

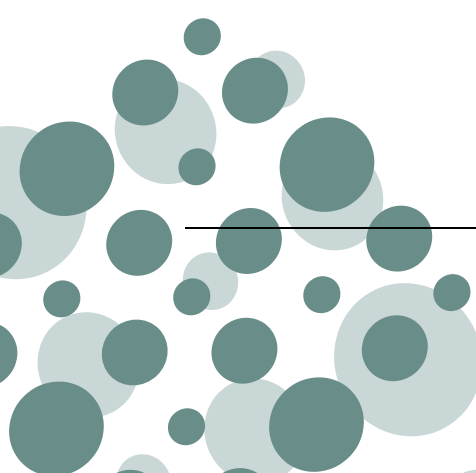
Kraljeviča Marka ulica 14
2000 Maribor, Slovenija

 info@masterplan.si

 www.masterplan.si

**POSEBNA STROKOVNA PODLAGA
ZA UMEŠTITEV TRGOVSKEGA
IN TRGOVSKO POSLOVNEGA OBJEKTA
V SKRAJNI JUŽNI DEL NASELJA
PESNICA PRI MARIBORU,
V OBČINI PESNICA**

September, 2026



PROJEKT: POSEBNA STROKOVNA PODLAGA ZA UMETITEV
TRGOVSKEGA IN TRGOVSKO POSLOVNEGA OBJEKTA V
SKRAJNI JUŽNI DEL NASELJA PESNICA PRI MARIBORU V
OBČINI PESNICA

NAROČNIK: zasebni

IZDELAL: MASTERPLAN, urejanje prostora, svetovanje in druge storitve, d.o.o.
Kraljeviča Marka ulica 14, 2000 Maribor

NOSILEC NALOGE: Bernarda GOTLIN,
univ. dipl. inž. kraj. arh.
PKA PPN ZAPS 1868



SODELUJOČI: Maša ČELEBIĆ, mag. inž. arh.
Peter CAFUTA, univ. dipl. inž. geod.
Marinka KONEČNIK KUNST, univ. dipl. ekon.

ŠT. NALOGE: 038-PA-SP/2026

IZDELANO: September, 2026

DIREKTOR:
Peter CAFUTA, univ. dipl. inž. geod.

KAZALO VSEBINE

I. TEKSTUALNI DEL

1	UVOD	5
1.1	Uvodne obrazložitve	5
1.2	Namen in predmet strokovne podlage	5
1.3	Vsebina strokovne podlage	6
1.4	Območje obravnave	7
2	PROSTORSKA IN PRAVNA IZHODIŠČA	8
2.1	Veljavni občinski prostorski akti	8
2.2	Namenska raba prostora in način urejanja območja	8
2.3	Pogoji za poseganje v prostor po Odloku o PUP	9
2.4	Urbanistični načrt za naselje Pesnica pri Mariboru kot strokovno izhodišče	10
2.5	Upoštevanje temeljnih pravil urejanja prostora po ZUreP-3	11
3	OPIS NARAVNIH IN USTVARJENIH RAZMER NA OBMOČJU	12
3.1	Naravne značilnosti	12
3.2	Ustvarjene značilnosti	16
4	OBSTOJEČA IN PREDVIDENA RABA PROSTORA	20
4.1	Obstoječa raba prostora	20
4.2	Predvidena preureditev in raba prostora	20
5	VPLIVI PREDVIDENIH UREDITEV NA PROSTOR IN OKOLJE	21
5.1	Vpliv na prostorsko podobo in sosednja območja	21
5.2	Vpliv na promet, dostopnost in gospodarsko javno infrastrukturo	22
5.3	Vpliv na naravne razmere in okolje	22
6	PREDLOG URBANISTIČNE UREDITVE – ZAZIDALNA SITUACIJA	23
6.1	Lega, namembnost in osnovna zasnova objektov	24
6.2	Urbanistični kazalci	25
6.3	Funkcionalna organizacija območja	25
6.4	Arhitekturna in krajinska zasnova	26
7	PROMETNA IN KOMUNALNA UREDITEV	26
7.1	Prometna ureditev	27
7.2	Mirujoči promet, dostava in intervencija	28
7.3	Gospodarska javna infrastruktura	29
8	USMERITVE ZA UREJANJE IN NADALJNJE PROJEKTIRANJE	32
8.1	Usmeritve glede dopustnih dejavnosti	32
8.2	Lega, velikost in oblikovanje objektov	32
8.3	Fasade, materiali, tehnični elementi in označevanje	34
8.4	Zelene površine in drevesna zasaditev	34

8.5	Promet, parkiranje, peš in kolesarski promet.....	34
8.6	Gospodarska javna infrastruktura.....	35
8.7	Ureditev terena, geološko-geomehanski in vodni pogoji	35
8.8	Faznost izvedbe	35

II. GRAFIČNI DEL

1. SITUACIJA – OBSTOJEČE STANJE Z INVENTARIZACIJO
2. SITUACIJA – RUŠITVE
3. UREDITVENA SITUACIJA
4. SITUACIJA IN PREREZI S PRIKAZOM REGULACIJSKIH ELEMENTOV
5. PRIKAZ PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GJI IN GRAJENO JAVNO DOBRO

1 UVOD

1.1 UVODNE OBRAZLOŽITVE

Na območju Občine Pesnica se kot temeljni prostorski akt uporabljajo prostorske sestavine dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine, na izvedbeni ravni pa se prostor ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Pesnica (v nadaljnjem besedilu: Odlok o PUP).

Obravnavano območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo »območja za centralne dejavnosti«, zanj pa je predvidena izdelava podrobnega prostorskega akta.

Odlok o PUP v 8. členu določa, da je treba za posege, za katere projektne dokumentacije ni mogoče izdelati neposredno na podlagi določil odloka, izdelati posebne strokovne podlage, s katerimi se določijo podrobnejši pogoji za poseg v prostor.

Ker Odlok o PUP za obravnavano območje ne določa dovolj podrobnih meril za umestitev in oblikovanje načrtovanih objektov, se za načrtovano ureditev izdelajo predmetne posebne strokovne podlage.



Slika 1: Prikaz lokacije v širšem prostoru (vir: Google Earth)

1.2 NAMEN IN PREDMET STROKOVNE PODLAGE

Namen izdelave posebne strokovne podlage je preveriti prostorske možnosti za načrtovano umestitev dveh novih objektov centralnih dejavnosti s pripadajočimi zunanjsimi, prometnimi in infrastrukturnimi ureditvami na obravnavanem območju v Pesnici pri Mariboru ter določiti podrobnejše pogoje za njihovo umeščanje, oblikovanje in izvedbo.

Posebna strokovna podlaga se izdeluje na podlagi 8. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Pesnica, ki določa, da je treba za posege v prostor, za katere projektne dokumentacije ni mogoče izdelati neposredno na podlagi določil odloka, izdelati posebne strokovne podlage, na osnovi katerih se opredelijo podrobnejši pogoji za poseg v prostor.

Potreba po izdelavi posebne strokovne podlage izhaja iz dejstva, da Odlok o PUP za obravnavano območje ne določa vseh podrobnejših meril in pogojev, potrebnih za neposredno projektiranje načrtovanih objektov in spremljajočih ureditev. S strokovno podlago se zato preveri ustreznost predvidene prostorske ureditve glede na značilnosti obstoječega prostora ter določijo podrobnejša izhodišča in pogoji za nadaljnjo pripravo projektne dokumentacije.

Predmet strokovne podlage je zlasti:

- preveritev umestitve načrtovanih objektov glede na obstoječo pozidavo, parcelno strukturo in značilnosti območja;
- določitev zasnove, lege, velikosti in oblikovanja objektov;
- določitev funkcionalne organizacije območja ter ureditev zunanjih in zelenih površin;
- ureditev prometnega dostopa, notranjih prometnih površin, mirujočega prometa ter peš in kolesarskih povezav;
- preveritev možnosti priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo;
- upoštevanje obstoječih omejitev, varovalnih pasov in drugih prostorskih pogojev;
- določitev faznosti izvedbe načrtovanih ureditev;
- določitev podrobnejših pogojev za projektiranje in izvedbo načrtovanih objektov in ureditev.

Pri izdelavi strokovne podlage se upoštevajo veljavna občinska prostorska dokumentacija, obstoječe stanje prostora, izdelane strokovne rešitve, projektni pogoji pristojnih upravljavcev in nosilcev urejanja prostora ter druga razpoložljiva strokovna gradiva.

Posebna strokovna podlaga predstavlja strokovno osnovo za pripravo projektne dokumentacije za načrtovano gradnjo in določa podrobnejše prostorske, urbanistične, arhitekturne, prometne in infrastrukturne pogoje, potrebne za usklajeno in izvedljivo ureditev obravnavanega območja.

1.3 VSEBINA STROKOVNE PODLAGE

Posebna strokovna podlaga je izdelana na podlagi 8. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Pesnica, ki določa, da je treba za posege v prostor, za katere projektne dokumentacije ni mogoče izdelati neposredno na podlagi določil odloka, izdelati posebne strokovne podlage, na osnovi katerih se opredelijo podrobnejši pogoji za poseg v prostor.

Vsebina posebne strokovne podlage je oblikovana ob upoštevanju vsebinskih zahtev 11. člena Odloka o PUP in obsega zlasti:

- opis naravnih in ustvarjenih razmer na območju;
- prikaz obstoječe in predvidene rabe prostora;
- ugotovitev vplivov predvidenih prostorskih ureditev na prostor in okolje;
- zazidalno situacijo s pogoji za funkcionalne in oblikovalske rešitve območja in objektov;
- situacijo z rešitvami prometne in komunalne infrastrukture.

Na podlagi izvedenih analiz in predlagane urbanistične rešitve se v strokovni podlagi določijo tudi podrobnejši pogoji za umeščanje, oblikovanje, prometno in infrastrukturno urejanje ter izvedbo načrtovanih objektov in spremljajočih ureditev.

1.4 OBMOČJE OBRAVNAVE

Območje obravnave se nahaja na skrajnem južnem delu naselja Pesnica pri Mariboru, vzhodno od regionalne ceste II. reda R2-437, odsek 0268 Šentilj–Pesnica, in severno od krožnega križišča v južnem delu naselja.

Območje leži med vodotokoma Pesnica na južni in Cirknica na severovzhodni strani. Na severni strani ga omejuje javna pot JP 810301 CPM–Pilčevo, na južni strani pa javna pot JP 810311 CPM–Beriša. Zaradi lege neposredno ob regionalni cesti predstavlja območje del južnega vhoda v naselje Pesnica pri Mariboru.



Slika 2: Lokacija območja obravnave na prikazu namenske rabe prostora (vir: PISO)

Območje posebne strokovne podlage obsega zemljišča s parc. št. 600/5, 600/7, 602/5, 602/12, 602/13, 592/2, 592/3 in 597/4, vse k. o. 606 Ranca, Občina Pesnica. Skupna površina območja znaša približno 7.376 m² oziroma 0,74 ha.



Slika 3: Prikaz parcel na območju obravnave (vir: eProstor)

Območje je v obstoječem stanju pozidano. Značilnosti obstoječe pozidave, rabe prostora, prometne in komunalne opremljenosti ter druge prostorske danosti so podrobneje obravnavane v nadaljnjih poglavjih strokovne podlage.

2 PROSTORSKA IN PRAVNA IZHODIŠČA

Prostorska in pravna izhodišča za pripravo posebne strokovne podlage predstavljajo veljavni občinski prostorski akti, določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Pesnica, ki urejajo obravnavano območje, ter druga strokovna in razvojna gradiva občine.

V nadaljevanju so prikazani veljavni način urejanja območja, njegova namenska raba, pogoji za poseganje v prostor do sprejetja predvidenega podrobnega prostorskega akta ter relevantne usmeritve Urbanističnega načrta za naselje Pesnica pri Mariboru. Pri pripravi strokovne podlage so upoštevana tudi temeljna pravila urejanja prostora po veljavni državni zakonodaji.

2.1 VELJAVNI OBČINSKI PROSTORSKI AKTI

Občina Pesnica še nima sprejetega občinskega prostorskega načrta. Na območju občine se zato kot temeljni prostorski akt uporabljajo prostorske sestavine občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorske sestavine občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990 z njunimi spremembami in dopolnitvami.

Na izvedbeni ravni se prostor ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Pesnica (Medobčinski uradni vestnik, št. 13/00, 18/01, 21/14, 22/14 – popravek, 35/17 ter Uradno glasilo slovenskih občin, št. 4/20 – obvezna razlaga in 47/22 – obvezna razlaga; v nadaljnjem besedilu: Odlok o PUP).

Za obravnavano območje so zato pri določanju možnosti in pogojev načrtovanega posega relevantna predvsem določila veljavnega planskega akta in **Odloka o PUP**.

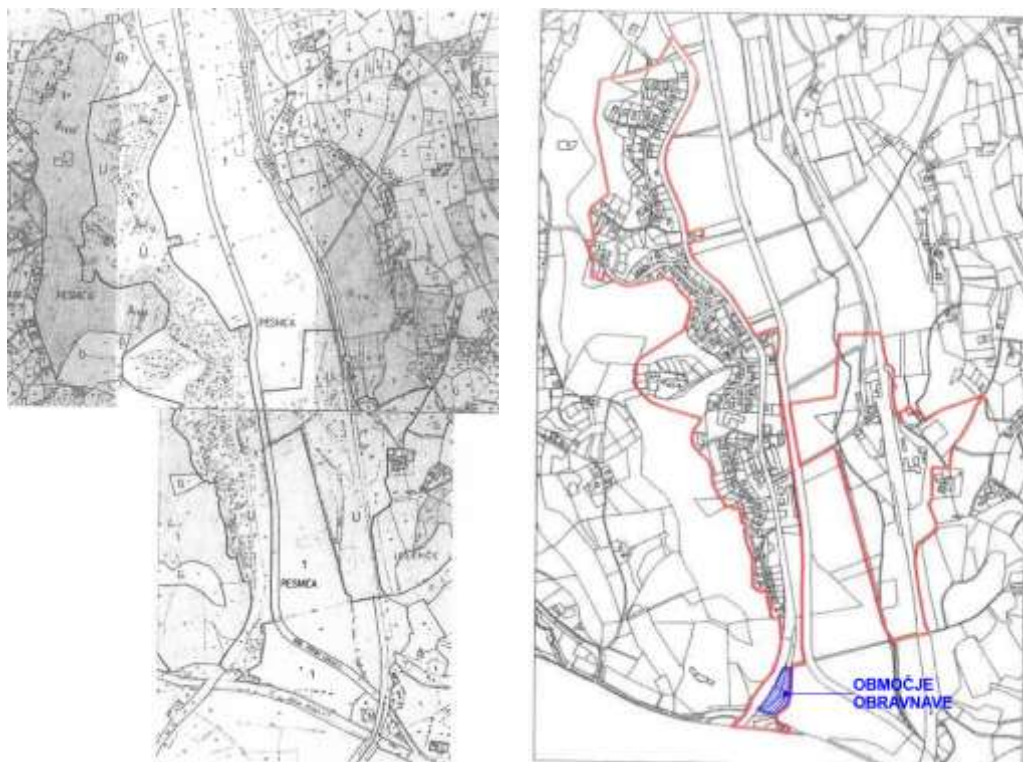
2.2 NAMENSKA RABA PROSTORA IN NAČIN UREJANJA OBMOČJA

Obravnavano območje je po veljavnem občinskem prostorskem planu opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja Pesnica pri Mariboru. Glede na določila in grafične prikaze veljavnega prostorskega akta je območje namenjeno centralnim dejavnostim.

Za območje je predvidena izdelava podrobnejšega prostorskega izvedbenega akta. Do njegovega sprejetja se posegi v prostor izvajajo pod pogoji Odloka o PUP, zlasti ob upoštevanju posebnih določil za območja, za katera je predvidena izdelava prostorskega izvedbenega načrta.



Slika 4: Prikaz prostorskih in prometnih meril in pogojev na katastrski podlagi (vir: Spremembe in dopolnitve odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Pesnica, 2014)



Slika 5: Meja UON v veljavnem prostorskem planu (leto 2007)



Slika 6: Prikaz prostorskih in prometnih meril (vir: PISO, julij 2026)

2.3 POGOJI ZA POSEGANJE V PROSTOR PO ODLOKU O PUP

Odlok o PUP v 8. členu določa, da je treba za posege v prostor, za katere projektne dokumentacije ni mogoče izdelati neposredno na podlagi določil odloka, izdelati posebne strokovne podlage, na osnovi katerih se opredelijo podrobnejši pogoji za poseg v prostor.

Ker Odlok o PUP za načrtovano ureditev obravnavanega območja ne določa vseh podrobnejših pogojev glede lege, velikosti, oblikovanja in funkcionalne organizacije objektov ter pripadajočih ureditev, se ti pogoji podrobneje določijo s predmetno strokovno podlago.

Za obravnavano območje je predvidena izdelava podrobnejšega prostorskega izvedbenega akta. Odlok o PUP v 22. členu določa, da so na takšnih območjih do sprejetja predvidenega prostorskega akta med drugim dopustne

novogradnje znotraj funkcionalnih zemljišč obstoječih objektov, če ne onemogočajo zasnove in izvedbe predvidenega prostorskega izvedbenega načrta, ter spremembe namembnosti za stanovanja in centralne dejavnosti.

Obravnavano območje je že pozidano. Predlagana ureditev pomeni preureditev in novo pozidavo znotraj obstoječega urbaniziranega območja ter se namenja centralnim dejavnostim. Pri pripravi rešitve je zato treba zagotoviti, da načrtovani posegi ne onemogočajo celovitega prihodnjega urejanja širšega območja.

Pri pripravi urbanistične rešitve se upoštevajo tudi druga relevantna določila Odloka o PUP, zlasti glede:

- umeščanja in oblikovanja objektov centralnih dejavnosti,
- zagotavljanja dostopov, manipulativnih in parkirnih površin,
- odmikov med objekti in od parcelnih mej,
- varovalnih pasov cest,
- cestnih priključkov in dostopov,
- zagotavljanja intervencije in dostave,
- potrebnega števila parkirnih mest.

Iz navedenih določil izhajajo splošna izhodišča, ki se v nadaljevanju strokovne podlage glede na značilnosti konkretnega območja podrobneje preverijo in določijo.

2.4 URBANISTIČNI NAČRT ZA NASELJE PESNICA PRI MARIBORU KOT STROKOVNO IZHODIŠČE

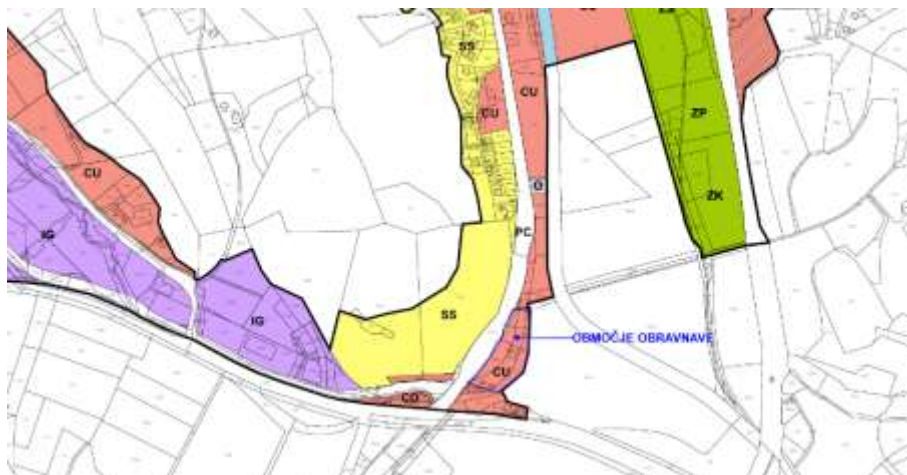
Za naselje Pesnica pri Mariboru je bil leta 2022 izdelan Urbanistični načrt, ki predstavlja strokovno podlago za načrtovanje prihodnjega prostorskega razvoja naselja. Ker ne predstavlja veljavnega prostorskega izvedbenega akta, se njegove vsebine pri pripravi predmetne posebne strokovne podlage upoštevajo kot strokovno in razvojno izhodišče.

Po Urbanističnem načrtu se obravnavano območje nahaja v enoti urejanja prostora C-19, ki je opredeljena kot območje centralnih dejavnosti s prevladujočo podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. Ta območja so namenjena prepletanju trgovskih, oskrbnih, storitvenih, poslovnih, upravnih in drugih centralnih dejavnosti ter bivanju, zato je načrtovana trgovska in poslovna dejavnost skladna z razvojno usmeritvijo območja.

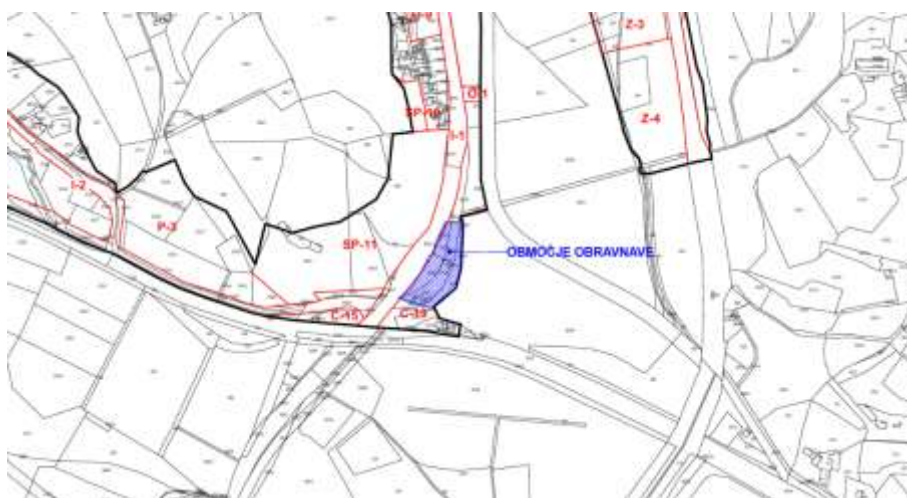
Urbanistični načrt za razvoj naselja poudarja uravnoteženo prepletanje zapolnjevanja, prenove in sanacije obstoječih območij ter racionalnejšo izrabo že urbaniziranih zemljišč. Obravnavano območje je že pozidano in infrastrukturno opremljeno, zato njegova preureditev predstavlja predvsem notranji razvoj in funkcionalno prenovno obstoječega dela naselja.

Za območja centralnih dejavnosti Urbanistični načrt predvideva urbanistično in arhitekturno izrazitejše objekte, pri čemer morajo biti njihova lega, velikost in oblikovanje prilagojeni širši prostorski strukturi, obstoječim referenčnim objektom, silueti naselja in pomembnim vedutam. Zaradi lege obravnavanega območja na južnem vходу v Pesnico pri Mariboru je posebej pomembno kakovostno oblikovanje objektov in odprtih površin ter oblikovanje prepoznavne vhodne podobe naselja.

Regionalna cesta skozi Pesnico je v Urbanističnem načrtu opredeljena kot osrednji prometni koridor naselja, ob katerem je treba zagotavljati varno in kakovostno vključevanje motornega, peš in kolesarskega prometa. Pri urejanju območja je zato pomembno zagotoviti ustrezne navezave na obstoječe prometno omrežje, varne peš in kolesarske povezave ter kakovostno krajinsko ureditev parkirnih in drugih odprtih površin.



Slika 7: Podrobnejša namenska raba površin (vir: Urbanistični načrt za naselje Pesnica pri Mariboru - podrobnejši del urbanističnega načrta, leto 2022)



Slika 8: Enote urejanja prostora (vir: Urbanistični načrt za naselje Pesnica pri Mariboru - podrobnejši del urbanističnega načrta, leto 2022)

Navedene usmeritve predstavljajo strokovno izhodišče za pripravo predlagane urbanistične rešitve ter za določitev podrobnejših pogojev za umeščanje in oblikovanje objektov, prometnih površin in zelenih ureditev na obravnavanem območju.

2.5 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL UREJANJA PROSTORA PO ZUREP-3

Pri pripravi posebne strokovne podlage so upoštevana tudi relevantna temeljna pravila urejanja prostora po ZUreP-3.

Načrtovana ureditev temelji na prenovi in intenzivnejši rabi že pozidanega in infrastrukturno opremljenega območja, s čimer sledi načelu racionalne rabe prostora in notranjega razvoja naselja. Pri zasnovi se zagotavljajo ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, učinkovita prometna dostopnost in povezanost z gospodarsko javno infrastrukturo.

Zaradi lege na južnem vходу v naselje se pri oblikovanju objektov in zunanjih ureditev upoštevajo tudi načela ohranjanja in ustvarjanja prostorske prepoznavnosti, odnos do obstoječih vedut ter kakovostno vključevanje novih ureditev v širšo strukturo naselja. Pri določitvi podrobnejših pogojev za načrtovano ureditev se upoštevajo zlasti namembnost, lega, velikost in oblikovanje objektov, organizacija gradbenih parcel, prometna ureditev, priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo, varstveni interesi in faznost izvedbe.

3 OPIS NARAVNIH IN USTVARJENIH RAZMER NA OBMOČJU

V okviru opisa naravnih in ustvarjenih razmer na območju se obravnavajo značilnosti prostora, ki vplivajo na možnosti njegovega nadaljnjega urejanja in načrtovanja predvidenih objektov. Analiza zajema naravne značilnosti območja, obstoječo pozidavo in rabo prostora, prometno dostopnost, obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo ter prostorske povezave z neposredno okolico in širšim območjem naselja Pesnica pri Mariboru.

3.1 NARAVNE ZNAČILNOSTI

Naravne značilnosti obravnavanega območja izhajajo predvsem iz njegove lege v dolinskem svetu Pesniške doline, bližine vodotokov Pesnica in Cirknica ter geoloških, hidroloških in reliefnih značilnosti prostora. V nadaljevanju so prikazane tiste naravne danosti in omejitve, ki so pomembne za načrtovanje predvidene prostorske ureditve.



Slika 9: Prikaz lokacije v širšem prostoru, vidni dolina vodotoka Pesnice in Cirknice (vir: iObcina)

Relief in značilnosti terena

Obravnavano območje leži v dolinskem delu naselja Pesnica pri Mariboru. Za širši prostor občine je značilno menjavanje dolinskega in gričevnatega sveta, obravnavano območje pa se nahaja na pretežno ravnem oziroma zelo položnem terenu.

Nadmorske višine na območju se gibljejo približno med 255 in 260 m, nakloni terena pa so majhni. Reliefne značilnosti zato same po sebi ne predstavljajo bistvene omejitve za načrtovano pozidavo, pri nadaljnjem načrtovanju pa je treba upoštevati lokalne geološko-geomehanske razmere ter način odvajanja površinskih in padavinskih voda.



Slika 10: Prikaz reliefa na širšem območju (vir: iObcina)

Površinske vode in poplavna ogroženost

Obravnavano območje leži v bližini dveh vodotokov. Južno od območja poteka vodotok Pesnica, severovzhodno pa Cirknica, njuno sotočje pa se nahaja v neposredni bližini območja obravnave.

Po opozorilni karti poplav se območje nahaja na robu območja zelo redkih oziroma katastrofalnih poplav. Po integralni karti razredov poplavne nevarnosti samo območje obravnave ni uvrščeno v razred velike, srednje ali majhne poplavne nevarnosti, območja poplavne nevarnosti pa se pojavljajo v neposredni bližini, predvsem ob vodotokih Pesnica in Cirknica.

Bližina vodotokov in poplavno ogroženih površin predstavlja pomembno izhodišče predvsem pri načrtovanju nivelet, odvajanja padavinskih voda in drugih ureditev, ki bi lahko vplivale na obstoječe odtočne razmere.



Slika 11: Prikaz poplavnega območja (vir: Atlas voda, Opozorilna karta poplav)



Slika 12: Prikaz poplavnega območja (vir: Atlas voda, integralna karta razredov poplavne nevarnosti, IKRPN Si - VK, stanje 17. 6. 2026)

Erozijska ogroženost

Po podatkih Atlasa voda se obravnavano območje nahaja na erozijsko ogroženem območju, za katerega veljajo ukrepi oziroma omejitve zaradi varstva pred erozijskimi procesi.

Pri načrtovanju je zato treba zagotoviti, da posegi ne povečujejo erozijske ogroženosti, ne povzročajo koncentriranega oziroma nenadzorovanega odvajanja voda ter ne poslabšujejo stabilnosti terena. Posebno pozornost je treba nameniti načrtovanju vkopov, nasipov, brežin ter odvajanju padavinskih in zalednih voda.

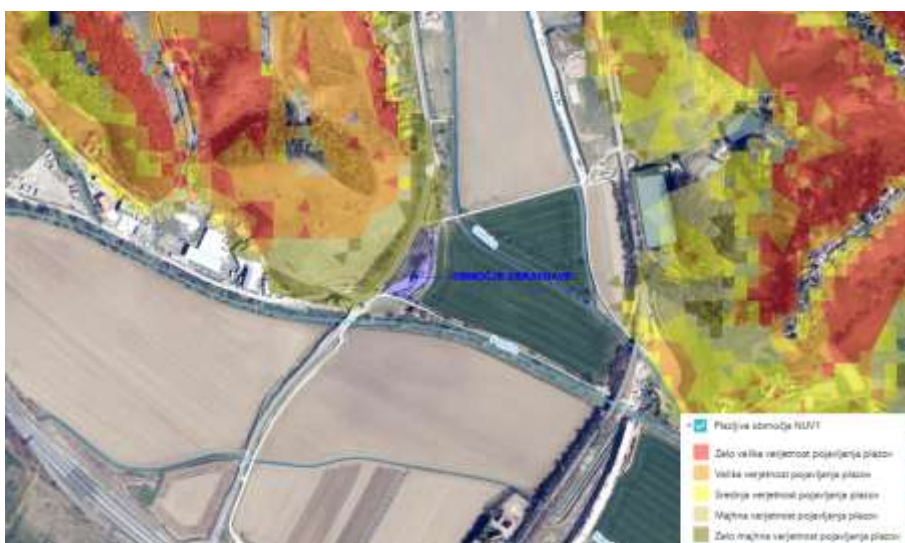


Slika 13: Prikaz erozijskega območja (vir: Atlas voda)

Plazljivost in geološko-geomehanske razmere

Po karti verjetnosti pojavljanja plazov je del obravnavanega območja uvrščen v območje zelo majhne verjetnosti pojavljanja plazov.

Glede na načrtovano gradnjo in predvidene posege v teren je treba v nadaljnjih fazah projektiranja preveriti dejanske geološko-geomehanske razmere na lokaciji ter jim prilagoditi način temeljenja, izvedbo morebitnih vkopov in nasipov, ureditev brežin ter odvajanje voda.



Slika 14: Prikaz plazovijih območij (vir: Atlas voda)

Naravovarstvene in druge naravne omejitve

Na območju obravnave niso evidentirane naravne vrednote, zavarovana območja narave ali druga območja varstva narave, ki bi neposredno omejevala načrtovano ureditev.

Na območju prav tako niso evidentirani varovalni gozdovi ali gozdni rezervati. Obravnavano območje ne leži znotraj vodovarstvenega območja.

Navedene omejitve zato ne predstavljajo bistvenega dejavnika pri umeščanju predvidenih objektov, pri nadaljnjem načrtovanju pa je treba upoštevati morebitne pogoje pristojnih nosilcev urejanja prostora.



Slika 15: Prikaz naravovarstvenih območij (vir: iObcina)

Vegetacija in krajinske značilnosti

Obravnavano območje je pretežno pozidano in urejeno, zato na njem ni obsežnejših naravnih vegetacijskih sestojev.

Pomembnejši vegetacijski in krajinski element predstavlja obstoječi lipov drevored ob regionalni cesti. Drevored prostorsko ločuje območje od regionalne ceste, zmanjšuje vizualno izpostavljenost obstoječe pozidave ter sodeluje pri oblikovanju podobe južnega vhoda v naselje Pesnica pri Mariboru. Zaradi njegove prostorske in krajinske vloge predstavlja pomembno izhodišče za zasnovo zelenih površin in oblikovanje predvidene ureditve.



Slika 16: Panorama na območje obravnave z regionalne ceste, viden obcestni drevored (vir: Google maps)

3.2 USTVARJENE ZNAČILNOSTI

Ustvarjene značilnosti obravnavanega območja določajo predvsem obstoječa pozidava, parcelna in prometna struktura, gospodarska javna infrastruktura ter odnos območja do širše grajene strukture naselja Pesnica pri Mariboru. Zaradi lege neposredno ob regionalni cesti in na južnem vstopu v naselje je pomemben tudi vizualni in funkcionalni odnos območja do sosednjih ureditev.

V nadaljevanju so obravnavane značilnosti obstoječe pozidave in rabe prostora, parcelne strukture, prometne dostopnosti, gospodarske javne infrastrukture ter prostorskih in vizualnih povezav s širšim območjem naselja.

Obstoječa pozidava in raba prostora

Obravnavano območje je v obstoječem stanju pretežno pozidano in urejeno. Na območju se nahajajo obstoječi objekti ter pripadajoče manipulacijske, prometne in druge utrjene površine.

Obstoječa pozidava je razmeroma nizke intenzivnosti in ne izkorišča vseh prostorskih možnosti območja. Glede na lego ob regionalni cesti, neposredno dostopnost in bližino obstoječe gospodarske javne infrastrukture ima območje značilnosti že urbaniziranega prostora, primerne za funkcionalno prenov oziroma intenzivnejšo rabo.

Obstoječi objekti in ureditve so prikazani v grafičnem delu strokovne podlage na prikazu obstoječega stanja z inventarizacijo.



Slika 17: Prikaz obstoječe pozidave, pogled s severa in juga (vir: Google Map)

Parcelna struktura

Območje obravnave obsega več zemljiških parcel v k. o. 606 Ranca. Parcelna struktura je posledica obstoječega načina rabe in dosedanjega razvoja območja ter se ne ujema v celoti s predvideno funkcionalno organizacijo nove ureditve.

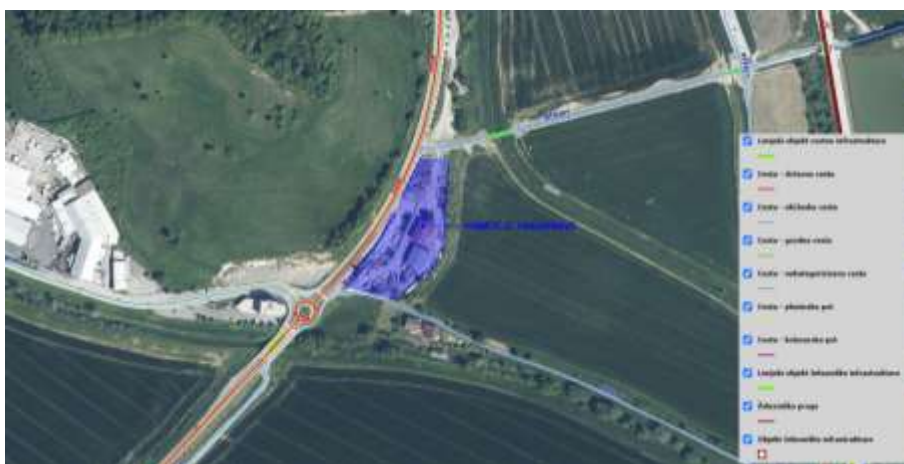
Pri načrtovanju je zato treba parcelno strukturo prilagoditi predvideni razporeditvi objektov, dostopov, parkirnih in manipulacijskih površin, zelenih površin ter gospodarske javne infrastrukture. Gradbene parcele morajo biti oblikovane tako, da posameznemu objektu omogočajo normalno uporabo, vzdrževanje, prometni dostop, intervencijo in priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo.

Prometna dostopnost in obstoječe prometne povezave

Obravnavano območje leži neposredno ob regionalni cesti R2-437, odsek 0268 Šentilj–Pesnica, ki predstavlja glavno prometno povezavo skozi naselje Pesnica pri Mariboru in omogoča navezavo območja na širše prometno omrežje.

Območje ima več obstoječih prometnih navezav. Na severni strani se navezuje na javno pot JP 810301 CPM–Pilčevo, na južni strani pa na javno pot JP 810311 CPM–Beriša. Na območju je prisoten tudi obstoječi individualni priključek na regionalno cesto.

V neposredni bližini južnega roba območja se nahaja krožno križišče, preko katerega je zagotovljena navezava na širše cestno omrežje. Zaradi lege ob regionalni cesti in bližine krožnega križišča je območje prometno dobro dostopno, vendar so obstoječi priključki pomemben dejavnik pri načrtovanju nove prometne ureditve.



Slika 18: Prikaz prometne infrastrukture (vir: PISO)



Slika 19: Prikaz jugovzhodnega dostopa do območja obravnave po lokalni cesti LC 810311 (podloga Google Earth)

Kulturna dediščina

Na območju obravnave ni evidentiranih enot registrirane kulturne dediščine, ki bi neposredno omejevale načrtovano prostorsko ureditev.

Ob regionalni cesti so na posameznih odsekih že urejene površine za pešce, medtem ko je v območju nekaterih obstoječih priključkov ureditev peš in kolesarskega prometa pomanjkljiva oziroma ni kontinuirana.

[illegible]

Gospodarska javna infrastruktura

Na območju oziroma ob njegovem robu potekajo obstoječi vodi vodovodnega, kanalizacijskega, elektroenergetskega in elektronskega komunikacijskega omrežja. Večina omrežij poteka ob obstoječih prometnih površinah oziroma v njihovem neposrednem zaledju.

18

Prostorska struktura in odnos do naselja

Naselje Pesnica pri Mariboru se je razvijalo pretežno vzdolžno ob regionalni cesti in na robovih dolinskega prostora. Obravnavano območje leži na skrajnem južnem delu grajene strukture naselja in predstavlja eno prvih urbaniziranih območij ob prihodu iz smeri Maribora. Zaradi tega ima območje posebno vlogo pri oblikovanju južnega vhoda v naselje. Njegova ureditev vpliva na zaznavanje prehoda iz odprtega oziroma prometnega prostora v grajeno strukturo Pesnice pri Mariboru.

V neposredni okolici se pojavljajo različni tipi pozidave in dejavnosti. Prostorska struktura zato ni povsem homogena, kar omogoča določeno stopnjo oblikovalske svobode, vendar zahteva usklajeno oblikovanje novih objektov in odprtih površin.



Slika 22: Prikaz analize ožjega območja (podloga Google Earth)

Vizualne značilnosti, vedute in prostorske dominante

Zaradi lege ob regionalni cesti je območje izrazito vizualno izpostavljeno. Iz smeri Maribora predstavlja eno prvih grajenih območij naselja, zato pomembno sodeluje pri oblikovanju vhodne vedute Pesnice pri Mariboru.

V širšem prostoru so prisotni posamezni prepoznavni objekti in prostorske dominante, med katerimi je v neposredni bližini območja tudi objekt Pesniška vrata. Pri umeščanju novih objektov je zato treba upoštevati obstoječa prostorska razmerja, pomembne smeri pogledov in razmerje med novimi stavbnimi volumni ter obstoječimi dominantami. Posebno pomembni so pogledi z regionalne ceste, območja krožnega križišča in severne peš povezave. Ti predstavljajo ključne smeri zaznavanja načrtovane ureditve in pomembno izhodišče za oblikovanje fasad, stavbnih volumnov in zunanjih površin.



Slika 23: Formiranje vhodne vedute na območju obdelave (podloga Google Earth)

4 OBSTOJEČA IN PREDVIDENA RABA PROSTORA

Obravnavano območje je že pozidano in infrastrukturno opremljeno. Predvidena ureditev temelji na odstranitvi obstoječih objektov in celovitem preoblikovanju območja v funkcionalno in prostorsko usklajeno celoto z novim trgovskim in trgovsko-poslovnim objektom ter pripadajočimi prometnimi, parkirnimi, manipulacijskimi, zelenimi in infrastrukturnimi ureditvami. Z novo ureditvijo se ohranja in nadgrajuje usmeritev območja v centralne dejavnosti, hkrati pa se vzpostavljajo jasnejša funkcionalna organizacija, učinkovitejša raba zemljišč, urejene prometne in parkirne površine, izboljšana peš dostopnost ter celovitejša krajinska ureditev.

4.1 OBSTOJEČA RABA PROSTORA

Obravnavano območje je v obstoječem stanju pozidano. Na njem se nahajajo obstoječi objekti ter pripadajoče prometne, manipulacijske, parkirne, utrjene in zelene površine.

Pozidava in zunanje ureditve so nastajale postopoma in ne tvorijo enotno zasnovane prostorske celote. Del območja zavzemajo utrjene in prometne površine, del pa manj intenzivno izkoriščene površine.

Obstoječa raba območja je podrobneje prikazana v grafičnem delu strokovne podlage na načrtu »Situacija – obstoječe stanje z inventarizacijo«.

4.2 PREDVIDENA PREUREDITEV IN RABA PROSTORA

Za izvedbo načrtovane prostorske ureditve se predvideva odstranitev obstoječih objektov in tistih spremljajočih ureditev, ki niso združljive z novo urbanistično zasnovo. Obstoječi prostorski in krajinski elementi, ki jih je mogoče kakovostno vključiti v novo ureditev, se ohranijo, zlasti obstoječi lipov drevored ob regionalni cesti.

Na območju se predvideva umestitev dveh novih objektov centralnih dejavnosti – trgovskega in trgovsko-poslovnega objekta – s pripadajočimi zunanjimi, prometnimi, parkirnimi, manipulacijskimi in zelenimi površinami. V južnem delu območja je predviden trgovski objekt, v severnem delu pa trgovsko-poslovni objekt. Objekta sta umeščena vzdolžno v smeri sever–jug, skladno z obliko območja, potekom regionalne ceste ter prostorskimi značilnostmi neposredne okolice.

Ob objektih se uredijo potrebne površine za parkiranje, manipulacijo, dostavo in intervencijo ter varne peš in kolesarske povezave. Parkirne površine se členijo z zelenimi otoki in drevesno zasaditvijo, ob regionalni cesti pa se v največji možni meri ohranja obstoječi lipov drevored.

Predvidena ureditev je zasnovana kot funkcionalno povezana celota, pri čemer so posamezne rabe razporejene glede na potrebe obeh objektov, prometno dostopnost, varnost uporabnikov ter odnos do sosednjih površin. Prometne in infrastrukturne ureditve se načrtujejo usklajeno za celotno območje, peš povezave pa se navezujejo na obstoječe in načrtovane javne površine.

Predvidena objekta se priključita na obstoječa oziroma načrtovana omrežja gospodarske javne infrastrukture. Način priključevanja in potrebne prilagoditve infrastrukture so podrobneje obravnavani v poglavju prometne in komunalne ureditve.

Organizacija območja omogoča tudi fazno izvedbo posameznih objektov, pri čemer mora vsaka faza predstavljati funkcionalno, prometno in komunalno zaključeno celoto.

Predvidene odstranitve in načrtovana raba prostora so prikazane v grafičnem delu strokovne podlage na načrtih »Situacija – rušitve« in »Ureditvena situacija«.

5 VPLIVI PREDVIDENIH UREDITEV NA PROSTOR IN OKOLJE

Predvidena ureditev pomeni preoblikovanje že pozidanega in infrastrukturno opremljenega območja na južnem vstopu v naselje Pesnica pri Mariboru. Ker se poseg izvaja znotraj obstoječega urbaniziranega prostora, njegovi vplivi izhajajo predvsem iz spremembe prostorske organizacije, povečane intenzivnosti rabe, umestitve novih stavbnih volumnov, sprememb prometne ureditve ter krajinskega preoblikovanja območja.



Slika 24: Prikaz analize širšega območja (podloga Google Earth)

Pri presoji vplivov so pomembni predvsem odnos načrtovanih ureditev do širše prostorske strukture naselja, vhodne vedute, sosednjih zemljišč in odprte krajine, prometnega omrežja, vodnega režima ter obstoječe gospodarske javne infrastrukture.

5.1 VPLIV NA PROSTORSKO PODOBO IN SOSEDNJA OBMOČJA

Naselje Pesnica pri Mariboru se je razvijalo pretežno vzdolžno ob regionalni cesti in na robovih dolinskega prostora. Obravnavano območje se iz smeri Maribora nahaja na začetku bolj strnjene grajene strukture naselja in zato predstavlja pomemben del njegovega južnega vhoda.

Predvidena ureditev bo zaradi novih stavbnih volumnov in intenzivnejše rabe vplivala na zaznavo tega dela naselja. **Ob ustreznem oblikovanju objektov, zunanjih površin in zelenega sistema lahko poseg prispeva k jasnejši prostorski opredelitvi vhoda v naselje ter k oblikovanju bolj urejene in prepoznavne prostorske podobe.**

Pri umeščanju in oblikovanju objektov je treba posebno pozornost nameniti njihovem razmerju do regionalne ceste, obstoječe pozidave, odprte krajine in pomembnih smeri pogledov. **Večji stavbni volumni morajo biti ustrezno členjeni, vizualno izpostavljene fasade pa kakovostno oblikovane.**

Pomemben krajinski element predstavlja obstoječi lipov drevored ob regionalni cesti. Njegovo ohranjanje in vključevanje v novo ureditev zmanjšuje vizualni vpliv nove pozidave in prispeva k kontinuiteti zelenega roba območja.

Na vzhodni in jugovzhodni strani območje prehaja proti odprtemu dolinskemu prostoru. Predvidena ureditev ostaja znotraj že urbaniziranega območja, zato ne pomeni širitve pozidave na nova zemljišča. Z ustreznimi zelenimi robovi, odmiki in oblikovanjem zunanjih površin se lahko vpliv na odprto krajino dodatno omili.

5.2 VPLIV NA PROMET, DOSTOPNOST IN GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Z umestitvijo trgovskega in trgovsko-poslovnega objekta se bo povečala prometna obremenitev območja zaradi prometa obiskovalcev, zaposlenih in dostave. Območje je že navezano na regionalno in občinsko cestno omrežje, predvidena prometna ureditev pa temelji na prilagoditvi obstoječih priključkov in izvedbi ukrepov, določenih s prometno analizo.

Predvidena ureditev omogoča tudi izboljšanje peš in kolesarske dostopnosti. Območje je v neposrednem stiku z javnimi potmi in načrtovanimi peš povezavami naselja, zato je mogoče zagotoviti varnejše in bolj neposredne povezave med objekti, javnimi prometnimi površinami in širšim območjem naselja.

Načrtovani objekti se priključujejo na obstoječa omrežja gospodarske javne infrastrukture. Zaradi nove razporeditve objektov in zunanjih ureditev bodo potrebni novi priključki ter po potrebi zaščita ali prilagoditev posameznih obstoječih vodov. Ob upoštevanju projektnih pogojev upravljavcev obstoječa infrastrukturna opremljenost ne predstavlja ovire za izvedbo načrtovane ureditve.

5.3 VPLIV NA NARAVNE RAZMERE IN OKOLJE

Obravnavano območje se nahaja v bližini vodotokov Pesnica in Cirknica ter na območju, kjer je treba upoštevati erozijske razmere in način odvajanja padavinskih voda.

Zaradi obsega utrjenih površin v predvideni ureditvi je treba zagotoviti ustrezno zbiranje, zadrževanje, čiščenje in odvajanje padavinskih voda. Rešitve morajo biti zasnovane tako, da se ne povečujejo površinski odtok, erozijski procesi ali obremenitve sosednjih zemljišč in vodotokov.

Ob upoštevanju ugotovljenih naravnih značilnosti območja, projektnih pogojev pristojnih upravljavcev ter predlaganih krajinskih, prometnih in infrastrukturnih ukrepov niso prepoznani vplivi, ki bi sami po sebi onemogočali izvedbo načrtovane prostorske ureditve.

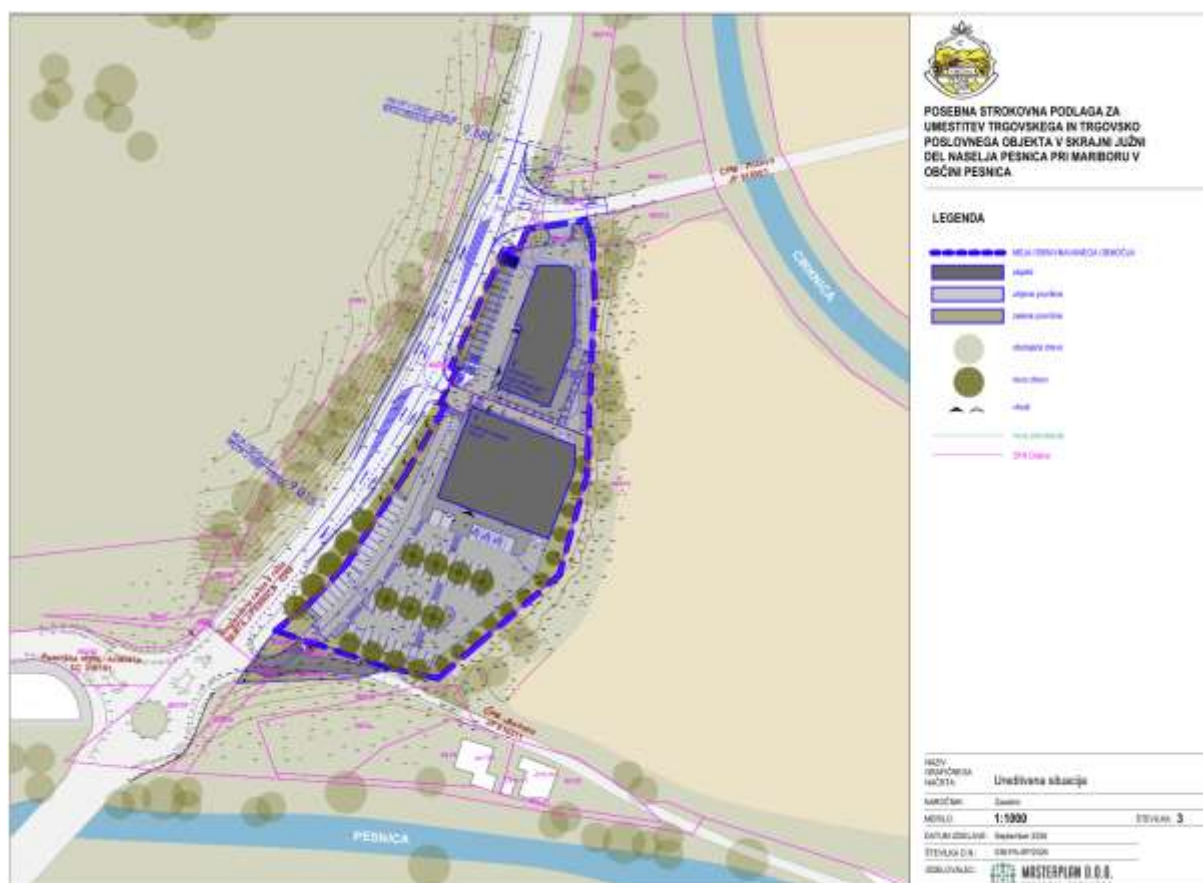
Ključni pogoji za zmanjšanje vplivov predvidene ureditve so kakovostno oblikovanje južnega vhoda v naselje, ohranjanje in dopolnjevanje zelenega sistema, ustrezna prometna ureditev, nadzorovano ravnanje s padavinskimi vodami ter uskladičev posegov z obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo.

6 PREDLOG URBANISTIČNE UREDITVE – ZAZIDALNA SITUACIJA

Predlagana urbanistična ureditev predstavlja celovito preoblikovanje obstoječega pozidanega območja na južnem vходу v naselje Pesnica pri Mariboru. Zasnova temelji na umestitvi trgovskega in trgovsko-poslovnega objekta s pripadajočimi prometnimi, parkirnimi, manipulacijskimi, zelenimi in infrastrukturnimi ureditvami.

Pri zasnovi so upoštevane obstoječe prostorske značilnosti območja, njegova podolgovata oblika, lega ob regionalni cesti, stik z odprto krajino, prometna dostopnost, obstoječa gospodarska javna infrastruktura ter izrazita vizualna izpostavljenost območja na južnem vstopu v naselje.

Predlagana zazidalna situacija določa osnovno funkcionalno in oblikovalsko organizacijo območja ter predstavlja izhodišče za določitev podrobnejših pogojev za projektiranje.



Slika 25: Ureditvena situacija z urbanističnimi pogoji posebne strokovne podlage za skrajni južni del naselja Pesnica pri Mariboru v Občini Pesnica

Pri zasnovi prostora so se smiselno upoštevali projektni pogoji Občine Pesnica, povzeti v nadaljevanju:

Pri načrtovanju je treba upoštevati določila PUP glede umestitve, oblikovanja in funkcionalne organizacije objektov ter spremljajočih zunanjih ureditev.

Gradbena parcela mora biti oblikovana tako, da omogoča normalno uporabo in vzdrževanje objekta ter vse potrebne spremljajoče ureditve, vključno z dostopi, intervencijskimi potmi, mirujočim prometom, zelenimi površinami in priključevanjem na gospodarsko javno infrastrukturo. Pri umeščanju objektov je treba upoštevati ambientalne kvalitete obstoječe zasnove naselja, vertikalne gabarite, odmike od sosednjih objektov, naklone streh ter smeri slemen.

Zaradi vizualne izpostavljenosti območja mora biti gradbena parcela urejena s kakovostnimi krajinskimi ureditvami in arhitekturo, ki se z izborom materialov, barv in oblikovanja vključuje v obstoječo podobo naselja. Ob glavni peš povezavi je treba zagotoviti ustrezen brezvišinski dostop do poslovnega objekta. Parkirišča je treba členiti z zelenimi

otoki in intenzivno zasaditi s srednje visoko drevesno zasaditvijo; zagotoviti je treba najmanj eno drevo na štiri parkirna mesta oziroma najmanj 30 % pokritost parkirnih površin s krošnjami dreves. Drevesa morajo biti razporejena čim bolj enakomerno.

Pri načrtovanju objektov je treba ohraniti in ustrezno zavarovati obstoječi lipov drevored ob regionalni cesti. Ekološki otoki ter drugi pomožni in tehnični objekti morajo biti umeščeni na vizualno manj izpostavljena mesta in ustrezno estetsko zakriti, na primer z lesenimi, netransparentnimi ograjami ali zelenjem. V sklopu gradbenih parcel je treba predvideti tudi ustrezna mesta za kolesa in skiroje.

Stavbe morajo biti zasnovane tako, da zagotavljajo ustrezno senčenje in zaščito pred pregrevanjem. Višinski in volumenski poudarki morajo biti prostorsko utemeljeni, stavbni volumni pa praviloma horizontalno členjeni. Uporabljajo se kakovostni, trajni in vizualno umirjeni materiali; intenzivne, kričeče in močno odsevne barve ter materiali niso dopustni. Fasade, vidne z regionalne ceste, krožišča in severne pešpoti, morajo biti posebej kakovostno oblikovane. Servisni in tehnični deli objekta ne smejo biti usmerjeni proti tem površinam. Oglasni piloni, strešni napisi in drugi elementi, ki posegajo v silhueto naselja ali pomembne poglede, niso dopustni.

6.1 LEGA, NAMEMBNOST IN OSNOVNA ZASNOVA OBJEKTOV

Na območju sta predvidena dva nova objekta centralnih dejavnosti. V severnem delu območja, na gradbeni parceli GP 1, je predvidena poslovna stavba, v južnem delu območja, na gradbeni parceli GP 2, pa trgovska stavba. GP 3 je namenjena ureditvi javnega dobra.

Objekta se umeščata pretežno vzdolžno v smeri sever–jug, skladno s podolgovato obliko območja, potekom regionalne ceste na zahodni strani ter robom odprtega prostora na vzhodu. Poslovna stavba v severnem delu območja zaradi svoje lege ob vstopu v naselje predstavlja prostorsko bolj izpostavljen objekt, medtem ko se trgovska stavba umešča v južni, širši del območja.

Lega objektov se določa z ulično gradbeno mejo (GMu) in dvoriščno gradbeno mejo (GMd). Ulična gradbena meja določa skrajno mejo približevanja stavb regionalni cesti oziroma javnemu prostoru; stavba se je lahko dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost gradbene parcele. Dvoriščna gradbena meja določa skrajni obseg pozidave na notranji oziroma vzhodni strani območja in zagotavlja ohranjanje odprtega prostora proti krajinskemu robu.

Največja dopustna višina poslovne stavbe na GP 1 je 18,0 m, največja dopustna višina trgovske stavbe na GP 2 pa 10,0 m. Višinska razlika omogoča oblikovanje poudarka v severnem delu območja ter postopno znižanje grajene strukture proti južnemu delu območja.

Na severnem delu GP 1 je določen ustvarjeni prostorski poudarek, s katerim se zaradi lege območja na južnem vходу v Pesnico pri Mariboru omogoča oblikovanje prepoznavnega arhitekturnega elementa. Prostorski poudarek mora biti sestavni del celovite arhitekturne kompozicije stavbe in ne sme delovati kot samostojen, z osnovnim volumnom nepovezan element. Državni prostorski red prostorski poudarek opredeljuje kot element, ki po velikosti, obliki ali pomenu izstopa iz okolice in prispeva k jasnejši členitvi ter orientaciji v prostoru.

Na grafičnem prikazu določeni deli stavbnih robov se oblikujejo kot aktivne fasade. Na teh delih je treba zagotoviti večjo vizualno, fizično oziroma funkcionalno povezanost pritličnih prostorov z zunanjim odprtim prostorom. Servisni, tehnični in izrazito zaprti deli fasad se praviloma ne umeščajo na robove, določene kot aktivne fasade.

Ob zahodnem robu območja je določena os drevoreda, ki izhaja iz obstoječega lipovega drevoreda ob regionalni cesti. Obstoječi drevored se ohranja in po možnosti nadaljuje oziroma dopolnjuje, skladno s pogoji upravljavcev cest in določili te strokovne podlage. Os drevoreda predstavlja regulacijski element zelenega sistema in določa smer oblikovanja kontinuiranega zelenega roba ob regionalni cesti.

Predlagani regulacijski elementi omogočajo dovolj prilagodljivosti za nadaljnjo arhitekturno obdelavo obeh objektov, hkrati pa zagotavljajo ohranjanje osnovne urbanistične zasnove, kakovostnega odnosa do regionalne ceste, odprte krajine in južnega vhoda v naselje.

6.2 URBANISTIČNI KAZALCI

- največja višina objekta:
 - o GP 1 – trgovsko poslovni objekt 18,00 m
 - o GP-2 – trgovski objekt 10,00 m
- največji faktor zazidanosti (FZ):
 - o GP 1 in GP 2 0,40
- najmanjši faktor zelenih površin (FZP): 20 %

6.3 FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA OBMOČJA

Ob posameznih objektih se zagotavljajo površine za dostop uporabnikov, parkiranje, dostavo, manipulacijo in intervencijo. Peš povezave se navezujejo na javne prometne površine in povezujejo vhode v objekte s parkirišči ter širšim sistemom peš povezav naselja.

Gradbeni parceli se oblikujeta tako, da posameznemu objektu omogočata normalno uporabo in vzdrževanje ter izvedbo vseh potrebnih spremljajočih ureditev. Pri njunem oblikovanju se upoštevajo lega objektov, prometna ureditev, zelene površine, intervencija, dostava ter potek obstoječe in načrtovane gospodarske javne infrastrukture.

6.4 ARHITEKTURNA IN KRAJINSKA ZASNOVA

Zaradi lege na južnem vходу v Pesnico pri Mariboru je posebna pozornost namenjena arhitektumemu in krajinskemu oblikovanju območja. **Nova pozidava mora oblikovati kakovostno vhodno podobo naselja ter se z merilom, členitvijo in materiali ustrezno vključevati v širšo prostorsko strukturo.**

Večji stavbni volumni se členijo tako, da se zmanjša njihov vizualni učinek. **Posebno kakovostno se oblikujejo fasade, vidne z regionalne ceste, krožnega križišča in severne peš povezave.** Servisni in tehnični deli objektov se umeščajo na manj izpostavljene strani oziroma se vključujejo v arhitekturno ali krajinsko zasnovo.

Zelene površine se načrtujejo kot sestavni del celotne urbanistične zasnove. Ob regionalni cesti se ohrani obstoječi lipov drevored, nova zasaditev pa se uporablja za členitev parkirnih površin, senčenje, oblikovanje zelenih robov in mehčanje stika z odprto krajino na vzhodni strani območja.

7 PROMETNA IN KOMUNALNA UREDITEV

Prometna in komunalna ureditev območja temelji na navezavi na obstoječe cestno omrežje ter na priključevanju načrtovanih objektov na obstoječa omrežja gospodarske javne infrastrukture. Rešitve so oblikovane ob upoštevanju izdelane prometne kapacitetne analize ter pridobljenih projektnih pogojev pristojnih upravljavcev infrastrukture.

Na podlagi idejne zasnove poslovnega in trgovskega objekta na obravnavanem območju so bili pridobljeni naslednji projektni pogoji:

Mnenjedajalec	Tip	Št. projektnih pogojev	Datum
Mariborski vodovod d.o.o.	Vodovod – Poslovna stavba	202610434	20. 07. 2026
Mariborski vodovod d.o.o.	Vodovod – Trgovska stavba	202610436	20. 07. 2026
Nigrad d.o.o.	Kanalizacija – Poslovna stavba	2026-PP-K123	30. 07. 2026
Nigrad d.o.o.	Kanalizacija – Trgovska stavba	2026-PP-K124	30. 07. 2026
Elektro Maribor d.d.	Elektroenergetska infrastruktura – Poslovna stavba	1602467 (4001-726/2026-3)	18. 08. 2026
Elektro Maribor d.d.	Elektroenergetska infrastruktura – Trgovska stavba	1602529 (4001-727/2026-3)	18. 08. 2026
RUNE ENIA d.o.o.	Telekomunikacijsko omrežje	311-2026_PP	20. 07. 2026
T-2 d.o.o.	Telekomunikacijsko omrežje	768/2026	27. 07. 2026
Telekom Slovenije d.d.	Elektronske komunikacije – Poslovna stavba	160698-MB-21353-IV	19. 08. 2026
Telekom Slovenije d.d.	Elektronske komunikacije – Trgovska stavba	160700-MB21351-IV	19. 08. 2026
DRSI	infrastruktura	37167-1929/2026/4	6.8.2026
DRSV, Sektor območja Drave	<i>V pridobivanju</i>		
Občina Pesnica	Prostorski izvedbeni akti varovalni pas občinske ceste in dostop	350-0111/2026-3	07.08.2026

V nadaljevanju so v sivem ležečem tekstu napisani povzetki pridobljenih projektnih pogojev.

7.1 PROMETNA UREDITEV

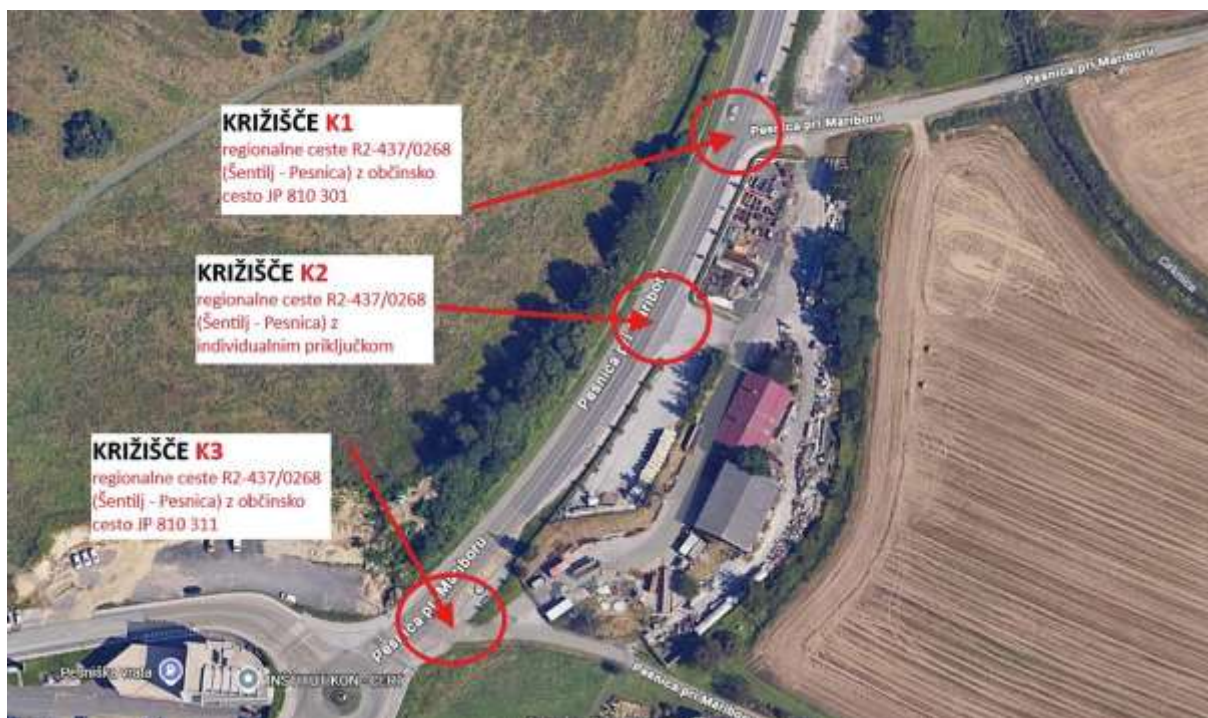
Prometna ureditev območja temelji na navezavi na obstoječe državno in občinsko cestno omrežje. Zahodni rob območja poteka ob regionalni cesti R2-437, odsek 0268 Šentilj–Pesnica, severni in južni del območja pa sta navezana na obstoječi občinski javni poti.

Za predvideno ureditev je bila izdelana prometna kapacitetna analiza št. 21/26, InfraPlan d.o.o., v kateri so preverjene prometne obremenitve ter možnosti priključevanja območja na regionalno cesto. Prometna rešitev obravnava tri obstoječe priključke oziroma križišča: K1 – priključek javne poti JP 810301 v km 9+695, K2 – individualni priključek v km 9+760 in K3 – priključek javne poti JP 810311 v km 9+876.

V okviru predvidene prometne ureditve se obstoječi sistem priključkov ohranja in prilagodi predvidenim prometnim obremenitvam. Na območju križišča K1 je predvidena ureditev dodatnega zavijalnega pasu, na območju križišča K2 pa prilagoditev prometne ureditve z dodatnim zavijalnim pasom za dostop do območja. Na križišču K3 bistveni posegi v obstoječo ureditev niso predvideni.

V skladu s projektnimi pogoji DRSI mora biti prometna navezava območja na državno cesto usklajena z upravljavcem državne ceste. Prometno-tehnični elementi priključkov morajo zagotavljati ustrezno preglednost, pretočnost in prometno varnost.

V severnem delu se območje navezuje tudi na javno pot JP 810301 CPM–Pilčevo. Pri urejanju dostopov in drugih posegov v varovalnem pasu občinske ceste je treba upoštevati projektne pogoje Občine Pesnica ter zagotoviti ustrezne pregledne trikotnike in varno vključevanje prometa.

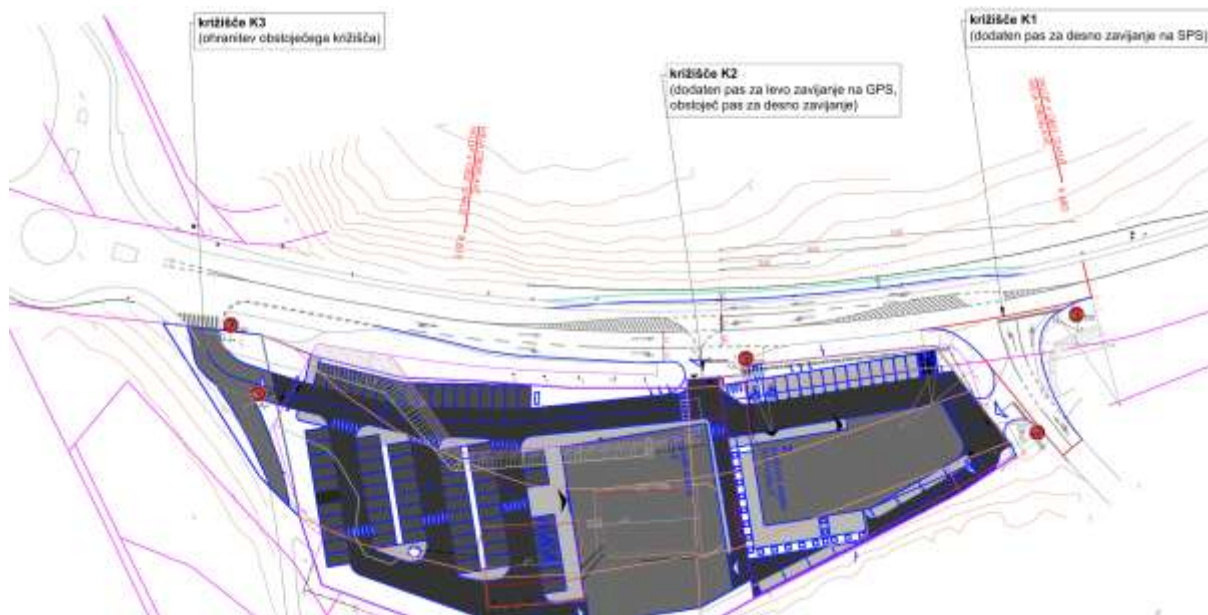


Slika 27: Tri trikraka križišča (vir: Kapacitetna analiza, InfraPlan d.o.o.)

Do obeh objektov se zagotovijo trajni in funkcionalno ustrezni dostopi za osebna vozila, dostavo, intervencijska in komunalna vozila. Dostopi morajo biti dimenzionirani glede na predvideno namembnost objektov in prometne obremenitve.

Prometna ureditev mora zagotavljati tudi varne in neprekinjene peš povezave med javnimi prometnimi površinami, parkirišči in vhodi v objekte ter smiselno navezavo na obstoječe in načrtovane peš in kolesarske povezave širšega območja.

Končna prometna ureditev in geometrija priključkov se določita v nadaljnji projektni dokumentaciji skladno s prometno analizo ter pogoji DRSI in Občine Pesnica.



Slika 28: Situacija priključkov (vir: Načrt prometnih priključkov, InfraPlan d.o.o.)

DRŽAVNA CESTNA INFRASTRUKTURA – DRSI

Predvidena objekta se nahajata v varovalnem pasu državne ceste R2-437, odsek 0268 Šentilj–Pesnica, od km 9,700 do km 9,875, na levi strani v smeri stacionaže državne ceste.

Za ureditev prometne navezave obravnavanega območja na državno cesto je treba izdelati oziroma predložiti kapacitetno analizo in analizo prometne varnosti z ureditvijo cestnih priključkov. Prometna ureditev območja mora biti v nadaljnjih fazah projektiranja usklajena z upravljavcem državne ceste.

OBČINA PESNICA – CESTNA NAVEZAVA

Prometna navezava območja se na zahodni strani zagotavlja preko regionalne ceste, za katero je pristojni mnenjedajalec DRSI. V severnem delu se območje priključuje preko obstoječega priključka na javno pot JP 810301 (CPM–Pilčevo). V 5-metrskem varovalnem pasu občinske ceste je treba urediti manipulacijske in parkirne površine skladno s pogoji upravljavca. Prometno-tehnični elementi priključkov morajo ustrezati prometnim zahtevam glede na namembnost objektov; v območju priključkov je treba upoštevati pregledne trikotnike ter zagotoviti ustrezno prometno varnost. Ureditve je treba opredeliti v elaboratu prometne ureditve, ki je sestavni del nadaljnje projektne dokumentacije.

7.2 MIRUJOČI PROMET, DOSTAVA IN INTERVENCIJA

Potrebno število parkirnih mest se zagotovi znotraj gradbenih parcel posameznih objektov glede na njuno namembnost in obseg dejavnosti.

Parkirne in manipulacijske površine se uredijo tako, da omogočajo varno uporabo območja, dostavo, obračanje in dostop intervencijskih ter komunalnih vozil. Prometni tokovi dostave in obiskovalcev se, kjer je mogoče, organizirajo tako, da se medsebojno čim manj ovirajo.

Zagotovijo se tudi parkirna mesta za funkcionalno ovirane osebe ter ustrezna odstavna mesta za kolesa, skiroje in druge oblike mikromobilnosti.

Parkirne površine se členijo in ozelenijo skladno s krajinskimi pogoji te strokovne podlage.

7.3 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Območje je že infrastruktorno opremljeno oziroma se obstoječa omrežja gospodarske javne infrastrukture nahajajo v njegovi neposredni bližini. Predvidena ureditev zato praviloma ne zahteva vzpostavitve novih samostojnih infrastrukturnih sistemov, temveč izvedbo priključkov, zaščito oziroma po potrebi prestavitve obstoječih vodov ter njihovo uskladitev s predvideno pozidavo.

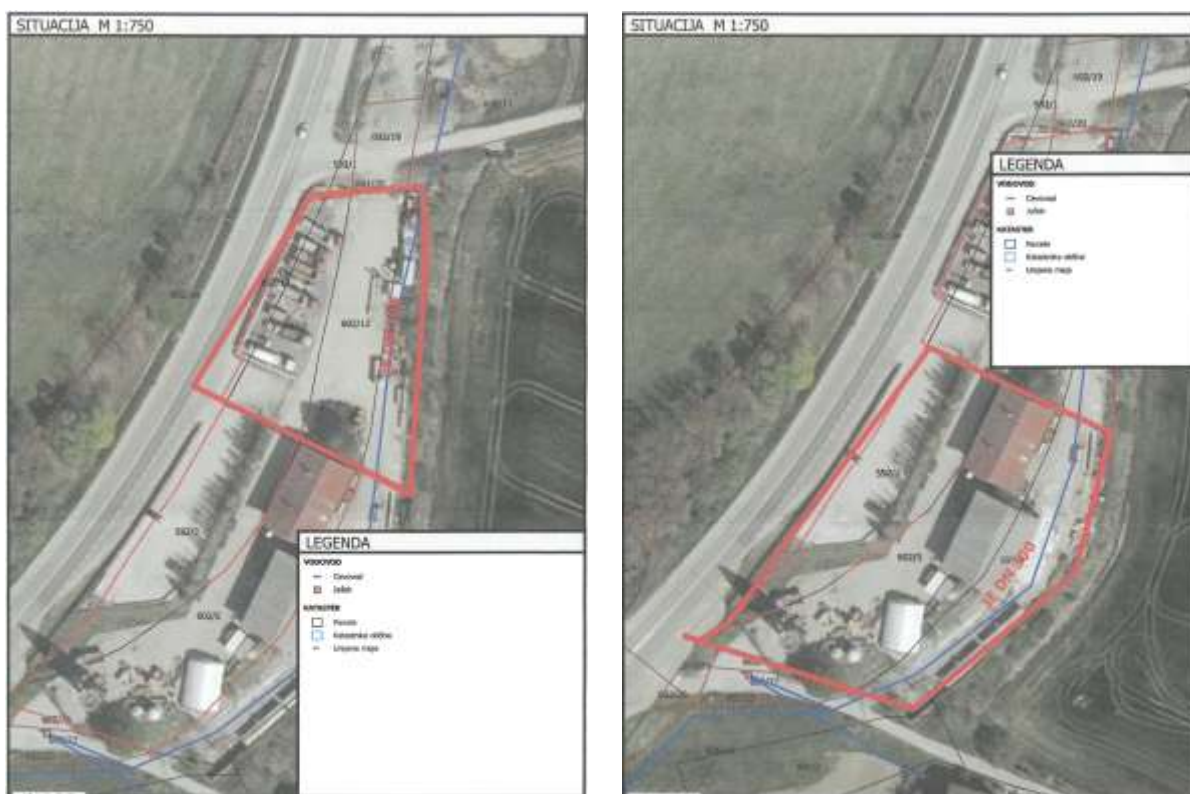
Oskrba s pitno vodo

Predvidena objekta se priključita na obstoječi javni vodovodni cevovod JE DN 300, ki poteka vzhodno od območja. Priključka se dimenzionirata glede na potrebe posameznega objekta. Pri umeščanju objektov se upošteva najmanj 3,0 m odmika od obstoječega vodovodnega cevovoda oziroma se v primeru nezmožnosti zagotovitve odmika predvidi ustrezna prestavitev voda.

Predvidena objekta se priključita na obstoječe javno vodovodno omrežje. Priključitev je možna na obstoječi vodovodni cevovod JE DN 300, ki poteka vzhodno od območja predvidenega posega.

Pri načrtovanju je treba zagotoviti najmanj 3,0 m odmika trajno grajenih objektov od vodovodnega cevovoda. Če zahtevanega odmika ni mogoče zagotoviti, je treba predvideti prestavitev vodovoda na stroške investitorja.

Vodovodna priključka se ustrezno dimenzionirata glede na potrebe posameznega objekta in pogoje upravljavca javnega vodovodnega omrežja.



Slika 29: Projektni pogoji, Mariborski vodovod

Odvajanje komunalnih in padavinskih voda

Odvajanje odpadnih voda se uredi v ločenem sistemu. Sanitarno-komunalne odpadne vode se odvajajo v obstoječo javno kanalizacijo s priključitvijo na jašek št. 249.

Padavinske vode se obravnavajo ločeno. Če geološke razmere omogočajo ponikanje, se prednostno ponikajo na območju. Če ponikanje ni izvedljivo, se način odvajanja določi skladno s pogoji pristojnih upravljavcev, po potrebi z uporabo zadrževalnih ureditev. Padavinske vode s parkirnih in manipulativnih površin se pred odvajanjem ustrezno očistijo.

Predvidena poslovna in trgovska stavba se lahko z ustrezno dimenzioniranimi kanalizacijskima priključkoma priključi na obstoječo javno kanalizacijo.

Odvajanje odpadnih voda je treba urediti v ločenem sistemu. Sanitarno-komunalne odpadne vode se odvajajo v javno kanalizacijo, pri čemer se priključitev predvidi na obstoječi jašek javne kanalizacije št. 249.

Padavinske vode z objektov in zunanjih površin se vodijo ločeno. Če geološke razmere omogočajo ponikanje, se padavinske vode z obravnavanega območja prednostno ponikajo preko ustrezno dimenzioniranih ponikovalnih ureditev. Če geološko poročilo pokaže, da ponikanje ni mogoče, se padavinske vode odvajajo v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če to ni mogoče, pa preko ustrezno dimenzioniranega zadrževalnika deževnice.

Padavinske vode s parkirišč in manipulativnih površin se pred odvajanjem ustrezno očistijo preko dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj ter nato vodijo v zadrževalnik, ponikovalnik oziroma lokalne ponikovalnike.

Elektroenergetsko omrežje

Predvidena objekta se priključi na distribucijsko elektroenergetsko omrežje. Natančna priključna mesta in trase priključnih vodov se določijo v soglasjih za priključitev. Obstoječe elektroenergetske vode se upoštevajo, zaščitijo oziroma po potrebi prestavijo.

Na obravnavanem območju potekajo obstoječi nizkonapetostni elektroenergetski vodi, ki jih je treba pri nadaljnjem projektiranju upoštevati ter po potrebi ustrezno zaščititi oziroma prestaviti.

Predvidena objekta se bosta priključila na distribucijsko elektroenergetsko omrežje. Točka priključitve in trasa priključnega voda s projektnimi pogoji še nista določeni. Določeni bosta v soglasju za priključitev (SZP), v katerem bodo opredeljeni tudi drugi tehnični pogoji priključevanja.

V nadaljnjih fazah projektiranja je treba upoštevati obstoječe elektroenergetske vode in naprave ter zagotoviti predpisane odmike oziroma potrebne zaščitne ukrepe.



Slika 30: Projektni pogoji, Elektro Maribor

Elektronske komunikacije

Predvidena objekta se lahko priključita na obstoječa omrežja elektronskih komunikacij. Pri izvedbi se upoštevajo obstoječe trase omrežij RUNE ENIA, T-2 in Telekom Slovenije ter pogoji njihovih upravljavcev. Za priključitev na omrežje Telekoma Slovenije se v trasi elektro priključka predvidi sopoložitev dveh cevi $2 \times \varnothing 50 \text{ mm}$.

RUNE ENIA

Na obravnavanem območju poteka obstoječe optično telekomunikacijsko omrežje. Priključna točka je določena v situacijskem prikazu projektnih pogojev. Za priključitev predvidenih objektov je treba zajeti obstoječo cev BC fi 80 ter predvideti ustrezno LTŽ opremo zahtevane nosilnosti.



Slika 31: Projektni pogoji, Telekom Slovenije

TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE – T-2 D.O.O.

Na območju predvidene gradnje poteka obstoječe telekomunikacijsko omrežje podjetja T-2 d.o.o., na katerega je mogoče priključiti predvidena objekta. Obstoječe omrežje je treba med gradnjo ustrezno zaščititi.

Pri projektiranju se je treba križanjem z obstoječimi optičnimi vodi po možnosti izogniti. Če križanja ni mogoče preprečiti, je treba dela izvajati skladno s pogoji upravljavca omrežja in pod njegovim strokovnim nadzorom.

TELEKOM SLOVENIJE D.D.

Na območju posega in predvidenih komunalnih priključkov poteka obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje, ki ga je treba zaradi načrtovane gradnje ustrezno zaščititi. Pred izdelavo projektne dokumentacije je treba pridobiti natančne podatke o poteku omrežja, zagotoviti zakoličbo obstoječih tras ter določiti potrebne zaščitne oziroma morebitne prestavitvene ukrepe.

Za priključitev objektov na elektronsko komunikacijsko omrežje je treba v trasi predvidenega elektro priključka predvideti sopoložitev dveh cevi $2 \times \varnothing 50 \text{ mm}$. Natančna tehnična rešitev priključitve se določi v nadaljnjih fazah projektiranja.

Predvidene navezave na gospodarsko javno infrastrukturo so prikazane v grafičnem načrtu »Prikaz priključevanja objektov na GJI in grajeno javno dobro«.

8 USMERITVE ZA UREJANJE IN NADALJNJE PROJEKTIRANJE

Na podlagi izvedenih analiz, predlagane urbanistične zasnove in pridobljenih projektnih pogojev so v nadaljevanju podane usmeritve za nadaljnje urejanje in projektiranje območja.

Prikazani urbanistični parametri, regulacijski elementi in druge rešitve predstavljajo predlagani okvir ureditve. V nadaljnjih fazah projektiranja so možne prilagoditve ob upoštevanju veljavnih prostorskih aktov in predpisov, prostorskih in tehničnih danosti ter pogojev pristojnih mnenjedajalcev in upravljavcev infrastrukture.

Prilagoditve so sprejemljive, če se ohranjajo osnovni urbanistični koncept, namembnost območja, prometna in infrastrukturna zasnova, ključna višinska in volumenska razmerja ter bistvena krajinska in oblikovalska izhodišča. Če projektna rešitev od teh izhodišč bistveno odstopa, je treba njeno prostorsko ustreznost ponovno preveriti in po potrebi strokovno podlago dopolniti oziroma spremeniti.

8.1 USMERITVE GLEDE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI

Za območje se predlaga razvoj centralnih dejavnosti, primernih glede na lego na južnem vstopu v naselje Pesnica pri Mariboru.

Kot primerne se predlagajo zlasti trgovske, poslovne, storitvene, gostinske in kratkotrajne nastanitvene dejavnosti ter druge spremljajoče dejavnosti centralnega značaja, ki so medsebojno združljive in ne povzročajo čezmernih vplivov na prostor in okolje.

Na GP 1 se predlaga programsko mešan objekt s prepletanjem poslovnih, trgovskih, gostinskih in kratkotrajnih nastanitvenih vsebin. Na GP 2 se kot prevladujoča dejavnost predlaga trgovska dejavnost s spremljajočimi storitvenimi programi.

Stanovanjska raba se na območju predmetne strokovne podlage ne predlaga.

8.2 LEGA, VELIKOST IN OBLIKOVANJE OBJEKTOV

Pri določitvi višinskih gabaritov se upoštevajo usmeritve 27. člena Odloka o PUP glede prilagajanja višini in merilu okoliške pozidave. Kot pomemben referenčni objekt v neposredni bližini območja se upošteva objekt Pesniška vrata, katerega najvišja kota znaša približno 275,50 m n. v.

Za GP 1 se zato predlaga višinsko izrazitejši trgovsko-poslovni objekt, katerega največja višina naj bo določena tako, da se smiselno navezuje na višinski gabarit objekta Pesniška vrata oz. druge obstoječe in predvidene objekte v okolici.

Za GP 2 se predlaga nižji trgovski objekt, ki naj bo višinsko podrejen objektu na GP 1 in okoliški pozidavi ter naj prispeva k postopnemu stopnjevanju stavbnih volumnov na južnem vhodu v naselje.

Za nadzemne dele objektov se predlaga umeščanje znotraj gradbenih meja, prikazanih v grafičnem načrtu »Situacija s prikazom regulacijskih elementov«. Predlagani sta ulična gradbena meja (GMu) in dvoriščna gradbena meja (GMd), ki predstavljata okvir za nadaljnje projektiranje lege in obsega stavbnih volumnov.

Za posamezni gradbeni parceli se predlagajo naslednji okvirni urbanistični parametri:

Predlagani kazalec	GP 1 – trgovsko-poslovni objekt	GP 2 – trgovski objekt
največja višina objekta	18,0 m	10,0 m
največji faktor zazidanosti (FZ)	0,40	0,40
najmanjši faktor zelenih površin (FZP)	20 %	20 %

Predlagani FZ in FZP naj se zagotavljata ločeno znotraj GP 1 in GP 2. Površina skupne GP 3 se pri preverjanju teh kazalcev ne upošteva. Najmanj 50 % zahtevanih zelenih površin naj se zagotavlja na raščenem terenu.

Višina objekta naj se preverja od najnižje kote urejenega terena neposredno ob stavbi do najvišje točke strehe oziroma drugega najvišjega dela stavbe, ob upoštevanju veljavnih predpisov.

Pod objekti se predvideva možnost izvedbe podzemnih etaž oziroma kletnih delov za parkiranje, servisne, tehnične, skladiščne in druge spremljajoče vsebine. Podzemni deli se lahko tlorisno razlikujejo od nadzemnega dela objekta. Priporoča se najmanj 4,0 m odmik od meja sosednjih zemljiških oziroma gradbenih parcel; manjši odmik je lahko ustrezen ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča ter ob zagotovitvi varnosti, stabilnosti, možnosti vzdrževanja in upoštevanju pogojev pristojnih upravljavcev. Kletne etaže naj se praviloma čim bolj vključijo v teren in naj ne ustvarjajo izrazitih dodatnih nadzemnih volumnov.

Fasade, označene kot aktivne fasade, naj se oblikujejo arhitekturno kakovostno ter z vhodi, odprtinami, transparentnimi površinami oziroma drugimi elementi vzpostavljajo aktiven odnos do javnega oziroma odprtega prostora. Servisni, skladiščni in tehnični deli naj se praviloma ne umeščajo na aktivne fasade.

Na GP 1 se predlaga oblikovanje prostorskega poudarka, kot je prikazano v grafičnem delu. Ta se lahko izrazi z višinskim, volumenskim, fasadnim ali drugim arhitekturnim elementom in naj bo sestavni del celovite zasnove objekta.

Ob ulični strani območja se kot pomemben krajinski in regulacijski element upošteva predlagana os drevoreda.

Gradbene parcele

Predlaga se delitev območja na GP 1, namenjeno trgovsko-poslovnemu objektu, GP 2, namenjeno trgovskemu objektu, ter GP 3 kot skupno gradbeno parcelo GP 1 in GP 2.

Na GP 1 in GP 2 se predvidijo površine, neposredno povezane s posameznim objektom, GP 3 pa je namenjena skupnim prometnim, dostopnim, infrastrukturnim, zelenim in drugim ureditvam, potrebnim za funkcioniranje celotnega območja.

Za severni del območja je bila v času priprave strokovne podlage izvedena parcelacija, ki še ni evidentirana v uradnih zemljiškokatastrskih evidencah. Prikazana meja GP 1 zato upošteva razpoložljivo parcelacijsko rešitev in se lahko po evidentiranju nove parcelacije tehnično prilagodi novi zemljiškokatastrski in lastniški strukturi, če se s tem bistveno ne spreminjajo predlagani urbanistični koncept, regulacijski elementi, dostopi in prometna ter infrastrukturna zasnova.

GP 1 naj se na severnem delu oblikuje tako, da omogoča funkcionalno uporabo načrtovanega objekta in ne onemogoča urejanja zemljišč severno od območja predmetne strokovne podlage. Morebitni posegi na teh zemljiščih niso predmet te strokovne podlage.

Ureditve izven območja obravnave

Predlagana zazidalna in funkcionalna ureditev se nanaša na območje obravnave, prikazano v grafičnem delu. Za njeno izvedbo so potrebne tudi posamezne navezave izven območja, predvsem na prometno omrežje in gospodarsko javno infrastrukturo.

Mednje sodijo zlasti prilagoditve cestnih priključkov, zavijalnih pasov ter navezave na vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko in elektronsko komunikacijsko omrežje. Te rešitve so v strokovni podlagi prikazane v obsegu, potrebnem za preveritev funkcionalne, prometne in infrastrukturne izvedljivosti, podrobneje pa se opredelijo v nadaljnji projektni dokumentaciji.

8.3 FASADE, MATERIALI, TEHNIČNI ELEMENTI IN OZNAČEVANJE

Za fasade, vidne z regionalne ceste, krožnega križišča in severne peš povezave, se predlaga posebej kakovostno arhitekturno oblikovanje. Priporoča se uporaba kakovostnih, trajnih in vizualno umirjenih materialov; intenzivne, kričeče in močno odsevne barve ter materiali se ne priporočajo.

Tehnične naprave, ekološki otoki, zabojniki in drugi servisni elementi naj se umeščajo na manj izpostavljena mesta ter vključijo v arhitekturno oziroma krajinsko zasnovo.

Oznake in napisi naj bodo sestavni del arhitekturne zasnove objekta. Visoki samostojni oglasni piloni, strešni napisi in drugi elementi, ki bi bistveno posegali v silhueto naselja ali pomembne vedute, se ne priporočajo.

8.4 ZELENE POVRŠINE IN DREVESNA ZASADITEV

Zelene površine naj se načrtujejo kot sestavni del celovite prostorske ureditve območja.

Parkirne površine naj se členijo z zelenimi otoki in intenzivneje zasadijo z drevesi. Kot usmeritev se predlaga najmanj eno drevo na štiri parkirna mesta ter najmanj 30 % pokritost površine parkirnih mest brez dovoznih površin s krošnjami dreves v polni razrasti. Drevesa naj bodo razporejena čim bolj enakomerno in naj imajo zagotovljen ustrezen rastni prostor.

Saditev se lahko izvede v zelenih otokih ali z uporabo ustreznih sistemov strukturnih tal pod utrjenimi površinami. Izbrane drevesne vrste naj bodo glede velikosti, rastnih zahtev in odpornosti primerne za razmere na lokaciji.

Lipov drevored

Obstoječi lipov drevored ob regionalni cesti se predlaga ohraniti kot pomemben krajinski in regulacijski element območja ter ga med gradnjo ustrezno zavarovati. Pri dopolnjevanju drevoreda naj se upošteva os drevoreda, prikazana v grafičnem delu strokovne podlage.

Predlaga se preveritev možnosti nadaljevanja drevoreda proti avtobusnemu postajališču, če to omogočajo prostorske in infrastrukturne razmere ter pogoji upravljavca državne ceste.

Če se z ohranjenim oziroma dopolnjenim drevoredom zagotovi primerljiv krajinski in mikroklimatski učinek, se lahko način členitve parkirnih površin ustrezno prilagodi.

Zaščita dreves

Drevesa, predlagana za ohranitev, naj se med gradnjo zaščitijo skladno z veljavnimi strokovnimi standardi. Gradbeni posegi, trase infrastrukture, skladiščenje materiala in vožnja gradbene mehanizacije naj se v največji možni meri umaknejo iz njihovega koreninskega prostora.

Če je poseg v koreninski prostor neizogiben, naj bo rešitev strokovno utemeljena in izvedena tako, da se v največji možni meri ohrani dolgoročna vitalnost dreves. Propadla oziroma zaradi gradnje nepovratno poškodovana drevesa naj se nadomestijo.

8.5 PROMET, PARKIRANJE, PEŠ IN KOLESARSKI PROMET

Za prometno ureditev se kot izhodišče upoštevajo rešitve, prikazane v grafičnem delu strokovne podlage, izdelana prometna analiza ter pogoji upravljavcev cest. Predlagane so ureditve križišč K1, K2 in K3, njihova končna geometrija in prometno-tehnični elementi pa se opredelijo v nadaljnji projektni dokumentaciji.

Parkirna mesta naj se zagotavljajo znotraj gradbenih parcel glede na vrsto in obseg dejavnosti. Predvidijo naj se tudi ustrezne površine za dostavo, manipulacijo in intervencijo.

Peš povezave naj bodo varne, pregledne, neprekinjene in brez grajenih ovir ter naj omogočajo neposredno navezavo na javne peš površine in vhode v objekte.

Ob vseh vstopih v objekte se predlaga ureditev ustreznih mest za parkiranje koles in drugih oblik mikromobilnosti.

8.6 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo se kot izhodišče upoštevajo obstoječa in načrtovana omrežja ter pridobljeni projektni pogoji pristojnih upravljavcev.

Obstoječo infrastrukturo, ki jo predvidene ureditve tangirajo, naj se po potrebi zaščiti, prilagodi ali prestavi. Priključitve, križanja, vzporedni poteki in morebitne prestavitve se podrobneje opredelijo v nadaljnji projektni dokumentaciji skladno s pogoji pristojnih upravljavcev.

8.7 UREDITEV TERENA, GEOLOŠKO-GEOMEHANSKI IN VODNI POGOJI

Obstoječi teren je nižji od nivelete regionalne ceste, zato se predlaga njegova višinska prilagoditev tako, da se vhodi v pritličja objektov uredijo približno na nivoju regionalne ceste oziroma na kotah, ki omogočajo varen in neposreden dostop.

Višinska ureditev naj se prilagodi prometnim navezavam, vhodom v objekte, parkirnim in manipulacijskim površinam ter načinu odvajanja padavinskih voda. Dopustne so lokalne prilagoditve terena z nasipi, vkopi, brežinami in po potrebi opornimi konstrukcijami, če so prostorsko in geološko-geomehansko utemeljene.

Pred nadaljnjim projektiranjem se priporoča preveritev geološko-geomehanskih razmer z ustrezno strokovno podlago. Njenim ugotovitvam naj se prilagodijo rešitve temeljenja, kletnih etaž, prometnih površin, nasipov, vkopov, brežin, opornih konstrukcij in odvodnjavanja.

Pri posegih v teren naj se zagotovi stabilnost terena ter prepreči povečanje erozijskih procesov in nenadzorovanega odtoka na sosednja zemljišča. Padavinske in zaledne vode naj se ustrezno zajamejo, po potrebi zadržijo oziroma očistijo ter nadzorovano odvajajo.

Končne kote pritličij, prometnih, parkirnih in drugih zunanjih ureditev se opredelijo v nadaljnji projektni dokumentaciji ob upoštevanju geološko-geomehanskih ugotovitev, prometne rešitve in načina odvajanja padavinskih voda.

8.8 FAZNOST IZVEDBE

Predlaga se možnost izvedbe območja v dveh funkcionalno samostojnih fazah, pri čemer naj vsaka faza omogoča samostojno uporabo objekta, varen prometni dostop, ustrezno parkiranje ter priključitev na potrebno gospodarsko javno infrastrukturo.

1. faza naj obsega gradnjo trgovskega objekta s pripadajočimi prometnimi, parkirnimi, manipulacijskimi, zelenimi in infrastrukturnimi ureditvami. Smiselno je, da se v tej fazi predvidijo tudi skupni infrastrukturni vodi, odcepi in priključne točke, potrebne za izvedbo druge faze.

2. faza naj obsega gradnjo trgovsko-poslovnega objekta s pripadajočimi ureditvami ter navezavo na skupne oziroma predhodno pripravljene infrastrukturne sisteme.

Skupne ureditve na GP 3 se lahko izvajajo fazno, vendar naj se v posamezni fazi zagotovi najmanj tisti obseg ureditev, ki omogoča varno in funkcionalno uporabo objekta te faze.

Fazna izvedba naj ne onemogoča nadaljnje ureditve območja, končne ureditve GP 3 in izvedbe naslednje faze v skladu s celovito urbanistično zasnovo.