

A. NAMEN IN IZHODIŠČA STROKOVNE PODLAGE

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.



Namen izdelave posebne strokovne podlage je preveriti prostorske možnosti za načrtovano umestitev dveh novih objektov centralnih dejavnosti s pripadajočimi zunanji,

prometnimi in infrastrukturnimi ureditvami na obravnavanem območju v Pesnici pri Mariboru ter določiti podrobnejše pogoje za njihovo umeščanje, oblikovanje in izvedbo.

B. PREDLAGANA PROSTORSKA UREDITEV

Predlagana ureditev temelji na odstranitvi obstoječih objektov ter celoviti prenovi že urbaniziranega območja. Predvidena je umestitev dveh novih objektov centralnih dejavnosti s pripadajočimi prometnimi, parkirnimi, zelenimi in infrastrukturnimi ureditvami.

V južnem delu območja je predviden trgovski objekt, v severnem delu pa trgovsko-poslovni objekt. Za trgovsko-poslovni objekt se predlaga programsko mešana zasnova, v kateri se lahko prepletajo trgovske, poslovne, storitvene, gostinske in kratkotrajne nastanitvene vsebine. Na območju se stanovanjska raba ne predlaga.

Zaradi lege na vhodu v naselje je posebna pozornost namenjena višinskemu in arhitekturnemu oblikovanju objektov. Kot pomemben referenčni objekt v prostoru se upošteva objekt Pesniška vrata. Za trgovsko-poslovni objekt se predlaga višinsko izrazitejši volumen do približno 18 m, za trgovski objekt pa nižji volumen do približno 10 m. Predlagani največji faktor zazidanosti znaša 0,40, najmanjši faktor zelenih površin pa 20 % posamezne gradbene parcele.

Za zagotavljanje kakovostnega zelenega sistema se predlaga, da se najmanj polovica zahtevanih zelenih površin zagotovi na raščenem terenu. Pomemben krajinski element območja predstavlja obstoječi lipov drevored ob regionalni cesti, ki se predlaga ohraniti in po možnosti dopolniti.

Območje se funkcionalno razdeli na gradbeno parcelo trgovsko-poslovnega objekta, gradbeno parcelo trgovskega objekta ter skupno gradbeno parcelo, namenjeno skupnim prometnim, dostopnim, infrastrukturnim, zelenim in drugim ureditvam.

Ker je obstoječi teren nižji od regionalne ceste, se predlaga njegova višinska prilagoditev, tako da se zagotovijo ustrezne povezave zunanjih površin in neposredni dostopi do pritličij objektov. Pod objektoma so predvidene tudi možnosti izvedbe kletnih oziroma podzemnih etaž.

Prometna, infrastrukturna in krajinska ureditev

Prometna zasnova temelji na obstoječih navezavah območja na regionalno in občinsko cestno omrežje. V okviru strokovne podlage je bila upoštevana izdelana prometna kapacitetna analiza, ki obravnava tri obstoječa križišča oziroma priključke K1, K2 in K3 ter potrebne prilagoditve zavijalnih pasov.

Končne prometno-tehnične rešitve bodo določene v nadaljnji projektni dokumentaciji in usklajene z upravljavci državne in občinskih cest. Na območju se predvidevajo tudi ustrezne

parkirne, manipulacijske, dostavne in intervencijske površine ter varne peš in kolesarske povezave.



Predlagana objekta se priključujeta na obstoječa oziroma načrtovana omrežja vodovoda, kanalizacije, elektroenergetskega in elektronskega komunikacijskega omrežja. Posamezne prometne in infrastrukturne povezave segajo tudi izven območja strokovne podlage, kjer so prikazane v obsegu, potrebnem za preveritev izvedljivosti celotne ureditve.

Pri nadaljnjem načrtovanju je poudarek tudi na kakovostni ureditvi parkirnih in zelenih površin, drevesni zasaditvi, ohranjanju obstoječega drevoreda ter oblikovanju arhitekturno kakovostnih fasad, posebej tistih, ki so izpostavljene pogledom z regionalne ceste, krožnega križišča in glavnih peš povezav.

Usmeritve za nadaljnje projektiranje

Strokovna podlaga določa strokovno preverjen predlog urbanistične ureditve ter usmeritve za nadaljnje projektiranje. Prikazani urbanistični parametri, regulacijski elementi in druge rešitve predstavljajo predlagani okvir, ki se lahko v nadaljnjih fazah projektiranja prilagaja ob upoštevanju veljavnih prostorskih aktov in predpisov, prostorskih in tehničnih danosti ter pogojev pristojnih mnenjedajalcev in upravljavcev infrastrukture.

Prilagoditve so možne, če se ohranjajo osnovni urbanistični koncept, namembnost območja, prometna in infrastrukturna zasnova, ključna višinska in volumenska razmerja ter bistvena krajinska in oblikovalska izhodišča. Ob bistvenih odstopanjih je treba prostorsko ustreznost spremenjene rešitve ponovno preveriti in po potrebi strokovno podlago dopolniti.

C. NAMEN JAVNE OBJAVE

Namen javne objave posebne strokovne podlage je seznanitev javnosti s predlagano prostorsko ureditvijo območja ter omogočiti zainteresirani javnosti vpogled v predlagano zasnovo.

V času javne objave lahko zainteresirani podajo pripombe in predloge na objavljeno gradivo. Prejete pripombe se proučijo in po strokovni presoji smiselno upoštevajo pri nadaljnjem usklajevanju oziroma pripravi končne strokovne podlage.

Naročnik: ZASEBNI

Izdovalec: 

MASTERPLAN, d.o.o.
KRALJEVIČA MARKA ULICA 14
2000 MARIBOR

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

POVZETEK ZA JAVNOST

Številka projekta: 038-PA-SP/2026

Datum: September 2026



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

LEGENDA

- MEJA OBRAVNAVANEGA OBMOČJA
- objekt
- utrjene površine
- zelene površine
- obstoječe drevo
- nova drevo
- vhod
- nova parcelacija
- ZKN Daljica

NAZIV
GRAFIČNEGA
NAČRTA:

Ureditvena situacija

NAROČNIK:

Zasebni

MERILO:

1:1000

ŠTEVILKA: 3

DATUM IZDELAVE: September 2026

ŠTEVILKA D.N.: 038-PA-SP/2026

IZDELOVALEC:

MASTERPLAN D.O.O.
UREJANJE PROSTORA