

**DOPOLNITEV**  
**URBANISTIČNEGA NAČRTA**  
**ZA**  
**NASELJI SLIVNICA IN RADIZEL**

**Izdelovalec:**

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

Ulica 7. maja 2

6250 Ilirska Bistrica

**Kraj in datum:**

Ilirska Bistrica, januar 2013

**Izvod št.:**

1

**Projekt**

Strokovne podlage

**Vsebina**

Urbanistični načrt za naselji Slivnica in Radizel

**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:**

12/SP - 010

**Datum:**

Januar 2013

**Izdelovalec:**

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

**Sodelavci:**

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

URŠA GRUDEN, univ. dipl. inž. geod.

DAMJAN ŠAJN, inž. gradb.

TATJANA MARN, univ. dipl. inž. geogr.

TANJA BURKELJCA, abs. soc. kult. in fil.

---

## KAZALO VSEBINE

### BESEDILO

#### **Konceptualni del**

#### **Podrobnejši del**

### GRAFIČNE PRILOGE

#### **Konceptualni del M 1:12.000**

- Koncept razvoja naselja (List 1.1, M 1:12 000)
- Notranji razvoj in širitev naselja (List 1.2, M 1:12 000)
- Koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja (List 3, M 1:12 000)
- Koncept zelenega sistema (List 4, M 1:12 000)
- Koncept podrobnejše namenske rabe (List 6, M 1:12 000)
- Prikaz okvirnih območij prostorskih enot (List 7, M 1:12 000)

#### **Podrobnejši del M 1:5.000**

- Analiza urbanističnih značilnosti v pEUP SL 01/1, SL 04, SL 11, SL 17/1 in SL 17/2 (List 8.1, M 1:5 000)
- Analiza urbanističnih značilnosti v pEUP SL 01/1, SL 04, SL 11, SL 17/1 in SL 17/2 (List 8.2, M 1:5 000)
- Prikaz urbanističnih usmeritev v pEUP SL 01/1, SL 04, SL 11, SL 17/1 in SL 17/2 (List 9, M 1:5 000)
- Prikaz usmeritve za komunalno opremljanje v pEUP SL 01/1, SL 04, SL 11, SL 17/1 in SL 17/2 (List 10, M 1:5 000)
- Prikaz varovanj v pEUP SL 01/1, SL 04, SL 11, SL 17/1 in SL 17/2 (List 11, M 1:5 000)

## KONCEPTUALNI DEL

# 1. KONCEPTUALNI DEL

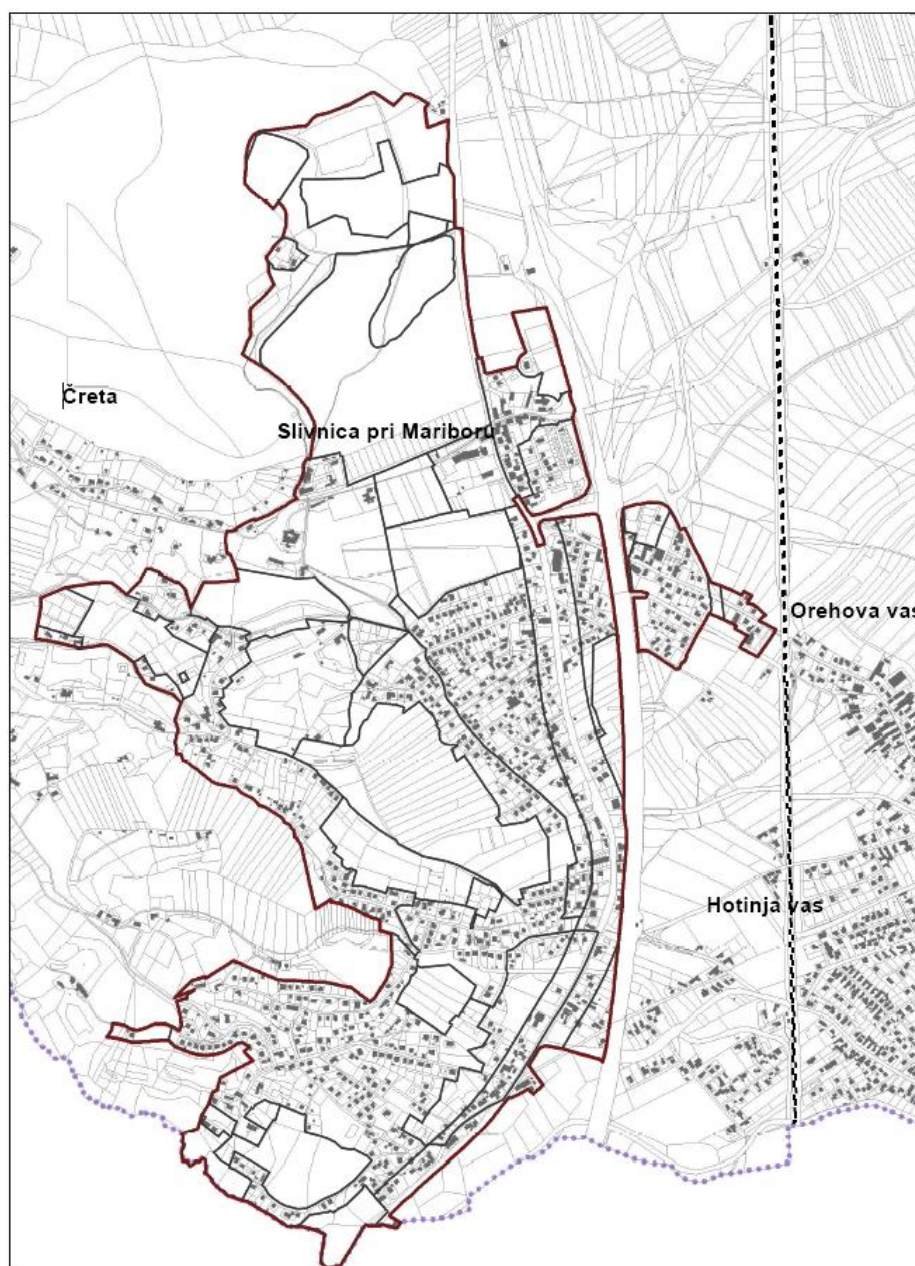
## 1.1. OBMOČJE UN SLIVNICA - RADIZEL

Območje urbanističnega načrta za naselji Slivnica in Radizel (v nadalj.: UN Slivnica-Radizel) obsega naselji:

- Slivnica pri Mariboru,
- Radizel.

Območje UN Slivnica-Radizel vključuje tudi območja kmetijskih in gozdnih zemljišč znotraj stavbnih zemljišč ter območje slivniškega ribnika.

Prikaz območja UN Slivnica - Radizel



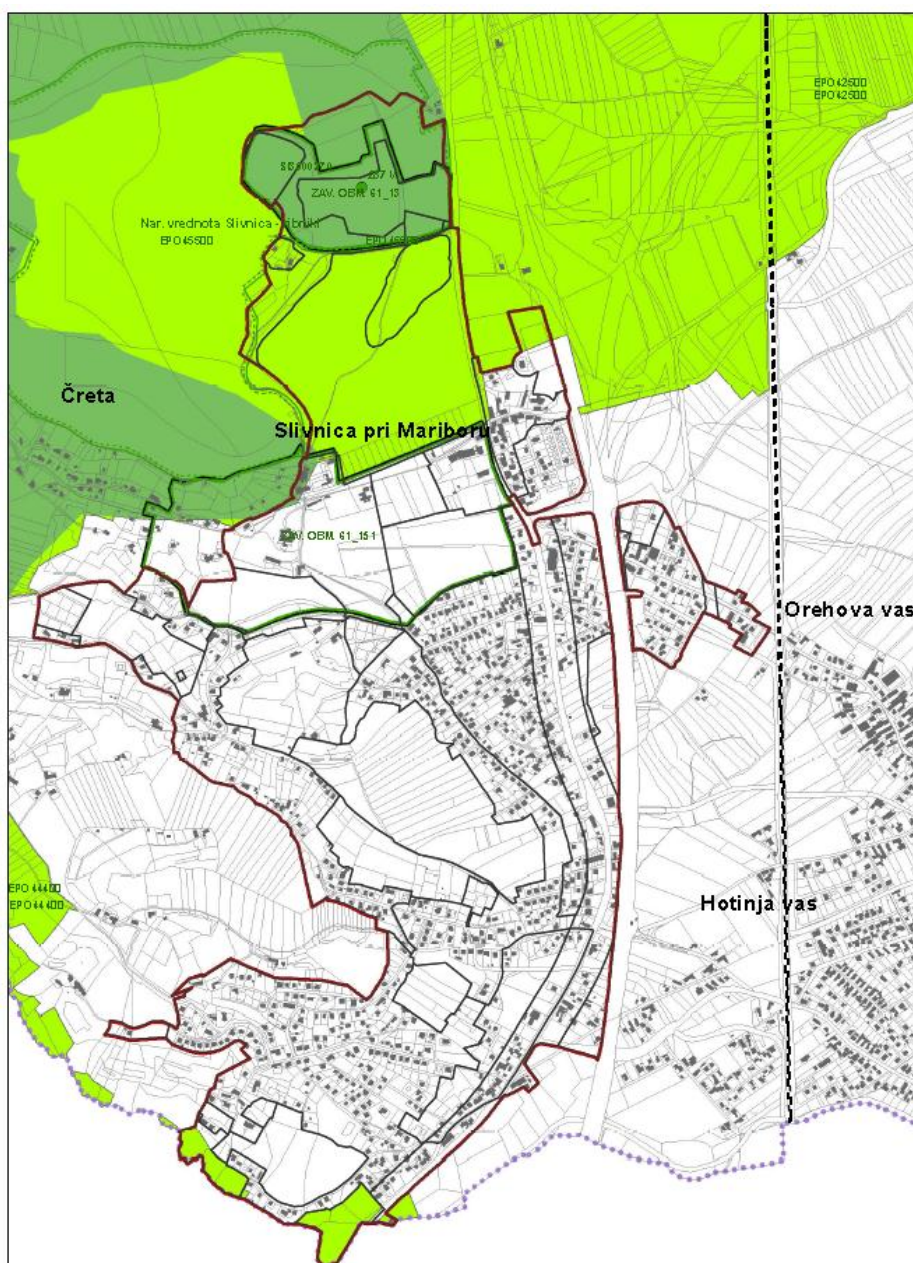
## 1.2. IZHODIŠČA PROSTORSKEGA RAZVOJA

V območje UN Slivnica-Radizel se nahajajo območja varovanj:

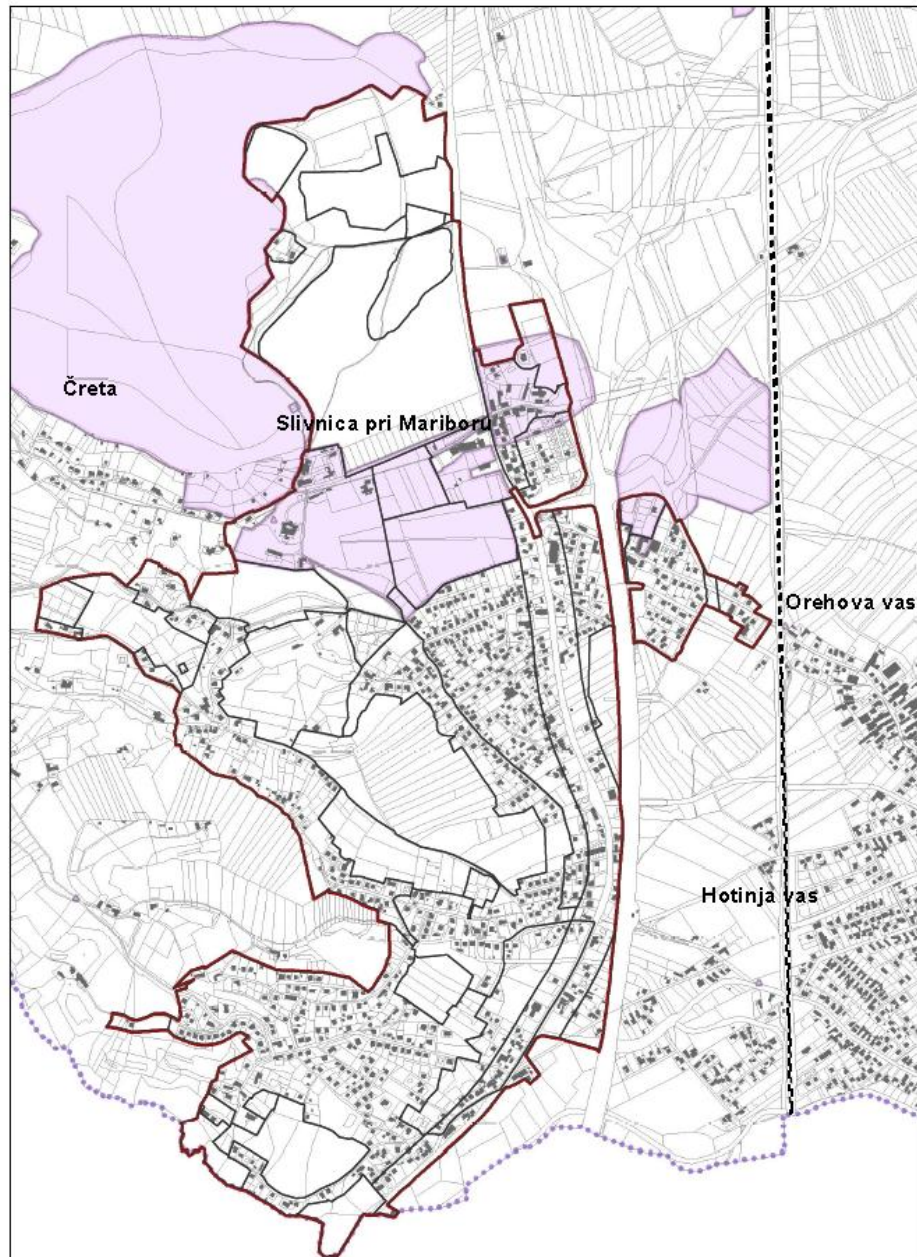
- Ohranjanja narave (območja Natura 2000, EPO območja, naravne vrednote in zavarovana območja),
- Kulturne dediščine (Slivniški dvorec in druga območja).
- Vodovarstvena območja (ožja in širša).
- Poplavno ogrožena območja (severni del UN).

V območju UN Slivnica-Radizel ni erozijsko ogroženih območij, čeprav se na jugo zahodnem delu območje poselitve dviga na nadmorsko višino 350m in več.

Prikaz območij varovanj za področje ohranjanja narave:

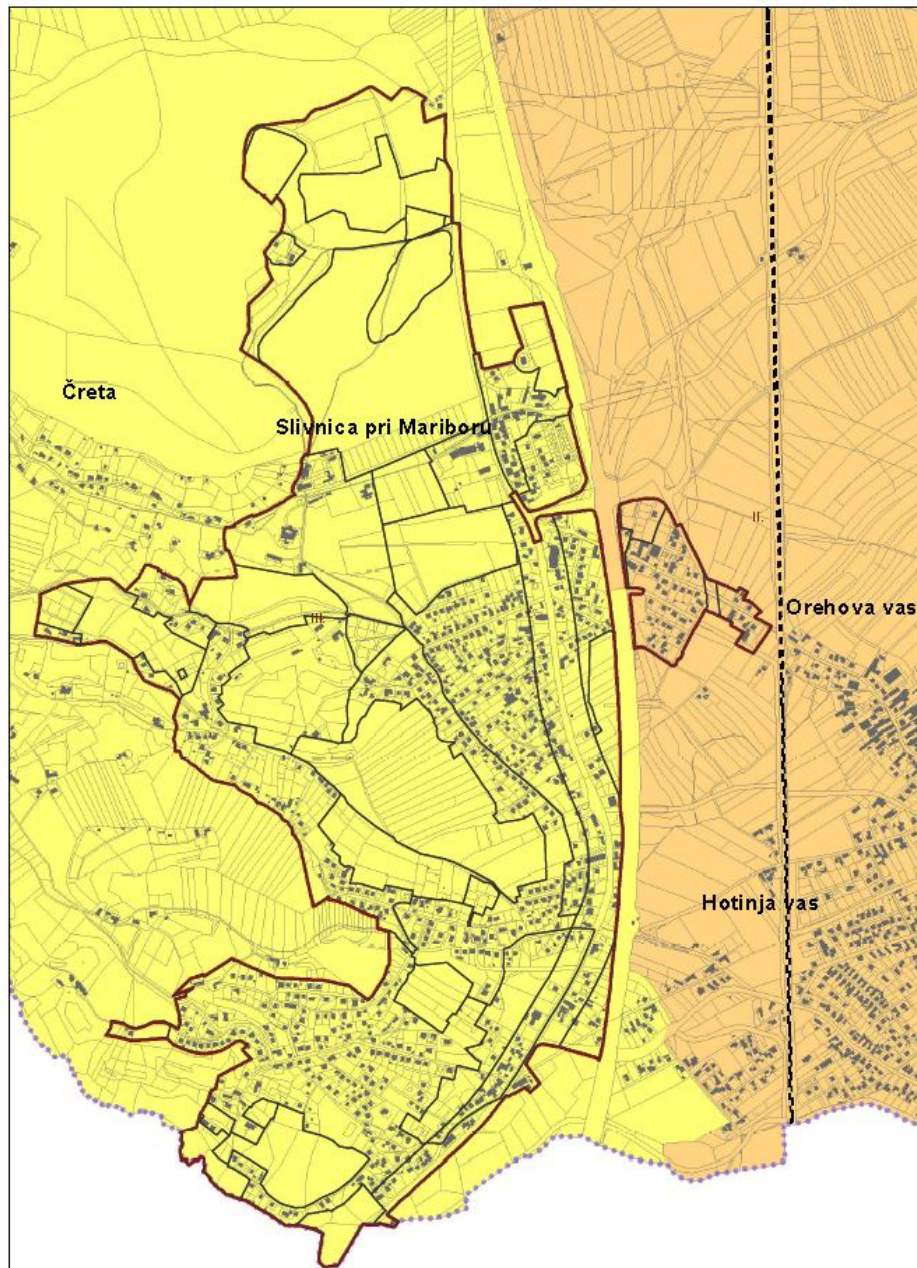


Prikaz območij varovanj za področje kulturne dediščine:

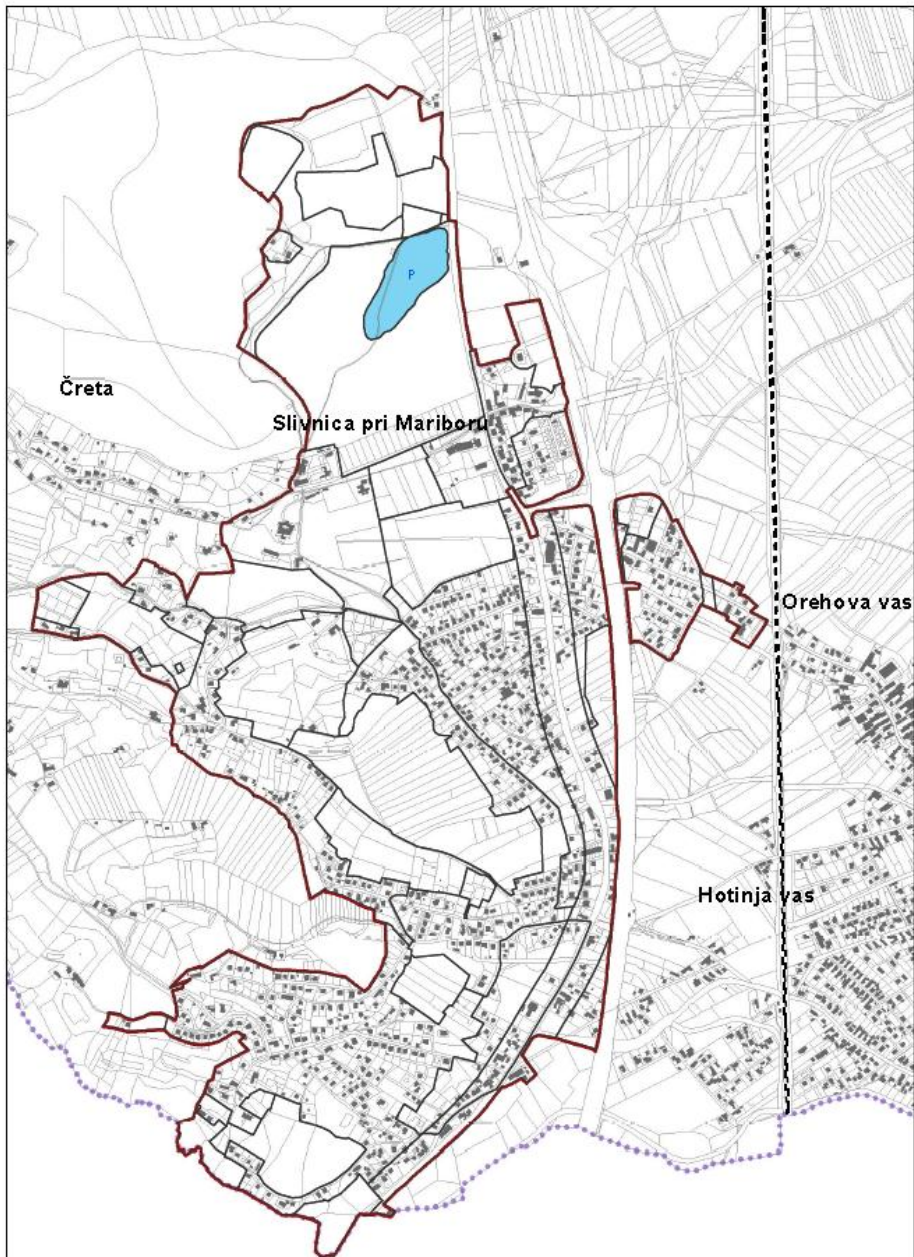




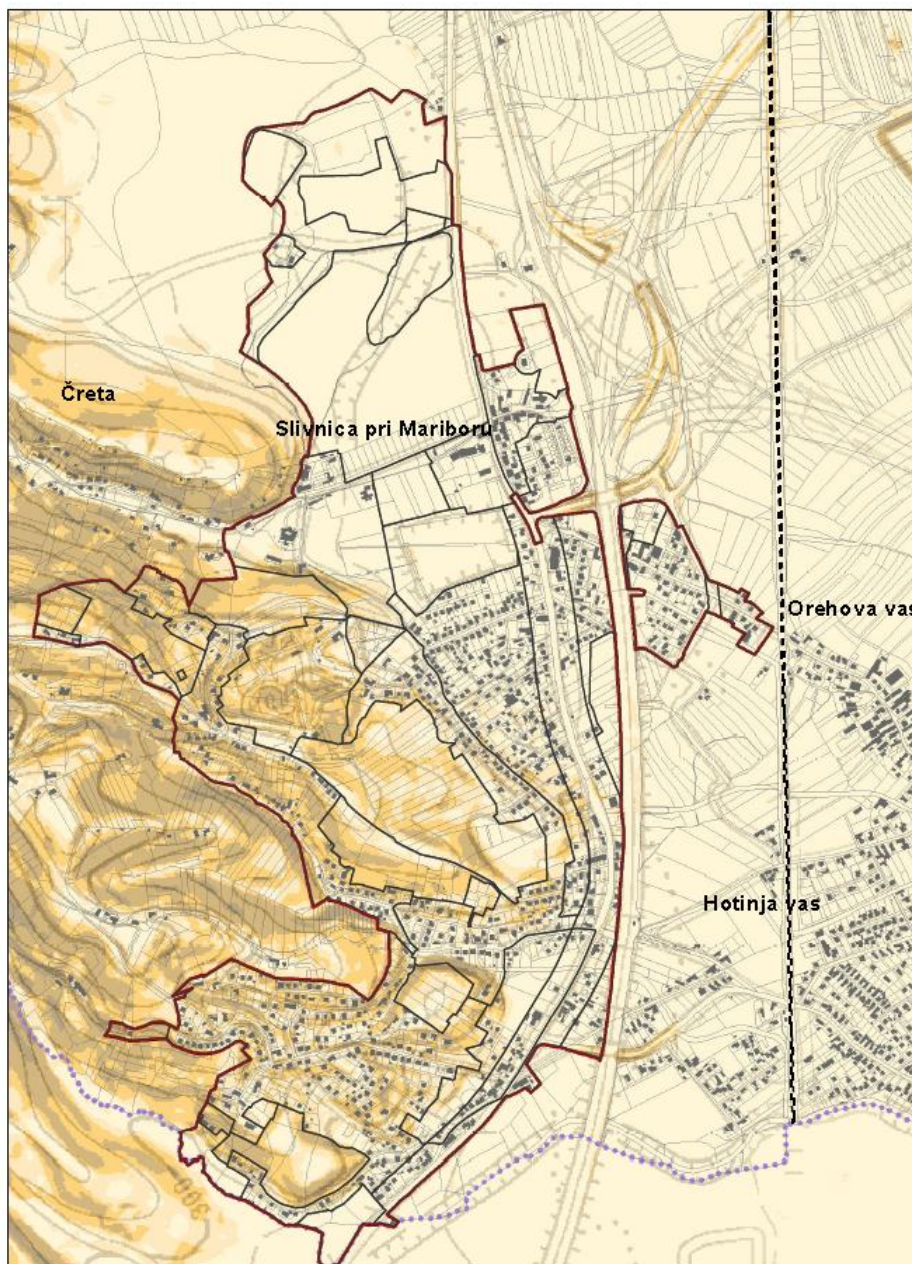
## Prikaz območij vodovarstvenih varovanj



## Prikaz poplavno ogroženih območij



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 za naselje Slivnica – Radizel (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8032, april 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

Prednosti pomembnejšega lokalnega središča Slivnica-Radizel predstavljajo:

- Ohranjena območja ohranjanja narave (Območje Natura 2000 v neposredni bližini in EPO območje na severu območja UN: slivniški ribnik).
- Kulturna dediščina (Slivniški grad).
- Športni poligon za motokros.
- 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 občine v zaključenem regionalnem območju mesta Maribor omogoča:

- Razvoj občine in občinskega ter drugih lokalnih središč kot enega od več medsebojno sodelujočih in učinkovito povezanih središč v širšem mestnem območju. Vzpodbujata 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 zagotavljanja enakovrednosti 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.
- Turistična povezava na širše mestno območje mesta Maribor s turističnim in športno-rekreacijskim območjem Pohorja načrtuje razvoj

Na vzhodu naselji Slivnica in Radizel se nahaja mednarodno letališče Edvard Rusjan Maribor.

**4. Vpetost v omrežju daljinskih cestnih povezav mednarodnega pomena in v omrežje daljinskih železniških povezav mednarodnega pomena omogoča usklajen razvoj prometnega in poselitvenega omrežja naselij Slivnica in Radizel in sicer se načrtuje razvoj kulturnega in športno rekreacijskega turizma regionalnega pomena (Slivniški grad) ter razvoj in krepitev centralnih dejavnosti.**

**5. Poselitveni razvoj se načrtuje v skladu s prostorskimi možnostmi in omejitvami in sicer se načrtuje kot koncentracija stanovanjske gradnje ter krepitev centralnih dejavnosti po celotni dolžini Mariborske ceste in na severu območja UN s širitvijo centralnih dejavnosti do slivniškega ribnika 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 razvoj centralnih dejavnosti z enakomerno širitvijo oskrbne, storitvene in družbene dejavnosti.
- Prostorsko ločene funkcije naselij Slivnica in Radizel se poveže v enotno strukturo mestne promenade ob Mariborski cesti s poudarki in razširitvami v zgoščene centre centralnih dejavnosti.
- Načrtuje razvoj kulturno-turistične destinacije – Slivniški grad.
- Izboljša bivalni standard naselja s preureditvijo delov naselja (zagotavljanje parkovnih površin z dobro peš dostopnostjo, izboljšava prometne mreže in orientacije v naselju).
- Omogočiti zaposlitev nezazidanih stavbnih zemljišč

**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 SLIVNICA-RADIZEL

Naselji Slivnica – Radizel se nahajata na prehodu med ravninskim svetom Dravskega polja in obronki Pohorskega hribovja in predstavlja skupaj z občinskim središčem Hoče središčno točko občinskega prostora.

Arhitekturno-urbanistična zasnova je sestavljena iz dveh naselji, ki sta se ob glavni prometnici povezala v celoto. Naselje Slivnica, ki ima značilnosti urbanega naselja in naselje Radizel, ki ima značilnosti podeželskega naselja, skupaj zagotavljata oskrbne in zaposlitvene funkcije, v pretežnem delu pa sta pozidani z enodružinsko stanovanjsko pozidavo, ki se je razbohotila med leti 1970-1990. Stanovanjsko pozidavo podpira dobra prometna opremljenost in ugodna prometna lega v širšem prostor.

#### 1.3.2.1. Značilnosti razvoja

##### Značilnosti naselja Slivnica

1. Izhodišči razvoja naselja sta bili:

- Jedro ob cerkvi in obcestna pozidava ob današnji Mariborski cesti ter
- Slivniški dvorec, ki je v smeri vzhod – zahod z jedrom povezan z močno drevoredno potezo v prostoru.

2. Razvoj bivalnih delov naselja je potekal po običajnih trendih, s povečanjem rasti v obdobjih 1970 – 90 in upočasnjenim razvojem, zapolnjevanjem v zadnjih dvajsetih letih.

3. Naselje Slivnica 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.

4. Razvoj oskrbnih in zaposlitvenih funkcij je glede na gostoto stanovanjske poselitve pomanjkljiv in nezadosten.

5. Zelene površine v naselju (večinoma gozdne površine) predstavljajo členitev med bivanjskimi deli in so locirane na bolj strmih terenu, torej zaradi naklona manj primernih površin za poselitev.

5. Funkcionalni coning v smeri sever – jug po osi današnje Mariborske ceste in sicer:

- Vzhodni del se od Mariborske ceste zaključi z avtocesto in železniško progo, kar predstavlja izrazit rob v prostoru in s tem se območje ob Mariborski cesti vse do avtoceste določi kot mejo širitve naselja. Izjema je enodružinska stanovanjska gradnja, ki se razleze čez avtocesto do Orehove vasi čez železnico.
- Osrednji bivalni del se nahaja zahodno od Mariborske ceste (državna regionalna cesta Maribor -Celje). Prilagojen je konfiguraciji terena.
- Jedro naselja, kjer se prepletajo oskrbne, storitvene, družbene, proizvodne dejavnosti in zelene površine se nahaja na severu naselja ob Mariborski cesti - intenzivneje so dejavnosti koncentrirane v bližini historičnega jedra. Cerkev predstavlja izrazito dominantno v prostoru.
- Na severu naselja, zahodno od historičnega jedra nahaja Slivniški grad oz. dvorec, ki je z drevoredom povezan do jedra naselja v smeri vzhod – zahod. Odprte zelene površine okrog dvorca tvorijo kvaliteten ambient v prostoru, sam dvorec ni na izpostavljenem mestu.
- Športne površine za motokros so vpete med gradom in stanovanjskimi površinami na strmih pobočju.

- Naselje na jugu se zlije z naseljem Radizel.

### Značilnosti naselja Radizel

1. Izhodišče razvoja naselja ni izrazito izraženo, saj se je naselje razvilo z zgoščevanjem poselitve ob posameznih objektih – kmetijah.
2. Funkcionalni coning je podoben kot pri naselju Slivnica. Razvija se v smeri sever – jug po osi današnje Mariborske ceste in sicer so se razvojne funkcije združevale ob Mariborski cesti ter bivanjske površine širile na zahod.
3. Naselje ima v delno značaj podeželskega naselja. Ob mariborski cesti se še najdejo dejavne kmetije, ki pa so obkrožene z enodružinsko stanovanjsko rabo.

#### 1.3.2.2. Koncept razvoja

Naselji Slivnica in Radizel se bosta razvijala kot lokalno središče s krepitvijo in delitvijo oskrbnih in zaposlitvenih funkcij med njima ter razvojem mednarodnega letališča Edvard Rusijan Maribor predvsem z ureditvijo dostopnih cest in železnice. Turistični razvoj naselja sloni na območju Slivniškega gradu s parkom, ki predstavlja dominantno v funkcionalnem pomenu razvoja naselja.

Arhitekturna - urbanistična zasnova je enotna in razvija naselji v enotno naselje z značajem mestnega naselja.

Koncept razvoja naselja sloni na:

- Krepitvi centralnih dejavnosti ob glavni prometnici z ureditvijo glavne mestne promenade z razširitvami (trgi, parki, parkirišča) in umestitvijo storitvenih in obrtnih dejavnosti. Večja koncentracija dejavnosti in javnih oz. pol-javnih površin se predvidi na območju historičnega jedra in Polanske ceste. Poleg glavnega jedra na Polanski cesti se predvidi še vzpostavitev dveh sekundarnih jeder. Eno ob križišču z Mariborsko cesto in Sušilniško ulico, drugo pa na jugu naselja.
- Predvideni širitvi centralnih dejavnosti na severnem delu naselja do Slivniškega ribnika, ki predstavlja večjo širitev naselja in krepitev vseh dejavnosti naselja: tako oskrbnim, storitvenim in družbenih dejavnosti ter bivanju.
- Delni in celoviti prenovi ter notranjega razvoja stanovanjskih območij naselja.
- Poudarku na ohranitve kulturne dediščine Slivniškega gradu in okolice.
- Krepitev družbenih, športnih in kulturnih dejavnosti.

Na razvoj naselji Slivnica in Radizel vpliva predvsem:

1. Lega ob prometnih koridorjih: tako cestni, železniški in letalski, ki potekajo v smeri sever - jug in silijo razvoj naselja v potezi sever -jug oziroma v zahodno stran na obronke Pohorskega hribovja.
2. Izrazit reliefni rob:
  - Poteka v smeri sever – jug in označuje prehod ravninskega dela naselja v hribovit dela Pohorja.
3. Izrazit gozdni rob:



- Izrazit gozdni rob je izražen na severnem delu naselja ob Ribniku.
- Se zazna kot posamezne otoke med naseljem, ki predstavlja ločnico v naselju (zeleno cezuro).

#### 4. Izrazit rob kmetijskih zemljišč:

- Kvalitetna kmetijska zemljišča se prepletajo z izrazito potezo prometnic na zahodu naselja, tako da se rob kmetijskih površin zazna le delno.
- Se zazna med Mariborsko cesto in območjem Slivniškega gradu, ki predstavlja ločnico v naselju (zeleno cezuro) in hkrati tvori kvaliteten ambient gradu.

#### 5. Lega Slivniškega ribnika, ki predstavlja severno mejo naselja.

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

Želeni cilj je doseči vzpostavitev nove, preurejene identitete lokalnega središča s krepitvijo storitvenih in zaposlitvenih funkcij naselja.

Kvalitetno oblikovana območja so:

- Območje družbenih dejavnost ob Polanski cesti.
- Območje Slivniškega gradu.
- Območje športnega poligona za motokros.
- Odprte zelene površine ob Slivniškem ribniku.
- Povezovalni drevored med gradom in historičnim jedrom.
- Cerkev v historičnem jedru kot dominantna v širšem prostoru naselja.
- Zelene površine (predvsem gozdne površine) znotraj naselja.

Glavna povezovalna struktura se vzpostavi:

- S preoblikovanjem Mariborske ceste v mestno ulico, ki bo tako oblikovno in funkcionalno povezala naselje v smeri sever - jug. Predvidena je nevpadljiva in značaju mesta prilagodljiva, enotna urbana oprema (klopi, razsvetljava, koši za smeti,...) in ločeno tlakovanje prometnih in peš površin.
- Z vzpostavitvijo enega večjega in dveh manjših jeder naselja, ob Mariborski cesti in sicer:
  - Večje jedro se vzpostavi s preoblikovanjem dela Polanske ceste od križišča z Mariborsko cesto do Slivniškega gradu urejene promenadne poti (prenova drevoreda, peš in kolesarskih poti) do Slivniškega gradu. V nadaljevanju s preoblikovanjem historičnega jedra in območja pred cerkvijo (prenova trga ,..) Okrog Polanske ceste prevlada družbena - kulturna funkcija,

tako se na južnem delu zapolni območje za športno infrastrukturo, na severu pa z drugo v glavnem družbeno dejavnost.

- Drugo jedro se vzpostavi ob križišču s Sušilniško ulico, kjer se že kaže povečanje storitvenih dejavnosti.
- Tretje jedro se vzpostavi skrajno južno ob Mariborski cesti ob križišču z Ulico talcev.
- Z ureditvijo načrtovanega območja centralnih dejavnosti na severnem robu naselja ob slivniških ribnikih.
- Z vzpostavitvijo peš povezav v smeri sever – jug, ki bi povezovalе vse odprte zelene površine v naselju. Od ribnikov, do gradu, športnih površin, poligona za motokros in gozdnih površin.

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

Družbene dejavnosti se razvijajo:

- V osrednjem jedru naselja ob Polanski cesti.
- S širitvijo naselja na severni strani do slivniških Ribnikov, kjer se območje predvidi za območje centralnih dejavnosti.
- Ob območju Slivniškega gradu.

Storitvene in oskrbne dejavnosti se razvijajo:

- S širitvijo naselja na severni strani do slivniških Ribnikov, kjer se območje predvidi za območje centralnih dejavnosti.

Stanovanjske površine se umesti:

- Na obstoječih stanovanjskih površinah kot dopolnitev površin.
- Kot manjša širitve naselja ob avtocesti in na skrajnem jugu naselja.
- Kot spremljevalne površine na novo predvidenem območju centralnih dejavnosti.

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

Naselje Slivnica -Radizel 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**

Naselji Slivnica in Radizel bosta skupaj prevzeli funkcijo lokalnega središča s krepitvijo in delitvijo oskrbnih in zaposlitvenih funkcij in sicer:

1. Za uspešen razvoj lokalnega središča je potrebno vzpostaviti različne centralne funkcije razmeroma velikemu zaledju stanovanjskih površin.
2. S prenovno obstoječih površin in z določitvijo novih jeder naselja ter širitvijo novih površin, kjer se bodo prepletale trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne,

verske in druge podobne dejavnosti ter bivanje se bo obstoječim prebivalcem naselja in širše zagotovilo kvalitetnejši in pester bivalni prostor.

3. Z notranjim razvojem in s širitvijo naselja v skladu s funkcijami lokalnega središča bo zagotovilo površine za stanovanjsko gradnjo in izboljšalo bivalni standard naselja s preureditvijo delov naselja (zagotavljanje parkovnih površin z dobro peš dostopnostjo, izboljšava prometne mreže in orientacije v naselju).

4. Krepitev turistične, kulturne in športne dejavnosti v povezavi z občino in širše v regiji. Predvsem je potrebna obnova območja Slivniškega gradu in povezati zelene površine v naselju.

## 1.4. KONCEPT PROMETNEGA OMREŽJA IN JAVNEGA POTNIŠKEGA PROMETA

*Koncept prometnega omrežja in javnega potniškega prometa je obravnavan v Urbanističnem načrtu za naselje Slivnica – Radizel (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8032, april 2010) in ostaja nespremenjen.*

## 1.5. KONCEPT URBANISTIČNEGA IN ARHITEKTURNEGA OBLIKOVANJA

*Koncept urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja je v Urbanističnem načrtu za naselje Slivnica – Radizel (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8032, april 2010), ki je povzet in dopolnjen v tem poglavju.*

Naselje Slivnica - Radizel nima razvite enotne urbanistično-arhitekturne zasnove in v celoti izražene identitete s prepoznavno strukturo, ki bi jo kot lokalno središče morale imeti kljub mnogo kvalitetnih mikro ambientom v naselju.

Želeni cilj je doseči vzpostavitev nove, preurejene identitete lokalnega središča s krepitvijo oskrbnih in zaposlitvenih funkcij.

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 prenovo 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.
- 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 osebne avtomobila in energije.

Podrobnejša usmeritev za oblikovanje robov:

- Robovi naselja naj se kvalitetnejše izoblikujejo, predvsem v severnem delu naselja kjer območje Slivniškega ribnika služi kot nov naravni rob naselja.

Podrobnejša usmeritev za oblikovanje jedra:

- Oblikovanje jedra naselja naj se podreja obstoječim kvalitetam;
- V območju glavnega jedra ni dopustno vzpostavljanje višinskih poudarkov kot konkurence dominantni cerkve v historičnem jedru naselja.
- Višji objekti so dopustni ob osrednji prometnici v smeri sever - jug (Mariborska cesta) toda le tam, kjer se predvidi vzpostavitev dveh drugih jeder oziroma zgostitev dejavnosti. .

Podrobnejša usmeritev za posodobitev notranjih prometnih in peš povezav:

- Izboljša se prehodnost grajenega tkiva in orientacija v prostoru;
- Osrednje prometnice v smeri sever-jug (Mariborska cesta) se preoblikuje v mestno cesto – promenade z mesto tvornim programom. Vzpostavitev se tudi nove peš povezave predvsem v smeri sever – jug.

Podrobnejša usmeritev za povezava prostorsko raztegnjenega naselja z oblikovanjem javnega prostora:

- Naselje se z oblikovanjem jeder in z urejenimi javnimi površinami (drevoredi, peš in kolesarske poti) ob glavni prometnici poveže hkrati pa tudi vizualno razbije linijo razleženega naselja.

## PRENOVA IN NOTRANJI RAZVOJ LOKALNEGA SREDIŠČA

Celovita prenova je povezana:

- S preoblikovanjem Mariborske ceste 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 sever - jug. Na preoblikovani Mariborske ceste se vzpostavijo tri jedra z koncentracijo predvsem družbenih, servisnih in storitvenih funkcij naselja in vzpostavitev javnega oz. pol javnega prostora.
- S preoblikovanjem območja slivniškega gradu z parkom in odprtimi zelenimi površinami.

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 gradu, poligon za motokros)
- Stanovanjska območja v zaledju.

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.

Potrebno je vzpostaviti tudi novo mestno strukturo objektov, historične kvalitetne objekte pa ponovno izpostaviti. Oblikovanje objektov ob cesti naj upošteva orientiranost objektov na Mariborsko cesto (obvezno je oblikovanje glavne fasade objektov na stani mestne vpadnice) in javno funkcijo objektov predvsem v parterju. Višina objektov ne presega obstoječih višinskih gabaritov

Delna prenova je povezana:

- S preoblikovanjem stanovanjskih območij za stanovanjsko gradnjo, ki bo izboljšala bivalni standard naselja (zagotavljanje parkovnih površin z dobro peš dostopnostjo, izboljšava prometne mreže in orientacije v naselju). Z vzpostavitvijo mestnih ulic in peš povezav v smeri sever – jug, kot tudi vzhod - zahod poveže celotno naselje.

Oblikovanje mestnih vhodov naj bo jasno izraženo.

- Posebna pozornost je potrebna pri oblikovanju vhoda na severni strani Mariborske ceste, kjer se vstopna točka premakne višje, kjer tudi predstavlja vhod v novo območje centralnih dejavnosti. Območje je potrebno okrepiti tako vizualno kot funkcionalno, da bo dajala centralnemu naselju ustrezno vstopno identiteto. Ter na drugi strani ohranja vizuro na cerkev.

## NOTRANJI RAZVOJ IN ŠIRITEV NASELJA

Notranji razvoj naselja je:

- Previden kot zapolnitev posameznih stanovanjskih območij ter izboljšanje bivalnega standarda naselja (zagotavljanje parkovnih površin z dobro peš dostopnostjo, izboljšava prometne mreže in orientacije v naselju).

Širitev naselja je povezana:

- Z vzpostavitvijo novega območja za centralne dejavnosti med slivniškim ribnikom in severnim delom naseljem, ki bo v nosil pomembno težo razvoja funkcij v naselju. Območje je potrebno okrepiti tako vizualno kot funkcionalno, da bo dajala centralnemu naselju ustrezno vstopno identiteto. 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. Višina objektov ne sme presega obstoječih višinskih gabaritov.
- Z vzpostavitvijo manjšega stanovanjskega območja ob Mariborski cesti. a Posebno pozornost je potrebna pri oblikovanju javnega prostora ob Mariborski cesti, ki se oblikuje z oblikovanjem urejenih zelenih površin in peš ter kolesarskim potmi, saj predstavlja vstopno točko na skrajnem južnem delu naselja.
- Z manjšo širitvijo stanovanjskega območja med Mariborsko cesto in avtocesto.

Zelene površine kot je slivniški grad, poligon za motokros, športna igrišča in slivniški ribnik se prav tako povežejo z mestnimi ulicami in novo vzpostavljenimi peš povezavami predvsem v smeri sever – jug, kot tudi vzhod – zahod.

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 naselje.

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 silueti mesta.

Pri širitvi naselja predvsem na severni strani naselja je potrebno pazljivo oblikovati rob naselja na meji s slivniškim ribnikom ter ohranjati vizualno izpostavljenost cerkve na drugi strani.

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 premišljeno (višinski gabarit vasi, tlorsna 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 Slivnica-Radizel leži med dvema ekološkima koridorjema med Pohorjem in Dravo, ki sta varovana kot ekološko pomembni območji.

Pomembnejše zelene površine so:

- Slivniški grad s parkom in kvalitetnim širšim ambientom odprtih zelenih površin.
- Športno površine in otroška igrišča ob šoli oz. vrtcu.
- Športno-rekreacijske površine, ki predstavljajo poligon za motokros,
- Pokopališče, ki je locirano na severni rob naselja

Zaradi pomanjkanja ustrezno urejenih in opremljenih športnih in parkovnih površin, ki bi funkcionirale kot

socialni prostori naselja, se načrtuje:

- Prenova Slivniškega gradu ter bližnjega parka in širšega ambienta ter ukinitve obstoječih športnih površin.
- Preureditev in razširitev športnih površin ob Polanski cesti.

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 za naselje Slivnica – Radizel (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8032, april 2010), ki je povzet in dopolnjen v tem poglavju.*

### 1.6.1. ZELENI SISTEM

Zaradi značilnosti poselitvenega območja, zeleni sistem na območju UN vključuje zelene površine naselja v območju UN, funkcionalno pa ga dopolnjujejo kmetijske in gozdne površine znotraj naselja.

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

- Na severnem delu slivniški ribniki z že obstoječo razvito ribolovno funkcijo.
- V naselju so še štiri večja območja nepozidanih stavbnih zemljišč (gozdne in kmetijske površine), zelene površine kot ločilni pasovi med posameznimi strukturnimi deli naselja, ki morajo ostati javno dostopne (ureditev peš poti).
- Območje slivniškega gradu s parkom, kjer najdemo zanimive drevesne vrste.
- Pomembno zeleno potezo predstavlja drevored, ki povezuje historično jedro s slivniškim gradom. Ob njem pa obstoječe in predvidene športne površine.
- V naselju je več 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, linije dreves ali pa so samostojna, tako zunaj kot znotraj naselja.
- Zelene in odprte površine niso združene v povezan sistem: potrebno jih je povezati v smeri sever – jug, kot tudi v smeri Mariborske ceste.

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

### 1.6.1.3. Športno rekreacijske površine

#### Športni parki

Športno-rekreacijske površine, ki služijo šoli in vrtcu, predstavljajo največjo zunanjo javno površino, ki se je oblikovala na severnem robu središča. Ta se še razširi ob Polanski cesti.

Športni park naj se preuredi in razširi kot odprta površina ob šoli v enotno parkovno površino, ki bo namenjena celotnemu naselju.

Z ostalimi deli se poveže preko novo načrtovanih peš povezav v smeri sever – jug ter z ureditvijo mestne ulice (Polanska cesta).

#### 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 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.

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...).

#### 1.6.1.4. Parkovne površine

Načrtuje se preureditev grajskega parka ter odstranitev športnih igrišč poleg gradu ter ohranja kakovostne odprte zelene površini v bližini.

Grajski park je potrebno vključiti v enovit zeleni sistem naselja predvsem z povezavo z obstoječo drevoredno potezo ob Polanski cesti ter mestno promenado in ureditvijo drevoreda ob njej.

Predlagana je vzpostavitev manjših parkovnih površin v obstoječih urbanih površinah za potrebe prebivalcev območja.

### 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 naj tečejo v smeri sever – jug, oziroma kot v smeri vzhod-zahod. Poudariti je treba, da je kolesarjenje zaradi reliefne razgibanosti, zlasti v smeri vzhod – zahod manj primerno za večino prebivalcev.

Za glavne povezave območij zelenega sistema so pomembne predvsem ureditve slivniškega ribnika, športnih igrišč ob Polanski cesti, slivniški grad, poligon za motokros in ostala gozdna in kmetijska zemljišča znotraj UN Slivnica- Radizel 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 klopni 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 čim manj 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 Slivnica-Radizel je potrebno ohraniti in ščititi vegetacijski zaščitni pas na zahodu naselja in na gozdnih površinah znotraj naselja

Pri širitvi naselja predvsem na severni strani naselja je potrebno pazljivo oblikovati rob naselja pri slivniškem ribniku, ki predstavlja pomembno prepoznavno točko v prostoru.

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.

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 historično jedro naselja z območjem slivniškega gradu
- Pomembno vzdolžno potezo bo ustvarjala zelena linija v smeri sever-jug ob Mariborski cesti
- 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 vodah

Slivniški ribnik predstavlja severni rob območju UN Slivnica-Radizel. Ob njem naj se uredi povezovalne peš poti, ki se bodo navezoval na druge zelene in odprte površine. Druge zelene površine ob potokih ( npr. Rančki potok, Potok ob Polanski cesti) znotraj območja UN Slivnica-Radizel se prav tako uredi in izkoristijo za ureditve zelenih povezovalnih struktur naselja.

Območja poplavno ogroženih površin se razširi kot zelene površine.

#### 1.6.2.9. Območja gozda in kmetijskih površin

V območju UN Slivnica-Radizel se nahajajo območja kmetijskih in gozdnih površin, ki so pomembna tudi z vidika ohranjanja kulturne krajine kot tudi z vidika funkcije členitve naselja.

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. Zagotovi naj se javno dostopnost (ureditev peš poti)

## 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 za naselje Slivnica – Radizel (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8032, april 2010) in ostaja nespremenjen*

## 1.8. LOKALNI ENERGETSKI KONCEPT

*Lokalni energetska koncept je obravnavan v Urbanističnem načrtu za naselje Slivnica – Radizel (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8032, april 2010) in ostaja nespremenjen*

## 1.9. KONCEPT OPREMLJANJA Z GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

*Lokalni opremljanja z gospodarsko javno infrastrukturo je obravnavan v Urbanističnem načrtu za naselje Slivnica – Radizel (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8032, april 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 za naselje Slivnica – Radizel (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8032, april 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

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 ZELENIH POVRŠIN

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

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

- OBMOČJA PROMETNE INFRASTRUKTURE

PC: površine cest

- OBMOČJE RAZPRŠENE POSELITVE

A: razpršena poselitev

## 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 Slivnica-Radizel, ki se od avtoceste raztezajo proti zahodu ter manjše stanovanjsko območje, locirano vzhodno od avtoceste in manjše stanovanjsko območje ob Slivniškem Ribniku.
- Predvidena območja stanovanjskih površin se nahajajo na skrajnem jugu naselja in manjše območje med Mariborsko cesto in avtocesto.
- V severnem delu širitve naselja kot spremljevalna funkcija centralnim dejavnostim,
- Območja stanovanj, ki so namenjena površinam kmetij, se nahajajo na skrajnem zahodnem robu naselja.

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

- Del SL 01, SL 02, SL 03, SL 05, del SL 06, SL 07, SL 12, SL 14, SL 15, SL 16, SL 18, del SL 19, SL 21.

### 1.10.2.2. Območja centralnih dejavnosti

Osrednja območja centralnih dejavnosti so:

- V območju ob glavni prometnici v smeri sever-jug (Mariborska cesta) in v območju historičnega jedra, ki so namenjene oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju.
- V območju ob Polanski cesti, ki je namenjeno družbenim dejavnostim.
- V območju osnovne šole, kjer prevladuje določena dejavnost.
- V območju Slivniškega gradu, kjer prevladuje določena dejavnost.
- V območju večje širitve naselja na skrajnem severu UN.

Enote urejanja prostora v območju UN Slivnica-Radizel, namenjene centralnim površinam so:

- Del SL 01, del SL 06, SL 08, SL 11, SL 17.

### 1.10.2.3. Območja zelenih površin

Območja površin za oddih, rekreacijo in šport, ki so namenjene oddihu, rekreaciji in športom na prostem so v območju UN Slivnica-Radizel opredeljene:

- V območju južno od Polanske ceste (ob osnovni šoli).
- Na zahodu naselja, kjer je urejen poligon za motokros.
- Na severu naselja, ob Slivniškem ribniku, kjer stoji Ribiška koča..

Območja parkov kot urejenih območij odprtega prostora v naselju ni, je pa predvidena ureditev parka v sklopu Slivniškega gradu.

Območje pokopališča, ki je namenjena površinam za pokop in spominu na umrle je v območju UN Slivnica-Radizel opredeljene na obstoječih površinah na severu naselja.

Enote urejanja prostora v območju UN Slivnica-Radizel, namenjene zelenim površinam so:

- SL 04, SL 09, SL 10, del SL 19, SL 22.

### 1.10.2.4. Območja prometnih površin

Območje površine cest je v območju UN Slivnica-Radizel opredeljeno v območju avtoceste.

Enote urejanja prostora v območju UN Slivnica-Radizel, namenjene prometnim površinam so:

- del SL 19.

### 1.10.2.5. Območja razpršene poselitve

Območje razpršene poselitve v območju UN Slivnica-Radizel opredeljeno na zahodnem delu naselja, ločeno od strjene gradnje..

Enote urejanja prostora v območju UN Slivnica - Radizel, namenjene razpršeni poselitvi so:

- A\_127.

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

Namenska raba prostora	Površina stavbnih zemljišč glede na veljavni plan [m <sup>2</sup> , ha]	Površina prostih stavbnih zemljišč glede na veljavni plan [m <sup>2</sup> , ha]	Površina stavbnih zemljišč glede na UN Slivnica - Radizel [m <sup>2</sup> , ha]
<b>Stavbna zemljišča</b>	<b>1.889.745,33 m<sup>2</sup> = 188,97 ha</b>	<b>747.515,16 m<sup>2</sup> = 74,75 ha</b>	<b>1.966.266,34 m<sup>2</sup> = 196,63 ha</b>
1. Območja stanovanj	1.491.451,00 m <sup>2</sup> = 149,14 ha		1.139.508,53 m <sup>2</sup> = 113,95 ha
1.1 Stanovanjske površine	/	/	1.075.058,85 m <sup>2</sup> = 107,51 ha
1.2 Površine podeželskega naselja	/	/	64.449,67 m <sup>2</sup> = 6,44 ha
2. Območja centralnih dejavnosti			671.469,40 m <sup>2</sup> = 67,15 ha
2.1 Osrednja območja centralnih dejavnosti	/	/	521.399,10 m <sup>2</sup> = 52,14 ha
2.2 Druga območja centralnih dejavnosti	/	/	150.070,30 m <sup>2</sup> = 15,01 ha
3. Območja zelenih površin	390.644,60 m <sup>2</sup> = 39,65 ha		152.555,52 m <sup>2</sup> = 15,25 ha
3.1 Površine za oddih, rekreacijo in šport	390.644,60 m <sup>2</sup> = 39,65 ha	/	127.952,91 m <sup>2</sup> = 12,79 ha
3.2 Druge urejene zelene površine	/	/	2.867,40 m <sup>2</sup> = 0,29 ha
3.3 Pokopališča	/	/	21.735,19 m <sup>2</sup> = 2,17 ha
4. Območja prometne infrastrukture	7.649,73 m <sup>2</sup> = 0,76		2.339,34 m <sup>2</sup> =

	ha		0,23 ha
4.1 Površine cest	7.649,73 m <sup>2</sup> = 0,76 ha	/	2.339,34 m <sup>2</sup> = 0,23 ha
<b>Površine razpršene poselitve</b>	/	/	<b>393,55 m<sup>2</sup> = 0,04 ha</b>
<b>Kmetijska zemljišča</b>	<b>228.628,93 m<sup>2</sup> = 22,86 ha</b>		<b>134.847,66 m<sup>2</sup> = 13,48 ha</b>
1. Najboljša kmetijska zemljišča	135.487,07 m <sup>2</sup> = 13,55 ha	/	66.975,5 m <sup>2</sup> = 6,70 ha
2. Druga kmetijska zemljišča	93.141,86 m <sup>2</sup> = 9,31 ha	/	67.872,16 m <sup>2</sup> = 6,79 ha
<b>Območja gozdnih zemljišč</b>	<b>397.526,75 m<sup>2</sup> = 39,75 ha</b>	/	<b>414.788,86 m<sup>2</sup> = 41,48 ha</b>
<b>Območja voda</b>	<b>76.206,00 m<sup>2</sup> = 7,62 ha</b>	/	<b>76.206,00 m<sup>2</sup> = 7,62 ha</b>
1. Celinske vode	76.206,00 m <sup>2</sup> = 7,62 ha	/	76.206,00 m <sup>2</sup> = 7,62 ha

**PODROBNEJŠI DEL UN ZA OBMOČJE PEUP  
SL 01/1, SL 11, SL 04, SL 17/1, SL 17/2**



## 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 (pod)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 usmeritve za opredelitev:

- Podrobnejše namenske rabe prostora,
- Elementov urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja območij in objektov,
- Javnih in zelenih površin ter drugih oblik javnega dobra,
- Opremljanja stavbnih zemljišč z gospodarsko javno infrastrukturo s prikazom območij urejanja zemljišč za gradnjo in možnostmi za njihovo opremljanje,
- Prometnih ureditev, vključno z javnimi površinami za mirujoči promet.
- Območij, 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 določene z opredelitvijo:

- Dopustne izrabe prostora,

- Pogojev 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 Slivnica-Radizel

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

<b>S: OBMOČJA STANOVANJ</b>	
	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
<b>C: OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI</b> 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.
<b>Z: OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN</b>	

	ZS: Površine za rekreacijo in šport, ki so namenjene oddihu, rekreaciji in športom na prostem;
	ZK: Pokopališča, ki so namenjena površinam za pokop in spominu na umrle.
pozidano (realizirano): OBMOČJA PROMETNIH POVRŠIN	
	PC: Površine cest

## 2.2. OKVIRNA DOLOČITEV ENOT UREJANJA PROSTORA

### Notranji razvoj območja

Oznaka EUP	Oznaka pEUP	Oznaka PNRP	Pozidanost	Površina (ha)	Način urejanja
<b>Skupaj</b>	<b>144.904,37 m<sup>2</sup> = 14,49 ha</b>				
SL 02	SL 02/3	SS	Nepozidano	5,18	OPPNp
*SL 02	SL 02/5	SS	Delno pozidano	0,48	OPN
SL 06	SL 06/1	SS	Delno pozidano	5,89	OPPNp
SL 15		SK	Skoraj nepozidano	0,62	OPN
SL 16		SK	Skoraj pozidano	2,31	OPN

### Območje celovite prenove naselja

Oznaka EUP	Oznaka pEUP	Oznaka PNRP	Pozidanost	Površina (ha)	Način urejanja
<b>Skupaj</b>	<b>341.039,30 m<sup>2</sup> = 34,10 ha</b>				
SL 01	SL 01/1	CU	Skoraj pozidano	17,73	OPN
SL 06	SL 06/2	CU	Skoraj pozidano	3,63	OPN
SL 07		SS	Nepozidano	1,29	OPPN
SL 11		CD	Delno pozidano	11,46	OPPNp

## Območje delne prenove naselja

Oznaka EUP	Oznaka pEUP	Oznaka PNRP	Pozidanost	Površina (ha)	Način urejanja
<b>Skupaj</b>	<b>894.553,50 m<sup>2</sup> = 89,45 ha</b>				
SL 01	SL 01/2	SS	Skoraj pozidano	15,28	OPN
SL 01	SL 01/3	SS	Skoraj pozidano	4,00	OPN
SL 01	SL 01/4	SS	Skoraj pozidano	1,69	OPN
SL 02	SL 02/1	SS	Skoraj pozidano	15,44	OPN
SL 02	SL 02/2	SS	Skoraj pozidano	12,47	OPN
SL 02	SL 02/4	SS	Skoraj pozidano	29,56	OPN
SL 03		SS	Skoraj pozidano	3,38	OPN
SL 08	SL 08/1	CU	Skoraj pozidano	4,07	OPN
SL 08	SL 08/2	CD	Pozidano	3,55	OPN

## Območje vzdrževanja obstoječe infrastrukture

Oznaka EUP	Oznaka pEUP	Oznaka PNRP	Pozidanost	Površina (ha)	Način urejanja
<b>Skupaj</b>	<b>105.513,80 m<sup>2</sup> = 10,55 ha</b>				
A_127		A	Delno pozidano	0,04	OPN
SL 02	SL 02/6	SS	Pozidano	0,65	OPPN
SL 12		SK	Skoraj pozidano	0,53	OPN
SL 14	SL 14/1	SK	Pozidano	0,37	OPN
SL 19	SL 19/1	SS	Skoraj pozidano	5,96	OPN
SL 19	SL 19/2	SS	Skoraj nepozidano	1,04	OPN
SL 19	SL 19/3	SK	Skoraj pozidano	1,35	OPN
*SL 21		SS	Delno pozidano	0,61	OPN

## Območja širitve naselja

Oznaka EUP	Oznaka pEUP	Oznaka PNRP	Pozidanost	Površina (ha)	Način urejanja
<b>Skupaj</b>	<b>325.360,49 m<sup>2</sup> = 32,54 ha</b>				
SL 05		SS	Nepozidano	2,07	OPPNp
SL 14	SL 14/2	SK	Nepozidano	1,25	OPPNp
SL 17	SL 17/1	CU	Nepozidano	23,24	OPPNp
SL 17	SL 17/2	CU	Nepozidano	3,47	OPPNp
SL 18		SS	Nepozidano	2,50	OPPNp

## Območja zelenih in drugih javnih površin

Oznaka EUP	Oznaka pEUP	Oznaka PNRP	Pozidanost	Površina (ha)	Način urejanja
<b>Skupaj</b>	<b>154.894,86 m<sup>2</sup> = 15,49 ha</b>				
SL 04		ZS	Nerealizirano	2,66	OPPNp
SL 09		ZS	Realizirano	9,50	OPN
SL 10		ZK	Delno pozidano	2,17	OPN
SL 19	SL 19/4	ZD	Realizirano	0,29	OPN
SL 19	SL 19/5	PC	Realizirano	0,23	DPN
*SL 22		ZS	Delno pozidano	0,64	OPN

\*EUP dodan znotraj naloge Dopolnitev UN Slivnica - Radizel

## 2.3. PODROBNEJŠE USMERITVE PODENOT UREJANJA PROSTORA

### 2.3.1. PODROBNEJŠE USMERITVE pEUP SL 01/1



#### 2.3.1.1. Analiza stanja

Območje predstavlja območje obcestne pozidave ob regionalni državni cesti (Mariborska cesta).

Površina območja je 17,73 ha in predstavlja skoraj pozidano območje. Namenjeno je celoviti prenovi naselja.

#### Obstoječa tipologija zazidave:

- a, b, sr, vs

#### Stopnja izrabe pEUP:

- FI = 0,29
- FZ = 0,14

#### Tlorisni gabariti:

- Prevladujejo od 9,00 m \* 10,00 m do 14,00 m \* 20,00 m
- Posebnost 58,00 m \* 19,00 m

#### Višinski gabariti:

- Prevladujejo P + 1M, P + 1



- Posebnost P + 1 + 1M ali višina cca 12,00 m

#### **Oblikovanje objektov:**

- Objekti s dodatno funkcijo, razen stanovanjske, so praviloma orientirani s čelno fasado proti cesti.

#### **Posebnost območja:**

- Območje je brez izrazitih višinskih in lokacijskih poudarkov.

#### **Varovanja:**

- EPO (Fram) - skrajni JV rob pEUP
- Vodovarstveno območje\_državni 3 nivo

### **2.3.1.2. Usmeritve**

#### **Način urejanja:**

- Predvidena je izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta

#### **PNRP:**

- 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.

#### **Dejavnosti:**

- Prevladujoče mestotvorne dejavnosti: družbene, servisne in storitvene dejavnosti z bivanjem.

#### **Razdelitev območja:**

- Mariborska cesta se v celoti preuredi v mestno promenado z dvema novima jedroma. Eno jedro se nahaja na severu, drugo na jugu pEUP.

#### **Tip zazidave:**

##### **JEDRO:**

- **vs** - Večstanovanjske ali poslovne stavbe: prosto stoječe ali več stavb v nizu, večjega merila
- **sr** - Prosto stoječe nestanovanjske (proizvodne ali poslovne) stavbe srednjega merila in podolgovatega tlorisa
- **c-** Stavbe svojstvenega oblikovanja (npr.: cerkve, šole, poslovilni objekti, objekti zdravstvene dejavnosti, hotelski objekti, gostinski...).

##### **MESTNA PROMENADA:**

- **vs** - Večstanovanjske ali poslovne stavbe: prosto stoječe ali več stavb v nizu, večjega merila
- **sr** - Prosto stoječe nestanovanjske (proizvodne ali poslovne) stavbe srednjega merila in podolgovatega tlorisa

- **c**- Stavbe svojstvenega oblikovanja (npr.: cerkve, šole, poslovnih objekti, objekti zdravstvene dejavnosti, hotelski objekti, gostinski...).
- Posebnost: **a** - Eno ali dvostanovanjske prostostoječe stavbe manjšega merila, ki se z nobeno stranico ne stikajo z drugimi objekti (obstoječi objekti)

#### Stopnja izrabe zemljišč (FZ, FI, FOZP):

##### JEDRO:

- Stavbe **vs** in **sr**: FZ = od 30% do 50%; FI max = največ 1,5; FOZP = najmanj 25%,
- Stavbe **c**: FZ = največ 50%; FI = največ 1,5; FOZP = najmanj 25%.

##### MESTNA PROMENADA:

- Stavbe **a**: FZ = največ 40%; FI = od 0,3 do 0,7; FOZP = najmanj 30%.
- Stavbe **sr** in **c**: FZ = največ 50%; FI = od 0,3 do 0,7; FOZP<sub>min</sub> = najmanj 25%.

#### Tlorisni gabariti:

##### JEDRO:

- Večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok in stanovanjski blok, poslovni objekti in objekti svojstvenega oblikovanja. Dopustno je združevanje blokov v nize, kareje.

##### MESTNA PROMENADA:

- Večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok in stanovanjski blok, poslovni objekti in objekti svojstvenega oblikovanja. Dopustno je združevanje blokov v nize, kareje.
- Posebnost: Dopustna je novogradnja eno ali dvostanovanjske prostostoječe stavbe z oznako **a** pod pogojem, da je so površine v pritličju namenjene mestotvornim dejavnostim brez stanovanj.

#### Višinski gabariti:

##### JEDRO:

- Največ 15,00 m merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do slemena stavbe.
- Dopustna je popolnoma ali delno vkopana klet ter etažnost stavb od najmanj (K)+P+2 in največ (K)+P+3 z izjemo stavb **c**, kjer je dopustna manjša etažnost.

##### MESTNA PROMENADA:

- Največja višina stavbe nad terenom je 12,00 m merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do slemena stavbe.
- Dopustna je popolnoma ali delno vkopana klet ter etažnost objektov do največ (K)+P+1+1M.

#### Oblikovalska izhodišča:

- Ureditev promenadne ulice z dvostranskim drevoredom ob Mariborski cesti.. Območje predstavlja celovito prenovi s poudarkom na prenovi javnih površin in komunalne opreme (ureditev pločnika in kolesarske steze). Predvidi se enotno oblikovanje urbane opreme in tlakovanje.

- Upošteva se regulacijska linija ob cesti.

#### JEDRO:

- Posebno pozornost se posveti oblikovanju javnih površin kot so trg, tržnica, igrišče, park, zelenica, ipd.). Pri namenu in ureditvi zunanjih prostorov stavb se upošteva, da je pol-javni prostor med stavbo in ulico ali trgom oziroma drugimi javnimi prostori obravnavan skladno s pogoji urejanja in oblikovanja ožje in širše okolice (ulice, trga...). Če pol-javni prostor ne obsega več kot 2 m širokega pasu ob ulici ali trgu, ga je potrebno tlakovati v poenotenem uličnem vzorcu; v tem primeru izvedba ograj med poljavnim in javnim prostorom ni dovoljena. Ostali pol-javni prostor je potrebno oblikovati reprezentančno. Dvoriščni del gradbenih parcel oziroma zasebni del ob stranskih fasadah objektov se uredi skladno s potrebami dejavnosti. Skladiščenje (vseh vrst) mora biti v stavbah.
- Pri ozelenitvi pol-javnega prostora se upošteva zasaditve oziroma hortikulture ureditve širšega, enovito oblikovanega prostora (ulica, trg,...). Pri tem se prednostno uporablja avtohtono zelenje.
- Višinska kota zemljišča na meji z javno cesto ne sme biti nižja od višinske kote te ceste.

#### MESTNA PROMENADA:

- Dopustna je novogradnja eno ali dvostanovanjske prostostoječe stavbe z oznako a pod pogojem, da je so površine v pritličju namenjene mestotvornim dejavnostim brez stanovanj.

#### Parcelacija:

- Stavbe **vs** in **sr**: Gradbena parcela ne sme presegati 2000m<sup>2</sup>.
- Stavbe **c**: se opredeli glede na dejavnost.

#### MESTNA PROMENADA:

- Posebnost: Stavbe **a**: Gradbena parcela ne sme biti manjša od 400,00 m<sup>2</sup> in večja od 800,00 m<sup>2</sup>.

#### Usmeritve za komunalno opremljanje:

- Območje je komunalno opremljeno. V območju se nahaja obstoječa komunalna in energetska infrastruktura (vodovod, kanalizacija, elektro omrežje).
- Za načrtovane prostorske ureditve bo potrebno komunalno in energetska infrastrukturo ustrezno dograditi in jo navezati na že obstoječo.
- Priporoča se razširitev plinovodne mreže iz Sp. Hoč na celotno območje UN-ja.
- Predvidi se ureditev pločnika in kolesarske steze ter manjša javna parkirišča v jedrih naselja.

## 2.3.2. PODROBNEJŠE USMERITVE ZA pEUP SL 04



### 2.3.2.1. Analiza stanja

Območje se nahaja ob Polanski cesti v bližini osnovne šole in Vzgojnega zavoda. Površine so nepozidane. Velikost območja je 2,66 ha. Območje spada v območja zelenih in javnih površin.

#### Varovanja:

- Vodovarstveno območje\_državni 3 nivo,
- Zavarovano območje KD (Slivnica - grajski park in drevored),
- KD (Slivnica pri Mariboru – Dvorec).

### 2.3.2.2. Usmeritve

#### Način urejanja:

Predvidena je izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta

#### PNRP:

ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport, ki so namenjene oddihu, rekreaciji in športu na prostem

#### Dejavnosti:

- Rekreacija in šport na prostem.
- Uredi se športna igrišča, tribune in slačilnice, klubske prostore ter manjšo dvorano.

#### Tip zazidave:

- Stavbe **c**: Objekti svojstvenega oblikovanja za potrebe športa,

- Objekti, ki niso stavbe (športna igrišča).

**Stopnja izrabe zemljišč (FZ, FI, FOZP):**

- Upošteva se regulacijska linija in gradbena meja območja.

**Tlorisni gabariti:**

- Objekti svojstvenega oblikovanja
- Oblikovanje objektov je skladno z funkcionalnimi zahtevami objekta, funkcijo in lego objekta v enoti.

**Višinski gabariti:**

- Prevladujoče: Objekti, ki niso stavbe (športna igrišča).
- Stavbe **c** : P + 1M, P + 1; višina slemena 11,00 m.

**Oblikovalska izhodišča:**

- Območje med Polansko cesto in regulacijsko linijo se ohrani kot zelene površine z obstoječim drevoredom.
- Objekti (slačilnice, klubski prostori, manjša športna dvorana) se umesti med regulacijsko linijo in gradbeno mejo. Športna igrišča na prostem se uredi za objekti. V kolikor je mogoče se tribune ob igrišču uredi na severni strani (ob GM) .
- Športna igrišča je potrebno povezati z že obstoječimi športnimi površinami ob šoli. Predvidi se peš povezava območja v smeri S-J in V-Z. Uporablja se avtohtona vegetacija, vodotok se ohranja, prav tako vegetacija ob njem. Posebno pozornost je potrebno posvetiti na južni rob (obstoječa vegetacija se ohrani), kjer območje meji na kvaliteten ambient gradu.
- Oblikovanje objektov je skladno z funkcionalnimi zahtevami objekta, funkcijo in lego objekta v enoti. Dovoljen je drugačen naklon in material kritine kot je običajen.

**Parcelacija: /****Usmeritve za komunalno opremljanje:**

- Za načrtovane prostorske ureditve bo potrebno komunalno in energetska infrastrukturo ustrezno dograditi in jo navezati na že obstoječo.
- Priporoča se razširitev plinovodne mreže iz Sp. Hoč na celotno območje UN-ja.
- Uredi se peš povezave v smeri S-J in V-Z.
- Parkirni prostori se lahko uredijo v območju med regulacijsko linijo in gradbeno mejo. Delno so lahko zagotovljeni na sosednjem pEUP SL 17/1.

### 2.3.3. PODROBNEJŠE USMERITVE ZA pEUP SL 11



#### 2.3.3.1. Analiza stanja

- Območje predstavlja območje ob slivniškem gradu z parkom in odprtimi zelenimi površinami. Na robu območja so tudi stanovanjski objekti.
- Površina območja je 11,46 ha in je delno pozidano. Območje je namenjeno celoviti prenovi naselja.

#### Obstoječa tipologija zazidave:

- c, a, vs

#### Stopnja izrabe pEUP:

- FI = 0,19
- FZ = 0,06

#### Tlorisni gabariti:

- Prevladujejo od 8,00 m \* 20,00 m do 12,00 m \* 40,00 m
- Posebnost 26,00 m \* 45,00 m

#### Višinski gabariti:

- Prevladujejo P + 1M, P + 1
- Posebnost P + 7 ali višina cca 27,00 m (grad)

#### Oblikovanje objektov:

- Prevladuje objekt svojevrstnega oblikovanja – grad.

#### Posebnost območja:

- Območje najboljših kmetijskih zemljišč na vzhodnem delu EUP tvorijo skupaj z zelenimi površinami ob gradu kvaliteten ambient gradu iz 15.st.

#### **Varovanja:**

- Natura2000 (SI3000270) - (skrajni SZ rob pEUP)
- EPO (Slivniški ribnik)- (skrajni SZ rob pEUP)
- Vodovarstveno območje\_državni 3 nivo
- Zavarovano območje KD (Slivnica - grajski park in drevored)
- KD (Slivnica pri Mariboru – Dvorec)
- KD (Slivnica pri Mariboru - Znamenje sv. Janeza Nepomuka)

### **2.3.3.2. Usmeritve**

#### **Način urejanja:**

Predvidena je izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta

#### **PNRP:**

CD-k – Druga območja centralnih dejavnosti, kjer prevladuje kulturna dejavnost

#### **Dejavnosti:**

- Dopustna je prenova dvorca z vzpostavitvijo muzejskih, izobraževalnih, turističnih in gostinskih funkcij in podobnih vsebin. Grajski park.
- Posebnost: Oskrbne in storitvene dejavnosti z bivanjem
- Objekte južno od gradu se predvidi za kulturno, vzgojno, izobraževalno oz. turistično dejavnost, bivanje le kot dopolnilni program.

#### **Razdelitev območja:**

Območje se razdeli na štiri sklope:

- OBMOČJE GRADU, ki obsega grad s parkom in odprtimi zelenimi površinami ter objekte na južni strani gradu.
- OBMOČJE OB POLANSKI CESTI – JUŽNI DEL, ki obsega Vzgojni zavod in večstanovanjski objekt
- OBMOČJE OB POLANSKI CESTI – SEVERNI DEL, ki obsega večstanovanjske objekte in objekte z dejavnostjo
- OBMOČJE STANOVANJSKE GRADNJE, ki obsega stanovanjsko hišo na obrobju grajskega parka – zahodno od gradu.

#### **Tip zazidave:**

OBMOČJE GRADU in OBMOČJE OB POLANSKI CESTI – JUŽNI DEL

- c - stavbe svojstvenega oblikovanja

#### OBMOČJE OB POLANSKI CESTI – SEVERNI DEL

- Območje se prenovi z elementi usmeritev za pEUP 17/1 – OBMOČJE 2.

#### OBMOČJE STANOVANJSKE GRADNJE

- a - Eno ali dvostanovanjske prostostoječe stavbe manjšega merila, ki se z nobeno stranico ne stikajo z drugimi objekti

#### **Stopnja izrabe zemljišč (FZ, FI, FOZP):**

##### OBMOČJE GRADU

- Ohranjajo se obstoječa izraba zemljišča.

##### OBMOČJE OB POLANSKI CESTI – JUŽNI DEL

- Stavbe **c**: FZ = od 30% do 50%; FI max = največ 1,5; FOZP = najmanj 25%,
- Upošteva se regulacijska linija in gradbena meja območja.

##### OBMOČJE OB POLANSKI CESTI – SEVERNI DEL

- Območje se prenovi z elementi usmeritev za pEUP 17/1 – OBMOČJE 2.

##### OBMOČJE STANOVANJSKE GRADNJE

- Stavbe **a**: FZ = največ 40%; FI = od 0,3 do 0,7; FOZP = najmanj 30%.

#### **Tlorisni gabariti:**

- Ohranjajo se obstoječi tlorisni gabariti.
- Oblikovanje objektov je skladno z funkcionalnimi zahtevami objekta, funkcijo in lego objekta v enoti.

#### **Višinski gabariti:**

##### OBMOČJE GRADU

- Ohranjajo se obstoječi višinski gabariti.

##### OBMOČJE OB POLANSKI CESTI – SEVERNI DEL

- Območje se prenovi z elementi usmeritev za pEUP 17/1 – OBMOČJE 2.

##### OBMOČJE OB POLANSKI CESTI – JUŽNI DEL

- P + 1M, P + 1; višina slemena 11,00 m.

##### OBMOČJE STANOVANJSKE GRADNJE

- Ohranjajo se obstoječi višinski gabariti.

#### **Oblikovalska izhodišča:**

- Upošteva se regulacijska linija in gradbena meja območja.



- V skladu s smernicami kulturne dediščine se kulturni spomenik - grad obnovi in park revitalizira. Znamenje sv. Janeza Nepomuka je potrebno primerno vključiti v območje grajskega parka.
- Ohrani se kvaliteten ambient odprtega zelenega prostora, ki sega preko najboljših kmetijskih zemljišč. Ohrani in dopolni se drevored ob Polanski cesti. Obstoječa športna igrišča se odstrani, nova niso dopustna. Poišče se nove krajinske elemente, ki bi gradili odprti ambient gradu (npr. drevored ob Grajski cesti na jugu območja, ...). Vizuro na grad se ohrani.
- Uporablja se avtohtona vegetacija, vodotok se ohranja, prav tako vegetacija ob njem. Gozd za gradom se vključi v grajski park z urbano parkovno opremo. S ostalimi zelenimi površinami se območje poveže s peš potmi in kolesarsko stezo.
- Ob Polanski cesti se zapolni prostor zahodno od Vzgojnega zavoda. Druge novogradnje predstavljajo zapolnitev območja na severnem delu Polanske ceste, kjer se območje prenovi z elementi usmeritev za pEUP 17/1 – OBMOČJE 2.
- Enodružinski objekt zahodno od gradu se ohrani v obstoječi obliki (tip a) in funkciji. Objektom južno od gradu se poišče nova vsebina v sklopu gradu ali grajskega parka.

**Parcelacija:**

- Obstoječa velikost parcel se ohranja.

**Usmeritve za komunalno opremljanje:**

- Območje je komunalno opremljeno. V območju se nahaja obstoječa komunalna in energetska infrastruktura (vodovod, kanalizacija, elektro omrežje).
- Za načrtovane prostorske ureditve bo potrebno komunalno in energetska infrastrukturo ustrezno dograditi in jo navezati na že obstoječo.
- Priporoča se razširitev plinovodne mreže iz Sp. Hoč na celotno območje UN-ja.
- Uredi se peš povezave v smeri S-J in V-Z..
- Javno parkirišče se predvidi na sosednjem območju pEUP SL17/1. Javno parkirišče je lahko urejeno v manjšem merilu tudi na južni strani gradu (v povezavi z novo funkcijo objektov).

### 2.3.4. PODROBNEJŠE USMERITVE ZA pEUP SL 17/1



#### 2.3.4.1. Analiza stanja

Širitev naselja se nahaja na skrajnem severnem robu naselja, med slivniškem ribnikom in Polansko cesto. Površine so nepozidane in predstavljajo ekstenzivne kmetijske površine.

Površina območja je 23,24 ha. Območje predstavlja širitev naselja. Območje predstavlja širitev naselja. Predmetno območje z pEUP SL17/2 tvori zaključeno celoto.

#### Varovanja:

- Natura2000 (SI3000270) - (skrajni JZ rob pEUP)
- EPO (Slivniški ribnik)
- Vodovarstveno območje\_državni 3 nivo

#### 2.3.4.2. Usmeritve

##### PNRP:

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.

##### Razdelitev območja:

Območje se razdeli na tri območja tako prostorsko, funkcionalno in oblikovno:

- OBMOČJE 1: Ob glavni Mariborski cesti
- OBMOČJE 2: Ob Polanski cesti in notranjost območja
- OBMOČJE 3: Ob zahodnem in severnem robu območja

**Dejavnosti:**

- OBMOČJE 1: prevladujejo dejavnosti, kjer gre za prepletanje trgovskih, oskrbnih in storitvenih dejavnosti brez bivanja.
- OBMOČJE 2: prevladujejo dejavnosti, kjer gre pretežno za prepletanje oskrbnih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih in podobnih dejavnosti ter bivanje.
- OBMOČJE 3: prevladujejo stanovanja.

**Tip zazidave:**

## OBMOČJE 1

- **v** - Prosto stoječe nestanovanjske (proizvodne ali poslovne) stavbe večjega merila in podolgovatega tlorisa
- **c** - Stavbe svojstvenega oblikovanja (npr.: cerkve, šole, poslovilni objekti, objekti zdravstvene dejavnosti, hotelski objekti , gostinski...)

## OBMOČJE 2

- **vs** - Večstanovanjske ali poslovne stavbe: prosto stoječe ali več stavb v nizu, večjega merila
- **sr** - Prosto stoječe nestanovanjske (proizvodne ali poslovne) stavbe srednjega merila in podolgovatega tlorisa
- **c** - Stavbe svojstvenega oblikovanja (npr.: cerkve, šole, poslovilni objekti, objekti zdravstvene dejavnosti, hotelski objekti , gostinski...).

## OBMOČJE 3

- **a** - Eno ali dvostanovanjske prostostoječe stavbe manjšega merila, ki se z nobeno stranico ne stikajo z drugimi objekti
- **b** - Eno ali dvostanovanjske stavbe v nizu manjšega merila (npr.:vrstne hiše)
- **vs** - Večstanovanjske ali poslovne stavbe: prosto stoječe ali več stavb v nizu, večjega merila
- **c** - Stavbe svojstvenega oblikovanja (npr.: cerkve, šole, poslovilni objekti, objekti zdravstvene dejavnosti, hotelski objekti , gostinski...)

**Stopnja izrabe zemljišč (FZ, FI, FOZP):**

## OBMOČJE 1

- Stavbe **v**: FZ = od 30% do 50%; FI max = največ 1,5; FOZP = najmanj 25%,
- Stavbe **c**: FZ = največ 50%; FI = največ 1,5; FOZP = najmanj 25%.

## OBMOČJE 2

- Stavbe **vs** in **sr**: FZ = od 30% do 50%; FI max = največ 1,5; FOZP = najmanj 25%,
- Stavbe **c**: FZ = največ 50%; FI = največ 1,5; FOZP = najmanj 25%.

#### OBMOČJE 3

- Stavbe **a**: FZ = največ 40%; FI = od 0,3 do 0,7; FOZP = najmanj 30%.
- Stavbe **sr** in **c**: FZ = največ 50%; FI = od 0,3 do 0,7; FOZP<sub>min</sub> = najmanj 25%.

#### Tlorisni gabariti:

V skladu s tipom pozidave.

#### Višinski gabariti:

##### OBMOČJE 1

- Največ 15,00 m merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do slemena stavbe.
- Dopustna je popolnoma ali delno vkopana klet ter etažnost stavb od najmanj (K)+P+2 in največ (K)+P+3 z izjemo stavb c, kjer je dopustna manjša etažnost.

##### OBMOČJE 2

- Največja višina stavbe nad terenom je 12,00 m merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do slemena stavbe.
- Dopustna je popolnoma ali delno vkopana klet ter etažnost objektov do največ (K)+P+1+1M.

##### OBMOČJE 3

- Dopustna je popolnoma ali delno vkopana klet ter etažnost objektov do največ (K)+P+1M P + 1, višina slemena 11,00 m.

#### Oblikovalska izhodišča:

- Območje se razdeli na tri območja tako prostorsko, funkcionalno in oblikovno:
- Upošteva se regulacijske črte. Med območji oz. različnimi tipi pozidave je potrebno vzpostaviti mejo oz. ločnico ( zeleno cezuro, razširitev javne površine - trg, ulično promenado, parkirišče,...). Predvsem je to pomembno pri prevladujoči rabi bivanja.
- Vzpostavi se nov vstop v naselje na Mariborski cesti. Oblikovanje večjih objektov ob Mariborski cesti je potrebno oblikovati v spoštljivem odnosu do dominantne cerkve na drugi strani ceste. Ob mariborski cesti se predvidi dvostranski drevored. Ob Polanski cesti se vzpostavi novo jedro naselja. Objekti naj bodo s čelno fasado obrnjeni proti cesti. Ohrani in dopolni se drevored , ki vodi do gradu. V bližini jedra se vzpostavi javno parkirišče.
- Prevladujoča stanovanjska raba se vzpostavi na zahodnem delu v stiku z gozdnim robom. Na severni strani je potrebno postaviti zeleno cezuro do ribnika. Na večjih stanovanjskih površinah se vzpostavi otroška igrišča. Predvidi se peš povezava čez območje v smeri S-J. Posebno pozornost je potrebno posvetiti grajenim in zelenim robovom in stikom s sosednjimi območji.

#### Parcelacija:

##### OBMOČJE 1

- 
- Gradbena parcela se opredeli glede na dejavnost.

#### OBMOČJE 2

- Stavbe **vs** in **sr**: Gradbena parcela ne sme presegati 2000m<sup>2</sup>.
- Stavbe **c**: se opredeli glede na dejavnost.

#### OBMOČJE 3

- Stavbe **a**: Gradbena parcela ne sme biti manjša od 400,00 m<sup>2</sup> in večja od 800,00 m<sup>2</sup>.
- Stavbe **sr** in **c**: Gradbena parcela ne sme presegati 1500m<sup>2</sup>.

#### **Usmeritve za komunalno opremljanje:**

- Območje ni komunalno opremljeno.
- Za načrtovane prostorske ureditve bo potrebno komunalno in energetska infrastrukturo ustrezno dograditi in jo navezati na že obstoječo.
- Priporoča se razširitev plinovodne mreže iz Sp. Hoč na celotno območje UN-ja.
- Predvidi se glavna prometna povezava iz Mariborske ceste do Polanske ceste. Območje proti ribniku se ne poveže. Javno parkirišče se predvidi na ob Polanski cesti (OBMOČJE 2), kjer bodo služilo za vse okoliške objekte v javni rabi. Predvidi se ureditev pešpoti in kolesarske steze.

#### **Način urejanja:**

Predvidena je izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta

## 2.3.5. PODROBNEJŠE USMERITVE ZA PEUP SL 17/2



### 2.3.5.1. Analiza stanja

Širitev naselja se nahaja na skrajnem severnem robu naselja, med slivniškem ribnikom in Polansko cesto. Površine so nepozidane in predstavljajo ekstenzivne kmetijske površine.

Površina območja je 3,47 ha. Območje predstavlja širitev naselja. Predmetno območje z pEUP SL17/1 tvori zaključeno celoto.

#### Varovanja:

- EPO (Slivniški ribnik)
- Vodovarstveno območje\_državni 3 nivo
- Redke poplave

### 2.3.5.2. Usmeritve

#### PNRP:

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.

#### Dejavnosti:

Urejene zelene površine v naselju. Ureditev otroškega igrišča. Ureditev tematskega parka na temo

---

spoznavanja avtohtone vegetacije, Slivniškega ribnika ter ribolova, mokrišča in podobno.

**Posebnosti:**

Poplavno območje

**Tip zazidave:** /

**Stopnja izrabe zemljišč (FZ, FI, FOZP):** /

**Tlorisni gabariti:** /

**Višinski gabariti:** /

**Oblikovalska izhodišča:**

Območje se uredi kot park povezan v zeleni sistem na nivoju naselja v smeri S-J. Hkrati tvori zeleno cezuro med ribnikom in novo širitvijo naselja. V ožjem območju predstavlja povezavo med športnimi površinami na jugu in ribnikom na severu.

Spremembe kote terena zaradi dejstva, da je območje poplavno ogroženo, niso dopustne.

Predvidi se ureditev peš povezava in kolesarske poti. Območje se opremi z urbano opremo: koši, klopi, informativne table in podobno. Za zasaditev se uporablja avtohtona vegetacija.

Gradnja stavb ni dopustna.

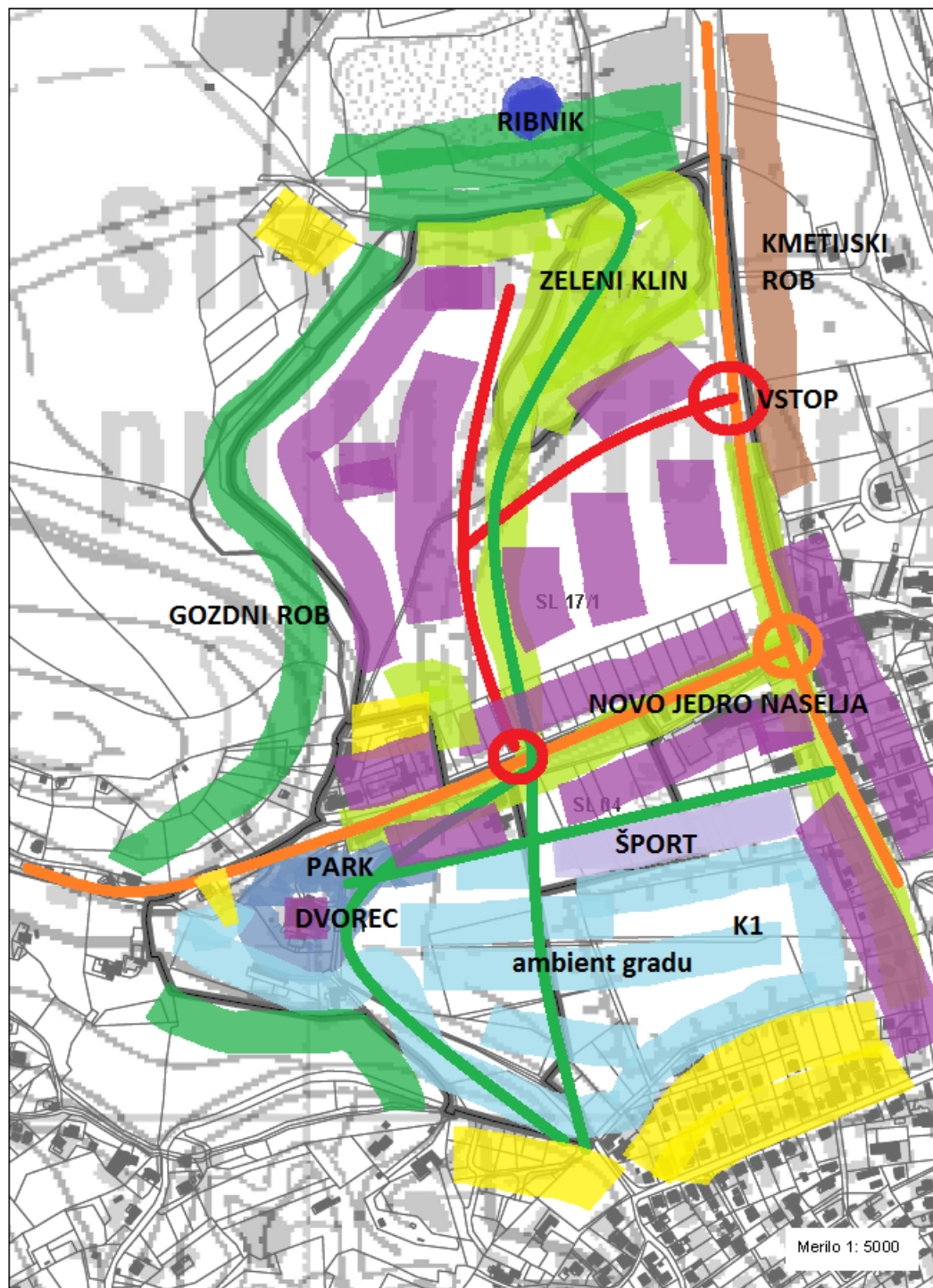
**Parcelacija:** /

**Usmeritve za komunalno opremljanje:** /

**Način urejanja:**

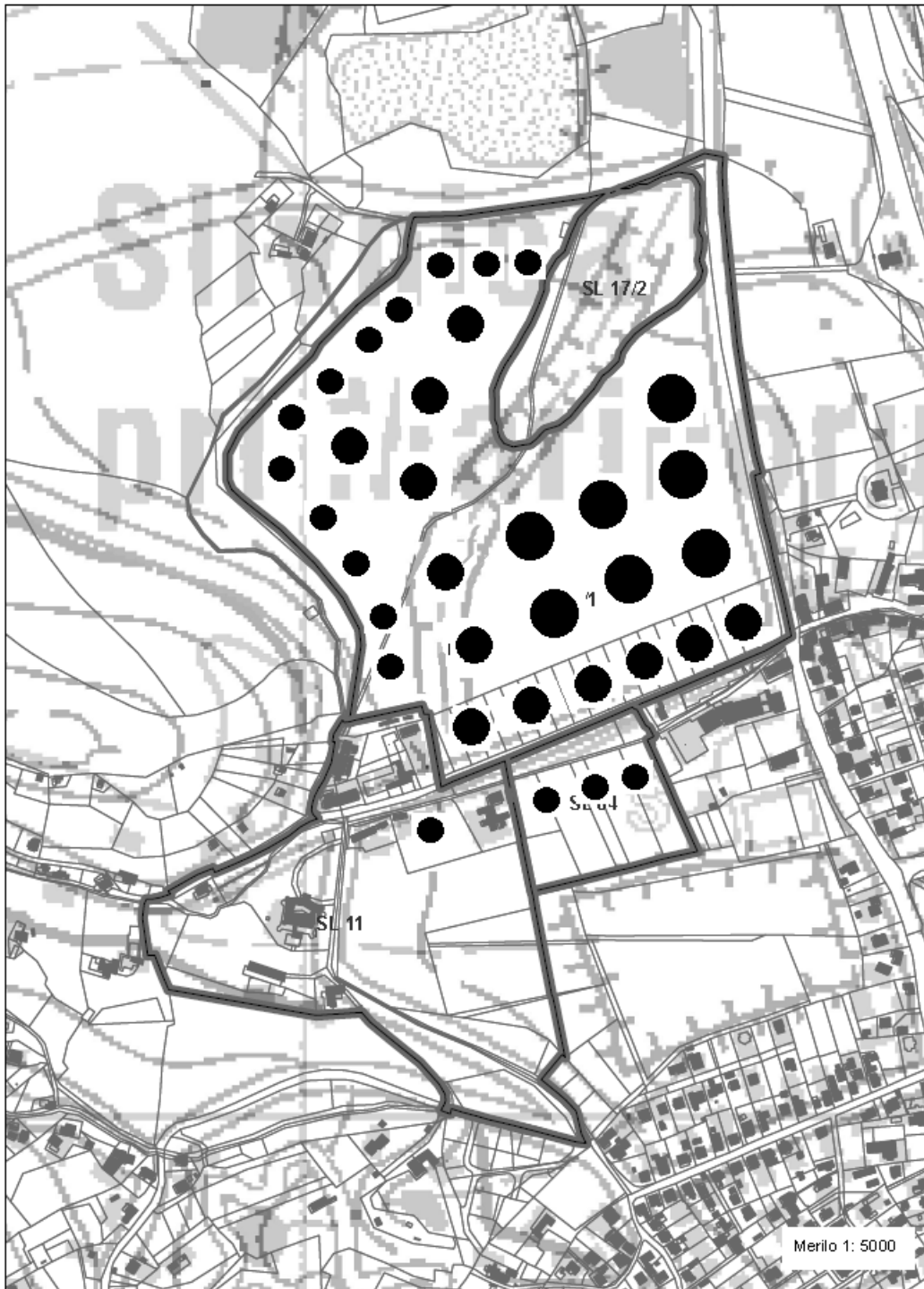
Predvidena je izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta

## 2.4. GRAFIČNE USMERITVE ZA PODENOTE UREJANJA PROSTORA SL 04, SL 11, SL 17/1 IN SL 17/2.



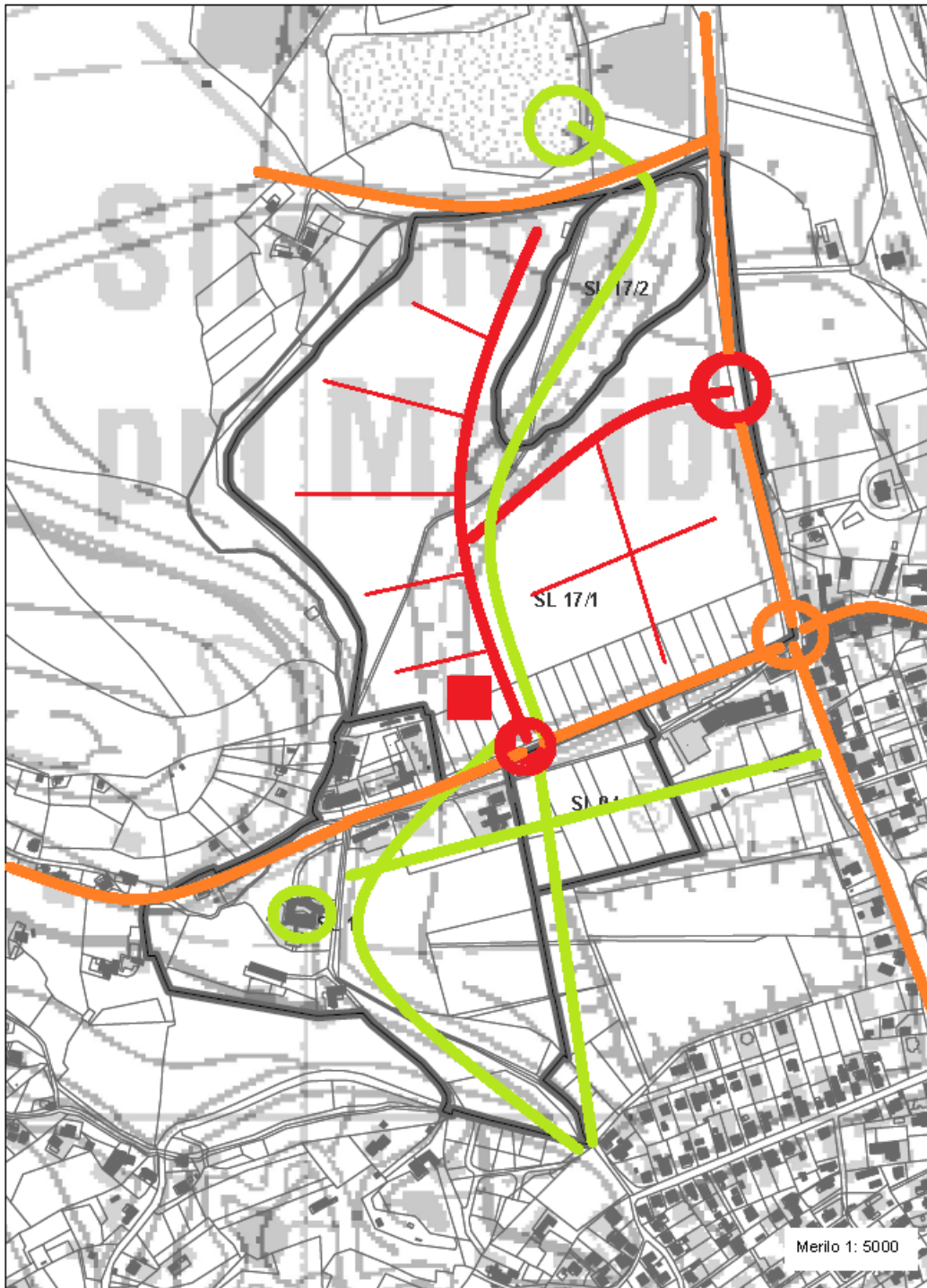


## Prikaz strukture poselitve



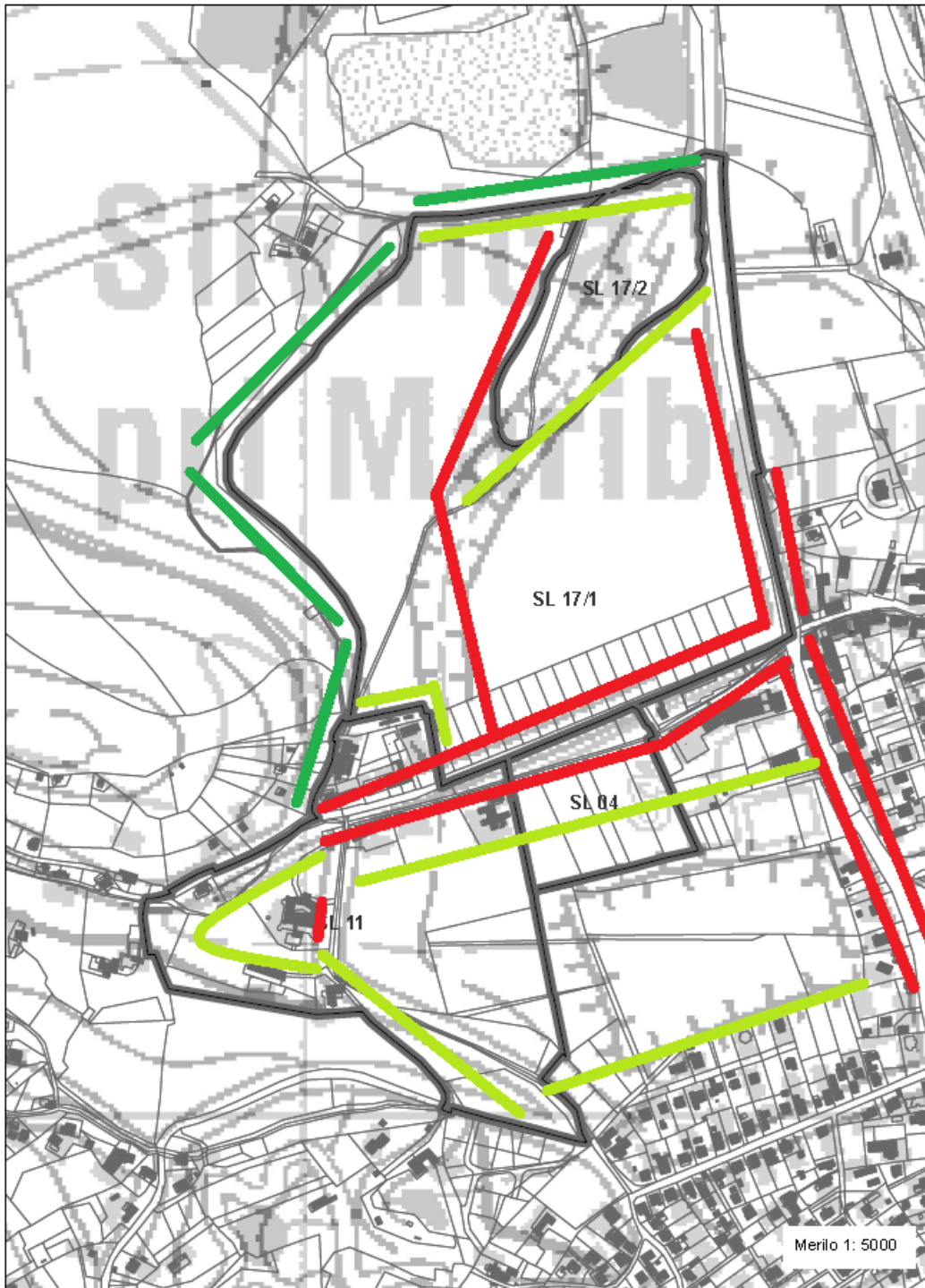
- večja
- srednja
- manjša struktura objektov

## Prikaz prometnih povezav



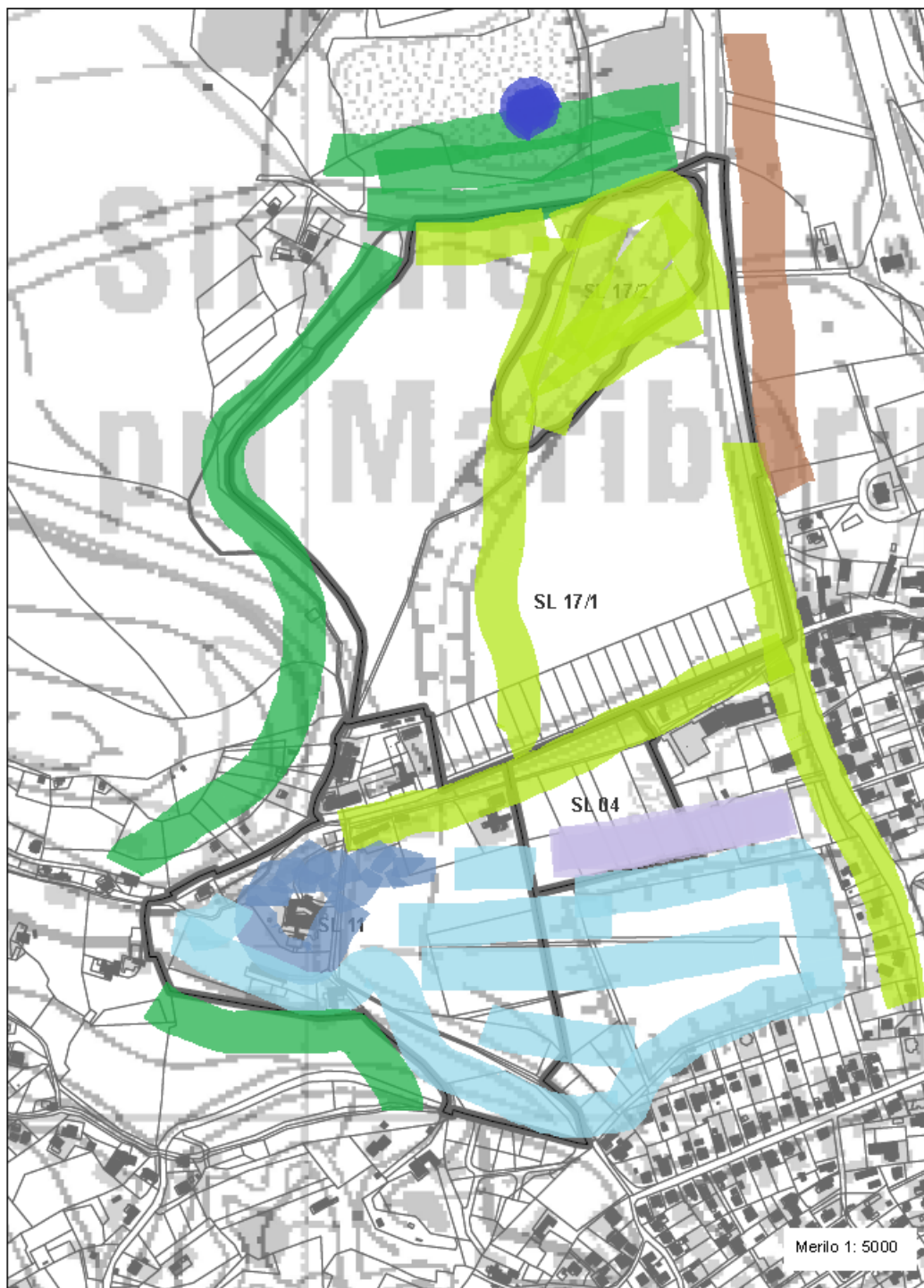
- peš povezave
- obst. prometne površine
- nove prometne povezave
- vozlišča
- parkirišče

## Prikaz vzpostavitve grajenih in zelenih robov



- grajeni rob
- zeleni rob
- gozdni rob

## Prikaz zelenih površin



- gozdne površine
- zelene površine
- športne površine
- ambient gradu
- grajski park
- ribnik