

**IZHODIŠČA ZA
PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA
NAČRTA
ZA DEL OBMOČJA ST-04**

NAROČNIK:

NOAH d.o.o.
Mlinska ulica 22,
2000 Maribor

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-031**

DATUM: **oktober 2020**

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

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

VSEBINA ELABORATA

I. Tekstualni del:

1. **PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE IN VARIANTNIH REŠITEV**
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 IZBRANE VARIANTE**

II. Kartografski del

1. Prikaz namenske rabe prostora

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

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

Območje z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 500

3. Prikaz ureditvenega območja in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 1000

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

Ureditvena situacija M - 1 : 500

I. Tekstualni del:

1. PREDSTAVITEV INVESTICIJSKE NAMERE IN VARIANTNIH REŠITEV

1.1 Uvod

Naročnik podjetje Noah d.o.o. iz Maribora načrtuje na prostem, nezazidanem stavbnem zemljišču na območju mestne četrti Studenci, ob železnici in Meznaričevi ulici, zgraditi večstanovanjsko stavbo s poslovnim pritličjem.

Zemljišče se nahaja na območju enostanovanjske pozidave, ob Meznaričevi ulici, na katero meji na vzhodni strani, na zahodni strani meji na nepozidana stavbna zemljišča, v obliki vrtov in travnatih površin, na severu meji na železnico, na jugu na pozidano stavbno zemljišče.

K izgradnji stanovanjske stavbe sodi tudi zunanja ureditev, ureditev prometnega dovoza na območje zemljišča, kjer bo načrtovano tudi parkiranje za stanovalce in uporabnike poslovnih prostorov. Dovoz na zemljišče se načrtuje z obstoječe Meznaričeve ulice na jugu zemljišča.

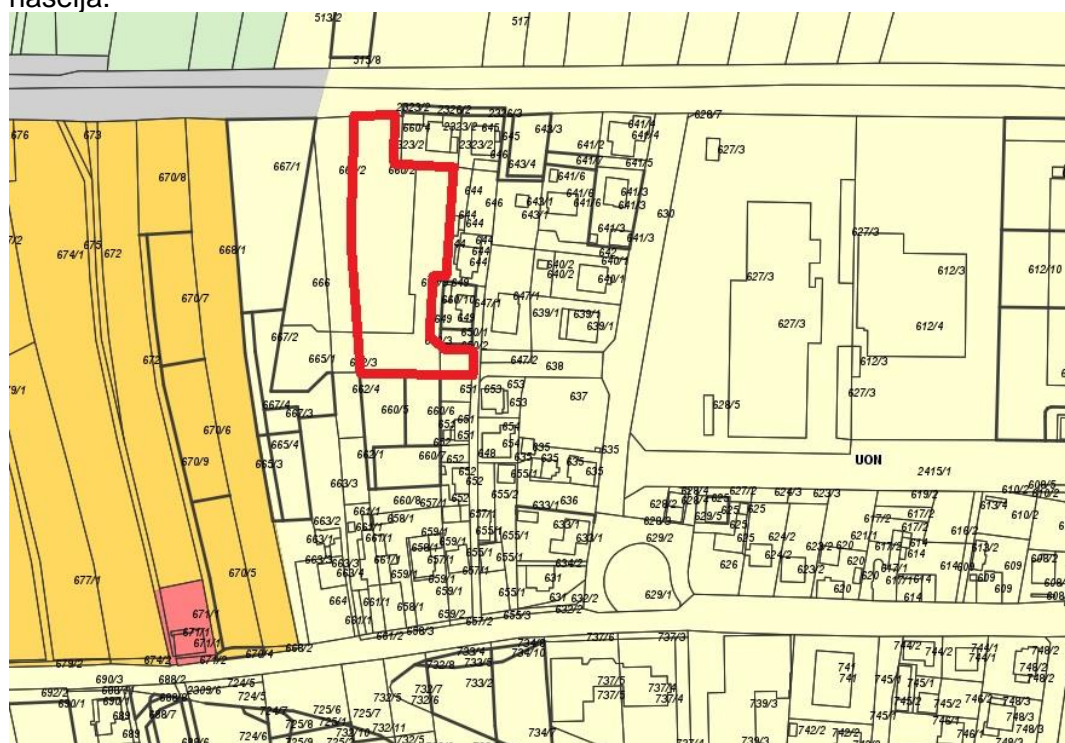
Ureditev na zemljišču parcele je načrtovana tako, da je na južnem delu, kjer je načrtovan dovoz, načrtovano parkirišče, stavba je načrtovana v osrednjem zahodnem delu parcele, na vzhodu in severu pa so predvidene zelene površine in manjše otroško igrišče.

Predvidena gradnja se bo priključevala na obstoječo komunalno in energetska infrastrukturo s posameznimi novimi vodi, priključki in prilagoditvami.

2. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH AKTOV OBČINE

2.1 Prostorske sestavine planskih aktov občine

Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV st. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV st. 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 st. 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, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.I.RS st. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV st. 26/12 - sklep), iz katerega je razvidno, da ležijo parcele na stavbnem zemljišču v ureditvenem območju naselja.



- 'območja najboljših kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve'
- 'območja površinskih voda izven UON Maribor'
- 'območja vodnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podrežati zahtevam poselitve'
- 'območja zemljišč s posebnimi naravnimi razmerami'
- 'Območje vodne infrastrukture'
- 'območje za odlaganje nenevarnih odpadkov'
- 'območje za odlaganje nevarnih odpadkov'
- 'površine za šport in rekreacijo znotraj UON - golf igrišče'
- 'sstavna zemljišča v ureditvenem območju naselja'

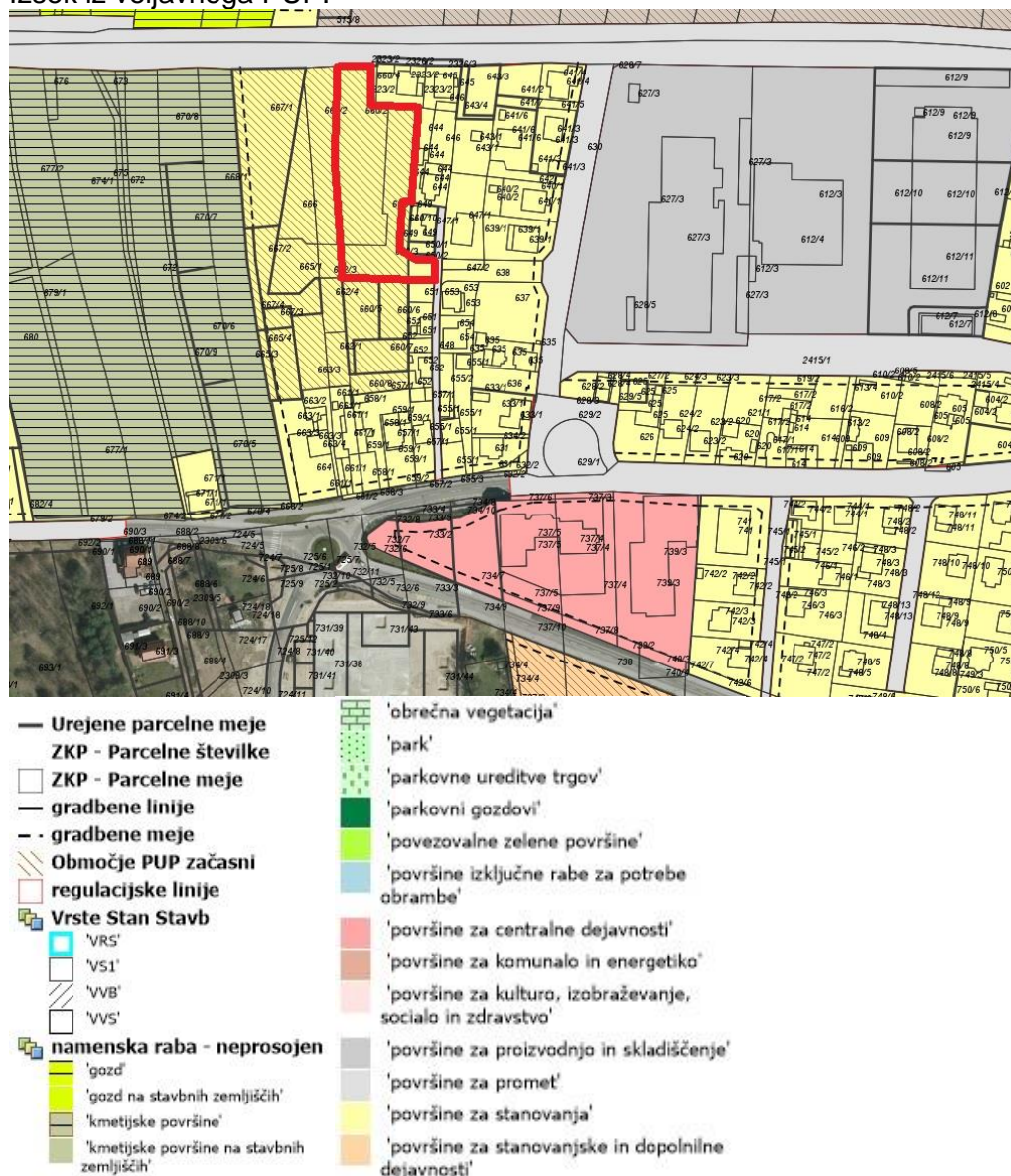
Slika 1: Izsek iz plana občine Maribor z osnovno namensko rabo in legendo, območje OPPN v rdeči barvi; vir: (http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)

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 z regulacijsko karto, vir: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso

Namenska raba površin: površine za stanovanja

Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, trgovski dejavnosti na drobno za dnevno oskrbo, storitvenim dejavnostim ter dejavnostim družbene infrastrukture, ki služijo lokalnim prebivalcem.

Na površinah so možne tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:

- poslovne dejavnosti;
- gostinske dejavnosti brez nastanitve ali z nastanitvijo (samo penzion, gostišče in

prenočišče);

- dejavnost dijaških in študentskih domov, internatov ter dejavnost domov za starejše in drugih socialnih skupin.

Vrsta dopustnih stavb je določena na osnovi veljavnih predpisov glede klasifikacije vrst objektov. V posamezni stavbi je dopustno urediti tudi prostore za opravljanje druge dejavnosti, ki je dopustna na določeni površini namenske rabe.

S - POVRŠINE ZA STANOVANJA stavbe

- stanovanjske stavbe;
- gostinske stavbe brez nastanitve ali z nastanitvijo in gostinski vrtovi: samo penzion, gostišče in prenočišče, brez mehanske ali žive glasbe za ples;
- upravne in pisarniške stavbe;
- trgovske in stavbe za storitvene dejavnosti;
- garažne stavbe;
- stavbe splošnega družbenega pomena, razen igralnic, cirkusov, diskotek
- stavbe za opravljanje verskih obredov.

gradbeni inženirski objekti

- gradbeni inženirski objekti, ki so funkcionalno vezani na namensko rabo;

nezahtevni in enostavni objekti

- objekti za lastne potrebe, ograje, škarpe in podporni zidovi in pomožni infrastrukturni objekti ;
- začasni objekti, vadbeni objekti, spominska obeležja, objekt za telekomunikacijsko opremo in urbana oprema;

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 zahodnem delu mestne četrti Studenci. Nahaja se med Meznaričevo ulico in enostanovanjsko pozidavo na vzhodu, na severu meji na železnico Maribor-Ruše, na zahodu na nepozidano stavbno zemljišče, na jugu na enostanovanjsko pozidavo.

Območje je prometno dostopno z Meznaričeve ulice.



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

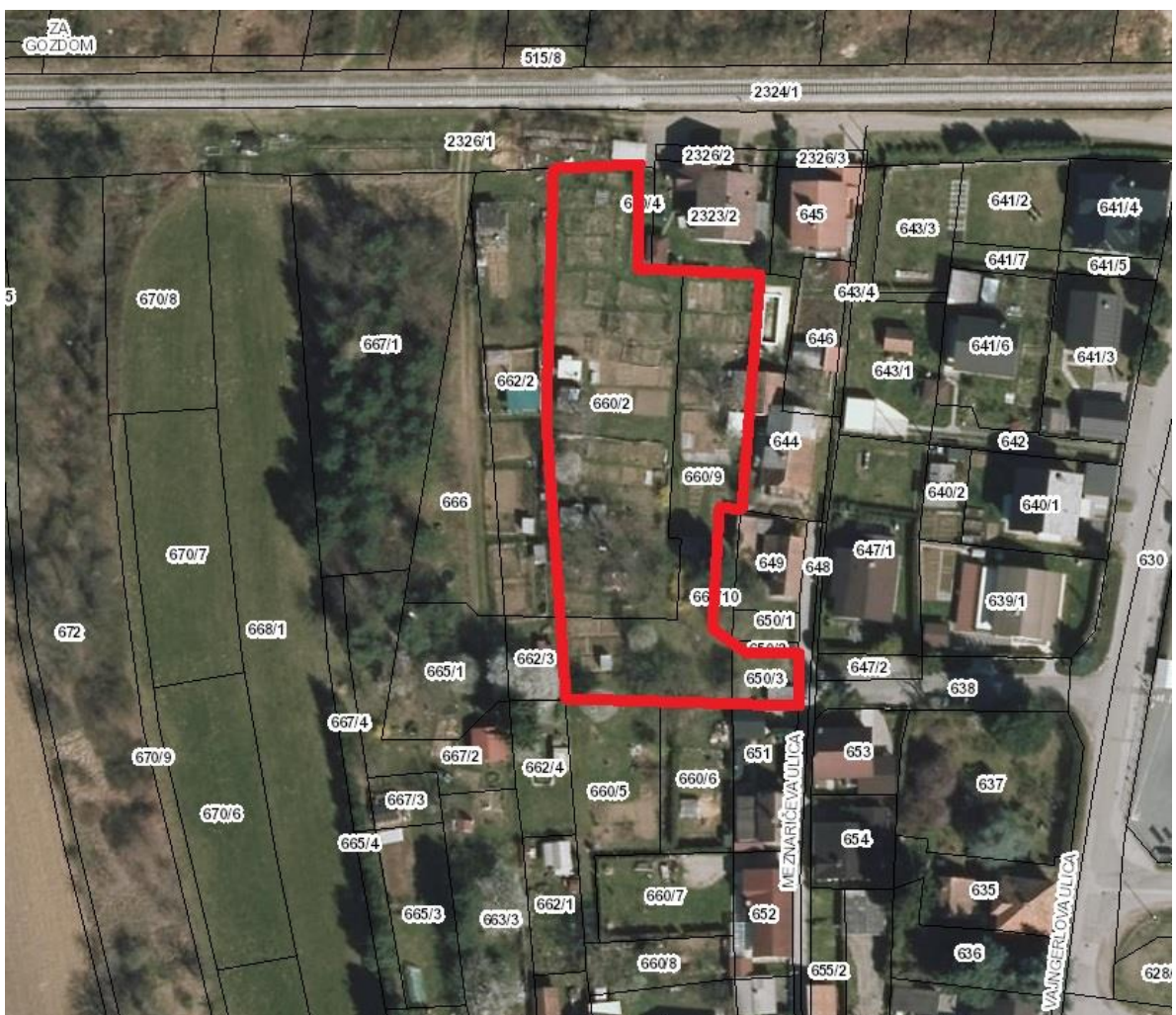
3.1.2 Ožje območje

Območje se nahaja ob Meznaričevi ulici na Studencih. Obravnavano območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parceli v k.o. Studenci (660): 650/3, 660/9, 660/2. Meja območja poteka po obodu teh parcel.

Velikost zemljišča je 3249 m².



Slika 4: Ožje območje na DOF, vir: (http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)



Slika 5: Ožje območje na DOF, vir: (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 nepozidano zemljišče.

V naravi se na območju nahajajo vrtički.



Slika 6: Pogled obstoječe stanje, lokacija dovoza na parcelo z Meznaričeve ulice, vir: <https://www.google.com/maps>



Slika 7: Pogled dovoza po Meznaričevi ulici do zemljišča, vir: <https://www.google.com/maps>



Slika 8: Pogled na obstoječe stanje proti jugu, ob železnici, vir: <https://www.google.com/maps>

3.2.2 Načrtovana raba

Predvidena je gradnja večstanovanjske stavbe s poslovnim pritličjem, 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 3. (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rus, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/2007,32/11, 22/13 in 79/15)).

3.3.2 Ohranjanje narave

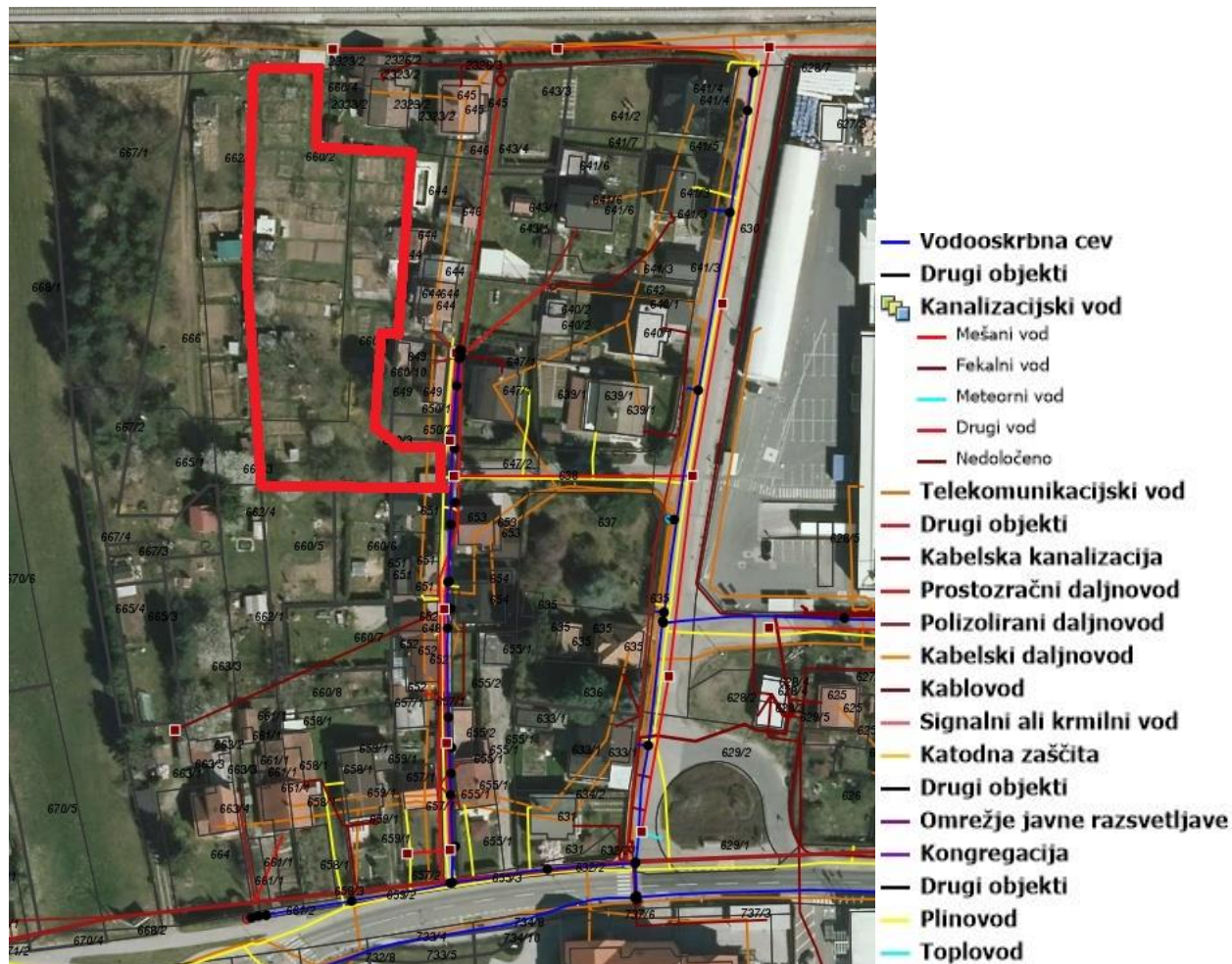
Obravnavano območje se nahaja izven varovanih območij.

3.3.3 Varstvo kulturne dediščine

Obravnavano območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območij nepremične kulturne dediščine.

3.4 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Obravnavano območje se nahaja blizu obstoječe enostanovanjske pozidave z vso obstoječo komunalno in energetsko infrastrukturo.



Slika 9: 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 IZBRANE VARIANTE

4.1 Opis območja

Obravnavano območje se nahaja na desnem bregu reke Drave, v zahodnem delu mestne četrti Studenci. Zemljišče leži med Meznaričevo ulico in enostanovanjsko pozidavo na vzhodu, na severu meji na železnico Maribor-Ruše, na zahodu na nepozidano stavbno zemljišče, na jugu na enostanovanjsko pozidavo.

Območje je prometno dostopno z Meznaričeve ulice.

Parcele, kjer se načrtuje ureditev OPPN so nepozidane, na njih se trenutno nahajajo vrtniki in travnate površine.

4.2 Umestitev predvidene ureditve v prostor

Območje OPPN predstavljajo parcele, ki tvorijo podolgovato zemljišče. Le to se nahaja južno od železnice Maribor-Ruše in meji na vzhodni strani na obstoječe enostanovanjske stavbe.

Glavni dostop in dovoz na območje OPPN je načrtovan z Meznaričeve ulice na jugovzhodu območja. Podolgovato zemljišče narekuje obliko stavbe, ki je podolgovata, locirana v severozahodni del območja, tako da se lahko na preostalem zemljišču umestijo še vsa potrebna zunanja ureditev in parkirišča.

4.3 Opis načrtovanih prostorskih ureditev in zazidalna zasnova

Načrtovane ureditve

Načrtovana je izgradnja večstanovanjske stavbe s poslovnim pritličjem. Parkiranje za uporabnike poslovnih prostorov in za stanovalce je načrtovano najbližje k uvozu na zemljišče OPPN, to je na jugovzhodu območja. Stavba se umešča v severozahodni del območja, z vhodi in dovozi z vzhodne in južne strani. Na vzhodni strani pred stavbo se lahko načrtuje večnamenski prostor, ki je tlakovan ali zazelenjen. Na severnem delu območja OPPN pa je načrtovana ureditev otroškega igrišča za manjše otroke, v obliki manjšega parka ali vrta, z možnostjo ureditve postavitve klopi za posedanje in počitek.

Zazidalna zasnova

Stavba se umešča v severozahodni del območja OPPN in je podolgovate oblike.

Etažnost stavbe je klet, pritličje, 2 nadstropja in terasna etaža (K+P+2+T). Terasna etaža (T) je del stavbe, katerega prostori se nahajajo nad vencem stavbe in neposredno pod ravno ali poševno streho z naklonom do 7°. BTP terasne etaže ne sme presegati 70% BTP zadnje etaže pod vencem stavbe.

V pritličju so predvidene poslovne dejavnosti, ki so dovoljene po podrobni namenski rabi. V kolikor poslovni prostor ne bo, se lahko v pritličje umestijo stanovanja.

V dveh etažah (1 in 2 nadstropje) je načrtovanih približno 10 stanovanj različnih velikosti, po 5 v vsaki etaži. V terasni etaži pa sta načrtovana 2 stanovanja. Skupaj je v celotni stavbi predvidenih 12 stanovanj.

V kleti so načrtovani prostori za shrambe, lahko se predvidi tudi parkiranje, garaža, pri čemer je potrebno zunanjo ureditev temu prilagoditi z dovozom v kletno etažo. Stavba se lahko gradi tudi brez kleti.

V pritličju, velikem 364 m² neto površin, so načrtovani različno veliki poslovni prostori, lahko je eden, lahko pa jih je tudi več.

Objekt je oblikovno členjen tako, da daje izgled dveh stolpičev, med seboj povezanih v osrednjem delu, pri čemer je terasna etaža umaknjena bodisi v notranjost tlorisa, bodisi na rob, da se lahko izkoristi preostali del tlorisa za terase.

Na preostalih zunanjih površinah se uredijo tlakovane in zelene površine, ki se jih zasadi z grmovnicami in drevesi. V severnem delu območja se uredi manjše igrišče za otroke.

Parkiranje

Za vse dejavnosti in bivanje je potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest. 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 večstanovajske stavbe:

- za vsako stanovanje: min. 1,5 PM/stan.
- poslovni prostori: 1 PM / 30 m² neto tlorisne površine,

Za stanovanja je potrebno zagotoviti 18 PM. Za poslovne prostore pa 12 PM. Skupaj je potrebno predvideti približno 30 PM. Na južnem območju parcele je trenutno načrtovanih 31 PM, kar zadostuje za načrtovane potrebe in program.

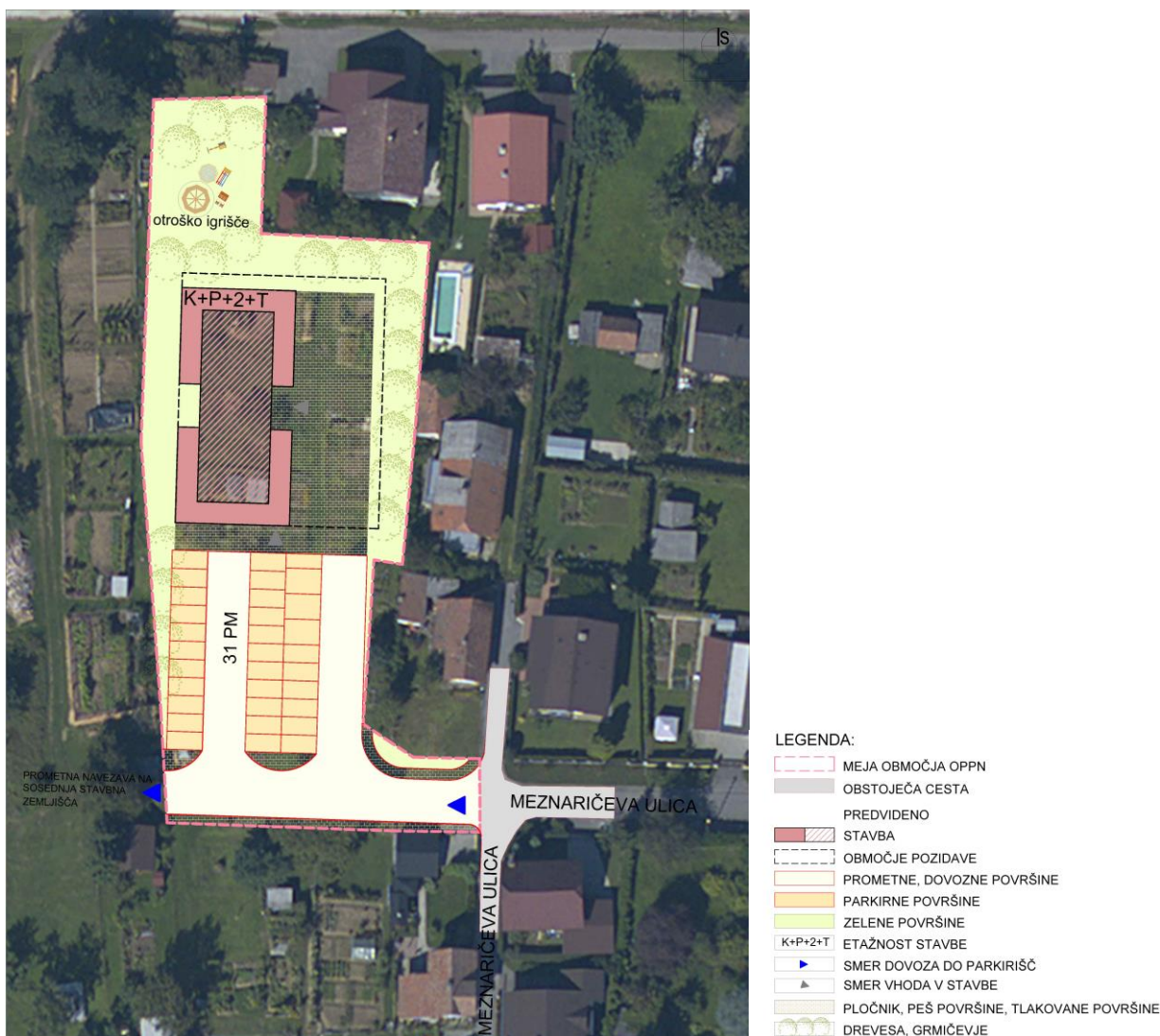
Parkiranje se lahko uredi tudi v kletni etaži, garaži.

Priključevanje na javno cestno omrežje

Območje se napaja preko obstoječega prometnega omrežja in priključka na Meznaričevo ulico in v nadaljevanju na preostale obstoječe ulice in ceste. V zahodnem delu dovoza je predvidena prometna navezava na stavbna zemljišča zahodno od OPPN.

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.



Slika 10: Ureditvena situacija OPPN na DOF, vir: Urbis d.o.o.

II. KARTOGRAFSKI DEL:

II. Kartografski del

1. Prikaz namenske rabe prostora

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

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

Območje strokovnih podlag z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 500

3. Prikaz ureditvenega območja in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 1000

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

Ureditvena situacija M - 1 : 500