

STROKOVNE PODLAGE

ENOTNA URBANISTIČNA, PROMETNA IN KOMUNALNA
REŠITEV ZA OBMOČJE MED LAVRIČEVO ULICO, STRMO
ULICO IN REKO DRAVO

-OSNUTEK

NASLOVNA STRAN**STROKOVNE PODLAGE**ENOTNA URBANISTIČNA, PROMETNA IN KOMUNALNA
REŠITEV ZA OBMOČJE MED LAVRIČEVO ULICO, STRMO
ULICO IN REKO DRAVO**- OSNUTEK**

NAROČNIK:

INTEGRAL MOSTOGRADNJA d.o.o.

Leskoškova cesta 9E, 1000 Ljubljana

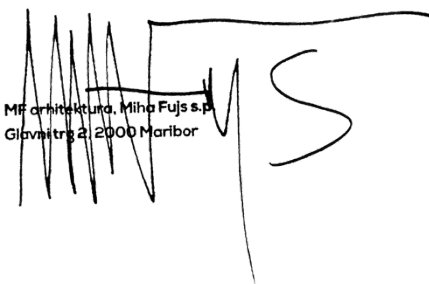
IZVAJALEC:

MF arhitektura, Miha Fujs s.p.

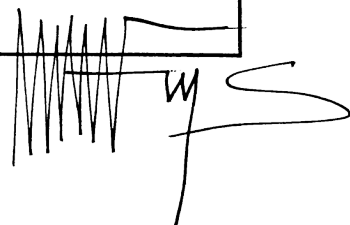
Poštna ulica 1, 2000 Maribor

Miha Fujs, univ.dipl.inž.arh.

MF MF arhitektura, Miha Fujs s.p.
Glavni trg 2, 2000 Maribor

ODGOVORNI
PROJEKTANT:Miha Fujs, univ.dipl.inž.arh.,
ZAPS A-1923

MIHA FUJS
univ.dipl.inž.arh.
pooblaščen arhitekt
PA ZAPS 1923



ŠTEVILKA NALOGE:

191124_MF/SPKRAJ IN DATUM
IZDELAVE NALOGE:

Maribor, junij 2020

KAZALO VSEBINE

Naslovna stran

Kazalo vsebine

I. BESEDILNI DEL

1. Prikaz in opis lege obravnavanega območja
2. Obrazložitev in utemeljitev strokovnih podlag

II. GRAFIČNI DEL

1. Analitični del
2. Strokovne rešitve

I. BESEDILNI DEL

1. Prikaz in opis lege obravnavanega območja

- 1.1 Kratek opis naravnih lastnosti obravnavanega območja
- 1.2 Prikaz dejanske rabe zemljišč
- 1.3 Prikaz območij s posebnimi varstvenimi režimi
- 1.4 Gospodarska javna infrastruktura

2. Obrazložitev in utemeljitev strokovnih podlag

- 2.1 Uvod – splošni del
- 2.2 Opis območja strokovnih podlag
- 2.3 Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor
- 2.4 Prostorske ureditve, ki se načrtujejo s strokovnimi podlagami
- 2.5 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
- 2.6 Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine
- 2.7 Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave
- 2.8 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
- 2.9 Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev
- 2.10 Obveznost investitorjev, lastnikov in izvajalcev

1.1 Kratek opis naravnih lastnosti obravnavanega 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, na zahodu območje svetovalnega centra za otroke, mladostnike in starše, na vzhodu pa obstoječi objekti ob Strmi ulici. V naravi predstavljajo obravnavane parcele teren mnogokotnih oblik, ki pada proti reki Dravi na jugozahodu. V neposredni bližini obravnavanega območja, zahodno leži svetovalni center za otroke, mladostnike in starše, severno večstanovanjski objekti, ter fakultete. Območje se nahaja v neposredni bližini reke Drave ter starega mestnega jedra.



Slika 1: Prikaz območja (vir: Atlas okolja, <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja>)

Skupna velikost območja znaša 4.880 m².

Območje je določeno z ureditveno mejo, ki obsega parcele s parcelnimi številkami 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.

S stališča makrolokacije se v bližini obravnavanega območja nahaja: bližina vrtca, fakultet, trgovin, urejeno prometno infrastrukturo omrežje... Lokacija se nahaja ob reki Dravi, kar omogoča nemotene, ugodne poglede proti reki na jugu in jugozahodu.

S stališča mikrolokacije območje opredeljenih parcel izpolnjuje: v neposredni okolici se nahajajo vsi potrebni komunalni vodi, konfiguracija zemljišča omogoča dostopnost funkcionalno oviranim ljudem, osončenost je primerna za vse aktivnosti, saj je sonca dovolj čez vse leto...

1.2 Prikaz dejanske rabe zemljišč

1.2.1 Grajeno tkivo

Obrađevano 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 zahodno od obrađevanih parcel je pritličen.

Dejanska raba območja je: pozidano zemljišče.

1.2.2 Odprti prostor

Zelene površine

Teren obrađevanega območja relativno strmo pada proti reki Dravi na jugu in jugozahodu. Del območja je zatravljen in porasel s posameznimi drevesi.

Območje obdelave je pozidano, delno poraslo je s travo ter nekaj grmičevja in drevesi ter delno asfaltirano.



Slika 2: Pogled na območje obdelave s severa (vir: Google Zemljevidi)



Slika 3: Pogled na območje z jugovzhoda (vir: Wikipedia)

Javne površine

predstavljajo urejeno mrežo cest in ulic, ki skupaj s parkirnimi zmožnostmi ob večstanovanjskih objektih in javnih objektih ustvarjajo prometno omrežje bližnje okolice.



Slika 4: Lavričeva ulica (vir: Google Zemljevidi)



Slika 5: Pogled proti območju obdelave s parkirišča na severozahodu (vir: Google Zemljevidi)



Slika 6: Obstoječi objekti na območju obdelave (vir: Google Zemljevidi)

1.3 Prikaz območij s posebnimi varstvenimi režimi

1.3.1 Območja varstva vodnih virov

V skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15) se obravnavano območje nahaja v II. vodovarstvenem režimu zavarovanega območja zalog pitne vode.

1.3.2 Ohranjanje narave

Del obravnavanega območja leži v varovalnem pasu reke Drave, ki je del Nature 2000 (določena na podlagi direktive o pticah (SPA)).

1.3.3 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) se obravnavano območje nahaja znotraj varstvenega režima kulturne dediščine: naselbinska dediščina, Maribor – mestno jedro.

1.3.4 Drugi varovalni pasovi

Obravnavano območje se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

1.4 Gospodarska javna infrastruktura

1.4.1 Prometno omrežje

Severno od obravnavanega območja poteka mestna cesta Lavričeva ulica. Na vzhodu poteka zbirna mestna cesta Strma ulica, na jugu, neposredno ob reki Dravi pa javna pot (Trim steza do Mariborskega otoka).

Dostop na območje se predvidi z Lavričeve ulice na severu. Predvidi se parkiranje na terenu za obiskovalce ob Lavričevi ulici ter na obravnavanem območju in dostop do podzemne garaže.

1.4.2 Kanalizacijsko in vodovodno omrežje

Na oziroma ob obravnavanem območju se nahaja obstoječe kanalizacijsko in vodovodno omrežje (upravljalec Nigrad d.d., Mariborski vodovod d.d.).

1.4.3 Elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje

Na oz. ob območju obravnavanih zemljišč se nahaja obstoječe elektroenergetsko, kabelsko in telekomunikacijsko omrežje.

1.4.4 Plinovod

Obstoječ plinovod poteka v Lavričevi ulici. Obstoječi objekt na območju je že priključen na plinovodno omrežje (upravljavec Plinarna Maribor d.o.o.).

2 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV STROKOVNIH PODLAG

2.1 Uvod – splošni del

S strokovnimi podlagami se načrtujejo ureditve povezane z izgradnjo novega stanovanjsko-poslovnega objekta (stanovanjsko-poslovne stavbe, podzemne garaže in ostalih objektov za potrebe delovanja ožjega območja).

Predvidene ureditve:

- 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.

2.2 Opis območja strokovnih podlag

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, na zahodu območje svetovalnega centra, na vzhodu pa obstoječi objekti ob Strmi ulici. V naravi predstavljajo obravnavane parcele teren mnogokotnih oblik, ki pada proti reki Dravi na jugozahodu. V neposredni bližini obravnavanega območja, zahodno leži svetovalni center za otroke, mladostnike in starše, severno večstanovanjski objekti ter fakultete. Območje se nahaja v neposredni bližini reke Drave ter starega mestnega jedra.

Skupna velikost vseh parcel znaša 4.880 m².

Območje je določeno z ureditveno mejo, ki obsega parcele s parcelnimi številkami parcelnimi številkami 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.

2.3 Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

Dostop na območje je predviden severno z Lavričeve ulice, iz katere so predvideni glavni dostopi ter uvoz in izvoz v podzemno garažo novega objekta. 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 večjem delu območja je predvidena podzemna garaža v dveh etažah ter stanovanjsko-poslovni.

Strokovne podlage obravnavajo gradnjo novih objektov (stanovanjsko-poslovna stavba, podzemna garaža) ter zunanjo ureditev.

2.4 Prostorske ureditve, ki se načrtujejo s strokovnimi podlagami

Objekt

Predviden je stanovanjsko-poslovni objekt U oblike, ki se ob Lavričevi ulici drži gradbene linije, ki nadaljuje linijo obstoječih objektov severozahodno od obravnavanega območja. Predvidena etažnost novega objekta je: 2K+P+6.

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

Uvoz v podzemno garažo je organiziran s parkirišča na ureditvenem območju, na katero se dostopa z Lavričeve ulice. Grafični del strokovnih podlag 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.

Tlorisi objektov so načelni, natančneje se jih določi v projektni dokumentaciji, tako glede oblike kot velikosti. Lahko so manjših tlorisnih velikosti, večji pa samo v mejah toleranc, določenih v teh strokovnih podlagah. Vhodi oziroma dostopi do objektov so načelni, natančneje se jih določi v projektni dokumentaciji.

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. Vsebina se natančno opredeli v projektni dokumentaciji. Gabariti objektov so določeni z gradbenimi mejami. Dopustna odstopanja so natančneje opredeljena v teh strokovnih podlagah.

Pretežna namenska raba obravnavanega območja so C - Območja centralnih dejavnosti. Ostali namenski rabi na območju sta P - Območja prometne infrastrukture, Z - Območja zelenih površin. Na območju se lahko izvajajo vse dejavnosti, ki so dopustne na območju centralnih dejavnosti.

Vrste dopustnih dejavnosti, ki se dopuščajo na obravnavanem območju:

- dejavnosti družbene infrastrukture,
- poslovne dejavnosti,
- trgovina,
- storitvene dejavnosti,
- gostinstvo,
- turistične dejavnosti,
- malo gospodarstvo,
- zdravstvene dejavnosti,
- bivanje.
- Dopustne stavbe:
 - stavbe družbene infrastrukture,
 - poslovne in upravne stavbe,
 - trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
 - gostinske stavbe in druge stavbe za potrebe turizma,
 - stanovanjske stavbe,
 - stavbe za zdravstveno oskrbo,
 - garažne stavbe,
 - različne nestanovanjske stavbe in objekti za potrebe dopustnih dejavnosti.
- Drugi pogoji:
 - Na območju mesta so od stanovanjskih dopustne le večstanovanjske stavbe.

Namenska raba manjšega dela območja na severu so območja prometne infrastrukture, namenska raba pasu na južnem robu obravnavanega območja pa območja zelenih površin.

Območja centralnih dejavnosti obsegajo naslednje parcele: 1966/1, 1968/1, 1973, 1971/5, 1967/1, 1967/2, 1966/2, 1970, 1967/3, 1971/3), kar predstavlja površino 3.879 m².

Območja prometne infrastrukture obsegajo naslednje parcele: 1970, 1967/3, kar predstavlja površino 210 m².

Območja zelenih površin obsegajo naslednje parcele: 1969, 1973, kar predstavlja površino 791 m² (=16,2%).

Zelene in druge površine

Podrobnejše usmeritve za vzpostavitev zelenih in drugih površin znotraj ureditvenega območja so razvidne iz grafične priloge S.2 Ureditvena situacija. Ureditev je zarisana načelno, izbira rastlinskih vrst in druge opreme se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji.

Ostali dopustni nezahtevni in enostavni objekti:

- ekološki otoki,
- urbana oprema,

- objekti za oglaševanje in informacijski panoji,
- spominska obeležja,
- ograje,
- oporni zidovi,
- športna igrišča,
- drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas.

2.4.1 Faktorji

- | | |
|--|-------------------------|
| • Velikost območja urejanja s Strokovnimi podlagami: | 4.880,00 m ² |
| • Največja višina stavbe: | 2K+P+6 |
| • Faktor izrabe: | do 1,60 |
| • Faktor zazidanosti: | / |
| • Faktor zelenih površin: | min. 25 % |
| • Faktor odprtih bivalnih površin: | / |
| • Predvideno število stanovanj: | 45-55 |
| • Število parkirnih mest v garaži: | |
| o za vsako stanovanje: | min. 1,5 PM/stan. |
| • Število parkirnih mest na terenu za obiskovalce: | min. 10 % |

2.5 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

2.5.1 Opis prometnih ureditev

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. Uvožno-izvozna klančina v kletne etaže, se predvidi z Lavričeve ulice na severu. Streha klančine je zazelenjena.

Za določitev minimalnega števila parkirnih mest, ki izhaja iz odvisnosti od vrste in obsega dejavnosti, se uporabi naslednje parametre:

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 m ² 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. | |

2.5.2 Opis komunalnega in energetskega urejanja

Vodovodno omrežje

Predvideni objekti se navežejo na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki poteka severno od območja (Lavričeva ulica), v skladu s smericami upravljavca in pogoji.

Kanalizacijsko omrežje

Za odvodnjavanje odpadnih vod z območja se izgradi ločen sistem kanalizacijskega omrežja razpršeno z navezavo na obstoječe kanalizacijsko omrežje v Lavričevi ulici. Končna dispozicija odpadnih vod je na centralni čistilni napravi.

Komunalne odpadne vode se odvajajo z ločeno kanalizacijo ustreznih dimenzij in se priključujejo v obstoječe kanalizacijsko omrežje preko novega priključka.

Padavinske vode iz obravnavanega območja (iz strehe, parkirišča, ceste) je treba prioritetno ponikati, uporabi se sistem ponikanja padavinskih vod v zahodnem delu območja v skladu s smericami in pogoji upravljavca.

Odvajanje čistih padavinskih voda iz utrjenih površin in strešin je potrebno urediti v skladu z 92. členom Zakona o vodah, in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).

Tla v podzemni garaži naj bodo brez talnih izpustov. V primeru le teh se izvede odvodnja odpadnih voda preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri v javno kanalizacijo.

Javna razsvetljava

Ob območju se nahaja javna razsvetljava zunanjih površin v okviru javne komunalne infrastrukture.

Oprema javne razsvetljave se prenove in izvede skladno s standardi in tipizacijo v Mestni občini Maribor ob upoštevanju predpisov s področja svetlobnega onesnaževanja.

Elektroenergetsko omrežje

Obstoječi objekti na območju so že priključeni na elektroenergetsko omrežje. Obstoječe elektroenergetsko omrežje se nahaja v Lavričevi ulici in javni poti južno od območja. Nov objekt se priključi na elektroenergetsko omrežje pod pogoji upravljalca.

Kabelsko in telekomunikacijsko omrežje

Obstoječe telekomunikacijsko omrežje se nahaja v Lavričevi ulici. Nov objekt se priključi na TK omrežje pod pogoji upravljalca.

Plinovodno omrežje

Obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje se nahaja v Lavričevi ulici. Oskrba območja z zemeljskim plinom se zagotovi z navezavo na obstoječe distribucijsko omrežje.

Ogrevanje

Skladno z lokalnim energetskega konceptom je območje predvideno za oskrbo z zemeljskim plinom, ki se nahaja v Lavričevi ulici.

Dopustna je izvedba alternativnih načinov ogrevanja (izkoriščanje sončne energije, sistemi ogrevanja s toplotno črpalko, ipd.). V primeru uporabe toplotnega vira – podtalne vode ali vertikalne zemeljske sonde, je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja izdelati Analizo tveganja za onesnaženje skladno z določili veljavne zakonodaje in pred izdajo vodnega soglasja pridobiti vodno dovoljenje.

V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko sistema voda - voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda, za kar je treba izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote v skladu z zakonodajo. Vodno dovoljenje je treba pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja. Za izvedbo vrtine in toplotne črpalne zgoraj omenjenih sistemov je treba pridobiti ločeno vodno soglasje.

3.6 Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Obravnavano območje se nahaja znotraj varstvenega režima kulturne dediščine: naselbinska dediščina, Maribor – mestno jedro.

Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

- v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;

- ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

3.7 Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave

2.7.1 Varstvo zraka in podnebne spremembe

Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.

Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

2.7.2 Varstvo pred hrupom

Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 105/05, 34/08, 109/09, 62/10) se območje nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom.

Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

Pri izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

2.7.3 Varstvo vodnih virov

V skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ul. RS, št. 24/07, 22/13), se obravnavane parcele nahajajo v II. vodovarstvenem režimu.

Objekte je potrebno priključiti na javno kanalizacijo in samo v javno kanalizacijo odvajati odpadne komunalne in predhodno prečiščene tehnološke in padavinske vode v skladu z zakonskimi in podzakonskimi akti in predpisi, ki določajo odvajanje odpadnih voda.

Odvajanje čistih padavinskih voda iz utrjenih površin in strešin je potrebno urediti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).

Odpadne padavinske vode iz cestišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene odvajati v javno kanalizacijo, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, pa prioriteto ponikati. Pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Zaradi načrtovanja ukrepov za zmanjšanje porabe pitne vode, se predvidijo tehnične rešitve za uporabo deževnice, kjer je to možno.

Tla v podzemni garaži naj bodo brez talnih izpustov. V primeru le teh se izvede odvodnja odpadnih voda preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri v javno kanalizacijo.

Projektne rešitve odvajanja in čiščenja odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilca olj. Iz projekta DGD mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858:2).

V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko sistema voda - voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda, za kar je treba izvesti vrtino, si mora investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote v skladu z veljavnimi zakonskimi akti. Vodno dovoljenje je treba pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja. Za izvedbo vrtine in toplotne črpalne zgoraj omenjenih sistemov je treba pridobiti ločeno vodno soglasje.

2.7.4 Ohranjanje narave

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Na osnovi 105. člena ZON v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za objekt na tem območju pridobitev naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja ni potrebna.

2.7.5 Ravnanje z odpadki

Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši skladno z veljavno zakonodajo določili občinskega odloka s področja ravnanja s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Maribor.

2.7.6 Podnebne spremembe in varstvo okolja

Predlaga se, da se na objektih predvidi izvedba zelenih streh. Predlog je toliko bolj utemeljen, ker gre za pozidavo na nepozidanem območju in gre za tako imenovani izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklimne in bilance zelenih površin.

Pri gradnji naj se v čim večji možni meri uporabljajo naravni materiali.

2.8 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

2.8.1 Varstvo pred naravnimi nesrečami in drugimi nesrečami

Obravnavano območje se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

2.8.2 Varstvo pred požarom

Območje urejanja se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost za nastanek požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti. Načrtovane stavbe se uvrščajo med požarno zahtevne objekte. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz študije požarne varnosti, kadar je to zahtevano s predpisi o študiji požarne varnosti. Kadar izdelava študije požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz dokumenta Zasnova požarne varnosti, ki na kratek in pregleden način določa potrebne ukrepe, povezane s/z:

- ustreznimi zagotovitvami potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte,
- nosilnostjo konstrukcije ter širjenjem požara po stavbah,
- evakuacijskimi potmi in sistemi za javljanje in alarmiranje,
- zagotovitvijo virov vode in naprav za gašenje ter neoviran in varen dovoz, dostop in delovne površine za intervencijska vozila.

Študija oziroma zasnova požarne varnosti sta sestavni del projektne dokumentacije za izvedbo objekta. Povzetek vsebine študije požarne varnosti oziroma zasnove požarne varnosti, mora biti naveden v obrazcu

Izkaz požarne varnosti stavbe. Izkaz požarne varnosti stavbe je obvezna priloga dokazila o zanesljivosti objekta.

Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljavlec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik. Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko predvidenih notranjih prometnih in manipulativnih površin po vsem območju urejanja.

Pri pripravi nadaljnje projektne dokumentacije ter pri izvedbi naj se uporablja naslednja zakonodaja, predpisi in tehnične specifikacije:

- Zakon o varstvu pred požarom (Ur.l. RS, št. 3/07 - UPB)
- Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Ur.l. RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07),
- Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. l. SFRJ, št. 30/1991, Ur. l. RS, št. 83/05).

2.9 Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

2.9.1 Skupne določbe glede dopustnih odstopanj

Dopustna so odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s temi strokovnimi podlagami, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja. V dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami teh strokovnih podlag. Odstopanja pri komunalnem in energetskem urejanju, če to pogojujejo bolj ekonomična investicijska vlaganja in v kolikor te spremembe oziroma postavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta strokovnih podlag.

2.9.2 Odstopanja pri načrtovanju objektov

Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov predvidenih objektov je + 1,50 m od opredeljenih in grafično prikazanih gradbenih mej ter +/- 0,50 m od opredeljenih in grafično prikazanih gradbenih linij, kar je razvidno iz grafične priloge Strokovnih podlag: S.2 Ureditvena situacija, kjer so prikazani elementi regulacije. Dopustna je drugačna tlorisna oblika od zarisane. Dovoljena je izgradnja stavb manjših tlorisnih gabaritov. Novozgrajene stavbe lahko zarisane tlorisne gabarite (in tolerance) presegajo tudi z balkoni, vetrolovi, izzidki, nadstreški, napušči, zunanji stopnicami. Predpisano odstopanje je podano za zagotavljanje ureditve funkcionalnega tlorisa in izpolnjevanje pogojev toplotnih karakteristik stavb. Preseganje višinskih gabaritov stavb je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...) in dostopov na streho. Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov. Možna je izgradnja dveh kletnih etaž.

Kota prtiličja je lahko postavljena največ 1m nad koto raščenege terena. [Kota terena znaša 261,60 m.n.v.](#)

2.9.3 Odstopanja glede prometne ureditve

Preoblikovanje parkirnih površin je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz teh strokovnih podlag.

Mikrolokacije in obliko parkiranja, natančno število parkirnih mest in uvozno–izvozne klančine iz podzemnih garaž se opredelijo v projektni dokumentaciji glede na dejansko število stanovanjskih/bivalnih enot in dejavnosti.

2.9.4 Odstopanja glede energetske in komunalne ureditve

Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v strokovnih podlagah (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev teh strokovnih podlag, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč in služnosti.

2.10 Obveznost investitorjev, lastnikov in izvajalcev

2.10.1 Pogoji za vzdrževalna in druga dela

Za vzdrževalna in investicijska dela, adaptacije, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Dozidave in nadzidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega.

Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.

2.10.2 Obveznost ob pripravi projektne dokumentacije

Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven obravnavanega območja mora investitor pridobiti projektne pogoje in mnenje upravljavca obravnavane infrastrukture.

Pred začetkom gradnje mora investitor pridobiti geotehnične pogoje gradnje za predviden objekt.

2.10.3 Obveznost v času gradnje

V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščiti obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smericami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

II. GRAFIČNI DEL

1. Analitični del

- A.1 Ortofoto prikaz območja
- A.2 Morfološka analiza
- A.3 Analiza zelenih površin
- A.4 Analiza opremljenosti območja z GJL
- A.5 Analiza prometne infrastrukture
- A.6 Analiza območij varovanj

2. Strokovne rešitve

- S.1 Namenska raba
- S.2 Ureditvena situacija
- S.3 Prerez skozi območje
- S.4 Gradbena parcela
- S.5 Komunalna situacija
- S.6 3D prikaz gabaritov

KAZALO VSEBINE

Naslovna stran

Kazalo vsebine

I. BESEDILNI DEL

1. Prikaz in opis lege obravnavanega območja
2. Obrazložitev in utemeljitev strokovnih podlag

II. GRAFIČNI DEL

1. Analitični del
2. Strokovne rešitve



MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor



OSNUTEK

načrt	1 - ARHITEKTURA	vrsta načrta	STROKOVNE PODLAGE
objekt	OBMOČJE MED LAVRIČEVO ULICO, STRMO ULICO IN REKO DRAVO	tip gradnje	NOVA GRADNJA
investitor	INTEGRAL MOSTOGRADNJA d.o.o., Leskoškova cesta 9e, 1000 Ljubljana	podpis	
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	datum	JUNIJ 2020
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	številka risbe	A.1
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia	merilo	
številka projekta	191124_MF/SP		
risba	ORTOFOTO PRIKAZ OBMOČJA		

LEGENDA:

- območje obdelave
- grajeno tkivo
- reka Drava






MF
 MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor



OSNUTEK

<small>načrt</small>	1 - ARHITEKTURA	<small>vrsta načrta</small>	STROKOVNE PODLAGE
<small>objekt</small>	OBMOČJE MED LAVRIČEVO ULICO, STRMO ULICO IN REKO DRAVO	<small>tip gradnje</small>	NOVA GRADNJA
<small>investitor</small>	INTEGRAL MOSTOGRADNJA d.o.o., Leskoškova cesta 9e, 1000 Ljubljana	<small>podpis</small>	
<small>projektant</small>	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	<small>podpis</small>	
<small>vodja projekta</small>	Miha FUJS, udi, ZAPS A-1923	<small>datum</small>	JUNIJ 2020
<small>odgovorni projektant</small>	Miha FUJS, udi, ZAPS A-1923	<small>številka risbe</small>	A.2
<small>projektantska skupina</small>	Miha FUJS, udi Lea KOROŠEC, mia	<small>merilo</small>	1:2000
<small>številka projekta</small>	191124_MF/SP		
<small>risba</small>	MORFOLOŠKA ANALIZA		

LEGENDA:

-  območje obdelave
-  grajeno tkivo
-  zelene površine





MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

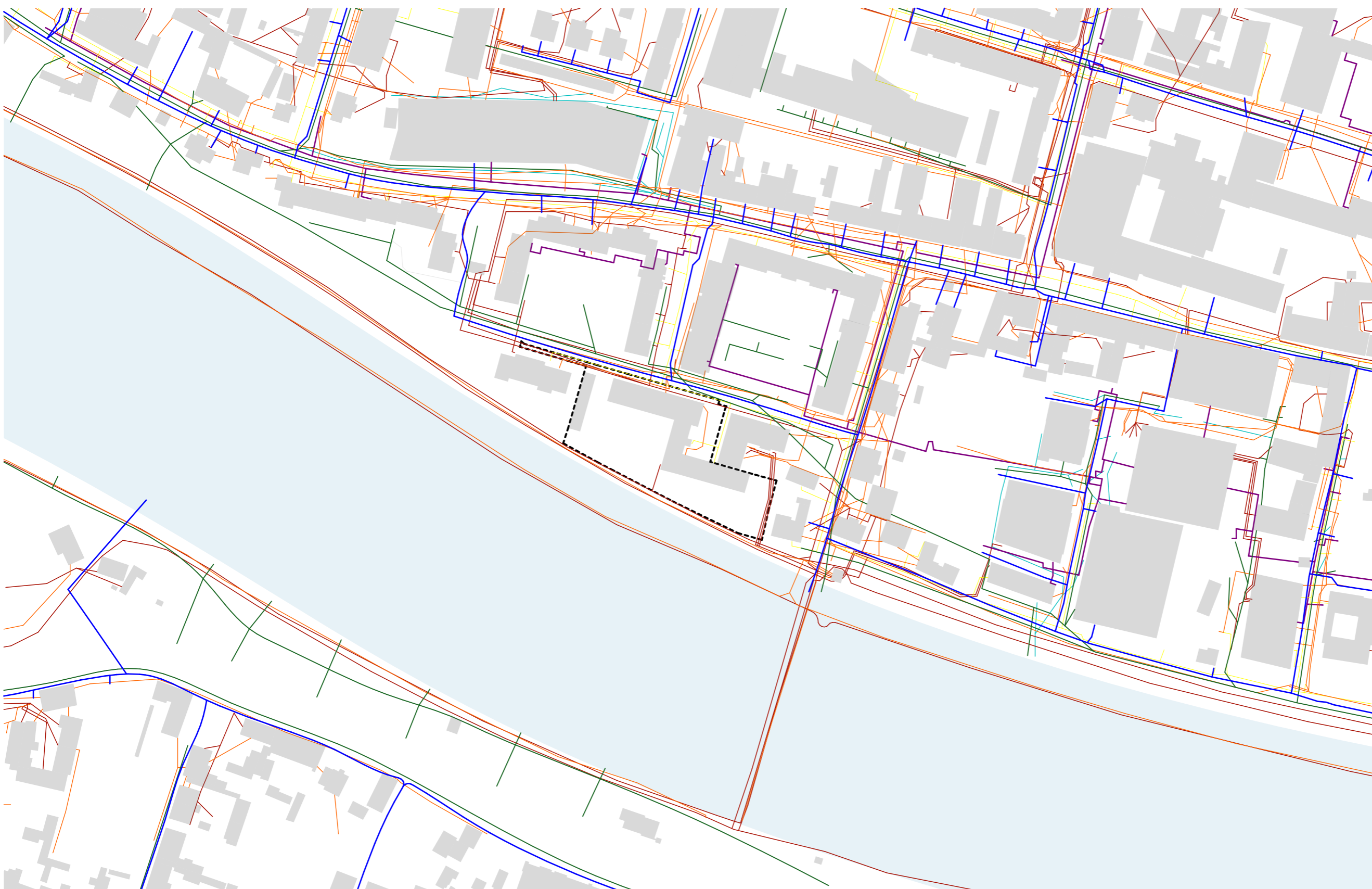


OSNUTEK

načrt	1 - ARHITEKTURA	vrsta načrta	STROKOVNE PODLAGE
objekt	OBMOČJE MED LAVRIČEVO ULICO, STRMO ULICO IN REKO DRAVO	tip gradnje	NOVA GRADNJA
investitor	INTEGRAL MOSTOGRADNJA d.o.o., Leskoškova cesta 9e, 1000 Ljubljana	podpis	
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udi, ZAPS A-1923	datum	JUNIJ 2020
odgovorni projektant	Miha FUJS, udi, ZAPS A-1923	številka risbe	A.3
projektantska skupina	Miha FUJS, udi Lea KOROŠEC, mia	merilo	1:2000
številka projekta	191124_MF/SP		
risba	ANALIZA ZELENIH POVRŠIN		

LEGENDA:

- območje obdelave
- grajeno tkivo
- vodovod
- kanalizacija - fekalni vod
- kanalizacija - meteorni vod
- plinovod
- elektrika
- telekomunikacije
- toplovod



MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

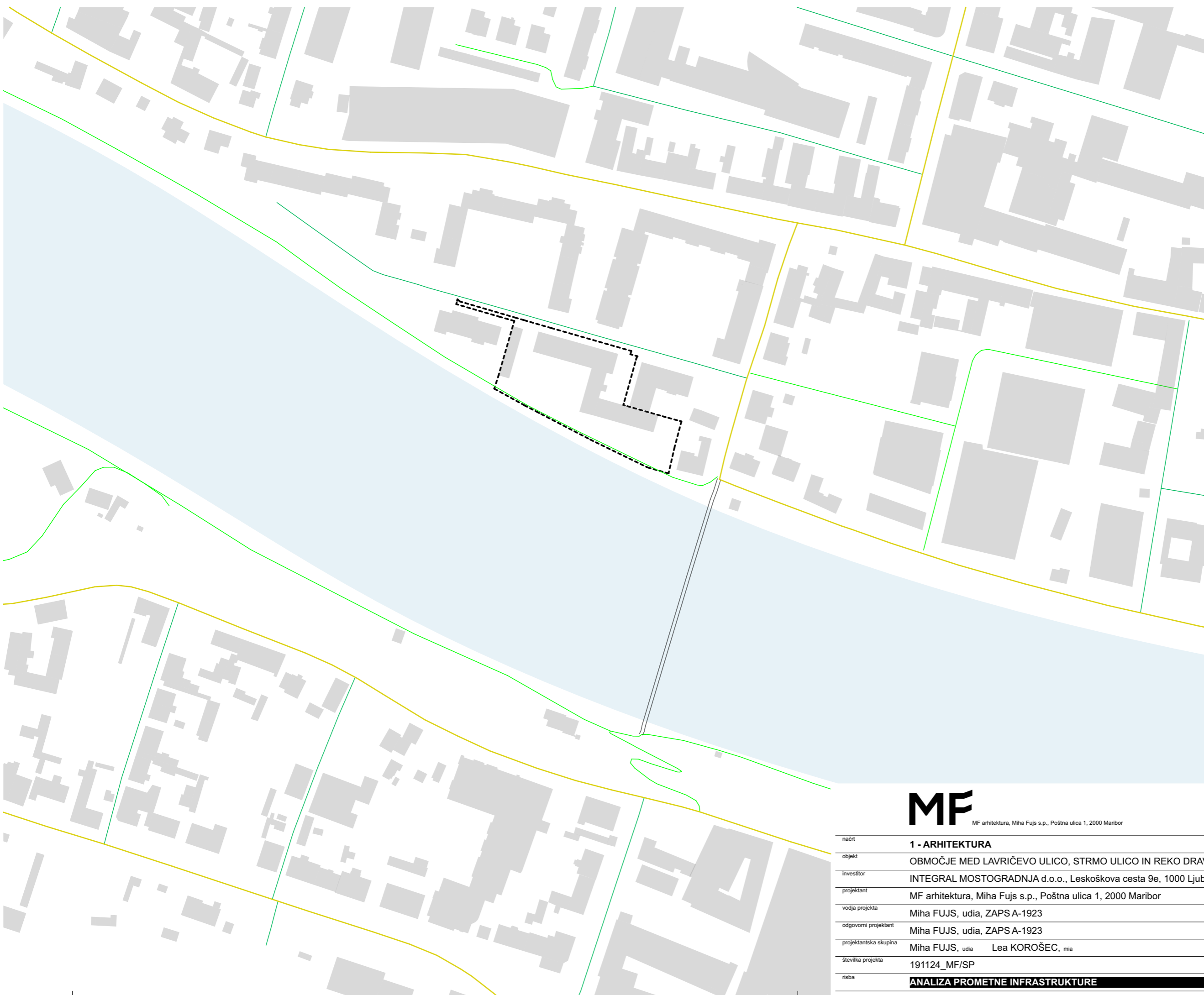


OSNUTEK

načrt	1 - ARHITEKTURA	vrsta načrta	STROKOVNE PODLAGE
objekt	OBMOČJE MED LAVRIČEVO ULICO, STRMO ULICO IN REKO DRAVO	tip gradnje	NOVA GRADNJA
investitor	INTEGRAL MOSTOGRADNJA d.o.o., Leskoškova cesta 9e, 1000 Ljubljana	podpis	
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	datum	JUNIJ 2020
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	številka risbe	A.4
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia	merilo	1:2000
številka projekta	191124_MF/SP		
risba	ANALIZA OPREMLJENOSTI OBMOČJA Z GJI		

LEGENDA:

- območje obdelave
- grajeno tkivo
- glavna cesta I. reda
- glavna mestna cesta
- zbirna mestna cesta
- mestna cesta
- javna pot



MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor



OSNUTEK

načrt	1 - ARHITEKTURA	vrsta načrta	STROKOVNE PODLAGE
objekt	OBMOČJE MED LAVRIČEVO ULICO, STRMO ULICO IN REKO DRAVO	tip gradnje	NOVA GRADNJA
investitor	INTEGRAL MOSTOGRADNJA d.o.o., Leskoškova cesta 9e, 1000 Ljubljana	podpis	
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udi, ZAPS A-1923	datum	JUNIJ 2020
odgovorni projektant	Miha FUJS, udi, ZAPS A-1923	številka risbe	A.5
projektantska skupina	Miha FUJS, udi, Lea KOROŠEC, mia	merilo	1:2000
številka projekta	191124_MF/SP	risba ANALIZA PROMETNE INFRASTRUKTURE	

LEGENDA:

-  območje obdelave
-  grajeno tkivo
-  regionalna cesta
-  glavna mestna cesta
-  zbirna mestna cesta
-  mestna cesta
-  javna pot
-  spomenik-mestno jedro
-  varovalni pas lokalne ceste
-  varovalni pas reke
-  varovalni pas - plinovod
-  varovalni pas - elektrika
-  varovalni pas - toplovod

Zakon o cestah (ZCes-1)
 66. člen (varovalni pas ob državni cesti)
 Varovalni pas državne ceste se meri od zunanjega roba cestnega sveta v smeri prečne in vzdolžne osi, pri premostitvenih objektih pa od tlorisne projekcije najbolj izpostavljenih robov objekta na zemljišče ter znaša:

- pri avtocestah 40 metrov,
- pri hitrih cestah 35 metrov,
- pri glavnih cestah 25 metrov,
- **pri regionalnih cestah 15 metrov,**
- pri državnih kolesarskih poteh 5 metrov.

97. člen (varovalni pas ob občinski cesti)
 Varovalni pas občinske ceste se meri od zunanjega roba cestnega sveta v smeri prečne in vzdolžne osi, pri premostitvenih objektih pa od tlorisne projekcije najbolj izpostavljenih robov objekta na zemljišče ter znaša največ:

- **pri lokalnih cestah 10 metrov,**
- pri javnih poteh 5 metrov,
- pri občinskih kolesarskih poteh 2 metra.

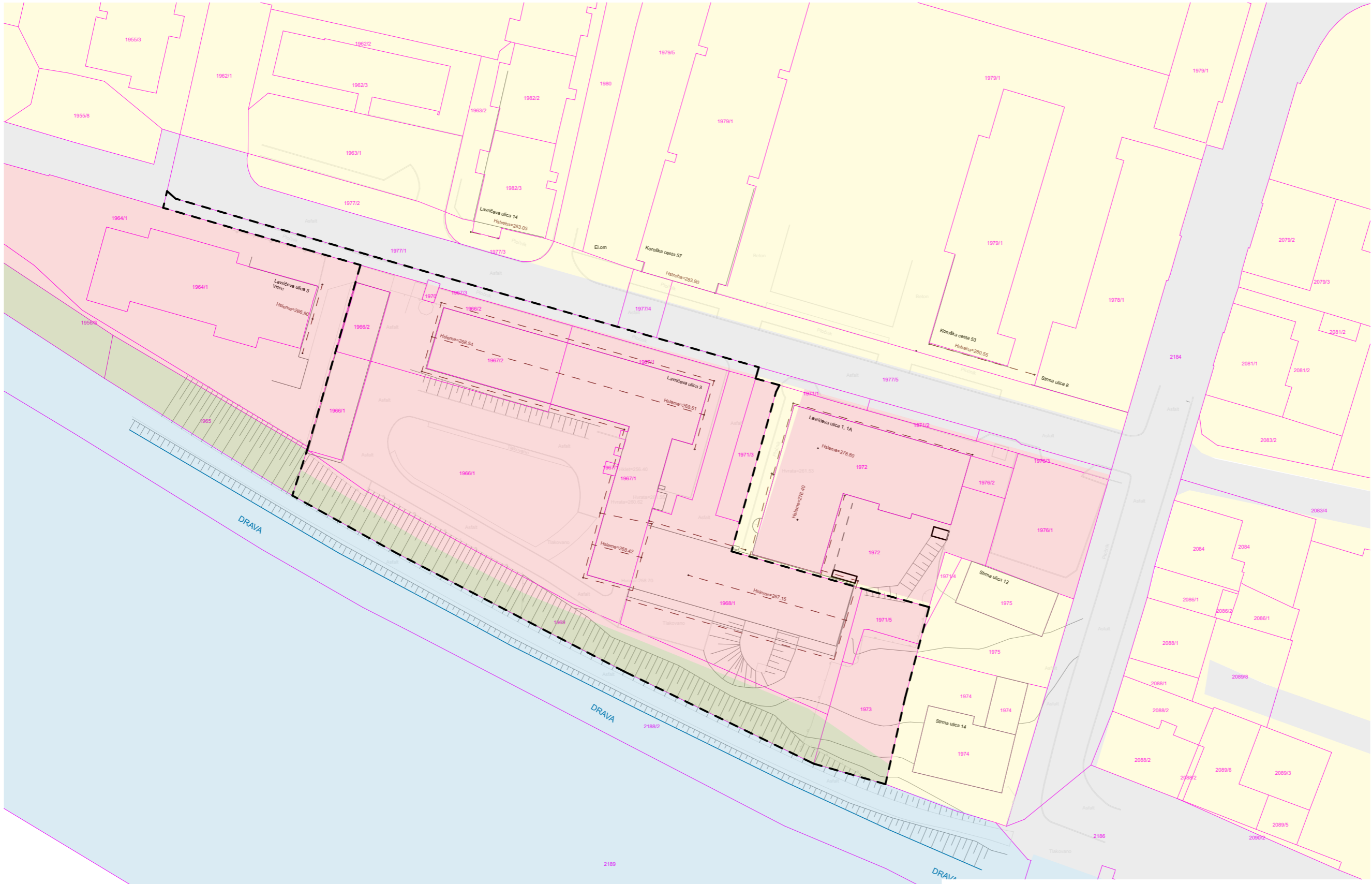
MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor



OSNUTEK

načrt	1 - ARHITEKTURA	vrsta načrta	STROKOVNE PODLAGE
objekt	OBMOČJE MED LAVRIČEVO ULICO, STRMO ULICO IN REKO DRAVO	tip gradnje	NOVA GRADNJA
investitor	INTEGRAL MOSTOGRADNJA d.o.o., Leskoškova cesta 9e, 1000 Ljubljana	podpis	
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udi, ZAPS A-1923	datum	JUNIJ 2020
odgovorni projektant	Miha FUJS, udi, ZAPS A-1923	merilo	1:2000
projektantska skupina	Miha FUJS, udi, Lea KOROŠEC, mia	številka risbe	A.6
številka projekta	191124_MF/SP		
risba	ANALIZA OBMOČIJ VAROVANJ		



- LEGENDA:**
- območje obdelave
 - parcelne meje
 - 1253/1 parcelne številke
 - območja stanovanj
 - območja prometne infrastrukture
 - zelene površine
 - območja centralnih dejavnosti

Območje obdelave obsega:
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

Velikost območja: **4.880 m²**

- Trenutna namenska raba prostora:
- območja centralnih dejavnosti (1966/1, 1968/1, 1973, 1971/5, 1967/1, 1967/2, 1966/2, 1970, 1967/3, 1971/3) = 3.879 m²
 - območja prometne infrastrukture (1970, 1967/3) = 210 m²
 - območja zelenih površin (1969, 1973) - površina: 791 m² (=16,2%)



načrt	1 - ARHITEKTURA	vrsta načrta	STROKOVNE PODLAGE
objekt	OBMOČJE MED LAVRIČEVO ULICO, STRMO ULICO IN REKO DRAVO	tip gradnje	NOVA GRADNJA
investitor	INTEGRAL MOSTOGRADNJA d.o.o., Leskoškova cesta 9e, 1000 Ljubljana	podpis	
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udi, ZAPSA-1923	datum	JUNIJ 2020
odgovorni projektant	Miha FUJS, udi, ZAPSA-1923	merilo	1:666
projektantska skupina	Miha FUJS, udi, Lea KOROŠEC, mia	številka risbe	S.1
številka projekta	191124_MF/SP		
risba	NAMENSKA RABA		

LEGENDA:

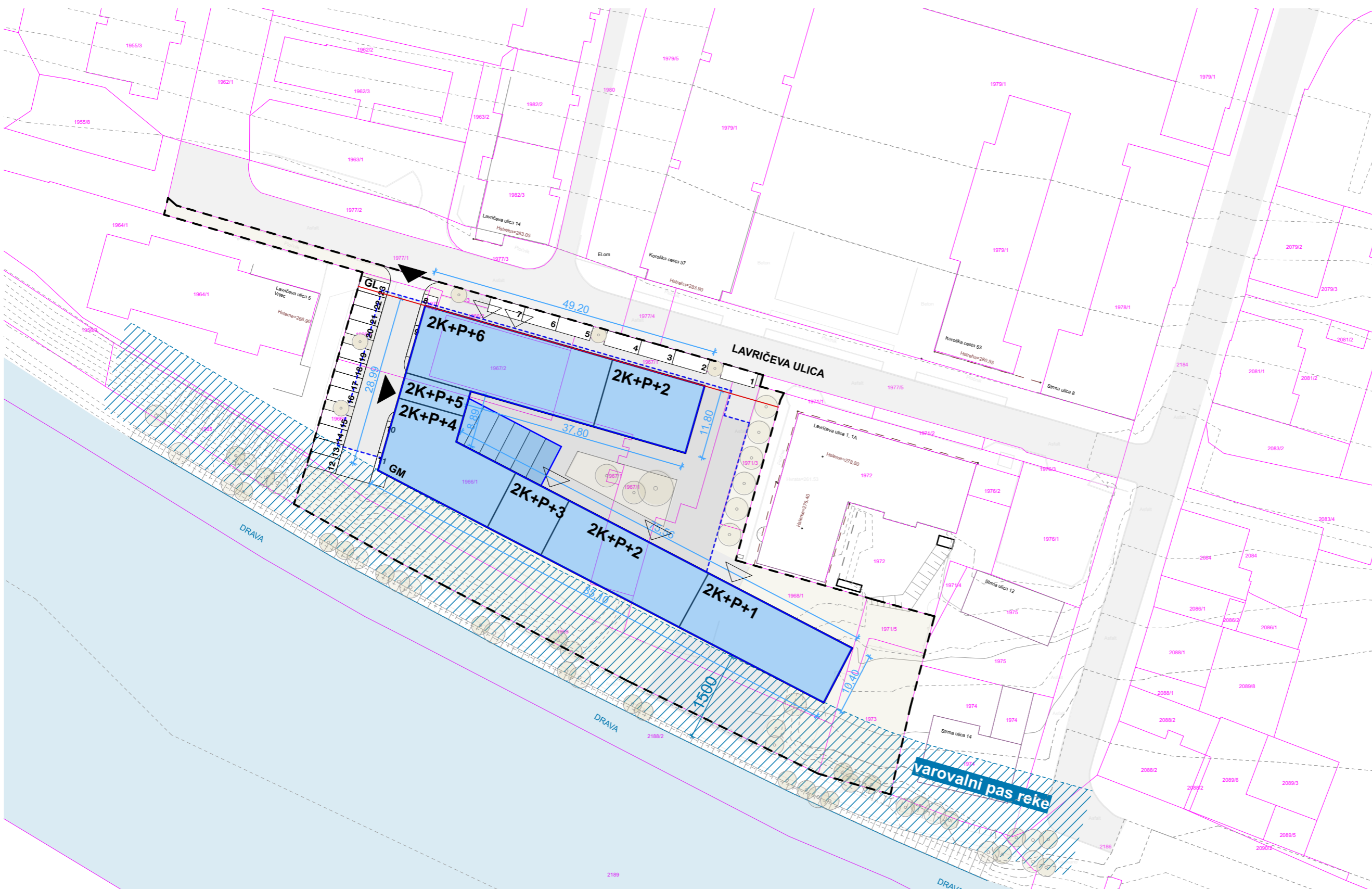
- območje obdelave
- obstoječi objekti
- ceste
- parcelne meje
- 975/1 parcelne številke
- površina za razvoj stavbe
- x.xx gabariti površine za razvoj stavbe
- x.xx odmiki
- 2K+P+6 višinski gabariti
- ▶ uvoz/izvoz v podzemno garažo
- ▶ vhodi v objekte
- gabariti podzemne garaže
- GL gradbena linija
- GM gradbena meja
- GMk gradbena meja kleti
- os prehodnosti prostora
- drevesa, grmovnice
- zelene površine
- tlakovane površine

FAKTORJI

- FI (faktor izrabe) največ 1,60
- Največja višina stavbe 2K+P+6

DOPUSTNA ODSTOPANJA

- gradbena meja: objekti lahko gradbeno mejo presegajo za največ 1,5 m
- gradbena linija: objekti lahko odstopajo od gradbene linije za največ 0,5 m
- prometne površine, dostopi, dovozi, zelene in parkovne površine so le nakazane, možne so drugačne rešitve
- pozicija uvozne rampe v garažo ni zavezujoča



MF

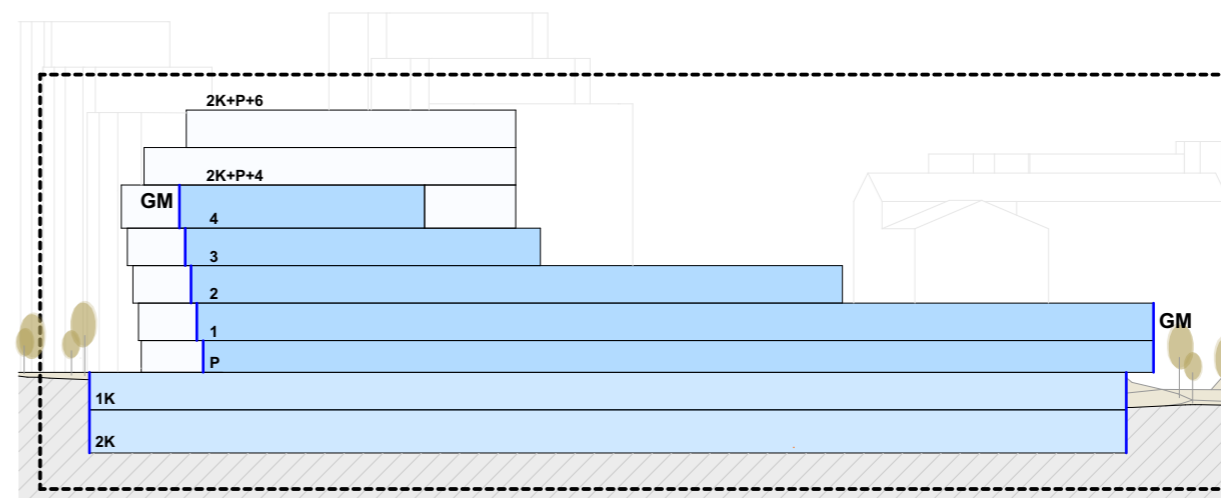
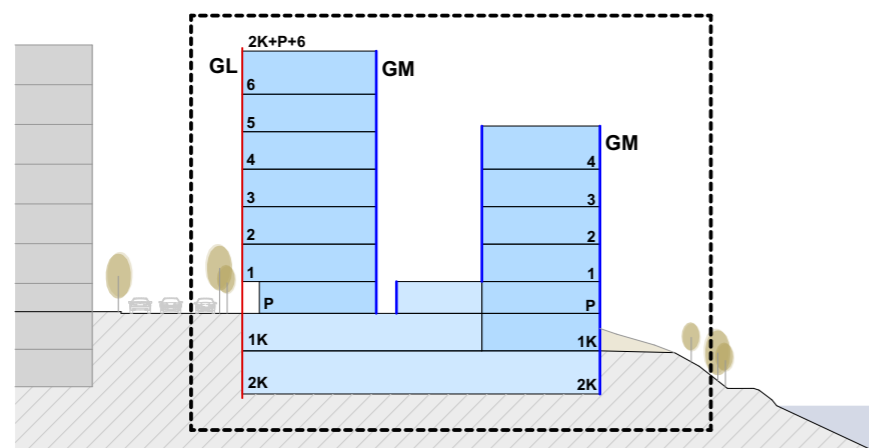
MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

OSNUTEK

načrt	1 - ARHITEKTURA	vrsta načrta	STROKOVNE
objekt	OBMOČJE MED LAVRIČEVO ULICO, STRMO ULICO IN REKO DRAVO		PODLAGE
investitor	INTEGRAL MOSTOGRADNJA d.o.o., Leskoškova cesta 9e, 1000 Ljubljana	tip gradnje	NOVA GRADNJA
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPSA-1923	podpis	
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPSA-1923		
projektantska skupina	Miha FUJS, udia, Lea KOROŠEC, mia		
številka projekta	191124_MF/SP	datum	JUNIJ 2020
risba	UREDITVENA SITUACIJA	merilo	1:666
		številka risbe	S.2

LEGENDA:

- območje obdelave
- objekt - nadzemni del
- objekt - podzemni del
- K, P, 1...** višinski gabariti - etaže
- GL gradbena linija
- GM gradbena meja
- GMk gradbena meja kleti



MF





MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor



OSNUTEK

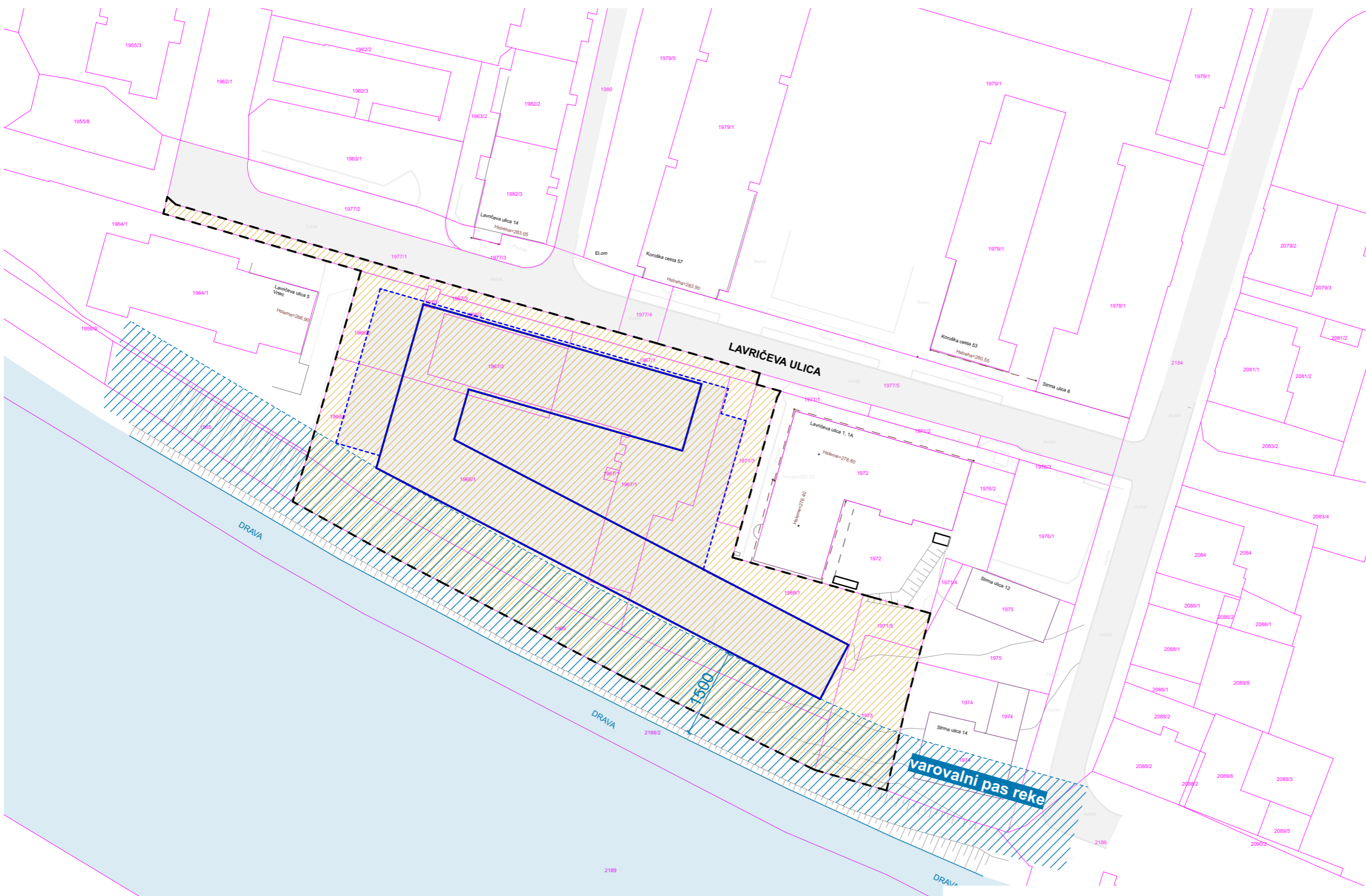
načrt	1 - ARHITEKTURA	vrsta načrta	STROKOVNE PODLAGE
objekt	OBMOČJE MED LAVRIČEVO ULICO, STRMO ULICO IN REKO DRAVO	tip gradnje	NOVA GRADNJA
investitor	INTEGRAL MOSTOGRADNJA d.o.o., Leskoškova cesta 9e, 1000 Ljubljana	podpis	
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udi, ZAPS A-1923	datum	JUNIJ 2020
odgovorni projektant	Miha FUJS, udi, ZAPS A-1923	številka risbe	S.3
projektantska skupina	Miha FUJS, udi, Lea KOROŠEC, mia	risba	PREREZ SKOZI OBMOČJE
številka projekta	191124_MF/SP	merilo	1:666

LEGENDA:

-  območje obdelave
-  površina gradbene parcele
-  gabarit novega objekta
-  gabarit podzemne garaže

VELIKOST GRADBENE PARCELE



velikost gradbene parcele za gradnjo stanovanjsko-poslovnega objekta in pripadajoče garaže ter pomožnih objektov znaša 4.880,00 m²



MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

OSNUTEK

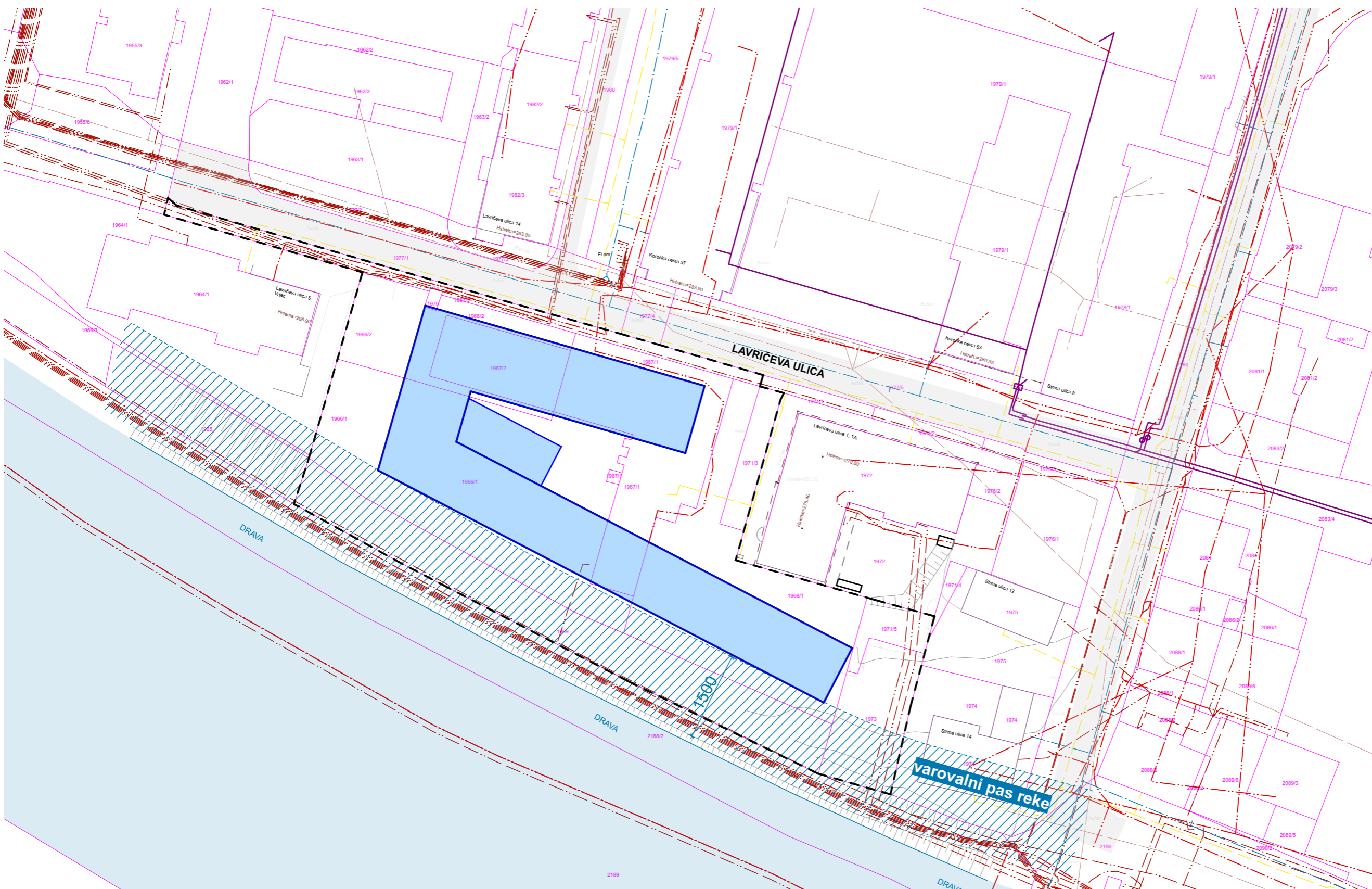
načrt	1 - ARHITEKTURA	vrsta načrta	STROKOVNE PODLAGE
objekt	OBMOČJE MED LAVRIČEVO ULICO, STRMO ULICO IN REKO DRAVO	tip gradnje	NOVA GRADNJA
investitor	INTEGRAL MOSTOGRADNJA d.o.o., Leskoškova cesta 9e, 1000 Ljubljana	podpis	
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPSA-1923	datum	JUNIJ 2020
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPSA-1923	številka risbe	S.4
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia	merilo	1:666
številka projekta	191124_MF/SP		
risba	GRADBENA SITUACIJA		

LEGENDA:

- območje obdelave
- obstoječi objekti
- ceste
- parcelne meje
- 975/1 parcelne številke
- novi objekti
- gabarit podzemne garaže

OBSTOJEČE

- vodovod
- kanalizacija - fekalni vod
- kanalizacija - meteorni vod
- plinovod
- elektrika
- telekomunikacije

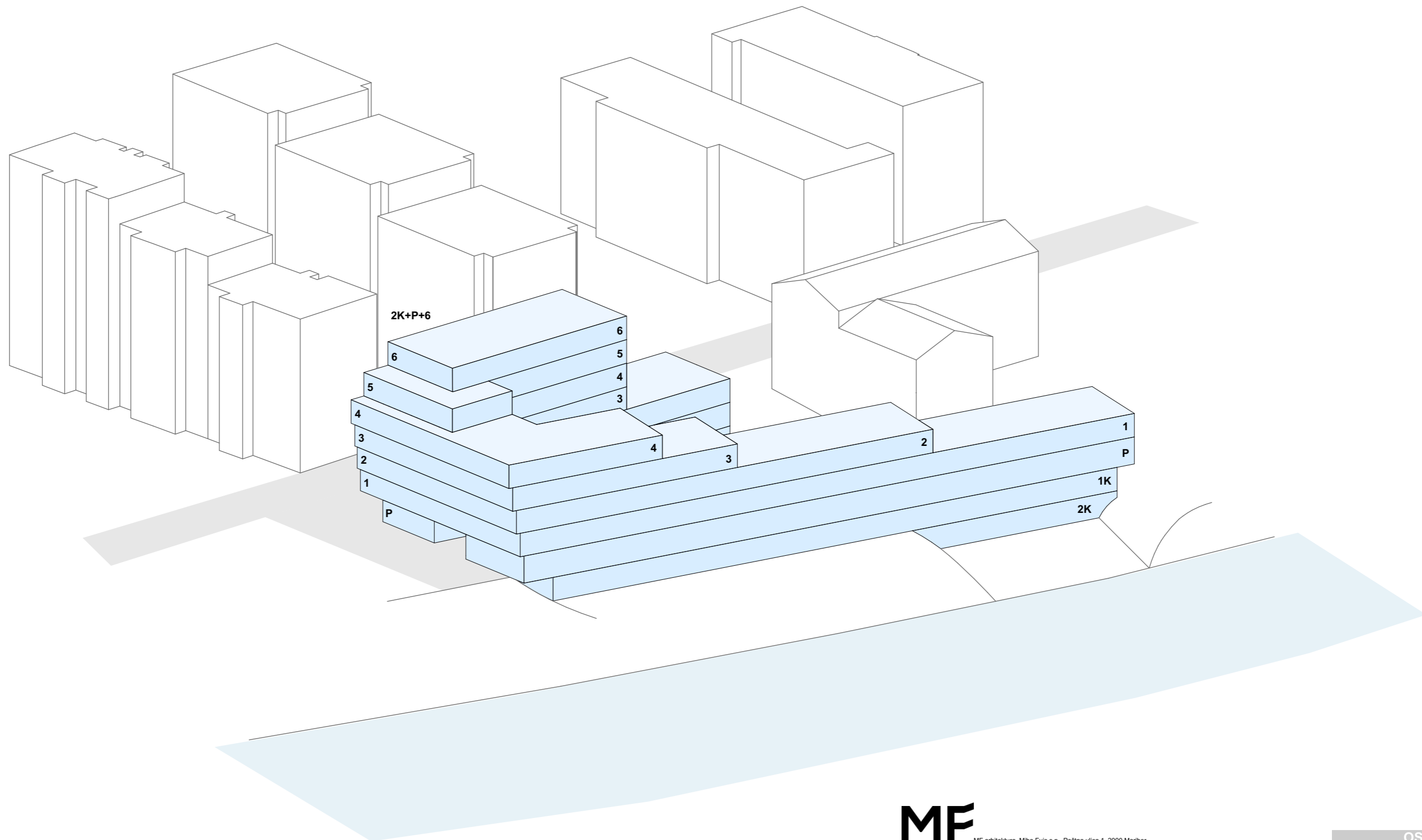


MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor

OSNUTEK

načrt	1 - ARHITEKTURA	vrsta načrta	STROKOVNE PODLAGE
objekt	OBMOČJE MED LAVRIČEVO ULICO, STRMO ULICO IN REKO DRAVO	tip gradnje	NOVA GRADNJA
investitor	INTEGRAL MOSTOGRADNJA d.o.o., Leskoškova cesta 9e, 1000 Ljubljana	podpis	
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPSA-1923	datum	JUNIJ 2020
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPSA-1923	merilo	1:666
projektantska skupina	Miha FUJS, udia, Lea KOROŠEC, mia	številka risbe	S.5
številka projekta	191124_MF/SP		
risba	KOMUNALNA SITUACIJA		



MF

MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor



OSNUTEK

načrt	1 - ARHITEKTURA	vrsta načrta	STROKOVNE PODLAGE
objekt	OBMOČJE MED LAVRIČEVO ULICO, STRMO ULICO IN REKO DRAVO	tip gradnje	NOVA GRADNJA
investitor	INTEGRAL MOSTOGRADNJA d.o.o., Leskoškova cesta 9e, 1000 Ljubljana	podpis	
projektant	MF arhitektura, Miha Fujs s.p., Poštna ulica 1, 2000 Maribor	podpis	
vodja projekta	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	datum	JUNIJ 2020
odgovorni projektant	Miha FUJS, udia, ZAPS A-1923	številka risbe	S.6
projektantska skupina	Miha FUJS, udia Lea KOROŠEC, mia		
številka projekta	191124_MF/SP		
risba	3D PRIKAZ GABARITOV OBJEKTA	merilo	