

**URBANISTIČNI NAČRT
ZA
OBČINSKO SREDIŠČE HOČE**

Izdelovalec:

V PROSTORU, prostorsko, urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje d.o.o.

Ulica 7. maja 2

6250 Ilirska Bistrica

Kraj in datum:

Ilirska Bistrica, november 2011

Izvod št.:

1

Projekt

Strokovne podlage

Vsebina

Urbanistični načrt za občinsko središče Hoče

Naročnik:

OBČINA HOČE-SLIVNICA

Pohorska cesta 15

2311 Hoče

Izdelovalec:

V PROSTORU, prostorsko, urbanistično, krajinsko in arhitekturno načrtovanje d.o.o.

Ulica 7. maja 2

6250 Ilirska Bistrica

Odgovorni vodja projekta:

MAJA BURKELJCA, univ. Dipl. Ing. Arh., ZAPS 1272 A

Št. projekta:

11/skoraj pozidano - 003

Datum:

November 2011

Izdelovalec:

MAJA BURKELJCA, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1272 A

Sodelavke:

DARJA BLATNIK, univ. dipl. inž. kraj. arh.

TATJANA MARN, univ. dipl. inž. geogr.

URŠA GRUDEN, univ. dipl. inž. geod.

DAMJAN ŠAJN, inž. gradb.

TANJA BURKELJCA, abs. soc. Kult. In fil.

KAZALO VSEBINE

BESEDILO

Konceptualni del

Podrobnejši del

GRAFIČNE PRILOGE

Konceptualni del M 1:15.000

- Koncept razvoja naselja (List 1.1, M 1:15 000)
- Notranji razvoj in širitev naselja (List 1.2, M 1:15 000)
- Prikaz okvirnih območij prostorskih enot (List 3, M 1:15 000)
- Koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja (List 4, M 1:15 000)
- Koncept zelenega sistema (List 5, M 1:15 000)
- Koncept podrobnejše namenske rabe na območju stavbnih zemljišč v naselju (List 6, M 1:15 000)

Podrobnejši del

- Prikaz urbanističnih značilnosti naselja (List 8.1, M 1:5 000)
- Analiza urbanističnih značilnosti naselja II. (List 8.2, M 1:5 000)
- Prikaz urbanističnih usmeritev (List 9, M 1:5 000)
- Prikaz usmeritve za komunalno opremljanje (List 10, M 1:5 000)

KONCEPTUALNI DEL

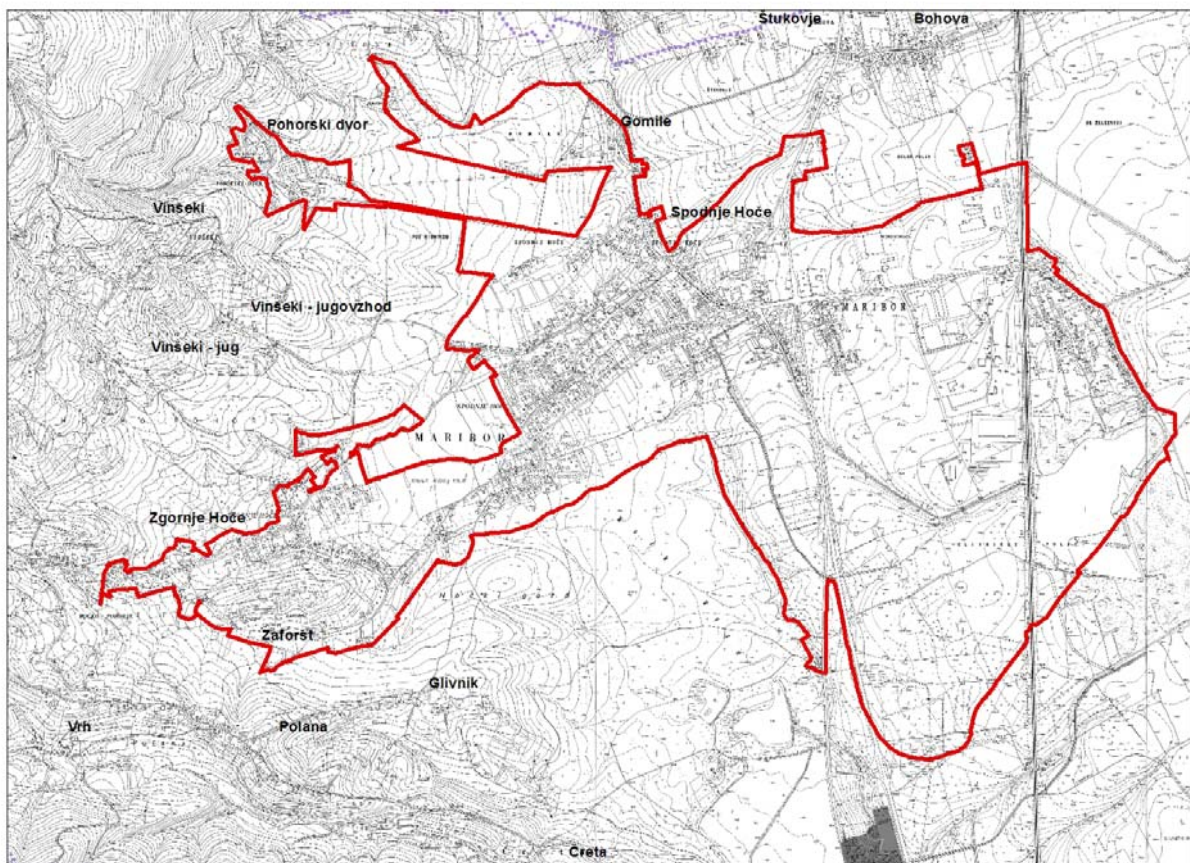
1. KONCEPTUALNI DEL

1.1. OBMOČJE UN HOČE

Območje urbanističnega načrta za občinsko središče Hoče (v nadalj.: UN Hoče) obsega naselja:

- Spodnje Hoče,
- Zgornje Hoče,
- Zaforšt,
- Gomile z območjem Botaničnega vrta in
- Pohorski Dvor s Fakulteto za kmetijstvo.

Območje UN Hoče vključuje območja kmetijskih zemljišč ob Pivolski cesti, med naseljem Spodnje in Zgornje Hoče ob Pohorski cesti in na vzpetini med naseljem Zgornje Hoče in Zaforštom.

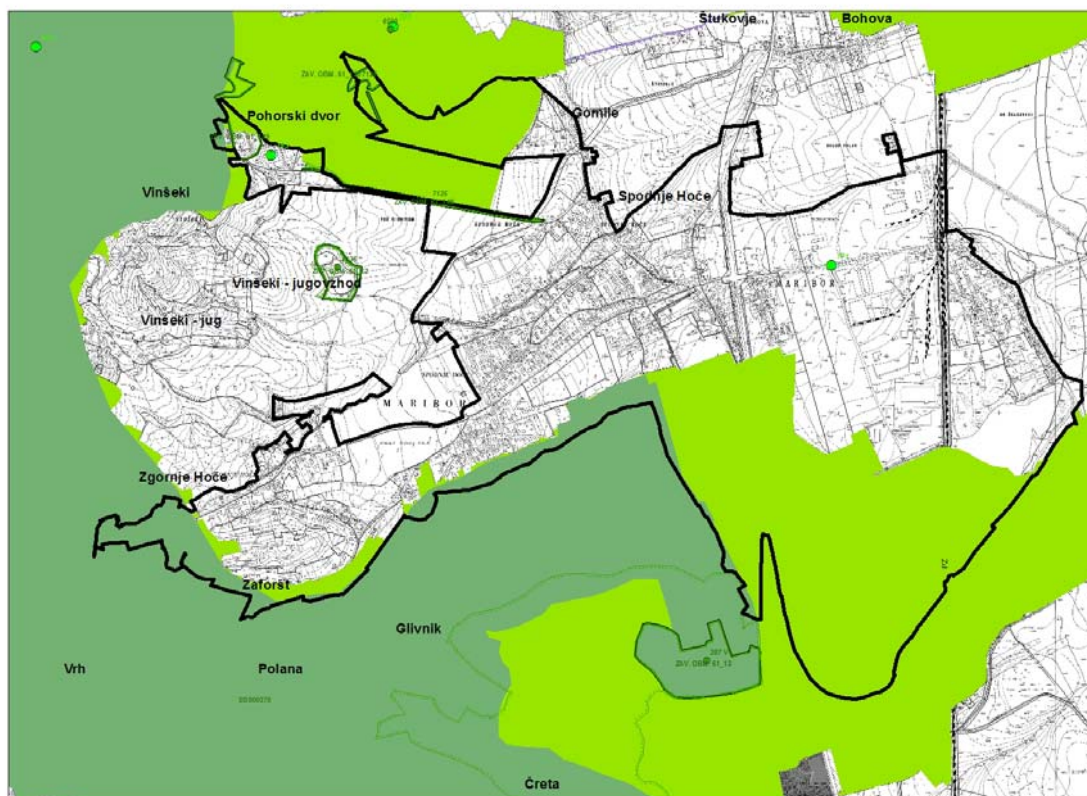


1.2. IZHODIŠČA PROSTORSKEGA RAZVOJA

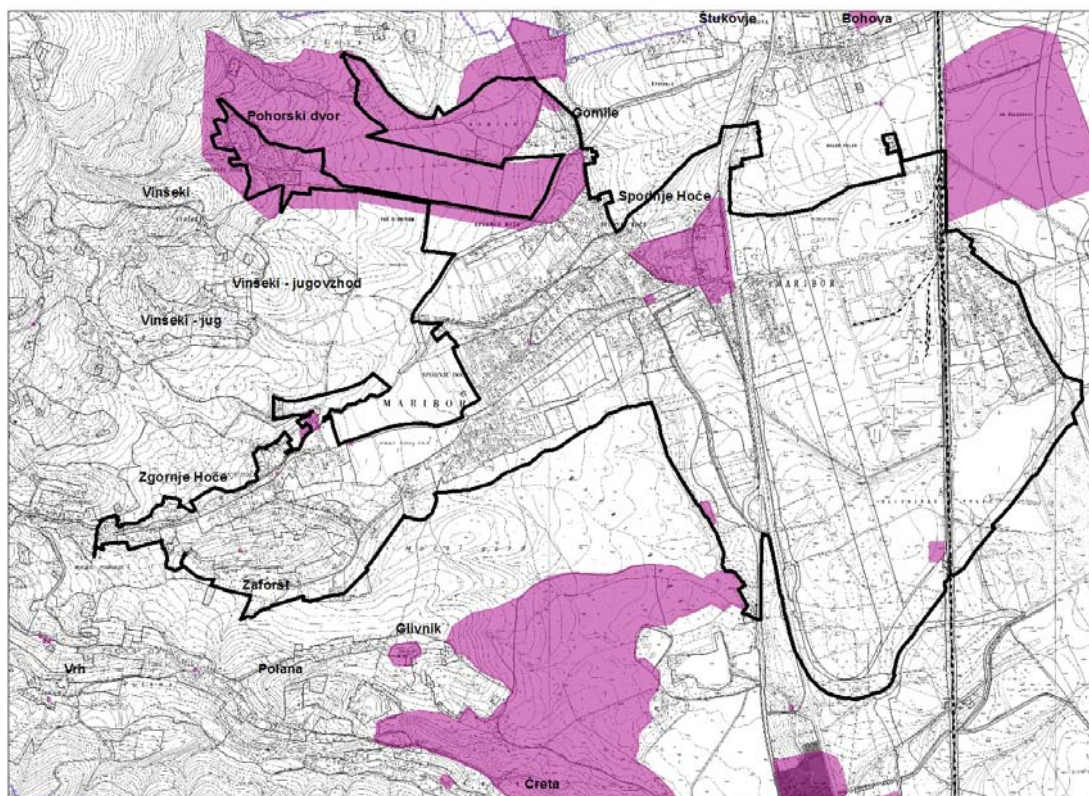
V območje urbanističnega načrta za občinsko središče Hoče (v nadalj.: UN Hoče) se nahajajo območja varovanj:

- Ohranjanja narave (območja Natura 2000, EPO območja, naravne vrednote in zavarovana območja),
- Kulturne dediščine (Grad Hompoš, Gomile in Hoče in druga območja predvsem območja arheološke dediščine).
- Vodovarstvena območja (ožja in širša).
- Poplavno ogrožena območja.

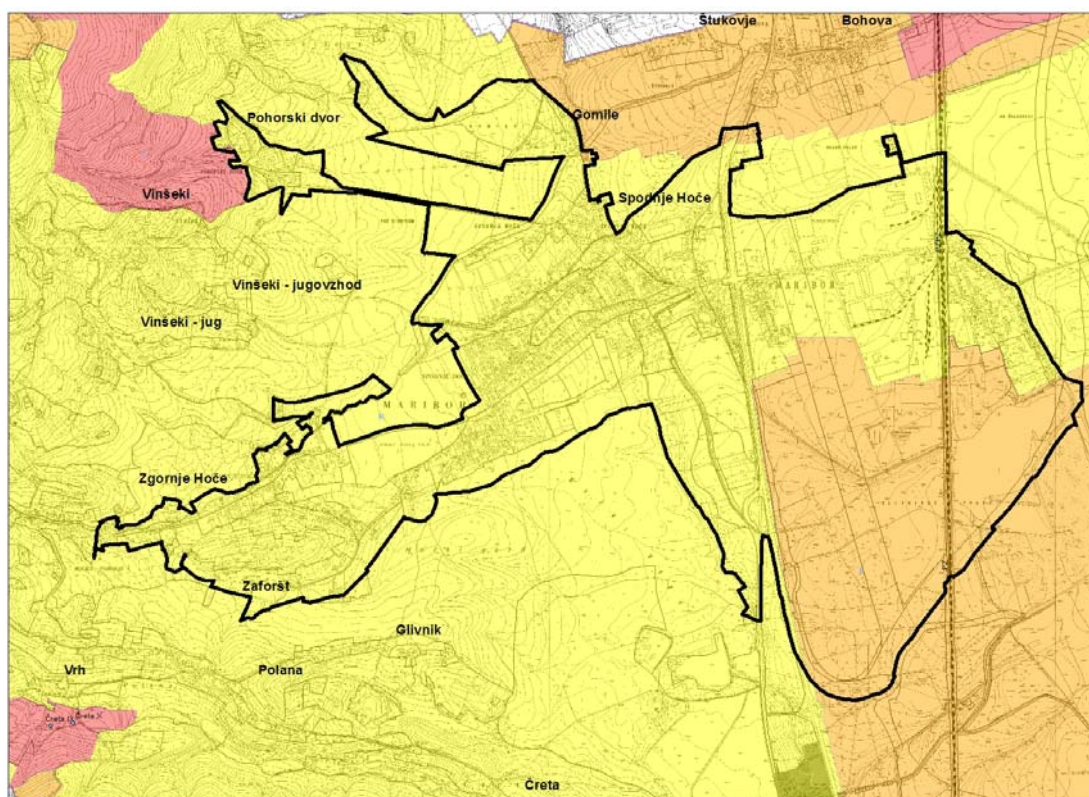
V območju UN Hoče ni erozijsko ogroženih območij, saj se nahaja v ravninskem svetu Dravskega polja z izjemo skrajno zahodnega dela pohorskega Dvora in vzpetine med naseljem Zgornje Hoče in Zaforšt.



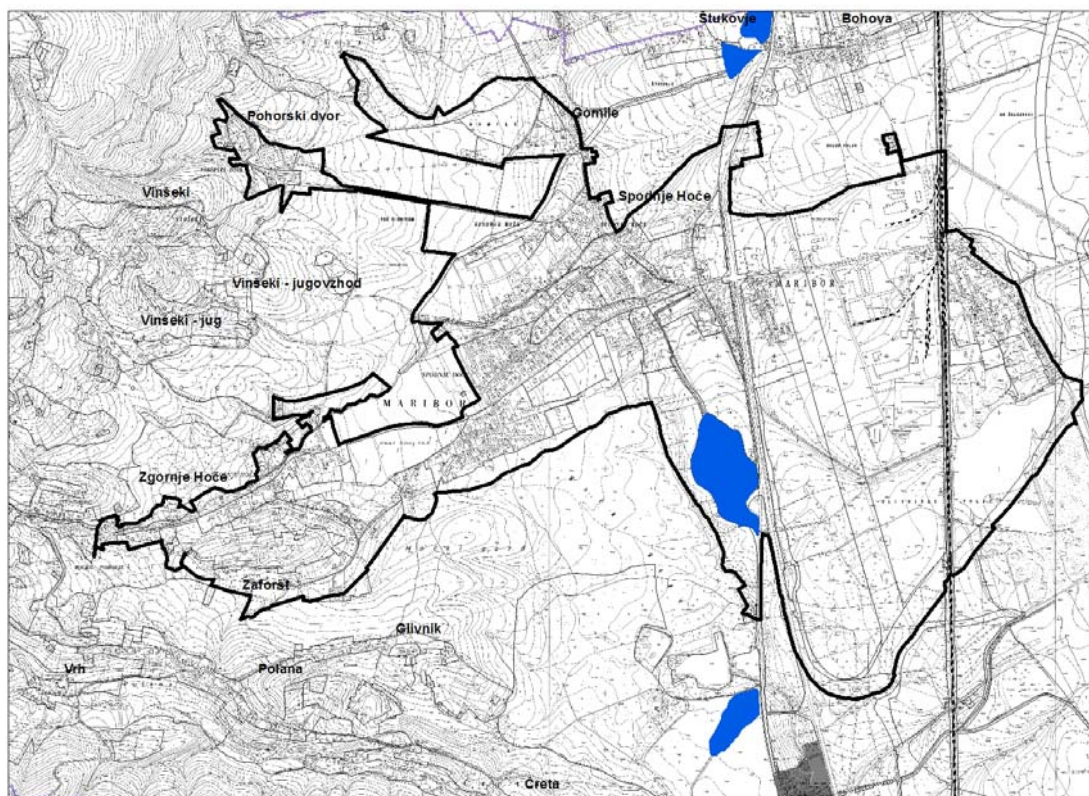
Prikaz območij varovanj za področje ohranjanja narave



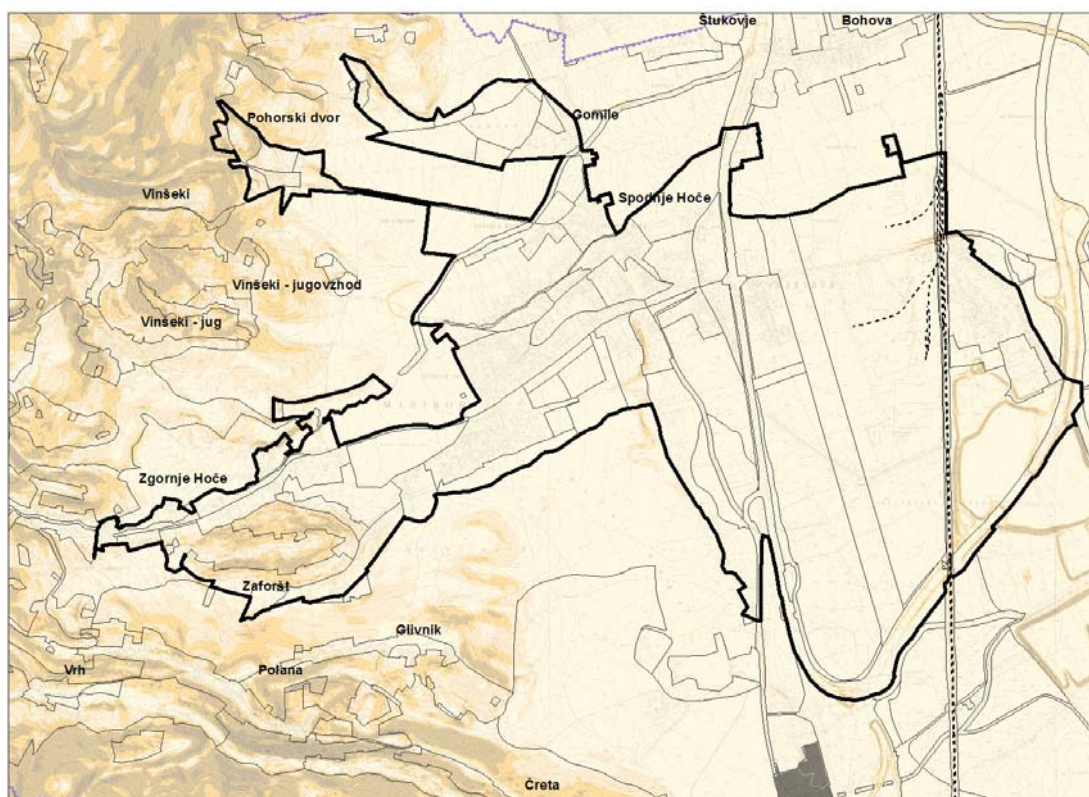
Prikaz območij varovanj za področje kulturne dediščine



Prikaz območij vodovarstvenih varovanj



Prikaz območij varovanj pred poplavami



Prikaz potencialno erozijsko ogroženih območij zaradi strmega naklona

1.3. KONCEPT RAZVOJA NASELJA NA PODLAGI IZHODIŠČ IN CILJEV PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE IN NASELJA

Koncept razvoja naselja je obravnavan v Urbanističnem načrtu naselja Spodnje Hoče (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8033, maj 2010), ki je povzet in dopolnjen v tem poglavju.

1.3.1. IZHODIŠČA IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE IN NASELJA

Strateška usmeritev občine Hoče-Slivnica je izrabiti prednosti lege v:

- V zaključenem regionalnem območju nacionalnega središča mednarodnega pomena mesta Maribor;
- V vplivnem območju velikih sosednjih mest (Gradec);
- Na vozlišču prometnih poti mednarodnega in regionalnega pomena.

Ostale prednosti občinskega središča Hoče predstavljajo:

- Ohranjena območja ohranjanja narave (Območje Natura 2000 v neposredni bližini in EPO območje na jugu območja UN – Slivniški ribniki).
- Bogata kulturna dediščina (Grad Hompoš, Gomile in Hoče).
- Lega v neposredni bližini Pohorja z razvitimi turističnimi in športno-rekreacijskimi dejavnostmi regionalnega pomena.
- Bogastvo zelenih površin znotraj naselja, ki so pomembne z vidika varnosti zaradi izravnave velikih temperaturnih ekstremov in omogočanja postopnega odvajanja padavinskih voda.

1. Lega v zaključenem regionalnem območju mesta Maribor

Lega v zaključenem regionalnem območju mesta Maribor mu omogoča:

- Razvoj občine in občinskega središča kot enega od več medsebojno sodelujočih in učinkovito povezanih središč v širšem mestnem območju. Vzpodbuja se urbani razvoj, za katerega je značilna koncentracija stanovanjske gradnje, proizvodnih, storitvenih in oskrbnih dejavnosti, ki leže ob prometnih vozliščih in križiščih različnih prometnih smeri.
- Pri načrtovanju in urejanju se upošteva racionalno rabo prostora, ranljivost kakovosti okolja, potrebnost obnove stavbne in naselbinske dediščine, možnosti za umeščanje športno rekreativnih in drugih zelenih površin, obstoječe omrežje prometnic in možnosti navezave na javni potniški promet.
- Značilne močne vsakodnevne delovne in druge migracije, ki povzročajo gost promet – predvsem z osebnimi avtomobili, kar obremenjuje celotno območje in osrednje mesto. Širše mestno območje je tesno povezano z osrednjim mestom, v katerem so številna delovna mesta, raznolike in raznovrstne proizvodne in storitvene dejavnosti.

2. Lega v vplivnem območju velikega sosednjega mesta Gradec

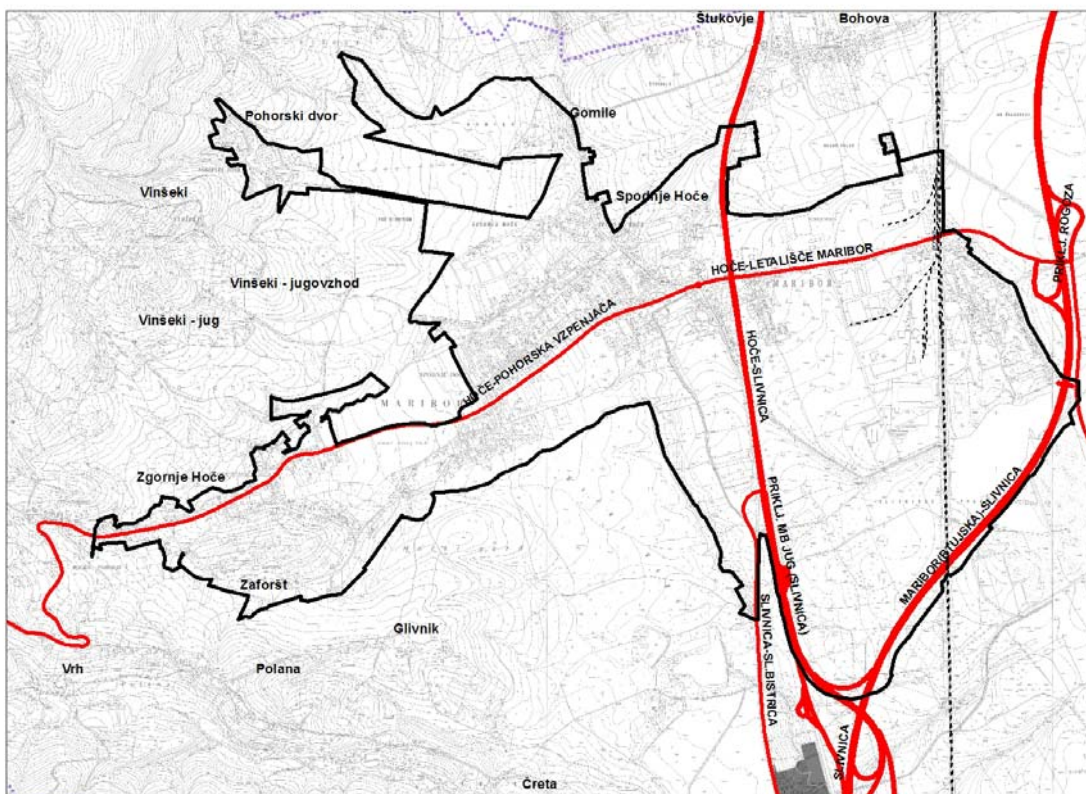
Lega v vplivnem območju velikega sosednjega mesta Gradec v Avstriji spodbuja pospešen prostorski razvoj z namenom zagotavljanje enakovrednost slovenskih območij v primerjavi s sosednjimi območji z načrtovanjem učinkovitih mestnih mrež, gospodarskih con, turističnih središč in drugih dejavnosti.

3. Lega na vozlišču prometnih poti mednarodnega in regionalnega pomena

Pomembnejše prometne povezave mednarodnega in regionalnega pomena potekajo v smeri:

- Sever - jug avtocesta A1 Maribor (Ptujška) – Slivnica z avtocestnim priključkom Maribor jug - Slivnica (daljinska cestna povezava mednarodnega pomena, ki poteka od Kopra prek Ljubljane in Maribora do Lendave in naprej proti Budimpešti - V. koridor), ki povezuje občino z širšim mestnim območjem mesta Maribor, širšo regijo in mednarodnim prostorom.
- Sever – jug regionalna cesta II. reda Hoče - Slivnica – Slovenska Bistrica, ki poteka vzporedno s smerjo avtoceste in povezuje občino z širšim mestnim območjem mesta Maribor.
- Sever – jug glavna železniška proga Maribor – Zidani most z železniško postajo v Spodnjih Hočah in Orehovi vasi.
- Vzhod – zahod turistična cesta Hoče – Pohorska vzpenjača, ki povezuje občinsko središče in širše mestno območje mesta Maribor s turističnim in športno-rekreacijskim območjem Pohorja.

V bližini občinskega središča se nahaja tudi mednarodno letališče Edvard Rusjan Maribor.



Prikaz omrežja prometne infrastrukture mednarodnega pomena

4. Vpetost v omrežju daljinskih cestnih povezav mednarodnega pomena in v omrežje daljinskih železniških povezav mednarodnega pomena omogoča usklajen razvoj prometnega in poselitvenega omrežja občinskega središča Hoče in sicer se načrtuje razvoj izobraževalne dejavnosti regionalnega

pomena (Fakulteta za kmetijstvo in biosistemske vede in Botanični vrt) ter razvoj gospodarske dejavnosti regionalnega pomena v Spodnjih Hočah.

5. Poselitveni razvoj se načrtuje v skladu s prostorskimi možnostmi in omejitvami in sicer se načrtuje kot koncentracija stanovanjske gradnje, proizvodnih, storitvenih in oskrbnih dejavnosti v širšem mestnem območju in v neposredni bližini prometnega omrežja mednarodnega pomena z upoštevanjem poplavno ogroženih območij, vodovarstvenih območij, varovanih območij in kvalitetnih območij za pridelavo hrane in sicer se:

- Načrtuje nadaljnji razvoj naselja s širitvijo bivalnih površin, ki naj pozitivno vpliva na celotno naselje,
- Načrtuje nadaljnji razvoj gospodarske cone,
- Prostorsko ločene funkcije središča po posameznih naseljih poveže v enotno strukturo s posebnim poudarkom povezave z novimi programi in elementi naravne in kulturne dediščine na območju gradu Hompoš in Botaničnega vrta v Gomilah.
- Izboljša bivalni standard naselja s preureditvijo delov naselja (zagotavljanje parkovnih površin z dobro peš dostopnostjo, izboljšava prometne mreže in orientacije v naselju).
- Omogočiti zapolnitev nezazidanih stavbnih zemljišč v stanovanjski enklavi ob železniški postaji.
- Načrtuje sanacija območja izkoriščanja mineralnih surovin v športno-rekreacijsko območje.

6. Izvaja se aktivno zemljiško politiko z vzpostavitvijo pogojev za aktivno sodelovanje lastnikov zemljišč in investorjev na področju urejanja in opremljanja zemljišč v obliki javno zasebnega partnerstva z zagotavljanjem izdelave prostorskih izvedbenih aktov in na njihovi osnovi ustreznim opremljanjem stavbnih zemljišč s komunalno infrastrukturo.

7. Zagotavlja se kakovostno okolje.

8. Skrbi se za ohranjanje narave in sicer se zagotavlja varstvo naravnih vrednot in ohranja biotsko raznovrstnost kot bistveno sestavino kakovostnega naravnega okolja, ki je eden izmed temeljev razvoja v občini Hoče-Slivnica.

1.3.2. KONCEPT PROSTORSKEGA RAZVOJA OBMOČJA UN HOČE

Občinsko središče Hoče se pretežno nahaja v ravninskem delu občine na meji med ravninskim svetom Dravskega polja in obronki Pohorskega hribovja in predstavlja središčno točko občinskega prostora.

Arhitekturno-urbanistična zasnova je sestavljena iz več prostorsko ločenih celot:

- Naselje Spodnje Hoče, ki ima značilnosti urbanega naselje.
- Naselje Zgornje Hoče, ki ima značilnosti podeželskega naselja.
- Naselje Zaforšt, ki ima značilnosti podeželskega naselja.
- Naselje Gomile z območjem Botaničnim vrtom in
- Naselje Pohorski Dvor z območjem gradu Hompoš z Fakulteto za kmetijstvo in biosistemske vede.

1.3.2.1. Značilnosti razvoja

Značilnosti mestnega naselja Spodnje Hoče

1. Izhodišči razvoja zahodnega dela naselja sta bili jedro ob cerkvi Sv. Jurij in obulična pozidava ob današnji Stari cesti (še podeželskega značaja z obstoječimi kmetijskimi gospodarstvi), ki se na vzhodu zaključuje z potjo z drevoredom na grad Hompoš.
2. Izhodišče razvoja vzhodnega dela naselja je bila železniška postaja.
3. Razvoj bivalnih delov naselja je potekal po običajnih trendih, s povečanjem rasti v obdobjih 1970 – 90 in upočasnjenim razvojem, zapolnjevanjem v zadnjih dvajsetih letih.
4. Razvoj proizvodnje cone je potekal z zamikom: intenzivnejši začetek razvoja beležimo po letu 1970, nezmanjšana rast pa se odvija v zadnjih dvajsetih letih.
5. Naselje Spodnje Hoče sodi v t.i. prvi obroč obmestnih naselij Maribora, katerih najintenzivnejši (demografski) razvoj se je pričel v 70-ih letih in se še ni zaključil.

2. Funkcionalni coning v smeri zahod – vzhod po osi današnje Pohorske in Miklavške ceste in sicer se:

- Osrednji bivalni del nahaja zahodno in severno od osrednjega jedra naselja.
- Jedro naselja, kjer se prepletajo oskrbne, storitvene, družbene, proizvodne dejavnosti in zelene površine se nahaja ob Pohorski cesti v njenem vzhodnem delu.
- Proizvodna cona se je od naselja ločena z regionalno cesto in železnico ter razdeljena na dve območji z visokonapetostnimi elektrovodi.

Vzhodno od železniške proge se nahaja stanovanjska enklava ob železniški postaji in območje gramoznice (dopustno je pridobivanje mineralnih surovin do 2015 z obvezno sanacijo v športno-rekreacijsko območje) na jugu.

Značilnosti naselja Zgornje Hoče

1. Osnovo morfološke strukture naselja predstavlja starejši, relativno nestrnjeno grajeni zaselek ob Pohorski cesti.
2. Sledeč osnovni cestni mreži oz. konfiguraciji terena se je na to strukturo navezala kasnejša gradnja, ki je v osnovi izoblikovala iz matične obcestne strukture vzdolž regionalne ceste in ovitega grajenega kraka, ki je teče po severni strani hriba med Zavorštom in Zgornjimi Hočami.
3. Vzporedno z Pohorsko cesto teče proti severovzhodu naselja Hočki potok. Nekaj manjših in občasnih potočkov je tudi na jugovzhodnem obrobju naselja (ob polju).
4. Naselje Zgornje Hoče ima značaj podeželskega naselja.

Značilnosti naselja Zavoršt

1. Zavoršt tvori v osnovi nekaj starejših, prostorsko bolj ohlapno in hkrati longitudinalno obcestno razporejenih stavb ob lokalni cesti, ki se teče po južni strani hriba med Zavorštom in Zgornjimi Hočami.
2. Ob lokalni cesti, ki teče po južni strani hriba med Zavorštom in Zgornjimi Hočami, so bile skozi zadnja desetletja zgrajene novejšje stanovanjske hiše.
3. Ob južnem robu naselja Zavoršt teče proti vzhodu manjši potok.
4. Naselje Zgornje Hoče ima značaj podeželskega naselja.

Značilnosti naselja Pohorski dvor

1. Pohorski dvor tvori območje gradu Hompoš, ki leži na hribu, ki se vzpenja nad Dravskim poljem.
2. Območje je prestrukturirano v izobraževalno središče Fakultete za kmetijstvo in biosistemske vede.
2. Poleg gradu Hompoš se na vzpetini južno od povezovalne ceste nahaja nekaj stanovanjske gradnje različne strukture (večstanovanjski objekti, enostanovanjski objekti).

Območje ima izpostavljeno lego in je z območjem Spodnjih Hoč povezano s potjo z drevoredom.

Značilnosti naselja Pohorski dvor

1. Pohorski dvor tvori območje gradu Hompoš, ki leži na hribu, ki se vzpenja nad Dravskim poljem.
2. Območje je prestrukturirano v izobraževalno središče Fakultete za kmetijstvo in biosistemske vede.
3. Poleg gradu Hompoš se na vzpetini južno od povezovalne ceste nahaja nekaj stanovanjske gradnje različne strukture (večstanovanjski objekti, enostanovanjski objekti).
4. Območje ima izpostavljeno lego in je z območjem Spodnjih Hoč povezano s potjo z drevoredom.

Značilnosti naselja Gomile

1. Gomile tvori območje stanovanjske gradnje ob Hočki cesti in območje Botaničnega vrta v zaledju.

1.3.2.2. Koncept razvoja

Občinsko središče Hoče se bo razvijalo kot:

- Mesto,
- Eno od urbanih središč v zaključenem regionalnem območju mesta Maribor,
- Pomembnejše lokalno središče ob pomembnem prometnem vozlišču mednarodnega pomena v zaledju velikih sosednjih mest (Gradec).

Arhitekturna - urbanistična zasnova je sestavljena iz več prostorsko ločenih celot:

- Naselje Spodnje Hoče, ki se bo razvijalo kot mestno naselje.
- Naselje Zgornje Hoče, ki bo ohranilo značaj podeželskega naselja.
- Naselje Zaforšt, ki bo ohranil značaj podeželskega naselja.
- Naselje Gomile z območjem Botaničnim vrtom in
- Naselje Pohorski Dvor z območjem gradu Hompoš z Fakulteto za kmetijstvo in biosistemske vede.

Na razvoj občinskega središča Hoče vpliva predvsem:

1. Lega središča med tremi prometnicami, ki potekajo v smeri sever - jug in ločujejo središče na:

- Zahodni pretežno stanovanjski in centralni del, ki ga od območja pretežno proizvodnega značaja loči regionalna cesta,
- Pretežno območje med regionalno cesto in glavno železniško progo.
- Vzhodno pretežno stanovanjsko in športno-rekreacijsko območje (danes območje izkoriščanja mineralnih surovin), ki se nahaja med glavno železniško progo in vzhodno od avtoceste A1, ki predstavlja vzhodni omejevalni rob območja.

2. Potek varovalnih koridorjem prenosnih elektroenergetskih daljnovodov, ki presekajo območje gospodarske cone med regionalno cesto (Hočka cesta – Slivniška cesta) in glavno železniško progo in ga razdeli na vzhodno in zahodno polovico

3. Izrazit gozdni rob južno od stanovanjske pozidave v Spodnjih Hočah in Zaforšta, ki tvori južni omejevalni rob.

4. Izrazit rob kmetijskih zemljišč:

- Med naseljem Spodnje in Zgornje Hoče, ki predstavlja tako ločnico med naseljema (zeleno cezuro) kot kvalitetna kmetijska zemljišča.
- Med severnim robom naselja Spodnje Hoče in južnim robom naselja Gomile, ki predstavlja tako ločnico med naseljema (zeleno cezuro) kot kvalitetna kmetijska zemljišča.

5. Lega Hočkkega potoka, ki predstavlja severno mejo naselja Spodnje Hoče in hkrati povezovalni element krajinskega in urbanističnega oblikovanja prostorsko ločenih celot središče (podnje in Zgornje Hoče) ter

predmet identifikacije s prostorom Pohorja.

6. Izrazit reliefni rob:

- Griča, ki se vzpenja med Zgornjimi Hočami in Zavorštom in predstavlja zeleno ločnico med naseljema in predmet identifikacije in orientacije v prostoru.
- V smeri sever – jug in označuje prehod ravninskega dela občine v hribovit dela Pohorja.

Občinsko središče iz prej navedenih razlogov nima razvite enotne urbanistično-arhitekturne zasnove in v celoti izražene identitete s prepoznavno strukturo, ki bi jo kot občinsko središče morale imeti kljub mnogo kvalitetnih mikro ambientom v naselju.

Želeni cilj je doseči vzpostavitev nove, preurejene identitete občinskega središča s povezavo posameznih prostorsko ločenih naselij (enot) in mikro enot znotraj posameznega naselja v celoto.

Kvalitetno oblikovana območja so:

- Območje družbenih dejavnost v jedru naselja in ob Pohorski cesti.
- Območje gradu Hompoš.
- Območje Botaničnega vrta.
- Odprte zelene površine ob Hočkem potoku (Zg. In Spodnje Hoče).
- Povezovalni drevored med Spodnjimi Hočami in gradom Hompoš.
- Zelene površine na griču med Zgornjimi Hočami in Zavorštom.

Glavna povezovalna struktura se vzpostavi:

- Z preoblikovanjem Pohorske ceste v Spodnjih Hočah in vsaj delnim preoblikovanjem regionalne ceste Hoče – Pohorska vzpenjača v mestno ulico, ki bo tako oblikovno in funkcionalno povezala središče v smeri vzhod-zahod. Priporočljiva bi bila vsaj mentalno nadaljevanje povezave do skrajnega vzhodnega stanovanjskega dela središča, vzhodno od železniške proge.
- Z preoblikovanjem dela Hočke ceste od križišča s Pohorsko cesto do bodočega severnega mestnega parka in urejene promenadne poti (prenova drevoreda, peš in kolesarskih poti) do gradu Hompoš.
- Z preoblikovanjem dela Bohovske ceste od severnega roba do načrtovanega območja gospodarske cone na jugu.
- Z vzpostavitvijo povezave zahodnega dela središča z bodočim športno-rekreacijskim območjem vzhodno od železniške proge.

Tako se povežejo skoraj vsa družbena ter rekreacijska območja v naselju in naselje pridobi pravi mestni značaj.

Družbene dejavnosti se razvijajo:

- V osrednjem delu naselja
- S prenavo in širitvijo naselja ob Bohovski cesti, kjer se območje proizvodnje dolgoročno prestrukturira v območje centralnih dejavnosti.
- S prestrukturiranjem proizvodnega območja ob južnem poteku Hočkega potoka kot notranjega središča stanovanjskega območja.
- V območju gradu Hompoš (Fakulteta za kmetijstvo in biosistemske vede).
- Na severnem robu naselja Spodnje Hoče ob vznožju griča na grad Hompoš.

Proizvodne dejavnosti oz. gospodarska cone se že nahaja v koridorju med regionalno cesto in glavno železniško progo in s širitvijo na jug do avtoceste A1 doseže ustrezno velikost za gospodarsko cono regionalnega pomena.

Stanovanjske površine se umesti:

- V zahodni del središča in sicer na severni rob do Hočkega potoka.
- Na jugu na platoju nad Hočkim potokom.
- V Zgornjih Hočah in Zaforštu kot zaokrožitev in dopolnitev površin.
- Kot nadomestne površine stanovanjskih površin pod prenosnimi daljnovodi severno od Spodnjih Hoč.

Zgoraj opisan prostorski razvoj temelji predvsem na prenovi območij in notranjemu razvoju naselja. Širitev naselja je predvidena le kot širitev površin gospodarske cone in delno stanovanjskih površin znotraj omejevalnih gozdnih, kmetijskih in reliefnih robov.

Hoče se bo razvijalo v povezavi zelenega sistema naselja s kvalitetami naravnega okolja, kar bo ustvarilo razmere za ekološko ravnotežje in kakovost življenjskega okolja v mestu.

Povzetek

Občinsko središče Hoče bo torej z lego v zaključenem regionalnem območju mesta Maribor, na vozlišču prometnih poti mednarodnega in regionalnega pomena in v vplivnem območju sosednjega velikega mesta Gradec bo urbanim razvojem načrtovalo koncentracijo stanovanjske gradnje, proizvodnih, storitvenih in oskrbnih dejavnosti ob prometnih vozliščih in križiščih različnih prometnih smeri kot eno od več medsebojno sodelujočih in učinkovito povezanih središč v širšem mestnem območju in sicer:

1. Bo za uspešen razvoj gospodarstva izkoristilo prednost izrazito ugodne prometne in strateške lege prometnih poti mednarodnega in regionalnega pomena in tako usklajeno razvijalo prometno in poselitveno omrežja, ki bo **omogočilo razvoj gospodarske cone** ob prometnem vozlišču z neposredno železniško povezavo s ciljem boljše dostopnosti in preusmerjanja prometnih tokov s cestnega na železniško omrežje.

2. Bo krepilo funkcije občinskega središča predvsem z razvojem izobraževalnih funkcij na prostorsko ločenem območju Pohorskega Dvora z omogočanjem **razvoja dejavnosti Fakultete za kmetijstvo in biosistemske vede na Pohorskem dvoru**.

3. Bo krepilo funkcije občinskega središča predvsem z **razvojem Botaničnega vrta na prostorsko ločenem območju Gomil** z razvojem dejavnosti:

- Ohranjanja in varovanja rastlinskih vrst z ureditvijo potrebnih objektov in prostorskih ureditev za izvajanje dejavnosti (npr. rastlinjaki za tropske rastline in za prezimovanje rastlin, ki so občutljive na nizke temperature).
- Raziskav iz področja genetike, žlahtnjenja in fiziologije rastlin (eksperimentalno polje na prostem in raziskovalni laboratorij) z ureditvijo potrebnih objektov in prostorskih ureditev za izvajanje dejavnosti (npr.: posodobitev laboratorija za tkivne kulture, ki se bo uporabljal za potrebe botaničnega vrta, predvsem za gojenje ogroženih in zavarovanih rastlinskih vrst).
- Visokošolskega izobraževanja, strokovno vodenih šolskih in obšolskih dejavnosti s ciljem poglobljanja in širjenja botaničnega znanja, ki je temeljna veda za vse strokovne predmete rastlinske pridelave v kmetijstvu z ureditvijo potrebnih objektov in prostorskih ureditev za izvajanje dejavnosti.
- Ozaveščanju širše javnosti v odnosu do naravoslovja in varstva narave ter rastlinske pridelave.
- Dopolnilnih turističnih in kulturnih dejavnosti kot je ureditev arheološkega parka na območju arheološke dediščine, ureditev objekta za dopolnilno ponudbo in podobno.

4. Bo z notranjim razvojem naselja izpolnilo kriterije glede števila prebivalstva, s strukturnim preoblikovanjem oz. vzpostavitvijo glavne povezovalne struktura – (oblikovanjem mestne ulice in trgov, postavitev drevoredov in povezovalnih peš in kolesarskih poti) pa **pridobilo pravi mestni značaj**.

5. Bo **prostorsko ločene funkcije središča po posameznih naseljih povežalo v enotno strukturo s posebnim poudarkom** s povezavami z novimi programi in elementi naravne in kulturne dediščine na območju gradu Hompoš in Botaničnega vrta v Gomilah.

6. Bo z notranjim razvojem (npr. stanovanjska enklava ob železniški postaji) in s širitvijo naselja v skladu s funkcijami središča v zaključenem regionalnem območju mesta Maribor zagotovilo **površine za stanovanjsko gradnjo bivalne in izboljšalo bivalni standard naselja** s preureditvijo delov naselja (zagotavljanje parkovnih površin z dobro peš dostopnostjo, izboljšava prometne mreže in orientacije v naselju).

7. Bo s sanacijo območja izkoriščanja mineralnih surovin vzhodno od glavne železniške proge na slivniškem polju vzpostavilo **športno-rekreacijsko območje**.

1.4. KONCEPT PROMETNEGA OMREŽJA IN JAVNEGA POTNIŠKEGA PROMETA

Koncept prometnega omrežja in javnega potniškega prometa je obravnavan v Urbanističnem načrtu naselja Spodnje Hoče (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8033, maj 2010) in ostaja nespremenjen.

1.5. KONCEPT URBANISTIČNEGA IN ARHITEKTURNEGA OBLIKOVANJA

Koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja je obravnavan v Urbanističnem načrtu naselja Spodnje Hoče (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8033, maj 2010), ki je povzet in dopolnjen v tem poglavju.

Občinsko središče nima razvite enotne urbanistično-arhitekturne zasnove in v celoti izražene identitete s prepoznavno strukturo, ki bi jo kot občinsko središče moralo imeti kljub mnogo kvalitetnih mikro ambientom v naselju.

Želeni cilj je doseči vzpostavitev nove, preurejene identitete občinskega središča s povezavo posameznih prostorsko ločenih naselij (enot) in mikro enot znotraj posameznega naselja v celoto.

Kvalitetno oblikovana območja so:

- Območje družbenih dejavnost v jedru naselja in ob Pohorski cesti.
- Območje gradu Hompoš.
- Območje Botaničnega vrta.
- Odprte zelene površine ob Hočkem potoku (Zg. In Spodnje Hoče).
- Povezovalni drevored med Spodnjimi Hočami in gradom Hompoš.
- Zelene površine na griču med Zgornjimi Hočami in Zaforštom.

Glavna povezovalna struktura se vzpostavi:

- Z preoblikovanjem Pohorske ceste v Spodnjih Hočah in vsaj delnim preoblikovanjem regionalne ceste Hoče – Pohorska vzpenjača v mestno ulico, ki bo tako oblikovno in funkcionalno povezala središče v smeri vzhod-zahod. Priporočljiva bi bila vsaj mentalno nadaljevanje povezave do skrajnega vzhodnega stanovanjskega dela središča, vzhodno od železniške proge.
- Z preoblikovanjem dela Hočke ceste od križišča s Pohorsko cesto do bodočega severnega mestnega parka in urejene promenadne poti (prenova drevoreda, peš in kolesarskih poti) do gradu Hompoš.
- Z preoblikovanjem dela Bohovske ceste od severnega roba do načrtovanega območja gospodarske cone na jugu.
- Z vzpostavitvijo povezave zahodnega dela središča z bodočim športno-rekreacijskim območjem vzhodno od železniške proge.

Tako se povežejo skoraj vsa družbena ter rekreacijska območja v naselju in naselje pridobi pravi mestni značaj.

Družbene dejavnosti se razvijajo:

- V osrednjem delu naselja
- S prenovo in širitvijo naselja ob Bohovski cesti, kjer se območje proizvodnje dolgoročno

prestrukturira v območje centralnih dejavnosti.

- S prestrukturiranjem proizvodnega območja ob južnem poteku Hočkega potoka kot notranjega središča stanovanjskega območja.
- V območju gradu Hompoš (Fakulteta za kmetijstvo in biosistemske vede).
- Na severnem robu naselja Spodnje Hoče ob vznožju griča na grad Hompoš.

Proizvodne dejavnosti oz. gospodarska cone se že nahaja v koridorju med regionalno cesto in glavno železniško progo in s širitvijo na jug do avtoceste A1 doseže ustrezno velikost za gospodarsko cono regionalnega pomena.

Stanovanjske površine se umesti:

- V zahodni del središča in sicer na severni rob do Hočkega potoka.
- Na jugu na platoju nad Hočkim potokom.
- V Zgornjih Hočah in Zaforštu kot zaokrožitev in dopolnitev površin.
- Kot nadomestne površine stanovanjskih površin pod prenosnimi daljnovodi severno od Spodnjih Hoč.

Zgoraj opisan prostorski razvoj temelji predvsem na prenovi območij in notranjemu razvoju naselja. Širitev naselja je predvidena le kot širitev površin gospodarske cone in delno stanovanjskih površin znotraj omejevalnih gozdnih, kmetijskih in reliefnih robov.

Hoče se bo razvijalo v povezavi zelenega sistema naselja s kvalitetami naravnega okolja, kar bo ustvarilo razmere za ekološko ravnotežje in kakovost življenjskega okolja v mestu.

Osnovna usmeritev je vzpostavljanje prepoznavne podobe naselja in identitete ter varovanje, povezovanje in vzpostavljanje kakovostnih ambientov naselja.

Ključne usmeritve notranjega razvoja urbanega območja so:

- Oblikovanje robov,
- Oblikovanje jedra naselja z urbanistično-arhitekturno delno prenovijo javnih površin (ureditev promenadnih ulic, drevoredov, peš povezovalnih poti predvsem v smeri sever – jug in kolesarskih poti s hodniki za pešce), ki bodo povezovale posamezne dele strukture v celoto.
- Posodobitev notranjih prometnih in peš povezav,
- Povezava prostorsko ločenih funkcij naselja z oblikovanjem javnega prostora.
- Delna prenova današnje proizvodne cone Spodnje Hoče in območja Sana ter Ledinek,
- Urejanje neustrezno izkoriščenih zemljišč mestnega središča, pri čemer se upošteva urbane oblike in arhitekturo, mešanje urbanih rab in primerne gostote, možnosti večkratne rabe prostora, socialno in kulturno različnost, varnost in kvalitetno prebivanje, varstvo in razvoj kulturne dediščine ter možnosti za zmanjšanje rabe osebnega avtomobila in energije.
- Sanacija območja izkoriščanja mineralnih surovin v športno-rekreacijsko območje,

Podrobnejša usmeritev za oblikovanje robov:

- Preprečuje se zaraščanje grajenega tkiva naselja Spodnje Hoče z okoliškim grajenim tkivom, predvsem v smeri proti naselju Zgornje Hoče ob turistični cesti,
- Robovi naselja naj se kvalitetnejše izoblikujejo, predvsem v severozahodnem delu naselja kjer lahko nov potek Hočkega potoka služi kot nov naravni rob naselja.

Podrobnejša usmeritev za oblikovanje jedra:

- Oblikovanje v jedru naselja naj se podreja obstoječim kvalitetam;
- V območju jedra ni dopustno vzpostavljanje višinskih poudarkov kot konkurence dominantni cerkve Sv. Jurija v jedru naselja.
- Višji objekti so dopustni ob osrednji prometnici v smeri zahod- vzhod (Pohorska – Miklavška cesta) izven območja naselbinskega jedra ter ob regionalni cesti v smeri sever-jug (Bohovska cesta) ter ob bodoči lokalni cesti v smeri sever-jug zahodno od gospodarske cone.

Podrobnejša usmeritev za posodobitev notranjih prometnih in peš povezav:

- Izboljša se prehodnost grajenega tkiva in orientacija v prostoru;
- Osrednje prometnice v smeri zahod- vzhod (Pohorska – Miklavška cesta) in v smeri sever-jug (Bohovska cesta – Slivniška cesta ter Hočka cesta) se preoblikujejo v mestne ceste – promenade z mestotvornim programom. Vzpostavijo se tudi nove peš povezave predvsem v smeri sever – jug.

Podrobnejša usmeritev za povezava prostorsko ločenih funkcij naselja z oblikovanjem javnega prostora:

- Osrednje naselje občinskega središča se poveže z drugimi naselji, ki predstavljajo prostorsko ločene funkcije naselja (Pohorski Dvor, Gomile, Zgornje Hoče, Zavoršt) z urejenimi javnimi površinami (drevoredi, peš in kolesarske poti).

DELNA PRENOVA IN NOTRANJI RAZVOJ MESTNEGA SREDIŠČA

Delna prenova (mestnega) središča je povezana:

- S preoblikovanjem Pohorske ceste v Spodnjih Hočah in vsaj delnim preoblikovanjem regionalne ceste Hoče – Pohorska vzpenjača v mestno ulico z oblikovanjem površin za pešce, kolesarje in povezovalnih zelenih površin (drevored), ki ustvarijo funkcionalne in vizualne povezave med posameznimi območji naselja s čimer se oblikovno in funkcionalno poveže središče v smeri vzhod - zahod. Priporočljiva bi bila vsaj mentalno nadaljevanje povezave do skrajnega vzhodnega stanovanjskega dela središča, vzhodno od železniške proge.
- S preoblikovanjem dela Hočke ceste od križišča s Pohorsko cesto do bodočega severnega mestnega parka z oblikovanjem površin za pešce, kolesarje in povezovalnih zelenih površin (drevored) in urejene promenadne poti (prenova drevoreda, peš in kolesarskih poti) do gradu

Hompoš.

- S preoblikovanjem dela Bohovske ceste z oblikovanjem površin za pešce, kolesarje in povezovalnih zelenih površin (drevored) od severnega roba do načrtovanega območja gospodarske cone na jugu.
- Z vzpostavitvijo povezave zahodnega dela središča z bodočim športno-rekreacijskim območjem vzhodno od železniške proge.

Z navedenim preoblikovanjem mestnih javnih površin se vzpostavi povezovalna mestna struktura v obliki promenadne ulice in manjših trgov ob njej in sicer se ustvarijo funkcionalne in vizualne povezave med posameznimi območji naselja:

- Družbene infrastrukture (Območje osnovne šole in vrtca),
- Zelenih in rekreacijskih površin (območje severnega parka, območje gradu Hompoš, območje Botaničnega vrta, območje zelenih rekreacijskih površin v Zgornjih Hoč in Zaforštu),
- Stanovanjska območja v zaledju.

Poleg preusmeritve tranzitnega prometa iz središča naselja je potrebno vzpostaviti tudi novo mestno strukturo objektov, historične kvalitetne objekte pa ponovno izpostaviti.

Ob promenadni ulici naj se nizajo javni programi, hkrati pa naj bodo opremljene z drevoredi, tlaki, razsvetljavo, itd. na način, da so prijetne za sprehajanje. Kjer je možno, se gradbena linija ob teh ulicah pomika navznoter, tako da nastanejo žepki z majhnimi trgi.

Dolgoročno je potrebno prestrukturiranje današnje proizvodne cone Sana in Ledinek, ki se nahajata v neposredni bližini stanovanjskih območij ter centra naselja. Območji je potrebno prestrukturirati v dejavnost, ki ne bo imela negativnih vplivov na bivanje, obstoječo proizvodnjo pa preseliti na primernejšo območje izven naselja.

NOTRANJI RAZVOJ NASELIJ

Oblikovanje mestnih vhodov naj bo jasno izraženo v območju:

- Pri oblikovanju severne vpadnice (Hočka cesta) je potrebno oblikovati vhod (vstopno točko) v območju vhoda v Botanični vrt in v nadaljevanju ob severnem mestnem parku.
- Posebno pozornost je potrebna pri oblikovanju vhoda v Botanični vrt ob regionalni cesti, katerega oblikovanje naj bo povezano z vsebino Botaničnega vrta. Območje je potrebno okrepiti tako vizualno kot funkcionalno, da bo dajala centralnemu naselju ustrezno vstopno identiteto. V nadaljevanju se ob severnem parku oblikuje drugi vod v mesto, katerega oblikovanje naj bo povezano z vsebino gradu Hompoš. Od severnega mestnega parka naprej se Hočko cesto oblikuje kot mestno alejo z pešpotmi in ohranjanjem in oblikovanjem drevorednih potez. Oblikovanje objektov ob cesti naj upošteva orientiranost objektov na mestno vpadnico (obvezno je oblikovanje glavne fasade objektov na stani mestne vpadnice) in javno funkcijo objektov predvsem v parterju. Višina objektov ne presega obstoječih višinskih gabaritov.
- Pri oblikovanju zahodnega vhoda v mesto je potrebno oblikovati vhod (vstopno točko) v območju vhoda v Zgornje Hoče in v območju vhoda v Spodnje Hoče. Posebno pozornost je potrebna pri oblikovanju javnega prostora ob regionalni cesti v Zgornjih Hočah, ki se oblikuje z oblikovanjem urejenih zelenih površin ob Hočkem potoku in peš ter kolesarskim potmi. Območje

je potrebno okrepiti tako vizualno kot funkcionalno, da bo dajala centralnemu naselju ustrezno vstopno identiteto. V nadaljevanju od vhoda v Spodnje Hoče naprej se Hočka cesta oblikuje kot mestna alejo. V območja se usmerja razvoj centralnih dejavnosti. Oblikovanje objektov ob cesti naj upošteva orientiranost objektov na mestno vpadnico (obvezno je oblikovanje glavne fasade objektov na stani mestne vpadnice) in javno funkcijo objektov predvsem v parterju. Višina objektov ne presega obstoječih višinskih gabaritov.

- Oblikovanje vzhodne vpadnice v mesto je povezano z (mentalno) povezavo športno-rekreacijskih površin v vzhodnem delu s stanovanjskim zaledjem v zahodnem delu središča, ki mora preseči razdeljenost središča z infrastrukturnimi koridorji. Oblikovanje objektov ob Miklavški cesti naj upošteva orientiranost objektov na mestno vpadnico (obvezno je oblikovanje glavne fasade objektov na stani mestne vpadnice) in javno funkcijo objektov predvsem v parterju. Višina objektov ne presega obstoječih višinskih gabaritov.
- Oblikovanje vhodov ob Bohovski cesti na severu in Slivniški cesti na jugu je povezano z ureditvijo vstopnih točk v mesto in v nadaljevanju z ureditvijo mestne ulice ob Bohovski cesti in ureditvijo drevoreda z peš in kolesarskim potmi ob Miklavški cesti.

Bodoči severni mestni park in južni ob vrtcu se z vzpostavitvijo mestnih ulic in peš povezav v smeri sever – jug povežeta z ostalimi območji in okrepi svojo funkcijo.

Druge zelene površine kot je Botanični vrt, zelene športno rekreacijske površine v Zgornjih Hočah in Zavorštu se prav tako povežejo s središčem z mestnimi ulicami in novo vzpostavljenimi peš povezavami predvsem v smeri sever – jug.

Ohranja se ekstenzivne zelene površine ter njihovo sonaravno ureditev skladno z usmeritvami za varovanje teh območij (južni gozdni rob, zelene in kmetijske površine med posameznimi strukturnimi deli naselja), ki označujejo Hoče.

Znotraj bodoče kompaktne mestne strukture se oblikujejo in poudarjajo pomembnejši mestni prostori (poudarjene višine, kompleksi s svojevrstno zazidalno strukturo), ki jih spremlja ali soustvarja predvsem javni pomen (npr. pomembnejše kulturne in upravne ustanove...). Arhitekturno poudarjeno se oblikujejo tudi vstopi v mesto, predvsem v območju mešanih rab. Območja izven mestnega središča (površine prevladujoče stanovanjske namenske rabe) se oblikujejo bolj umirjeno in prilagojeno silhueti mesta.

Pri širitvi naselja predvsem na zahodni strani naselja je potrebno pazljivo oblikovati rob naselja pod gričem nad Zgornjimi Hočami, ki predstavlja pomembno prepoznavno točko v prostoru. Višinski gabariti objektov ne smejo preseči višine griča.

Ohranjati je treba merilo in značilne poglede (na kakovostne naravne in oblikovane prvine, dominante v prostoru, reliefne ali vegetacijske izpostavljene robove ...), kakor tudi krajinske značilnosti v odprtem prostoru. Pri vseh gradnjah je treba pri umestitvi upoštevati razmerje do naselja, zaselka ali skupine hiš, pri oblikovanju pa lokalno stavbno tipologijo objektov (arhitekturno oblikovanje, materiali, izvedba). Še posebej preišljeno (višinski gabariti vasi, tlorisna razporeditev, značilni pogledi, oblikovanje) je treba načrtovati gradnjo večjih objektov (npr. gostinski, obrtno proizvodni objekti ali gospodarska poslopja).

Območja in objekte kulturne dediščine se prenovi in ohranja skladno z usmeritvami namenske rabe in razvoja funkcij mesta.

1.5.1. URBANA OPREMA

Neprometne oz. obvestilne in usmerjevalne oznake je potrebno oblikovno poenotiti, vsebinsko pa vezati na prostor občine. Pri njihovi umestitvi, številu in velikosti je upoštevati merilo in značilnosti prostora (tudi varovane poglede).

1.5.2. KRAJINSKO OBLIKOVANJE

Območje UN Hoče leži med dvema ekološkima koridorjema med Pohorjem in Dravo, ki sta varovana kot ekološko pomembni območji. Severozahodno od naselja leži. Z novimi rabami območja gradu Hompoš in Botaničnega vrta, kjer se nahaja večje število enot kulturne in naravne dediščine (Fakulteta za Kmetijstvo in biosistemske vede, Botanični) bo nastal kompleks krajinsko urejenih površin, ki se na naselje navezuje z mestnimi promenadami, ulicami ali urejenimi drevoredi ter novimi peš povezavami v smeri sever-jug.

Pomembnejše zelene površine so:

- Botanični vrt v Gomilah
- Pokopališče, ki je od središča ločen z Bohovsko cesto
- Športno površine in otroška igrišča ob šoli oz. vrtcu.
- Športno-rekreacijske površine vzhodno od železniške proge, kjer je z po opustitvi izkoriščanja gramoznice (2015) z Lokacijskim načrtom za avtocesto Slivnica – Pesnica (Ur. I. RS, št. 41/98 in 72/00) že predvidena ureditev gramoznice v športno – turistično – rekreacijsko površino.

Zaradi pomanjkanja ustreznih velikih, urejenih in opremljenih parkovnih površin, ki bi funkcionirale kot socialni prostori naselja v radiju oddaljenosti 1000 m, se načrtuje:

- Ureditev novega severnega parka ob zaključku lipovega drevoreda k gradu Hompoš. Ker skozi obstoječe tkivo naselja ni možna vzpostavitev ustreznih zelenih poti do parka, naj se načrtuje vzpostavitev obdobje poti ob novem Hočkem potoku.
- Preureditev in razširitev odprtih površin ob šoli v enotno parkovno površino, ki bo namenjena prvenstveno južnemu delu centralnega dela naselja.

Pri urejanju drugih zelenih površin znotraj historičnih poselitvenih območij je osrednje vodilo ustrezna prezentacija elementov kulturne dediščine območja.

Ohranjanja se tudi druge odprte, zelene in rekreacijske površine, ki so preko naravnih koridorjev povezani v prehodni zeleni sistem.

Z varovanjem robov strnjene naselja in s prenavljanjem in zgoščevanjem grajenih struktur se varujejo območja trajno odprtega prostora.

Oblikovanje prostorskih ureditev na zelenih in drugih javnih odprtih površinah znotraj starih poselitvenih območij naj gradi na uporabi tipičnih elementov notranjske urbane krajine, medtem ko naj bodo ureditve v novejših delih ambiciozno in sodobno zasnovane.

Posamezna drevesa se ohranja in po potrebi nadomešča. Vse zunanje ureditve morajo biti izvedene tako, da obstoj dreves ni in ne bo ogrožen.

1.6. KONCEPT ZELENEGA SISTEMA NASELJA

Koncept zelenega sistema naselja je obravnavan v Urbanističnem načrtu naselja Spodnje Hoče (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8033, maj 2010), ki je povzet in dopolnjen v tem poglavju.

1.6.1. ZELENI SISTEM

Zaradi značilnosti poselitvenega območja, ki združuje več posameznih naselij, zeleni sistem na območju UN vključuje zelene površine naselja v območju UN, funkcionalno pa ga dopolnjujejo kmetijske in gozdne površine v zaledju naselij.

Osnovne značilnosti obstoječe zasnove, ki so pomembne za zasnovo zelenega sistema mesta so:

- V poselitvenih območjih je veliko nepozidanih stavbnih zemljišč, med katerimi je nekatere potrebno varovati in jih trajno ohranjati kot zelene površine (predvsem zelene površine kot ločilne pasove med posameznimi strukturnimi deli naselja).
- Pomembno zeleno potezo predstavlja drevored, ki povezuje naselje spodnje Hoče z območjem gradu Hompoš in nov potek Hočkega potoka na severu naselja.
- V naselju je sorazmerno večjih in manjših zelenih površin, ki se pojavljajo ob prometnicah in ob robu grajene strukture.
- Pomemben je delež številnih kvalitetnih dreves, ki se združujejo v gruče, linijo dreves ali pa so samostojna, tako zunaj kot znotraj naselja.
- Zelene površine niso združene v povezan sistem: manjše se pojavljajo tudi med stavbami, večje pa zapolnjujejo večji odprti prostor, na primer ob prometnicah.
- Gozdove na južnem robu naselja in predvsem grič med Zgornjimi Hočami in Zavorštom, ki mora ostati javno dostopen (ureditev peš poti).

Z zelenim sistemom se zagotavlja zadovoljitev raznolikih potreb prebivalcev po športu, rekreaciji in drugih priložnostnih dejavnostih, varovanje tistih odprtih prostorov in zelenih površin, ki so prepoznani kot bistveni za zeleni sistem in izboljšanje ekološke in funkcionalne povezave med prvimi zelenega sistema in njihovo programsko dopolnjevanje.

1.6.1.3. Športno rekreacijske površine

Športni parki

Športno-rekreacijske površine, ki služijo tudi šoli in vrtcu v Spodnjih Hočah, predstavljajo največjo zunanjo javno površino, ki se je oblikovala na južnem robu središča.

Športni park naj se preuredi in razširi kot odprta površina ob šoli v enotno parkovno površino, ki bo namenjena prvenstveno južnemu delu centralnega dela naselja.

Z ostalimi deli se poveže preko novo načrtovanih peš povezav v smeri sever – jug ter z ureditvijo mestnih ulic (Pohorska, Bohovska, Hočka in del Slivniške ceste).

Otroška igrišča

Otroška igrišča so predvidena v sklopu zelenih površin ali drugih površin in morajo biti primerno razporejena ob šoli in v stanovanjskih soseskah.

Znotraj obstoječih poselitvenih območij se primerne zelene površine namenijo javnim parkom z ureditvami otroških igrišč.

Zaradi uvajanja devetletke, so postala otroška igrišča ob šolah sestavni del obvezne opreme šolskih igrišč. Kvalitetno urejeno otroško igrišče se nahaja v neposredni bližini športnega parka in osnovne šole. Otroško igrišče je načeloma odprto za javnost.

Druge zelene površine ob šolah so površine, ki imajo poudarjeno socialno funkcijo (druženje) pa tudi vzgojno-izobraževalno funkcijo (demonstracijski vrtovi, učne poti...). Šola elementov »krajine učenja« nima razvitih.

Pri načrtovanju igrišč za otroke je treba upoštevati različne starostne skupine in skupine otrok s posebnimi potrebami.

Šport in rekreacija v naravi

Velik poudarek se daje urejanju rekreacijskih površin (pasivna rekreacija) in kolesarskih poti. Območja rekreacijskih površin in kolesarskih poti se deloma razporejajo znotraj območja poselitve, deloma pa izven območja poselitve (kmetijske in gozdne površine izven območja urbanistične zasnove) in skupaj tvorijo enovit sistem rekreacije.

Območje za šport in rekreacijo se nahaja na južnem robu Zavoršta, ki se vključi v naselja z vzpostavitvijo novih povezovalnih peš poti.

Načrtuje se športno-rekreacijske površine vzhodno od železniške proge, kjer je z po opustitvi izkoriščanja gramoznice (2015) z Lokacijskim načrtom za avtocesto Slivnica – Pesnica (Ur. l. RS, št. 41/98 in 72/00) že predvidena ureditev gramoznice v športno – turistično – rekreacijsko površino. Priporočljiva je vzpostavitev (mentalne) povezave s stanovanjskim zaledjem v zahodnem delu središča, ki mora preseči razdeljenost središča z infrastrukturnimi koridorji.

Načrtuje se vzpostavitev športno rekreacijskih površin severno od Zgornjih Hoč, ki se z ostalimi deli povežejo z ureditvijo vsaj peš poti ob Hočkem potoku in prečno povezavo v smeri sever – jug in ureditvijo Pohorske ceste kot mestne ulice.

Druge usmeritve: Rekreacijska območja naj se neposredno povežejo z zelenim sistemom mesta preko dobro urejenih peš in kolesarskih poti. Na vseh pomembnih peš in kolesarskih poteh je treba regulirati motorni promet ali kako drugače zagotoviti varno vožnjo s kolesom in sprehajanje, da ne nastajajo novi konflikti.

Za učinkovito povezavo mestnih zelenih površin z zelenim zaledjem je potrebno vzpostaviti povezovalne zelene strukture z urejenimi površinami za pešce in kolesarskimi stezami z ustrezno opremo in poudarjenim oblikovanjem (prostori za posedanje in razgled, osvetlitev...). Kot takšno je smiselno urediti vsaj peš in kolesarske pot ob Pohorski, Bohovski, Hočki in delu Slivniške ceste ter med Spodnjimi in Zgornjimi Hočami, med Spodnjimi Hočami in gradom Hompoš ter med Spodnjimi Hočami in Gomilami ter od Spodnjih Hoč do športno-rekreacijskih površin vzhodno od železniške proge.

1.6.1.4. Parkovne površine

Športno-rekreacijske površine, ki služijo tudi šoli in vrtcu v Spodnjih Hočah, predstavljajo največjo zunanjo javno površino, ki se je oblikovala na južnem robu središča. Načrtuje naj se preureditev in razširitev kot odprta površina ob šoli v enotno parkovno površino, ki bo namenjena prvenstveno južnemu delu centralnega dela naselja.

Načrtuje se ureditev novega severnega parka ob zaključku lipovega drevoreda k gradu Hompoš. Ker skozi obstoječe tkivo naselja ni možna vzpostavitev ustreznih zelenih poti do parka, naj se načrtuje vzpostavitev obdobje poti ob novem Hočkem potoku.

Načrtuje se nadaljnje urejanja Botaničnega vrta z razvojem dejavnosti:

- Ohranjanja in varovanja rastlinskih vrst z ureditvijo potrebnih objektov in prostorskih ureditev za izvajanje dejavnosti (npr. rastlinjaki za tropske rastline in za prezimovanje rastlin, ki so občutljive na nizke temperature).
- Raziskav iz področja genetike, žlahtnjenja in fiziologije rastlin (eksperimentalno polje na prostem in raziskovalni laboratorij) z ureditvijo potrebnih objektov in prostorskih ureditev za izvajanje dejavnosti (npr.: posodobitev laboratorija za tkivne kulture, ki se bo uporabljal za potrebe botaničnega vrta, predvsem za gojenje ogroženih in zavarovanih rastlinskih vrst).
- Visokošolskega izobraževanja, strokovno vodenih šolskih in obšolskih dejavnosti s ciljem poglobljanja in širjenja botaničnega znanja, ki je temeljna veda za vse strokovne predmete rastlinske pridelave v kmetijstvu z ureditvijo potrebnih objektov in prostorskih ureditev za izvajanje dejavnosti.
- Ozaveščanju širše javnosti v odnosu do naravoslovja in varstva narave ter rastlinske pridelave.
- Dopolnilnih turističnih in kulturnih dejavnosti kot je ureditev arheološkega parka na območju arheološke dediščine, ureditev objekta za dopolnilno ponudbo in podobno.

Za vzpostavitev pravih mestnih parkov je potrebno zgoraj navedeni območji vključiti v enovit zeleni sistem mesta predvsem z povezavo z mestno promenado in ureditvijo drevoreda ob njej.

Predlagana je vzpostavitev manjših parkovnih površin v obstoječih urbanih površinah za potrebe prebivalcev območja predvsem v vseh novih večjih stanovanjskih soseskah.

1.6.2. ZASNOVA POVEZAV ZELENEGA SISTEMA

1.6.2.5. Pomembnejše peš in kolesarske poti

Za učinkovito povezavo mestnih zelenih površin z zelenim zaledjem je potrebno vzpostaviti povezovalne zelene strukture z urejenimi površinami za pešce in kolesarskimi stezami z ustrezno opremo in poudarjenim oblikovanjem (prostori za posedanje in razgled, osvetlitev...). Peš in kolesarske povezave, ki so pomembne za povezavo zelenega sistema v Pivki tečejo v smeri sever jug ob Hočki oziroma Bohovski in Slivniški cesti ter v smeri vzhod-zahod ob Pohorski cesti.

Uredi naj se tudi peš in kolesarske poti med:

- Spodnjimi in Zgornjimi Hočami,
- Spodnjimi Hočami in gradom Hompoš,

- Spodnjimi Hočami in Gomilami.

Pomembna je tudi vzpostavitev povezave s športno-rekreacijskim območjem vzhodno od železniške proge bodisi ob Miklavški cesti bodisi z drugimi prečnimi povezavami.

Najbolj pomembne peš poti pa so mestna promenada na delu Kolodvorske ceste (povezave centra z železniško postajo), peš pot ob prečni in peš povezave med kompleksom šole in vrtca ter športnim parkom.

Pomembna je še vzpostavitev prečnih povezav, ki naj povežejo območja:

- Zaforšta z Zgornjimi Hočami v smeri sever – jug (ob severnem poteku Hočkega potoka),
- Spodnjih Hoč, Zgornjih Hoč in Zaforšta z zelenimi površinami na griču nad njimi,
- Severno stanovanjsko območje z južnim robom naselja v smeri sever – jug,
- Športni park ob šoli in vrtcu z ostalimi deli naselja v smeri sever – jug.

Za glavne povezave območij zelenega sistema so pomembne predvsem ureditve obstoječe Pohorske, Hočke, Bohovske in dela Slivniške ceste koridorji za pešce in kolesarje, morebitna ustrezna razbremenitev teh poti z motornim prometom ter primerna oprema poti z vegetacijo (drevoredi) in drugo opremo (počivališča s klopami in koši za smeti na primernih točkah). Pri ureditvi križanj glavnih kolesarskih in peš poti z glavno cesto je potrebno zagotoviti predvsem varne in dobro označene prehode (prečkanja).

Rekreacijske poti se načeloma vodi po obstoječih poljskih ali gozdnih poteh oziroma po naravnih robovih tako da se direktno čimmanj posega v naravovarstveno najbolj vredna območja. Pri urejanju rekreacijskih poti v zaledju mesta je potrebno poskrbeti za varna prečkanja cest.

1.6.2.6. Členitvene in varovalne zelene površine

Členitvene in varovalne zelene površine členijo poselitveno strukturo na prepoznavne enote, varujejo pred erozijo izpostavljene brežine, varujejo nezaželene poglede in kakovostne elemente kulturne krajine. V območju UN Hoče je potrebno ohraniti in ščititi vegetacijski zaščitni pas ob južnem robu Spodnjih Hoč ter na griču med Zgornjimi Hočami in Zaforštom.

Pri širitvi naselja predvsem na zahodni strani naselja je potrebno pazljivo oblikovati rob naselja pod gričem nad Zgornjimi Hočami, ki predstavlja pomembno prepoznavno točko v prostoru. Višinski gabariti objektov ne smejo preseči višine griča.

Pomembno vlogo imajo tudi drugi členitveni oz. ločilni zeleni pasovi med različnimi strukturami naselja, pri čemer se obstoječe ohranja in vzpostavlja nove med posameznimi različnimi strukturami.

Ohranja se ekstenzivne zelene površine ter njihovo sonaravno ureditev skladno z usmeritvami za varovanje teh območij (južni gozdni rob, zelene in kmetijske površine med posameznimi strukturnimi deli naselja), ki označujejo Hoče.

Posebna pozornost je potrebna pri oblikovanju naselja, ki se odpira na kmetijske površine, ki predstavljajo večje komplekse sklenjenih površin v primarni rabi, ki so pomembne za ohranjanje strukture naselja. Potrebna je vzpostavitev mehke zelene bariere.

1.6.2.7. Drevoredne poteze

Pri urejanju zelenih površin znotraj historičnih poselitvenih območij je osrednje vodilo ustrezna prezentacija elementov kulturne dediščine območja.

Ohranjanja se odprte, zelene in rekreacijske površine, ki so preko naravnih koridorjev povezani v prehodni zeleni sistem:

- Pomembno zeleno potezo predstavlja drevored, ki povezuje naselje spodnje Hoče z območjem gradu Hompoš in nov potek Hočkega potoka na severu naselja.
- Pomembno vzdolžno potezo bo ustvarjala zelena linija v smeri sever-jug, ki bo predstavljala tudi zeleno cezura med stanovanjskim in gospodarskim območjem. Območje se lahko razširi kot zelene površine na območju poplavno ogroženih površin.
- V naselju je sorazmerno večjih in manjših zelenih površin, ki se pojavljajo ob prometnicah in robu grajene strukture.
- Pomemben je delež številnih kvalitetnih dreves, ki se združujejo v gruče, linijo dreves ali pa so samostojna, tako zunaj kot znotraj naselja.

Z varovanjem robov strnjene naselja in s prenavljanjem in zgoščevanjem grajenih struktur se varujejo območja trajno odprtega prostora.

Oblikovanje prostorskih ureditev na zelenih in drugih javnih odprtih površinah znotraj starih poselitvenih območij naj gradi na uporabi tipičnih elementov notranjske urbane krajine, medtem ko naj bodo ureditve v novejših delih ambiciozno in sodobno zasnovane.

Posamezna drevesa se ohranja in po potrebi nadomešča. Vse zunanje ureditve morajo biti izvedene tako, da obstoj dreves ni in ne bo ogrožen.

Ohranja se obstoječe zaščitne vegetacijske pasove, ki so pomembni v strukturi naselij. Novi vizualni zaščitni pasovi z visoko drevnino (drevoredi, drevesne živice) naj bodo načeloma iz avtohtonih vrst.

1.6.2.8. Zelene površine ob vodotokih

Vodotok Hočki potok predstavlja severni rob območju UN Hoče. Ob njem naj se uredi povezovalne peš poti, ki bodo povezale Spodnje in Zgornje Hoče. Drugi poteki Hočkega potoka znotraj območja UN Hoče se prav tako uredi in izkoristijo za ureditve zelenih povezovalnih struktur naselja.

1.6.2.9. Območja gozda in kmetijskih površin

V območju UN Hoče se nahajajo območja kmetijskih površin, ki pa pomembna tudi z vidika ohranjanja kulturne krajine in sicer med Spodnjimi in Zgornjimi Hočami ter med Spodnjimi Hočami in Gomilami.

V območju UN Hoče se ne nahajajo območja gozdnih površin, so pa pomembna z vidika ohranjanja kulturne krajine. Gozdove na južnem robu naselja in predvsem na griču med Zgornjimi Hočami in Zaforštom se ohranja, zagotovi naj se javno dostopnost (ureditev peš poti). Navedene kmetijske in gozdne površine so namenjene rekreaciji in preživljanju prostega časa (sprehajalne in kolesarske poti), brez posebnih ureditev in naprav ter brez grajenih objektov.

1.7. KONCEPT PROSTORSKIH UREDITEV, KI SE NANAŠAJO NA VARSTVO OKOLJA

Koncept prostorskih ureditev, ki se nanašajo na varstvo okolja, je obravnavan v Urbanističnem načrtu naselja Spodnje Hoče (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8033, maj 2010) in ostaja nespremenjen razen v delu Varstvo pred poplavami in Pokopališče, ki je dopolnjen v tem poglavju.

1.7.1. VARSTVO PRED POPLAVAMI

Urbanizirana območja UN Hoče so relativno varna pred poplavami, saj je poselitev v večji meri umaknjena na poplavno varne višje ravnice. Zaradi zagotavljanja ustreznega varstva urbaniziranih območij pred poplavami, je potrebno odpadne meteorne vode s streh in tlakovanih površin ponikati kjerkoli je to možno. V kolikor ponikanje ni možno, se meteorno vodo odvaja z ločeno meteorno kanalizacijo in pred iztokom meteorne kanalizacije v vodotok, le te zadržuje v ustreznih zadrževalnikih.

Na delu poplavnega območja je prepovedana gradnja objektov ter spreminjanje kote terena oz. nasipavanje. Uredijo naj se zelene površine.

Na območju širitve gospodarske cone na jugu Spodnjih Hoč (v delu, ki se nahaja v poplavnih površinah) niso dovoljeni nobeni posegi do ugotovitve možnosti gradnje na osnovi izdelane hidrološko hidravlične študije z določitvijo razredov nevarnosti.

1.7.2. POKOPALIŠČE

Pokopališče je urejeno vzhodno od avtoceste A1. Od gospodarske cone se loči z zelenim pasom. Pokopališče se ohranja. Zagotavlja se površine za njegovo širitev.

1.8. LOKALNI ENERGETSKI KONCEPT

Lokalni energetski koncept je obravnavan v Urbanističnem načrtu naselja Spodnje Hoče (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8033, maj 2010) in ostaja nespremenjen.

1.9. KONCEPT OPREMLJANJA Z GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Lokalni opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo je obravnavan v Urbanističnem načrtu naselja Spodnje Hoče (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8033, maj 2010) in ostaja nespremenjen.

1.10. KONCEPT PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE NA OBMOČJU STAVBNIH ZEMLJIŠČ V NASELJU

Koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja je obravnavan v Urbanističnem načrtu naselja Spodnje Hoče (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8033, maj 2010), ki je povzet in dopolnjen v tem poglavju.

1.10.1.VRSTE OBMOČIJ PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA V OBMOČJU UN

Območja podrobne namenske rabe znotraj območja stavbnih zemljišč urbanističnega načrta:

– OBMOČJA STANOVANJ

SS: stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi;

SK: površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju;

– OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI

C: površine, ki so namenjene oskrbnim, storitvenim, družbenim dejavnostim ter bivanju;

CU: osrednja območja centralnih dejavnosti, kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje;

CD: druga območja centralnih dejavnosti, kjer prevladuje določena dejavnost, razen stanovanj.

– OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI

IG: gospodarske cone, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim;

IK: območja z objekti za kmetijsko proizvodnjo

– OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN

ZS: površine za oddih, rekreacijo in šport, ki so namenjene oddihu, rekreaciji in športom na prostem;

ZP: parki kot urejena območja odprtega prostora v naselju;

ZD: druge urejene zelene površine, kot zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo;

ZK: pokopališča, ki so namenjena površinam za pokop in spominu na umrle.

– OBMOČJA PROMETNE INFRASTRUKTURE

PC: površine cest;

PŽ: površine železnic;

PO: ostale prometne površine, ki so namenjene objektom transportne infrastrukture ter objektom in napravam za odvijanje prometa (prometni terminal)

1.10.2.KONCEPT PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE NA OBMOČJU STAVBNIH ZEMLJIŠČ

1.10.2.1. Območja stanovanjskih površin

Območja stanovanjskih površin, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi so:

- Vsa obstoječa območja stanovanj v območju UN Hoče, ki obdajajo območje zahodno od Bohovske in Slivniške ceste, manjše stanovanjsko območje se nahaja med Bohovsko in Slivniško cesto ter železniško progo ter še eno manjše stavbno območje, katero je locirano vzhodno od železniške proge.
- Predvidena območja stanovanjskih površin se nahajajo v zahodnem delu središča mesta Spodnje Hoče, na jugu na platoju nad Hočkim potokom, v Zgornjih Hočah in Zaforštu kot zaokrožitev in dopolnitev površin ter kot nadomestne površine stanovanjskih površin pod prenosnimi daljnovodi severno od Spodnjih Hoč.

Območja podeželskega naselja vključeno v območje UN je naselje Zgornje Hoče in Zaforšt.

Enote urejanja prostora v območju UN Hoče, namenjene stanovanjskim površinam brez ali s spremljajočimi dejavnostmi so:

- Del HO 02, HO 03, HO 05, del HO 06, HO 09, del HO 12, del HO 16, HO 18, del HO 19, HO 20, del HO 21, HO 23, HO 24, del HO 25, HO 26, del HO 27, del HO 30, HO 32.

1.10.2.2. Območja centralnih dejavnosti

Osrednja območja centralnih dejavnosti so opredeljena v območju središča mesta Spodnje Hoče in območju ob glavni prometnici v smeri sever-jug (Slivniška in Bohovska cesta).

Dolgoročno se načrtuje prenova proizvodnih območjih Sana in Ledinek v območje centralnih dejavnosti.

Centralne površine, ki so namenjene oskrbnim, storitvenim, družbenim dejavnostim ter bivanju, so opredeljene še na vzhodnem delu naselja Zgornje Hoče v območje gostinskih objektov.

Druga območja centralnih dejavnosti, kjer prevladuje določena dejavnost, je območje Fakultete za kmetijstvo na gradu Hompoš v naselju Pohorski Dvor in del območja Botaničnega vrta v naselju Gomile.

Enote urejanja prostora v območju UN Hoče, namenjene centralnim površinam so:

- Del HO 01, del HO 02, del HO 04, del HO 06, HO 08, del HO 21, HO 22, HO 28.

1.10.2.3. Območja proizvodnih dejavnosti

Območja gospodarskih con se nahajajo na območju obstoječe gospodarske cone Spodnje Hoče s širitvami.

Območje objektov za kmetijsko proizvodnjo predstavlja načrtovano območje rastlinjakov v Botaničnem vrtu.

Enote urejanja prostora v območju UN Hoče, namenjene gospodarskim conam so:

- Del HO 10, del HO 14, del HO 21.

1.10.2.4. Območja zelenih površin

Območja površin za oddih, rekreacijo in šport, ki so namenjene oddihu, rekreaciji in športom na prostem so v območju UN Hoče opredeljene v območju zahodno in južno od vrtca v Spodnjih Hočah, severno od naselja Zgornje Hoče, v južnem delu naselja Zaforst (strelišče) in v območju sanacije površin za izkoriščanje mineralnih surovin.

Območja parkov kot urejenih območij odprtega prostora v naselju so v območju UN Hoče opredeljene na območju Botaničnega vrta in v severnem delu Spodnjih Hoč ob Hočkem potoku

Območja drugih urejenih zelenih površin, kot zelenih pasov z zaščitno oziroma drugo funkcijo so v območju UN Hoče opredeljene na območju med pokopališčem in gospodarsko cono, znotraj gospodarske cone v varovalnem koridorju prenosnega daljnovoda DV 110kV, med gospodarsko cono in novim stanovanjskim območjem v jugozahodnem delu naselja Spodnje Hoče ter ob Hočkem potoku.

Območje pokopališča, ki je namenjena površinam za pokop in spominu na umrle je v območju UN Hoče opredeljene na območju pokopališča in njegove urejene širitve.

Enote urejanja prostora v območju UN Hoče, namenjene zelenim površinam so:

- Del HO 01, del HO 04, del HO 06, HO 07, del HO 10, del HO 11, del HO 12, HO 13, del HO 14, del HO 16, HO 17, del HO 19, del HO 21, del HO 25, del HO 27 in del HO 30.

1.10.2.5. Območja prometnih površin

Območje površine železnic je v območju UN Hoče opredeljeno na območju glavne železniške proge.

Območje površine cest je v območju UN Hoče opredeljeno v območju avtoceste in regionalne ceste.

Kot območje ostalih prometnih površin, ki so namenjene objektom transportne infrastrukture ter objektom in napravam za odvijanje prometa (prometni terminal) je v območju UN hoče opredeljeno na območju ob južnem vstopu v Hoče (parkirišče za tovornjake in bencinski servis).

Enote urejanja prostora v območju UN Hoče, namenjene prometnim površinam so:

- Del HO 11, HO 15, del HO 21, HO 29 IN HO 31.

1.10.3.BILANCA POVRŠIN PO POSAMEZNI OSNOVNI IN PODROBNI NAMENSKI RABI PROSTORA

Namenska raba prostora	Površina stavbnih zemljišč glede na veljavni plan [m ² , ha]	Površina prostih stavbnih zemljišč glede na veljavni plan [m ² , ha]	Površina stavbnih zemljišč glede na osnutek OPN-ja [m ² , ha]
Stavbna zemljišča	4.180.098,43 m² = 418,01 ha	849.766,21 m² = 84.98 ha	5.036.721,88 m²= 503.67 ha
1. Območja stanovanj			
1.1 Stanovanjske površine	/	/	1.071.400,65 m ² = 107.14 ha
1.3 Površine podeželskega naselja	/	/	823.962,55 m ² = 82.40 ha
2. Območja centralnih dejavnosti			
2.1 Osrednja območja centralnih dejavnosti	/	/	339.677,57 m ² = 33.97 ha
2.2 Druga območja centralnih dejavnosti	/	/	126.379,42 m ² = 12.64 ha
3. Območja proizvodnih dejavnosti			
3.2 Gospodarske cone	/	/	1.336.193,47 m ² = 133.62 ha
3.3 Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo	/	/	14.722,23 m ² = 1.47 ha
5. Območja zelenih površin			
5.1 Površine za oddih, rekreacijo in šport	/	/	344.756,85 m ² = 34.47 ha
5.2 Parki	/	/	164.569,71 m ² = 16.46 ha

5.4 Druge urejene zelene površine	/	/	374.802,14 m ² = 37.48 ha
5.5 Pokopališča	/	/	36.539,10 m ² = 3.65 ha
6. Območja prometne infrastrukture			
6.1 Površine cest	/	/	334.333,51 m ² = 33.43 ha
6.2 Površine železnic	/	/	59.174,46 m ² = 5.92 ha
6.6 Ostale prometne površine	/	/	10.210,18 m ² = 1,02 ha
Kmetijska zemljišča	4.854.587,67 m² = 485.46 ha	/	188.986,08 m² = 18.90 ha
1. Najboljša kmetijska zemljišča	4.349.837,78 m ² = 434.98 ha	/	188.986,08 m ² = 18.90 ha
2. Druga kmetijska zemljišča	504.749,89 m ² = 50.47 ha	/	/
Območja gozdnih zemljišč	1.656.031,68 m² = 165.60 ha	/	/
Območja voda	87.601,21 m² = 8.76 ha	/	30.414,36 m² = 3.04 ha
Območja drugih zemljišč	/	/	/

PODROBNEJŠI DEL

2. PODROBNEJŠI DEL

2.1. SPLOŠNO

2.1.1. DOLOČITEV RAZVOJA OBMOČIJ

Razvoj območij znotraj območja stavbnih zemljišč urbanističnega načrta je načrtovan kot:

- Območje (delne in celovite) prenove,
- Območja notranjega razvoja,
- Območja širitve naselja,
- Območja javnih in zelenih površin naselja in
- Območja vzdrževanja stanja.

Način razvoja območja je opredeljen v okviru posamezne enote urejanja prostora (v nadalj.: pEUP).

2.1.2. USMERITVE ZA DOLOČITEV EUP, PNRP IN PIP

Na zgoraj navedenih območjih so določene enote in podenote urejanja prostora in:

- Enote urejanja prostora,
- Podrobnejša namenska raba prostora,
- Elementi urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja območij in objektov,
- Javne in zelene površine ter druge oblike javnega dobra,
- Opremljanje stavbnih zemljišč z gospodarsko javno infrastrukturo s prikazom območij urejanja zemljišč za gradnjo in možnostmi za njihovo opremljanje,
- Prometne ureditve, vključno z javnimi površinami za mirujoči promet.
- Območja, za katera se urbanistično arhitekturne rešitve pridobijo na podlagi javnega natečaja z usmeritvami.

2.1.3. PODROBNE USMERITVE PO EUP IN PEUP

Podrobnejša namenska raba prostora (v nadalj.: PNRP) in druge usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev so okvirno prikazane oziroma opredeljene v okviru posamezne enote oziroma podenote urejanja prostora (v nadalj.: pEUP) in sicer so usmeritve za prostorske izvedbene pogoje:

- Dopustna izraba prostora

- Pogoji za načrtovanje posegov v prostor glede namembnosti, lege, velikosti, oblikovanja, parcelacije, priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb, varovanja zdravja ljudi.

Prikaz in analiza urbanističnih značilnosti je prikazana na grafičnih prikazih:

- List 8.1: Prikaz urbanističnih značilnosti naselja, M 1:5 000.
- List 8.2: Analiza urbanističnih značilnosti naselja, M 1:5 000.

Podrobnejša namenska raba prostora in usmeritve za določitev (pod)enot urejanja prostora ter prostorskih izvedbenih pogojev so prikazane na grafičnih prikazih:

- List 9: Prikaz urbanističnih usmeritev, M 1:5 000.

List 10: Prikaz usmeritve za komunalno opremljanje, M 1:5 000.

2.1.3.1. Vrste podrobnejše namenske rabe prostora v območju UN Hoče

Za celotno območje je po posameznih (p)EUP določena oziroma prikazana podrobnejša namenska raba prostora v območju z osnovno namensko rabo stavbna zemljišča.

S: OBMOČJA STANOVANJ	
	SS: Stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi
	SS-e1: Čiste stanovanjske površine enodružinska gradnja
	SS-e2: Stanovanjske površine z dejavnostmi enodružinska gradnja
	SS-e3: Stanovanjske površine z dejavnostmi različni tipi stanovanjskih stavb
	SS-v: Večstanovanjska gradnja
	SK: Površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju
	SK-v: Površine kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in stanovanja
	SK-k: Površine izključno za kmetije in nestanovanjske kmetijske objekte
	SK-e: Enodružinska stanovanjska gradnja z dejavnostmi

	SB: Stanovanjske površine za posebne namene, ki so namenjene občasnemu ali stalnemu bivanju različnih skupin prebivalstva (otrok, ostarelih, študentov ali drugih socialnih skupin)
	skoraj pozidano : površine počitniških hiš
C: OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI površine, ki so namenjene oskrbnim, storitvenim, družbenim dejavnostim ter bivanju	
	CU: Osrednja območja centralnih dejavnosti, kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje;
	CD: Druga območja centralnih dejavnosti, kjer prevladuje določena dejavnost, razen stanovanj.
	CD-i: Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje
	CD-c: Območja centralnih dejavnosti za opravljanje verskih obredov
I: OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI	
	IG: Območja gospodarskih con, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim
	IK: Območja z objekti za kmetijsko proizvodnjo
B: POSEBNA OBMOČJA	
	BT: Površine za turizem, ki so namenjene hotelom, bungalovom in drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitev
	BD: Površine drugih območij, ki so namenjene zlasti večjim nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim dejavnostim
Z: OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN	
	ZS: Površine za rekreacijo in šport, ki so namenjene oddihu, rekreaciji in športom na prostem;
	ZP: Parki kot urejena območja odprtega prostora v naselju
	ZD: Druge urejene zelene površine kot zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo

	ZK: Pokopališča, ki so namenjena površinam za pokop in spominu na umrle.
	ZV: Površine za vrtičkarstvo
pozidano (realizirano): OBMOČJA PROMETNIH POVRŠIN	
	PC: Površine cest
	PŽ: Površine železnic
	PO: Ostale prometne površine, ki so namenjene objektom transportne infrastrukture ter objektom in napravam za odvijanje prometa (prometni terminal)
E: OBMOČJA ENERGETSKE INFRASTRUKTURE	
O: OBMOČJA OKOLJSKE INFRASTRUKTURE, ki so namenjena za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja oskrbe z vodo, čiščenja odpadnih voda ter ravnanja z odpadki	
L: OBMOČJA MINERALNIH SUROVIN	
	LN: Površine nadzemnega pridobivalnega prostora

2.2. OKVIRNA DOLOČITEV ENOT UREJANJA PROSTORA

Notranji razvoj območja

Oznaka EUP	Oznaka pEUP	Oznaka PNRP	Tip zazidave	Pozidanost	Površina (m ²)	Način urejanja
Skupaj	640.921 m² = 64 ha					
HO 02	HO 02/1	CU	vs,a	Delno pozidano	17408	
HO 02	HO 02/2	SS	b	Delno pozidano	27757	
HO 02	HO 02/3	SS	/	nepozidano	15991	OPPN
HO 03	HO 03/2	SS	/	Skoraj nepozidano	8397	OPPN
HO 04	HO 04/3	CU	c, t, a, vs	Delno pozidano	47961	OPPNp
HO 05	HO 05/4	CU	a	Delno pozidano	1978	
HO 06	HO 06/4	SK	a, k	Delno pozidano	15194	
HO 06	HO 06/6	SK	a, k	Delno pozidano	28875	
HO 06	HO 06/7	SK	a, k	Delno pozidano	47787	
HO 08		CD		Nepozidano	64432	OPPNp
HO 09	HO 09/3	SS	a	Delno pozidano	33401	
HO 16	HO 16/2	SS	sr	Skoraj nepozidano	21139	OPPNp

HO 16	HO 16/3	SS	a, sr	Skoraj nepozidano	42021	OPPNp
HO 17	HO 17/1	BT		Nepozidano	60141	OPPNp
HO 17	HO 17/2	BT		Nepozidano	20086	OPPNp
HO 20	HO 20/1	SK	a, sr	Delno pozidano	44715	
HO 23	HO 23/2	SS	a	Delno pozidano	9995	
HO 23	HO 23/3	SS	vs	Delno pozidano	8359	
HO 25	HO 25/2	SK	a, k	Delno pozidano	58514	
HO 27	HO 27/1	SK	a, k	Delno pozidano	66770	

Območja delno notranjega razvoja in delno širitve naselja

Oznaka EUP	Oznaka pEUP	Oznaka PNRP	Tip zazidave	Pozidanost	Površina (m ²)	Način urejanja
Skupaj	266.176 m² = 26,6 ha					
HO 10	HO 10/1	IG	e, sr	Skoraj nepozidano	110670	OPPNp
HO 14	HO 14/2	IG		Nepozidano	120978	OPPNp
HO 24		SK	a, k	Delno pozidano	34528	

Območja širitev naselja

Oznaka EUP	Oznaka pEUP	Oznaka PNRP	Tip zazidave	Pozidanost	Površina (m ²)	Način urejanja
Skuapj	1.085.132 m² = 108,5 ha					
HO 01	HO 01/5	CU		Nepozidano	13203	OPPNp
HO 03	HO 03/3	SS		Nepozidano	44086	OPPNp
HO 06	HO 06/9	SS		Nepozidano	110626	OPPNp
HO 09	HO 09/1	SS		Nepozidano	136952	OPPNp
HO 09	HO 09/2	SS		Nepozidano	34937	OPPNp
HO 10	HO 10/2	IG		Nepozidano	39385	OPPNp
HO 12	HO 12/2	SS		Nepozidano	32434	OPPNp
HO 14	HO 14/3	IG		Nepozidano	158609	OPPNp
HO 14	HO 14/4	IG		Nepozidano	260106	OPPNp
HO 19	HO 19/5	SS		Nepozidano	11890	
HO 21	HO 21/1	CD	c	Delno pozidano	23361	OPPNp
HO 21	HO 21/7	IK		Nepozidano	14722	OPPNp
HO 22	HO 22/3	CU	sr	Skoraj nepozidano	21955	
HO 25	HO 25/1	SK	a, k	Skoraj nepozidano	49071	
HO 26	HO 26/3	SK		Nepozidano	75268	OPPNp
HO 31		SK	a	Nepozidano	58527	OPPNp

Območje (delne) prenove naselja

Oznaka EUP	Oznaka pEUP	Oznaka PNRP	Tip zazidave	Pozidanost	Površina (m ²)	Način urejanja
skupaj	844.106 m² = 84,4 ha					
HO 04	HO 04/4	CU	a, c, t	Skoraj pozidano	51651	OPN(OPPNp)
HO 04	HO 04/5	CU	a	Pozidano (realizirano)	19015	OPN(OPPNp)
HO 06	HO 06/1	CU	e, a	Pozidano (realizirano)	10815	
HO 14	HO 14/1	IG	e, sr	Skoraj pozidano	667887	
HO 23	HO 23/1	SS	a, b, vs	Skoraj pozidano	11792	
HO 04	HO 04/6	CU	a, e	Skoraj nepozidano	82946	OPPNp

Vzdrževanje obstoječega stanja

Oznaka EUP	Oznaka pEUP	Oznaka PNRP	Tip zazidave	Pozidanost	Površina (m ²)	Način urejanja
Skupaj	953.162 m² = 95,3ha					
HO 01	HO 01/1	CDi	c	Skoraj pozidano	32497	
HO 01	HO 01/2	CU	vs	Pozidano	7813	
HO 01	HO 01/4	ZS		Pozidano (realizirano)	9810	
HO 03	HO 03/1	SS	a, b	Skoraj pozidano	118389	

HO 04	HO 04/1	CU	t, c, sr, a	Skoraj pozidano	42946	
HO 05	HO 05/1	SS	a, b	Skoraj pozidano	137808	
HO 05	HO 05/2	SK	a, k	Skoraj pozidano	38563	
HO 05	HO 05/3	SK	a,k	Skoraj pozidano	46761	
HO 06	HO 06/2	SK	a, k, t	Skoraj pozidano	34858	
HO 06	HO 06/3	SK	a, k	Skoraj pozidano	21228	
HO 06	HO 06/5	SS	a, k, sr	Skoraj pozidano	38575	
HO 12	HO 12/1	SS	a, b, sr	Skoraj pozidano	50151	
HO 16	HO 16/1	SS	a	Skoraj pozidano	125889	
HO 18		SK	a, k	Pozidano (realizirano)	4274	
HO 19	HO 19/1	SS	a, k	Pozidano (realizirano)	5801	
HO 19	HO 19/3	SS	a	Pozidano (realizirano)	5584	
HO 20	HO 20/2	SK	a, k	Pozidano (realizirano)	5310	
HO 21	HO 21/8	SK	a, k	Skoraj pozidano	5522	OPN(OPPNp)
HO 22	HO 22/1	CD	c, e	Skoraj pozidano	23348	OPN(OPPNp)

HO 22	HO 22/2	CD	c,e	Pozidano (realizirano)	20556	OPN(OPPNp)
HO 23	HO 23/4	SS	a	Skoraj nepozidano	10292	
HO 25	HO 25/4	SK	a, k	Pozidano (realizirano)	1243	
HO 26	HO 26/1	SK	a	Skoraj pozidano	36815	
HO 26	HO 26/2	SK	a	Skoraj pozidano	21224	
HO 27	HO 27/2	SK	a, k	Skoraj pozidano	21631	
HO 27	HO 27/3	SK	a, k, c	Skoraj pozidano	27297	
HO 27	HO 27/4	SS	a	Skoraj pozidano	12913	
HO 27	HO 27/7	SK	a, k, sr	Skoraj pozidano	17294	
HO 28		CU	c, a, sr	Skoraj pozidano	16208	
HO 30	HO 30/1	SK	k	Pozidano (realizirano)	5134	
HO 30	HO 30/2	SK	k	Pozidano (realizirano)	3739	
HO 32		SK	k	Pozidano (realizirano)	3689	

Zelene in druge javne površine

Oznaka EUP	Oznaka pEUP	Oznaka PNRP	Tip zazidave	Pozidanost	Površina (m ²)	Način urejanja
Skupaj	1.159.331 m² = 115,9 ha					
HO 01	HO 01/3	ZP		Nerealizirano	10169	
HO 01	HO 01/5	ZS		Nerealizirano	28194	OPPNp
HO 04	HO 04/2	ZD		Realizirano	2675	
HO 04	HO 04/7	ZD		Realizirano	2344	DPN
HO 04	HO 04/8	ZD		Realizirano	2505	
HO 04	HO 04/9	ZD		Realizirano	2500	DPN
HO 06	HO 06/8	ZD		Realizirano	8041	
HO 07		ZP		Nerealizirano	13222	
HO 10	HO 10/3	ZD		Nerealizirano	18511	
HO 10	HO 10/4	ZD		Realizirano	838	DPN
HO 11	HO 11/1	PC		Realizirano	62557	DPN
HO 11	HO 11/2	PO		Realizirano	6555	DPN
HO 12	HO 12/3	ZD		Realizirano	2589	DPN
HO 13		ZK	c	Delno pozidano	36539	
HO 14	HO 14/10	ZD		Realizirano	188	
HO 14	HO 14/5	ZD		Nerealizirano	10915	
HO 14	HO 14/6	ZD		Nerealizirano	205821	
HO 14	HO 14/7	ZD		Realizirano	1638	DPN

HO 14	HO 14/8	ZD		Realizirano	3194	DPN
HO 14	HO 14/9	ZD		Realizirano	9775	
HO 15	HO 15/1	PÄ		Realizirano	12189	
HO 15	HO 15/2	PÄ		Realizirano	46985	
HO 16	HO 16/4	ZD		Realizirano	143	
HO 16	HO 16/5	ZD		Realizirano	704	
HO 16	HO 16/6	ZD		Realizirano	143	
HO 16	HO 16/7	ZD		Realizirano	627	
HO 16	HO 16/8	ZS		Nerealizirano	1870	
HO 17	HO 17/3	VC		Nerealizirano	131959	OPPNp
HO 17	HO 17/4	ZS		Nerealizirano	42917	OPPNp
HO 19	HO 19/2	ZD		Realizirano	4060	
HO 19	HO 19/4	ZD		Realizirano	7913	
HO 21	HO 21/2	PO		Nerealizirano	3655	OPPNp
HO 21	HO 21/3	ZP		Nerealizirano	52557	OPPNp
HO 21	HO 21/4	ZP		Realizirano	9874	OPPNp
HO 21	HO 21/5	ZP		Realizirano	42820	OPPNp
HO 21	HO 21/6	ZP		Nerealizirano	46097	OPPNp
HO 25	HO 25/3	ZS		Delno pozidano	16236	
HO 27	HO 27/5	ZD		Realizirano	1673	
HO 27	HO 27/6	ZD		Realizirano	8401	

HO 29		PC		Realizirano	7681	
HO 30	HO 30/3	ZS		Nerealizirano	36002	OPPNp
LN 01	LN 01/1	PC		Realizirano	256055	DPN