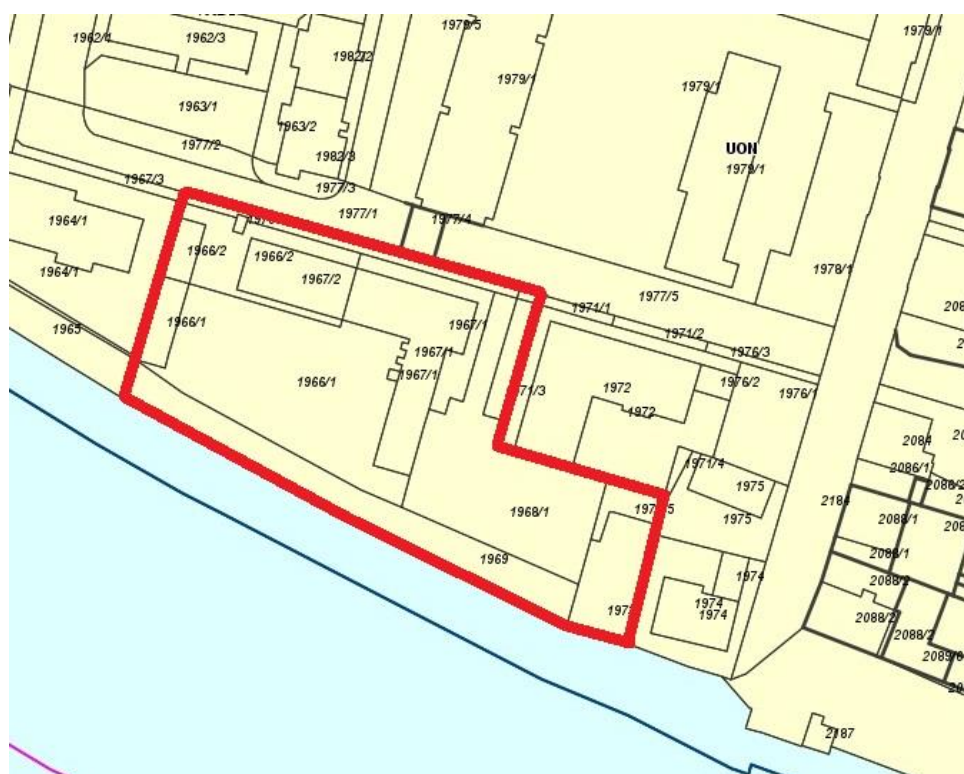
Za novo ureditev je potrebno izdelati nov OPPN na območju lastništva zgoraj omenjenih parcel.

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.



- 'stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja'
- 'stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev'
- 'stavbna zemljišča v območju počitniških hiš'
- 'stavbna zemljišča v območju prometne infrastrukture'
- 'stavbna zemljišča v območju za čiščenje voda'
- 'stavbna zemljišča v območju za turizem, šport in rekreacijo'

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

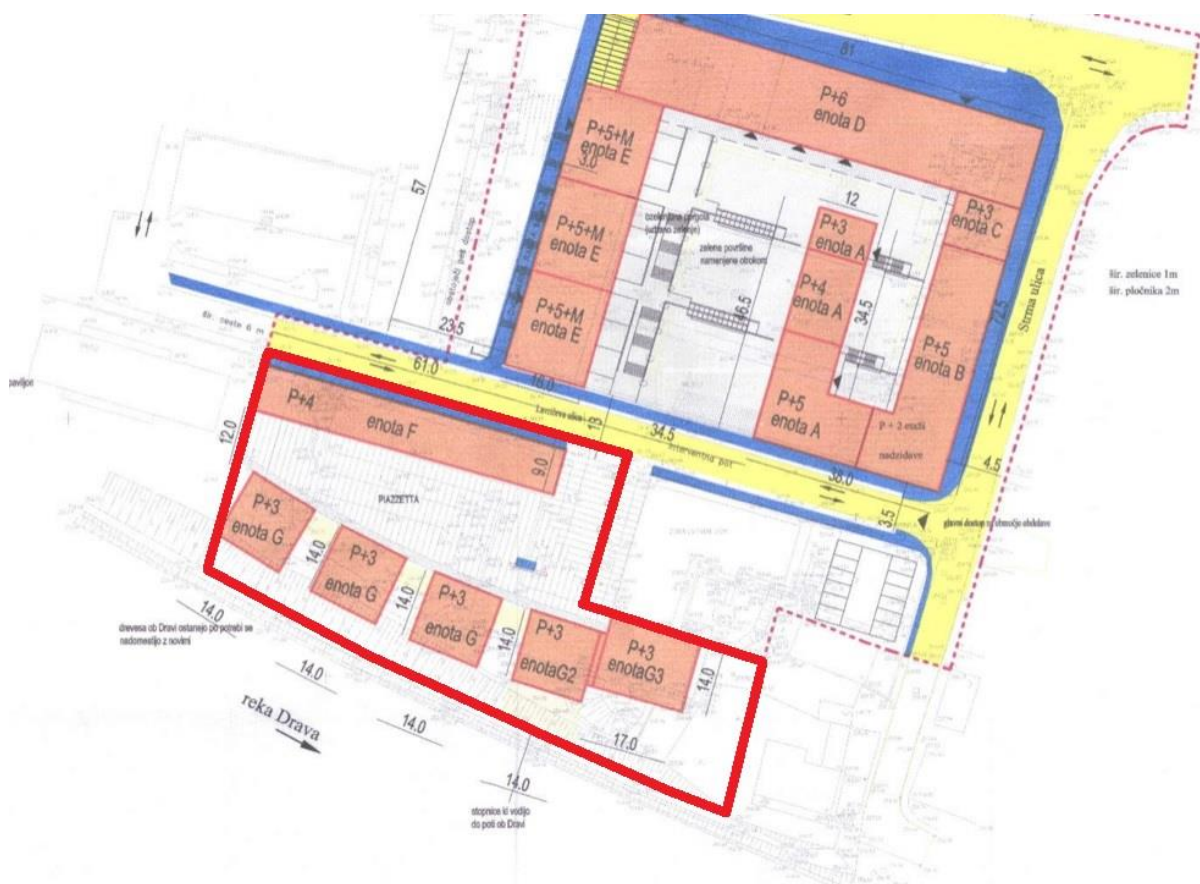
Območje je del PPE Rt 5-SD, kjer je podrobna namenska raba območja opredeljena kot površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti.

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.

2.2 Veljavni prostorski akti

Območje se trenutno ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za del območja S-8 (Lavričeva 2) v Mariboru (MUV št. 9/99), vendar obravnavano območje izhodišč ne zajema celotnega zazidalnega načrta, temveč samo njegov jugozahodni del območja, južno od Lavričeve ulice.



Slika 2: Izsek iz zazidalnega načrta – Zazidalna situacija, z mejo izhodišč v rdeči barvi
vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

Na območju veljavnega zazidalnega načrta so bili predvideni ob Lavričevi ulici poslovno stanovanjski objekt maksimalne višine P+4, na nabrežju pa obrečna zazidava vil etažnosti P+3.

Zaradi zastarele zakonodaje v veljavnem zazidalnem načrtu načrtovana gradnja ni več možna. Prav tako se je spremenilo lastništvo parcel, zato se na območju načrtuje sodobnejša pozidava.

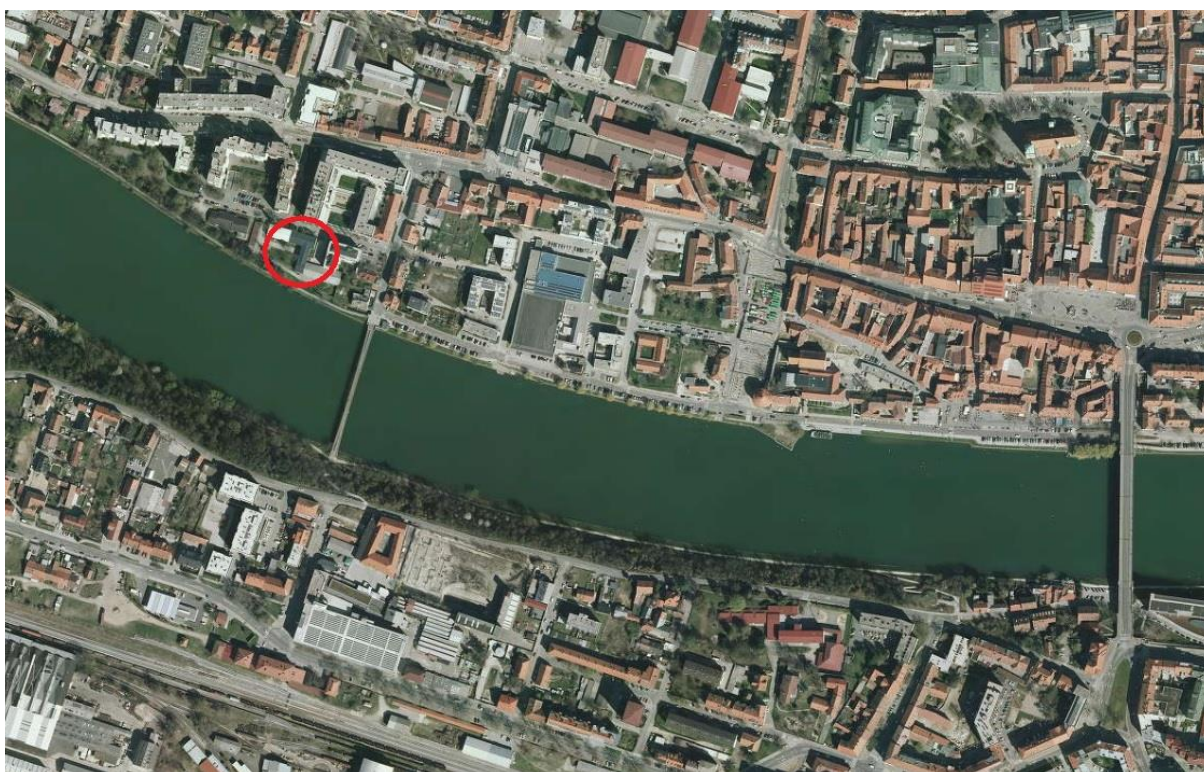
V tem območju se veljavni prostorski akt – zazidalni načrt razveljavi in nadomesti z novim občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

3. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

3.1 Opis območja urejanja

3.1.1 Širše območje

Obravnvano območje obdelave se nahaja v mestu Maribor, zahodno od starega mestnega središča, na levem bregu reke Drave in je del mestne četrti Koroška vrata. Na severu območje omejuje Lavričeva ulica in obstoječi poslovno stanovanjski objekt, na zahodu območje svetovalnega centra za otroke, mladostnike in starše Maribor, na vzhodu pa obstoječe stanovanjske stavbe ob Strmi ulici. V naravi predstavljajo obravnavane parcele teren, ki pada proti reki Dravi na jugozahodu. Območje se nahaja v neposredni bližini reke Drave in starega mestnega jedra ter je preko peš brvi povezan z desnim bregom vodotoka.



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

3.1.2 Ožje območje

Območje se nahaja južno od Lavričeve ulice in na južni strani območja meji na nabrežje reke Drave. Na območju so obstoječi objekti, ki so v slabem, dotrajanem stanju, območje je degradirano in zapuščeno.

Obstoječi objekti so predvideni za rušitev.

Območje je določeno z ureditveno mejo, ki obsega lastniške parcele ali njihove dele s parcelnimi številkami 1966/1, 1966/2, 1967/1, 1967/2, 1968/1, 1969, 1970, 1971/3, 1973, 1971/5 vse k.o. 658 Koroška vrata.

Velikost zemljišča je 4.821 m².



Slika 4: 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 SP se glede na dejansko rabo prostora nahaja pozidano zemljišče.



Slika 5,6: Obstoječe stanje stavb in ureditev, vir: Urbis d.o.o.



Slika 7,8: Obstoječe stanje stavb in ureditev, vir: Urbis d.o.o.

Obravnavano območje se nahaja v neposredni bližini reke Drave, med pešpotjo ob Lavričevi ulici in območjem večstanovanjske pozidave med Lavričevo ulico in Koroško cesto. Večstanovanjski objekti so višine (K)+P+6 do (K)+P+9. Strehe večstanovanjskih objektov na severu so ravne. Vzhodno od območja se nahajata dva enostanovanjska objekta ter poslovno stanovanjski objekt višine (K)+P+4. Objekt svetovalnega centra za otroke, mladostnike in starše Maribor zahodno od obravnavanih parcel je pritličen.

3.2.2 Načrtovana raba

Predvidena je izgradnjo novega stanovanjsko-poslovnega objekta 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 se po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rus, Urbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15) nahaja v ožjem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako WO II, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.



Vodovarstvena območja - državni nivo

- območje zajetja
- I. vodovarstveni režim
- II. vodovarstveni režim
- II.A vodovarstveni režim
- II.B vodovarstveni režim
- III. vodovarstveni režim
- Ostalo

Slika 9: Vodovarstveno območje in lokacija parcel načrtovanih ureditev v rdeči barvi
vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

3.3.2 Ohranjanje narave

Obravnavano območje meji na Ekološko pomembno območje – Zgornja Drava, št.44300 in Naturo 2000 - Drava.



- ★ **Naravne vrednote**
- **Naravne vrednote - jame**
- **Naravne vrednote - območja**
- **Natura 2000**
 - ▨ Območje Natura 2000 določena na podlagi direktive o pticah (SPA)
 - ▨ Območje Natura 2000 določena na podlagi direktive o habitatih (SAC, pSCI)
- **Ekološko pomembna območja**
- **Zavarovana območja**
- **Urejene parcelne meje**
- **ZKP - Parcelne številke**
- **ZKP - Parcelne meje**
- **Zavarovana območja - conacija**

Slika 10: Izsek iz karte ekološko pomembna območja, predmet izhodišč je v rdeči barvi
vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>

3.3.3 Varstvo kulturne dediščine

Obravnavano območje leži znotraj varstvenega režima kulturne dediščine: naselbinska dediščina, Maribor – mestno jedro, ID 424.



Varstveni režimi kulturne dediščine

- 'arheološko najdišče'
- 'dediščina'
- 'dediščina priporočilno'
- 'spomenik'
- 'vplivno območje'
- 'vplivno območje spomenika'
- ostale

Slika 11: Prikaz kulturne dediščine v bližini območja, meja v rumeni barvi

vir: <https://gisportal.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=df5b0c8a300145fda417eda6b0c2b52b>

3.4 Gospodarska javna infrastruktura

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



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

Slika 12: 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

Obravnavano območje obdelave se nahaja v mestu Maribor, zahodno od starega mestnega središča, na levem bregu reke Drave in je del mestne četrti Koroška vrata. Na severu območje omejuje Lavričeva ulica in obstoječi poslovno stanovanjski objekt, na zahodu meji na objekt svetovalnega centra za otroke, mladostnike in starše Maribor, na vzhodu pa na obstoječe stanovanjske objekte ob Strmi ulici. V naravi predstavljajo obravnavane parcele teren, ki pada proti reki Dravi na jugozahodu. Območje se nahaja v neposredni bližini reke Drave in starega mestnega jedra ter je preko peš brvi povezan z desnim bregom vodotoka.

Večina zemljišča je pozidana, na njem se nahajajo obstoječi poslovni objekti in garaže. Obstoječi objekti so namenjeni v celoti rušitvi.

4.2 Umestitev predvidene ureditve v prostor

Načrtovana ureditev se umešča ob obstoječo Lavričevo ulico od koder je glavna prometna dostopnost na območje, iz katere je predviden glavni dovoz na parkirišče ter uvoz in izvoz v podzemno garažo novega objekta. Zunanje parkirišče se umešča na zahodno stran območja, na vzhodno in južno stran pa se umešča poslovno stanovanjski objekt, v obliki nepravilne črke U. Na južnem delu meji območje na nabrežje reke Drave, na vzhodni strani na obstoječe stanovanjske stavbe, na zahodni strani pa na območje svetovalnega centra za otroke, mladostnike in starše Maribor.

Ob Lavričevi ulici in na ureditvenem območju se predvidi parkiranje na terenu za obiskovalce. Na jugozahodu območja se predvidi zelena ureditev z zasaditvijo večjih dreves. Na južni strani ob Dravi pa se načrtuje večja terasa javnega namena.

4.3 Opis načrtovanih prostorskih ureditev in zazidalna zasnova

Načrtovane ureditve

Načrtovane ureditve na območju so:

- izgradnja stanovanjsko-poslovnega objekta,
- izgradnja podzemne garaže,
- izgradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe ožjega območja,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Zazidalna zasnova

Poslovno stanovanjski objekt

Predvidena je izgradnja poslovno-stanovanjskega objekta v obliki črke U, ki se ob Lavričevi ulici drži gradbene linije in nadaljuje linijo obstoječih objektov severozahodno od obravnavanega območja. Predvidena maksimalna etažnost objekta je 2K+P+6, ki se nahaja v severozahodnem delu ob Lavričevi ulici. Na preostalem delu objekta je etažnost različna in nižja. Postopoma se spušča protu vzhodu, kjer je maksimalna etažnost P+1. Vmesne etažnosti pa so od P+5 do P+2.

V objektu je možna ureditev storitvenih dejavnosti v pritličju in nadstropju ob Lavričevi ulici in v kletni etaži tako, da se program odpira proti jugu in reki Dravi. V preostalih etažah pa se načrtuje ureditev stanovanj.

Predvidena je izvedba ravne strehe. Možna je izvedba zelene pohodne strehe.

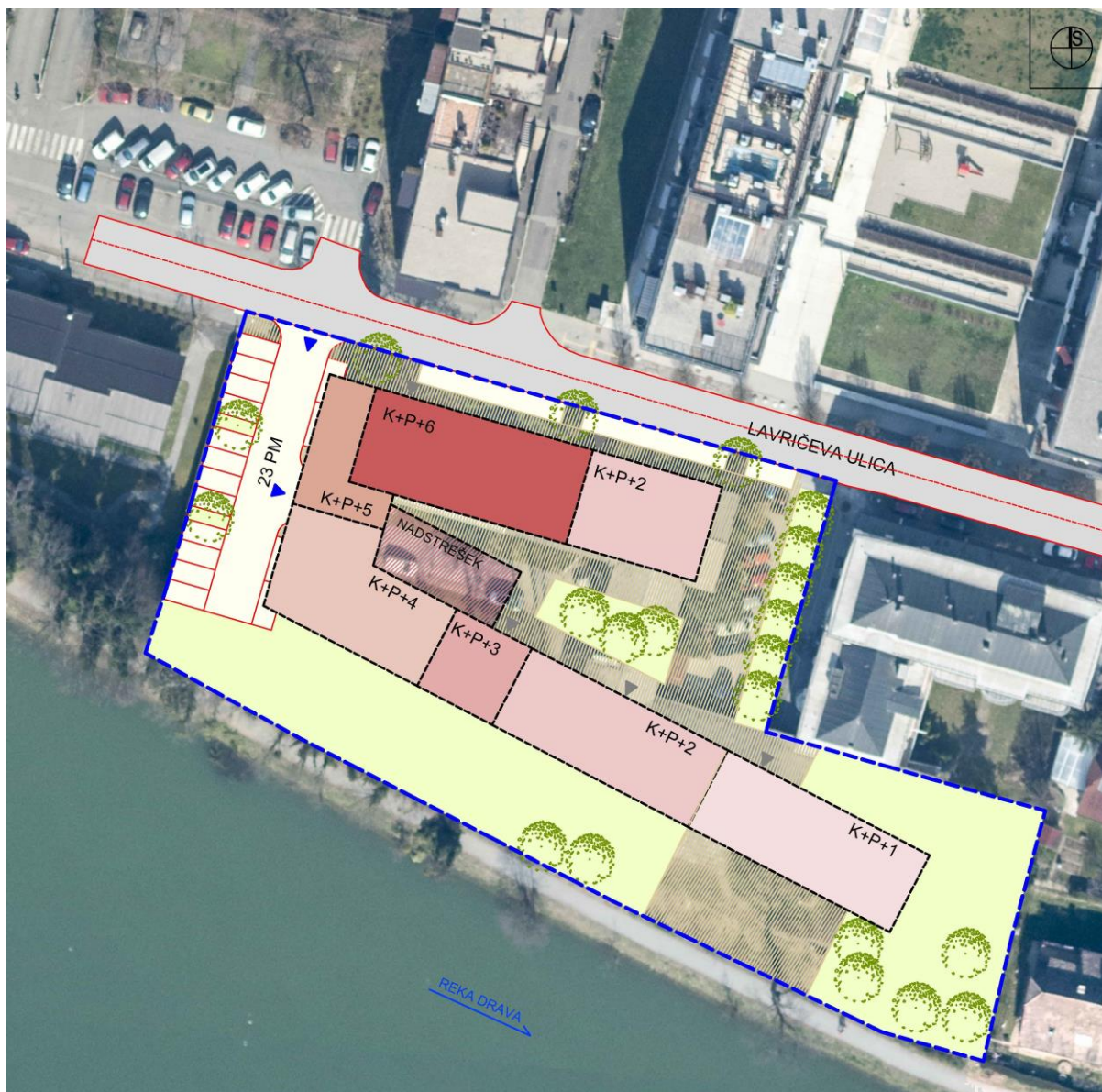
Potrebna parkirana mesta za poslovno stanovanjsko stavbo se načrtujejo na nivoju na zahodni strani območja, kjer se predvideva tudi glavni dovoz na območje in do klančine v kletno etažo, garažo. Na nivoju so predvideni parkirišča za obiskovalce.

Uvoz v podzemno garažo je organiziran s parkirišča na ureditvenem območju, na katero se dostopa z Lavričeve ulice in je umeščen v osrednjem delu objekta, preko uvozno/izvozne klančine. Grafični del izhodišč prikazuje pozicijo uvozne rampe v garažo, ki ni zavezujoča. Uvozna rampa se lahko umesti tudi drugje, če se pri nadaljnjem projektiranju izkaže za bolj utemeljeno in racionalno.

Dostopi za pešce in kolesarje na območje so predvideni z Lavričeve ulice, dostop za obiskovalce lokala, ki se odpira proti reki Dravi pa s pešpoti na jugu. Vhodi v objekt so organizirani z Lavričeve ulice.

Osnovni urbanistični kazalci

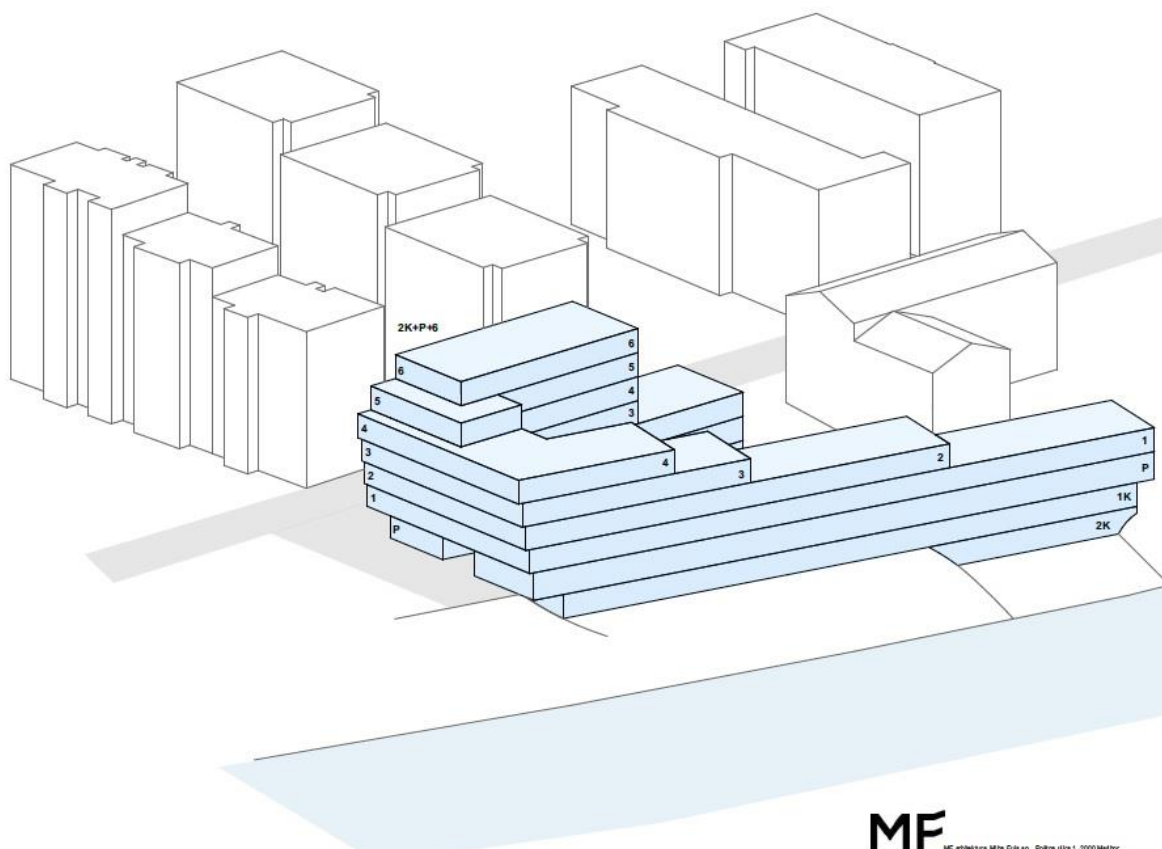
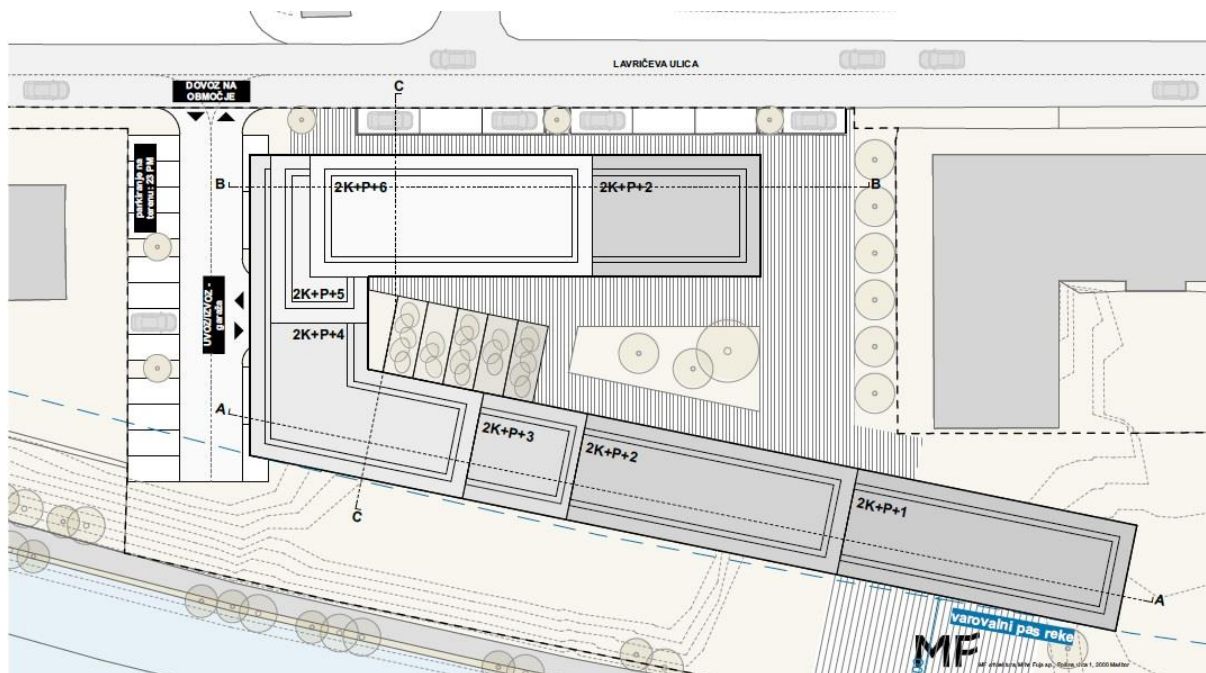
1. območje urejanja	4 821 m ²
2. zazidane površine	1 691m ²
3. zelene površine	1621 m ²
4. proste površine v območju predvidenih stavb	3 130 m ²
5. bruto tlorisne površine	7 379 m ²
6. FZ – faktor zazidanosti območja OPPN	28 %
7. FIZ – faktor izrabe območja	1,5



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- OBSTOJEČA CESTA
- PREDVIDENO
- STAVBE
- PROMETNE, DOVOZNE, PARKIRNE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- K+P+6 ETAŽNOST STAVB
- SMER DOVOZA DO PARKIRIŠČ IN KLETNIH ETAŽ
- SMER VHODA V STAVBE
- PLOČNIK, PEŠ POVRŠINE, TLAKOVANE POVRŠINE
- DREVEVA, GRMIČEVJE

Slika 13: Ureditvena situacija na DOF z legendo, vir: Urbis d.o.o.



Slika 14,15: Prikaz ureditve in 3D predstavitev iz idejne zasnove (MF arhitektura, Miha Fujs s.p., junij 2020)

Priključevanje na javno cestno omrežje in parkiranje

Predviden objekt bo prometno navezan na obstoječe prometno omrežje. Dovoz do objekta je predviden z Lavričeve ulice, pod objekti je v dveh etažah predvidena garaža s cca. 104 parkirnimi mesti, ki bodo služila stanovalcem in obiskovalcem javnega programa.

Na terenu se predvidi parkirna mesta za obiskovalce. Uvozno-izvozna klančina v kletne etaže, se predvidi z Lavričeve ulice na severu. Streha klančine je zazelenjena.

Potrebno število parkirnih mest se določi skladno s tabelo v odvisnosti od vrste in obsega dejavnosti (Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št.1/2014), kjer velja izračun potrebnih parkirnih mest za večstanovanjske stavbe:

- za vsako stanovanje: min. 1,5 PM/stan.
- število parkirnih mest na terenu za obiskovalce: min. 10 %

Izračun potrebnih parkirnih mest za javni program:

- poslovni prostori: 1 PM / 30 m² neto tlorisne površine,
- gostilne in restavracije: 1 PM/ 4 sedežev + 1 PM na 2,5 zaposlenih,
- Najmanj 5% parkirnih mest mora biti načrtovanih za vozila funkcionalno oviranih oseb.

Na območju ureditve je zagotovljeno zadostno število PM, kar je razvidno iz spodnje tabele:

Izračun zahtevanega števila parkirnih mest:

<i>namen parkirišč</i>	<i>lokacija PM</i>	<i>zahteva</i>	<i>podatek za izračun</i>	<i>število PM</i>
PM za stanovalce	v kleti	1,5 PM / stanovanje	45 stanovanj	68
PM za obiskovalce	na prostem	+10% PM za stanovanja	68 PM	7
PM -poslovni prostori	v kleti	1 PM / 30 m ² neto tlorisne površine	1.800,00 m ²	36
PM -gostilne in restavracije	na prostem	1 PM/ 4 sedežev + 1 PM na 2,5 zaposlenih	50+5	15

Izračun števila parkirnih mest:

<i>parkirna mesta</i>	<i>doseženo število</i>
Parkirna mesta v garaži	104
.... od tega za invalide (5%)	5
Parkirna mesta na prostem	23
.... od tega za invalide (5%)	1
Skupno število parkirnih mest	127

Slika 16: Tabela iz idejne zasnove (MF arhitektura, Miha Fujs s.p., junij 2020,

Iz izračuna sledi, da je na območju za potrebe stanovanj in poslovnih prostorov zagotovljenih zadostno število parkirnih mest.

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

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor, idejna zasnova, št. naloge 191124_MF, junij 2020:

- IDZ,
- STROKOVNE PODLAGE.