

DOPOLNITEV
STROKOVNIH PODLAG ZA POSELITEV
ZA
OBMOČJE OBČINE HOČE-SLIVNICA

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 2012

Mapa št.:

2/2 (izvod 2)

Projekt

Strokovne podlage

Vsebina

Strokovne podlage za poselitev za območje občine Hoče-Slivnica

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/SP - 004

Datum:

Januar 2012

Sodelavci:

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

TATJANA MARN, univ. dipl. inž. geogr.

URŠA GRUDEN, univ. dipl. inž. geod.

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

KAZALO VSEBINE

Besedilo

Grafične priloge M 1:5.000

Analiza namenske in dejanske rabe prostora (List 1, M 1:5 000).

Prikaz morfoloških značilnosti naselja (List 2, M 1:5 000).

Morfološka analiza naselja (List 3, M 1:5 000)*.

Kvalitete in problemi (List 4, M 1:5 000)*.

Usmeritve za prostorski razvoj (List 5, M 1:5 000).

*Vsebine bodo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

1. METODOLOGIJA DOPOLNITEV SPP

1.1. OBSEG DOPOLNITEV SPP

Dopolnitev strokovnih podlag za poselitev za območje občine Hoče-Slivnica (v nadalj.: Dopolnitev SPP) je izdelana kot dopolnitev Strokovnih podlag za poselitev v Občini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009) – v nadalj.: SPP.

Dopolnitev SPP je izdelana na podlagi kabinetne obdelave podatkov in terenskega dela z namenom:

- S preveritvijo in dopolnitvijo SPP določiti sistem poselitve,
- S preveritvijo in dopolnitvijo SPP določiti območja naselij, okvirna območja razpršene poselitve, razpršene gradnje in sanacije razpršene gradnje
- S preveritvijo in dopolnitvijo SPP določiti usmeritve za določitev osnovne in podrobnejše namenske rabe prostora in enot urejanja prostora.
- S preveritvijo in dopolnitvijo SPP preveriti in določiti sprejemljivost izraženih razvojnih potreb gospodarstva, občanov in druge zainteresirane javnosti.
- Določiti pogoje in merila za gradnjo, ki bodo določena v 2. fazi te naloge.

Pri izdelavi SP so bili kot vhodni podatki uporabljeni:

- Podatki za prikaz stanja, posredovani z dopisom MOP, oktober 2008.
- Podatki GURS, december 2010,
- Strokovne podlage za poselitev v občini Hoče-Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009),
- Urbanistični načrt za naselje Spodnje Hoče izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8033, maj 2010),
- Urbanistični načrt za naselje Slivnica – Radizel izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8032, april 2010),
- Državni prostorski načrti in občinski podrobni prostorski načrti,
- Pobude občanov, prejete do 1. 4. 2011,
- Usmeritve občine Hoče –Slivnica.

Dopolnitev SPP je izdelana na strateškem in izvedbenem nivoju za potrebe priprave občinskega prostorskega načrta Občine Hoče –Slivnica (v nadalj.: OPN) in sicer za naselja, zaselke in območja

razpršene poselitve v območju:

- Orehova vas in Hotinja vas,
- Rogoza in Rogoza zahod,
- Bohova in Bohova Štukovje,
- Reka Pohorje,
- Kapla, Vrh in Polana,
- Glivnik,
- Visočnik, Vinški,
- Okolica Mariborske koče, pri Pajkovem domu, Hočko Pohorje - Pod Logarnico,
- Pohorski dvor, Gomile,
- Spodnja Legvanjska gošča,
- Potnikov mlin, Nad Potnikovim mlinom,
- Hotinjska agrarna,
- Ledina, Puše.

1.2. VSEBINA DOPOLNITEV SPP

Območje občine Hoče - Slivnica je razdeljeno glede na sistem poselitve na tri enote in sicer sestavlja višji redko poseljen svet Pohorja in gosto poseljen nižinski svet Dravskega polja, ki se deli na:

- Območje nižinskih predelov občinskega ozemlja (Dravsko polje);
- Prehodni svet med nižino in Pohorskim hribovjem (Dravsko polje – obronki Pohorja);
- Območje hribovitih predelov občine na srednjih višinah (Pohorje);
- Območje višjih predelov občinskega ozemlja (vrhnji deli Pohorja).

Območja naselij se v pretežni meri nahajajo na vzhodnem ravninskem delu občine (Dravskem polju in delno v osrednjem del občine, ki leži na prehodu iz ravninskega v hriboviti svet oz. sega na vznožje in spodnje obronke Pohorja).

Okvirna območja počitniških in turističnih naselij se nahajajo v zahodnem delu občine, ki obsega višje (srednje visoke in visoke) predele Pohorja:

Okvirna območja avtohtone razpršene poselitve se nahajajo v:

- Zahodnem del občine, ki obsega višje (srednje visoke in visoke) predele Pohorja in
- Osrednjem delu občine, ki leži na prehodu iz ravninskega v hriboviti svet oz. povečini sega na vznožje in spodnje obronke Pohorja.

Okvirna območja sanacije razpršene gradnje se nahajajo v osrednjem del občine, ki leži na prehodu iz ravninskega v hriboviti svet oz. sega na vznožje in spodnje obronke Pohorja in zahodnejšem del občine, ki obsega srednje visoke višje predele Pohorja.

Dopolnitev SPP zaradi prepleta predvsem območij avtohtone razpršene poselitve, razpršene gradnje, sanacije razpršene gradnje najprej določi sistem poselitve in nato obravnava vsako posamezno območje poselitve ne glede na tip po teh sklopih:

Osnovne demografske značilnosti

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

Vsebine so prikazane v besedilu.

Funkcija naselja v sistemu policentričnega urbanega omrežja

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

Vsebine so prikazane v besedilu.

Prikaz stanja

- Prikaz pravnih režimov,
- Prikaz dejanske rabe,
- Prikaz varovanih in zavarovanih območij,
- Prikaz obstoječe in načrtovane gospodarske javne infrastrukture
- Prikaz etažnosti objektov.

Vsebine so prikazane na Karti 1: Analiza namenske in dejanske rabe prostora (podlaga DKN).

Prikaz morfoloških značilnosti naselja

- Javne površin v naselju: določitev središč naselja kot usmeritev za določitev okvirnih načrtovanih območij javnega dobra v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur. l. RS, št. 99/2007),
- Vizualna analiza: prikaz vidnih robov, poudarkov, dominant, vedut in panoramskih razgledov.
- Prikaz primernosti zemljišč za gradnjo glede na nagib terena (kategorije: 0° - 5°, 5° - 10°, 10° - 15°, 15° - 25° in 25° - 60°)
- Oblikovanje objektov (višine objektov),
- Prikaz enot in podenot urejanja prostora.

Vsebine so prikazane na Karti 2: Prikaz morfoloških značilnosti naselja (podlaga TTN, DMV).

Morfološka analiza naselja*

- Analiza lege objektov na parceli,
- Oblikovanje objektov (etažnost objektov),
- Analiza obstoječe pozidanosti: določitev območij večjih od 5000m², kjer se namenska rabe razlikuje od osnovne v skladu s Pravilnikom o prikazu stanja prostora (Ur. l. RS, št. 50/2008),
- Analiza obstoječe pozidanosti in izrabe zemljišč: določitev območij vzdrževanja obstoječe strukture, zgoščanja obstoječe strukture, notranjega razvoja, širitve naselja in območij prenove po pretežnosti glede na posamezno (pod)enoto.
- Zeleni sistem naselja in prikaz prepoznavne zelene strukture: dominantna drevesa, zeleni robovi in sadovnjaki (usmeritve za ohranjanje zelene strukture so podane z določitvijo podrobnejše namenske rabe: ZD – druge zelene površine, ZP - park).
- Prikaz enot in podenot urejanja prostora.

Vsebine so prikazane na Karti 3: Morfološka analiza naselja (podlaga DKN) in bodo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

Analiza kvalitet in problemov prostorskega razvoja* :

- Analiza oblikovanosti terena: prikaz dolin, reliefnih robov...(vpadni kot 45°, pozicija severozahod),
- Analiza kvalitetne grajene strukture (kulturna dediščina, terensko določen kvalitetno grajen in pozicioniran objekt, kvaliteten ambient),
- Analiza neskladne rabe posameznih objektov in prostora (določitev neprimerno določenih območij stavbnih zemljišč kot zemljišč za gradnjo zaradi neprimerne naklona, vrtač ali varovanj: poplavne površine),
- Določitev degradiranih območij (npr.:daljnovodi, območja sanacij), območij prenove in območij zgoščevanja,
- Prikaz najboljših kmetijskih zemljišč,
- Prikaz enot in podenot urejanja prostora.

Vsebine so prikazane na Karti 4: Kvalitete in problemi (podlaga DOF)in bodo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

Usmeritve za prostorski razvoj:

- Analiza pobud,
- Prikaz enot in podenot urejanja prostora z določeno podrobnejšo namensko rabo prostora (s tipi zazidave in predvidenim načinom urejanja*),
- Prikaz in določitev usmeritev za lego objektov na zemljišču z določitvijo gradbenih linij in gradbenih mej v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur. l. RS, št. 99/2007)*,
- Obrazložitev usmeritev za posamezno (pod)enoto urejanja prostora.

Vsebine so prikazane v besedilo na posamezno EUP in na Karti 5: Usmeritve za prostorski razvoj jin bodo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

2. SISTEM POSELITVE NA OBMOČJU OBČINE HOČE-SLIVNICA

2.1. OKVIRNA OBMOČJA NASELIJ, VKLJUČNO Z OBMOČJI RAZPRŠENE GRADNJE, KI SO Z NJIMI PROSTORSKO POVEZANA

Sistem poselitve v območju občine hoče-Slivnica tvorijo:

1. Okvirna območja naselij v pretežni meri na vzhodnem ravninskem delu občine (Dravskem polju in delno v osrednjem del občine, ki leži na prehodu iz ravninskega v hriboviti svet oz. sega na vznožje in spodnje obronke Pohorja):

- Bohova,
- Rogoza,
- Orehova-Hotinja vas,
- Spodnje Hoče, Zg. Hoče in Zavoršt,
- Reka-Pohorje,
- Polana,
- Čreta,
- Vinšeki,
- Slivnica, Radizel in Slivnica-vzhod,
- Kapla,
- Vrh,
- Vinšeki – jug,
- Vinšeki – jugovzhod,
- Rogoza – Razhod,
- Hotinjska agrarna,
- Pohorski dvor,
- Gomile in
- Štukovje.

2. Okvirna območja počitniških in turističnih naselij v zahodnem delu občine, ki obsega višje (srednje visoke in visoke) predele Pohorja:

- Turistično naselje Bellevue in Na slemenu,
- Počitniško naselje Pri Pajkovem domu,
- Počitniško naselje Hočko Pohorje – Pod Logarnico,
- Počitniško naselje Okolica Mariborske koce (tri območja oz. deli),
- Počitniško naselje Puše,
- Počitniško naselje Ledina,
- Počitniško naselje Petkovo sedlo,
- Počitniško naselje Pod Planinko – vzhod,
- Počitniško naselje Pod Planinko – jug,
- Počitniško naselje Pri Hočki koči,
- Počitniško naselje Potnikov mlin,
- Počitniško naselje Nad Potnikovim mlinom,
- Počitniško naselje Sp. Legvanjska Gošča in
- PZOP Rob sedla.

3. Okvirna območja avtohtone razpršene poselitve v:

- Zahodnem del občine, ki obsega višje (srednje visoke in visoke) predele Pohorja in
- Osrednji del občine, ki leži na prehodu iz ravninskega v hriboviti svet oz. povečini sega na vznožje in spodnje obronke Pohorja.

4. Okvirna območja sanacije razpršene gradnje v osrednjem del občine, ki leži na prehodu iz ravninskega v hriboviti svet oz. sega na vznožje in spodnje obronke Pohorja in zahodnejšem del občine, ki obsega srednje visoke višje predele Pohorja:

- Območje, ki se opredeli kot novo naselje: Glivnik in Zgornja Legvanjska Gošča.
- Območja posebnega vzorca poselitve: Visočnik in Petkovo sedlo-sever.

3. USMERITVE ZA DOLOČITEV PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

3.1. USMERITVE ZA DOLOČITEV PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Za celotno območje občine Hoče-Slivnica so po posameznih enotah urejanja prostora določena oziroma prikazana območja podrobnejše namenske rabe prostora:

| | |
|--|--|
| OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ | |
| 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) |
| | SP: 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 | |
| | IP: Površine za industrijo |
| | 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 |
| P: 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 | |
| F: OBMOČJA ZA POTREBE OBRAMBE V NASELJU | |
| A: POVRŠINE RAZPRŠENE AVTOHTONE POSELITVE | |
| f: OBMOČJA ZA POTREBE OBRAMBE ZUNAJ NASELIJ | |

3.2. USMERITVE ZA DOLOČITEV PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJVE GLEDE NA PODROBNEJŠO NAMENSKO RABO PROSTORA V POSAMEZNI EUP

Za celotno območje občine Hoče-Slivnica so po posameznih enotah urejanja prostora določene usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev glede na podrobnejšo namensko rabo prostora v posamezni EUP.

**Vsebine bodo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.*

3.3. VRSTE ZNAČILNIH MORFOLOŠKIH VZORCEV V PROSTORU OBČINE ILIRSKA BISTRICA

**Vsebine bodo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.*

4. SISTEM POLICENTRIČNEGA URBANEGA OMREŽJA

Območje občine Hoče - Slivnica je razdeljeno glede na sistem poselitve na tri enote in sicer sestavlja višji redko poseljen svet Pohorja in gosto poseljen nižinski svet Dravskega polja, ki se deli na:

- Območje nižinskih predelov občinskega ozemlja (Dravsko polje);
- Prehodni svet med nižino in Pohorskim hribovjem (Dravsko polje – obronki Pohorja);
- Območje hribovitih predelov občine na srednjih višinah (Pohorje);
- Območje višjih predelov občinskega ozemlja (vrhnji deli Pohorja).

Okvirna območja naselij

Območja naselij se v pretežni meri nahajajo na vzhodnem ravninskem delu občine (Dravskem polju in delno v osrednjem del občine, ki leži na prehodu iz ravninskega v hriboviti svet oz. sega na vznožje in spodnje obronke Pohorja).

Okvirna območja počitniških in turističnih naselij

Okvirna območja počitniških in turističnih naselij se nahajajo v zahodnem delu občine, ki obsega višje (srednje visoke in visoke) predele Pohorja.

Okvirna območja avtohtone razpršene poselitve

Okvirna območja avtohtone razpršene poselitve se nahajajo v:

- Zahodnem del občine, ki obsega višje (srednje visoke in visoke) predele Pohorja in
- Osrednjem delu občine, ki leži na prehodu iz ravninskega v hriboviti svet oz. povečini sega na vznožje in spodnje obronke Pohorja.

Okvirna območja sanacije razpršene gradnje

Okvirna območja sanacije razpršene gradnje se nahajajo v osrednjem del občine, ki leži na prehodu iz ravninskega v hriboviti svet oz. sega na vznožje in spodnje obronke Pohorja in zahodnejšem del občine, ki obsega srednje visoke višje predele Pohorja.

4.1. NASELJE OREHOVA IN HOTINJA VAS

4.1.1. OSNOVNE DEMOGRAFSKE ZNAČILNOSTI

Vsebine so bile obravnavane v *Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009)*, ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

Naselji Orehova in Hotinja vas ima skupaj 1676 prebivalcev glede na podatke Popisa iz leta 2002.

Po podatkih popisa iz leta 2002 je v naseljih Orehova in Hotinja vas 601 gospodinjstev s povprečnim številom članov 1,25.

V naseljih Orehova in Hotinja vas je leta 2008 živelo 1644 prebivalcev, gostota poselitve pa je bila 20,2 preb./ha, kar je višje od povprečja v pričujoči strokovni podlagi obravnavanih naselij. Skupno je bilo leta 2009 v naselju 511 stavb s hišnimi številkami, kar je znatnih 15,1 % od vseh v občini. Demografski trend v naselju Orehova vas ni ugoden, saj spada administrativno naselje Orehova vas med tri demografsko ogrožena naselja v občini. Trend upadanja števila prebivalcev med leti 1971 in 2002 se je v naselju sicer v zadnjih letih ustavil in se zelo rahlo obrnil navzgor. Demografski trend v naselju Hotinja vas pa je ugodnejši, saj Hotinja vas že desetletja beleži sicer umirjeno, a stalno rast prebivalstva.

4.1.1.1. Dejavnosti v naselju

Naselji Orehova in Hotinja vas sta opremljeni s centralnimi dejavnostmi:

- Gostilna, gostišče, bife ipd.,
- Trgovina z mešanim blagom,
- Sedež krajevne skupnosti,
- Šola in vrtec,
- Sedež pošte,
- Železniško postajališče,
- Ločeno zbiranje odpadkov,
- Krajevni urad.

Pri načrtovanju stavbnih zemljišč v območju naselij Orehova in Hotinja vas je potrebno zagotoviti stavbna zemljišča tako za stanovanjske površine kot tudi za centralne dejavnosti in kmetijske dejavnosti pri čemer je pri dimenzioniranju potrebno upoštevati vidik prometne in lastniške dostopnosti.

4.1.2. FUNKCIJA NASELJA V SISTEMU POLICENTRIČNEGA URBANEGA OMREŽJA

Vsebine so bile obravnavane v *Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009)*, ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

4.1.2.1. Demografski podatki

Naselji Orehova in Hotinja vas se nahajata v ravninskem delu občine na Dravskem polju v širšem mestnem območju mesta Maribor, ki glede na SPRS predstavlja nacionalno središče mednarodnega pomena

Naselji Orehova in Hotinja vas v sistemu policentričnega urbanega omrežja predstavljata manj pomembno lokalno središče in se razvijata s krepitvijo in delitvijo oskrbnih in zaposlitvenih funkcij med njima.

Naselji Orehova in Hotinja vas presegata kriterij SPRS: število prebivalcev za tip naselja vas vendar zaradi urbanističnih in arhitektonskih značilnosti ter deleža prebivalcev, ki se ukvarjajo s kmetijsko dejavnostjo, še ne moremo govoriti o urbanem naselju.

Naselji predstavljata vmesno razvojno stopnjo med vasjo in urbanim naseljem.

Tabela 1: Analiza naselja glede na SPRS in Uredbo

| Naselje | | Orehova-Hotinja vas |
|---|--|---------------------|
| Število prebivalcev leta 2002 | | 1676 |
| Tip naselja glede na SPRS | | Vas/urbano naselje |
| Dejanska opremljenost naselja s funkcijami | Trgovina s osnovno preskrbo (TOP) | Da |
| | Zdravstvena postaja ali zasebni zdravnik (ZP) | Ne |
| | Pošta | Da |
| | Gostilna | Da |
| | Dodatne dejavnosti glede na lokacijo in velikost zaledja: manjše gospodarske cone, obrt, osnovna šola ali podružnica OŠ, kulturne dejavnosti, ... (DD) | Da |
| Funkcija naselja v policentričnem urbanem omrežju | glede na Uredbo glede na dejansko opremljenost naselja s funkcijami | - |
| | glede na Uredbo glede na veljavni prostorski plan | Ruralno naselje |
| Število stanovanjskih stavb | | 504 |

| | | |
|--------------------|--|---------------------|
| Naselje | | Orehova-Hotinja vas |
| Dodatne funkcije | | KS |
| Opremljenost z GJI | <p>Cestno in železniško omrežje, vodovodno in kanalizacijsko omrežje, telekomunikacijsko in energetska omrežje.</p> <p>Naselje je na cestno omrežje dobro navezano, dostopnost do linije javnega avtobusnega primestnega potniškega prometa je ugodna in interna cestna mreža naselja je precej razvejana.</p> | |

4.1.3. PRIKAZ STANJA

Glej Karto 1: Prikaz stanja (podlaga DKN).

4.1.4. PRIKAZ MORFOLOŠKIH ZNAČILNOSTI NASELJA*

Glej Karto 2 Prikaz morfoloških značilnosti naselja (podlaga TTN, DMV).

**Del vsebin bo v skladu s Projektno nalogo obdelan v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.*

4.1.4.2. Analiza poselitve

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete v spodnjih vrsticah.

»Naselje Orehova-Hotinja vas leži v jugovzhodnem delu občine na ravnini Dravskega polja. Locirano je vzhodno od železniške proge ob lokalni cesti, ki povezuje Slivnico in Hotinjo vas ter ob lokalni cesti, ki iz Radizela vodi proti Racam kot občinskem središču sosednje občine Race-Fram. Zgodovinsko gre sicer za dve naselji oz. vasi (Orehova vas, Hotinja vas), ki pa sta se v zadnjih desetletjih spričo doseljevanja prebivalstva in novogradenj prostorsko-gradbeno na nekaj mestih že spojili. Medsebojno si delita tudi centralne in druge funkcije, tako da ju s prostorsko - urbanističnega vidika lahko obravnavamo kot povezano in hkrati eno (so)naselje.

V hierarhiji centralnih naselij ima Orehova-Hotinja vas v občinskem merilu vlogo lokalnega središča, kar ustreza obstoječi stopnji njene opremljenosti z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi. Glede bolj specializiranih storitev je tukajšnje prebivalstvo preko dnevniških migracij vezano na bližnje naselje Slivnico (z Radizelom), na občinsko središče, na regionalno središče Maribor in za nekatere storitve variantno tudi na Race in Fram. Orehova-Hotinja vas torej kot centralno naselje za lokalni nivo oskrbe oz. storitev premore svoje gravitacijsko območje, ki pa poleg samega naselja vključuje le še bližnjo Hotinjsko Agrarno in tukajšnjo posamično razpršeno poselitev oz. gradnjo. Za višjo raven storitvenih dejavnosti pa se Orehova-Hotinja vas nahaja znotraj vplivnih oz. gravitacijskih območij prej navedenih centralnih naselij višje stopnje. Skupaj s celotnim ravninskim delom občine spada v območje t. i. regijskega mesta Maribor.

Naselje Orehova-Hotinja vas je precej razraslo suburbanizirano obcestno naselje z delno raščeno in delno ortogonalno cestno mrežo oz. gradbeno strukturo. V naselju je spričo njegove rasti skozi desetletja ostalo nekaj zelenih enklav, tako da naselje ni tako zelo kompaktno. Kljub temu pa predstavlja razvidno povezano naselbinsko enoto sredi intenzivno kmetijsko obdelanega ravninskega območja. Tukajšnja poselitve je skoraj v celoti zbrana v samem naselju, tako da v okolici razen nekaj redkih izjem ni razpršene gradnje oz. poselitve. Edini večji in hkrati starejši zaselek v bližini je Hotinjska agrarna v bližini Hotinje vasi. Na vzhodu naselje meji na železniško progo in na jugozahodu na avtocesto. Ureditveno območje naselja v prostorskem planu 2004 je prikazano na sliki v nadaljevanju. Njegova skupna površina znaša 81,21 ha.

Osnova morfološke strukture sonaselja se je izoblikovala iz dveh vaških jeder, njune medsebojne cestne povezave, cestne povezave Orehove vasi s Slivnico in Hotinje vasi z Radizelom oz. vznožjem Pohorja ter delno tudi iz potekov tukajšnjih potokov oz. odvodnikov (glej karto z oznako "Orehova-Hotinja vas – 1" v merilu 1 : 3500 v kartografskem delu naloge izza besedila). Stari vaški jedri obeh vasi sestavljajo obcestni nizi kmečkih hiš oz. prostostoječih individualnih stanovanjskih stavb s kmetijsko-gospodarskimi objekti v njihovem zaledju (Hotinja vas ima obcestno-gručasto zasnovo spričo lege naokoli Hotinjskega ribnika). Omenjeni kmetijsko-gospodarski objekti se s pripadajočimi dvoriščnimi prostori navezujejo na okolišnje kmetijske površine. Zlasti na območju med starim jedrom Hotinje vasi in vznožjem Pohorja na zahodu so prav tako locirani stari stanovanjsko-kmečki objekti. Na opisano strukturno osnovo so se skozi desetletja, zlasti pa v zadnjih 40 letih, navezali številni novi stanovanjski objekti, kar v večji meri velja za hotinjski del sonaselja. Starejša dela obeh vasi okoli imata okoli svojih zgodovinskih jeder torej bolj agrarno-stanovanjski oblikovni značaj (prevladujejo starejše kmetije), medtem ko so ostali predeli naselja oblikovno bolj 'cisto' stanovanjski (marsikje s spremljajočimi oz. dopolnilnimi dejavnostmi). Poleg domačinov oz. njihovih otrok in drugih sorodnikov so med prebivalstvom v precejšnjem deležu zastopani tisti, ki so se v sonaselje doselili.«

4.1.5. MORFOLOŠKA ANALIZA NASELJA*

*Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Dopolnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete v spodnjih vrsticah.

»Celotna morfološka struktura naselja daje relativno homogen vtis oz. v njen ni bistveno izstopajočih morfoloških sestavin. Izjemo oz. posebnost glede tega poleg obeh vaških jeder predstavljata železniška proga in Hotinjski ribnik. Slednji je morfološka in prostorsko-simbolna značilnost Hotinje vasi v starem (vaškem) delu naselja z lepo urejeno okolico (drevored brez, trate, klopi..).

V tistih delih naselja, kjer dvorišča kmetij prehajajo v okolišnje odprti prostor (pašniki, travniki, njive), rob naselja ni jasno izoblikovan – tu naselje z morfološkega vidika 'zvezno' prehaja v svojo kmetijsko okolico. Drugače je na jugu in zahodu na tistih delih naselja, ki so zamejeni s cestno, železniško ali vodno infrastrukturo – tu je rob naselja jasen in povečini dovolj dobro izoblikovan.

Razvoj grajene strukture sonaselja skozi čas kaže, da je izhodiščna gradbeno oblikovna struktura sonaselja povečini ohranjena oz. je bila skozi desetletja nagrajevana (dodajanje na staro zasnovo).«

4.1.6. ANALIZA KVALITET IN PROBLEMOV PROSTORSKEGA RAZVOJA*

*Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

4.1.7. USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ

Usmeritve za prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.1.7.3. Usmeritve za razvoj naselja

Razvoj naselja Hotinja in Orehova vas se načrtuje kot:

- Razvoj naselja z značilnosti podeželskega naselja, ki prehaja v urbano naselje.
- Razvoj naselja z nekaterimi funkcijami lokalnega središča.
- Naselja v širšem mestnem območju mesta Maribor.
- Notranji razvoj in širitev naselja za potrebe zagotavljanja prostih stavbnih zemljišč tako za eno in dvostanovanjsko gradnjo za potrebe širšega gravitacijskega območja kot tudi za centralne dejavnosti in kmetijske dejavnosti.

Z redefiniranjem poselitvenega območja naselja se:

- Upošteva omejitve s področja varstva pred poplavami in sicer se s širitvami naselja ne posega v območja poplav.
- Omejitve s področja varstva najboljših kmetijskih zemljišč delno upošteva saj v nasprotnem primeru širitev naselja sploh ni mogoča (naselja je obkroženo z najboljšimi kmetijskimi zemljišči).
- Upošteva omejitve s področja varstva vodnih virov (naselje se v celoti nahaja v ožjem območju vodovarstveno območje za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrane in Dravskega polja)
- Zgosti delno pozidana območja novejša stanovanjske novogradnje (s povečanjem gostote prebivalstva in faktorja izrabe zemljišča).
- Upošteva omejitve, ki jih predstavlja hrup in druge emisije, ki so posledica avtocestnega prometa AC A1 in AC A4, ki potekata zahodno in vzhodno od sonaselja ter železniškega prometa po progi, ki na zahodu sonaselje prepolovi.
- Upošteva omejitve, ki jih predstavlja hrup in druge emisije, ki so posledica letalskega prometa na bližnjima mednarodnem in športnem letališču.

4.1.7.4. Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora

Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.1.7.5. Analiza površin po posamezni vrsti podrobnejše namenske rabe prostora

Opomba 1: Bilanca površin je prikazana po mejah naselij glede na Register prostorskih enot.

Opomba 2 : V stolpcu, ki prikazuje prosta stavbna zemljišča glede na veljavni plan so zajeta tudi površine cest.

| HOTINJA VAS | | | |
|----------------------------------|---|---|--|
| Namenska raba | 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] |
| Kmetijska zemljišča | 2.776.343,2 m² = 277,63 ha | / | 2.664.214,62 m² = 266,42 ha |
| 1. Najboljša kmetijska zemljišča | 2.588.711,59 m ² = 258,87 ha | / | 2.476.583,01 m ² = 247,65 ha |
| 2. Druga kmetijska zemljišča | 187.631,61 m ² = 18,76 ha | / | 187.631,61 m ² = 18,76 ha |
| Območja gozdnih zemljišč | 132.176,07 m² = 13,22 ha | / | 132.176,07 m² = 13,22 ha |
| Območja voda | 122.650,04 m² = 12,26 ha | / | 122.650,03 m² = 12,26 ha |
| Območja drugih zemljišč | 6.130,07 m² = 0,61 ha | / | 6.130,07 m² = 0,61 ha |
| Stavbna zemljišča | 792.962,08 m² = 79,29 ha | 58.558,03 m² = 5,86 ha | 905.090,65 m² = 90,51 ha |
| 1. Območja stanovanj | | | |

| Namenska raba | 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] |
|---|---|---|--|
| 1.1 Stanovanjske površine | / | / | 20.767,57 m ² = 2,08 ha |
| 1.2 Stanovanjske površine za posebne namene | / | / | 694.964,8 m ² = 69,49 ha |
| 2. Območja centralnih dejavnosti | | | |
| 2.1 Osrednja območja centralnih dejavnosti | / | / | 8.085,54 m ² = 0,81 ha |
| 3. Območja proizvodnih dejavnosti | | | |
| 3.3 Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo | / | / | 15,65 m ² = 0,0015 ha |
| 5. Območja zelenih površin | | | |
| 5.4 Druge urejene zelene površine | / | / | 10.531,19 m ² = 1,05 ha |
| 6. Območja prometne infrastrukture | | | |
| 6.1 Površine cest | / | / | 113.872,74 m ² = 11,39 ha |
| 6.2 Površine železnic | / | / | 11.938,44 m ² = 1,19 ha |
| 6.3 Letališča | / | / | 42.502,35 m ² = 4,25 ha |
| 9. Območja okoljske infrastrukture | / | / | 2.412,37 m ² = 0,24 ha |

| OREHOVA VAS | | | |
|-----------------------------------|--|--|---|
| Namenska raba | 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] |
| Kmetijska zemljišča | 1.457.537,98 m² = 145,75 ha | / | 1.689.894,44 m² = 168,99 ha |
| 1. Najboljša kmetijska zemljišča | 1.280.749,93 m ² = 128,07 ha | / | 1.513.106,39 m ² = 151,31 ha |
| 2. Druga kmetijska zemljišča | 176.788,05 m ² = 17,68 ha | / | 176.788,05 m ² = 17,68 ha |
| Območja gozdnih zemljišč | 6.525,12 m² = 0,65 ha | / | 6.525,12 m² = 0,65 ha |
| Območja voda | 8.334,31 m² = 0,83 ha | / | 8.334,31 m² = 0,83 ha |
| Območja drugih zemljišč | / | / | 57.367,21 m² = 5,74 ha |
| Stavbna zemljišča | 1.233.562,44 m² = 123,36 | 659.112,74 m² = 65,91 ha | 943.838,75 m² = 94,38 ha |
| 1. Območja stanovanj | | | |
| 1.1 Stanovanjske površine | / | / | 58.759,09 m ² = 5,88 ha |
| 1.3 Površine podeželskega naselja | / | / | 278.887,78 m ² = 27,89 ha |
| 3. Območja proizvodnih dejavnosti | | | |

| Namenska raba | 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] |
|---|---|---|--|
| 3.3 Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo | / | / | 20.640,09 m ² = 2,06 ha |
| 5. Območja zelenih površin | | | |
| 5.4 Druge urejene zelene površine | / | / | 5.374,37 m ² = 0,54 ha |
| 6. Območja prometne infrastrukture | | | |
| 6.1 Površine cest | / | / | 241.075,25 m ² = 24,11 ha |
| 6.2 Površine železnic | / | / | 18.260,5 m ² = 1,83 ha |
| 6.3 Letališča | / | / | 317.230,99 m ² = 31,72 ha |
| 11. Površine razpršene poselitve | / | / | 3.610,68 m ² = 0,36 ha |

4.2. NASELJE ROGOZA

4.2.1. OSNOVNE DEMOGRAFSKE ZNAČILNOSTI

Vsebine so bile obravnavane v *Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.*

4.2.1.6. Demografski podatki

Naselje Rogoza ima 1187 prebivalcev glede na podatke Popisa iz leta 2002.

Gostota poselitve 252,6 preb./km².

Po podatkih popisa iz leta 2002 je v naselju Rogoza 425 gospodinjstev s povprečnim številom članov 2,8..

V naselju je leta 2008 živel 1164 prebivalcev, gostota poselitve pa je bila 24,4 preb./ha. Skupno je bilo leta 2009 v naselju 343 stavb s hišnimi številkami, kar je nemajhnih 10,1 % od vseh v občini. Demografski trend v naselju je ugoden, saj Rogoza zadnjih 40 let beleži stalno rast prebivalstva.

4.2.1.7. Dejavnosti v naselju

Naselje Rogoza je opremljeno z centralnimi dejavnostmi:

- Gostilna, gostišče, bife ipd,
- Trgovina z mešanim blagom,
- Vrtec,
- Sedež krajevne skupnosti,
- Avtobusno postajališče,
- Storitvene dejavnosti.

Po socialno-gospodarski plati je Rogoza eno tistih naselij v občini, ki so pretežno neagrarna – prevladujoči delež tukajšnjega prebivalstva namreč deluje v sekundarnem sektorju (proizvodnja, predelava, gradbeništvo ipd.), pa tudi zastopanost zaposlitev v terciarnem (storitvenem) in kvartarnem sektorju (t. i. družbenih dejavnosti) je v naselju višja kot zastopanost zaposlitev v primarnih (agrarnih ipd.) dejavnostih.

Pri načrtovanju stavbnih zemljišč v območju naselju Rogoza je potrebno zagotoviti stavbna zemljišča tako za stanovanjske površine kot tudi za centralne dejavnosti pri čemer je pri dimenzioniranju potrebno upoštevati vidik prometne in lastniške dostopnosti.

4.2.2. FUNKCIJA NASELJA V SISTEMU POLICENTRIČNEGA URBANEGA OMREŽJA

Vsebine so bile obravnavane v *Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009)*, ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

Naselje Rogoza se nahaja v ravninskem delu občine na Dravskem polju v širšem mestnem območju mesta Maribor, ki glede na SPRS predstavlja nacionalno središče mednarodnega pomena

Naselje Rogoza v sistemu policentričnega urbanega omrežja predstavlja manj pomembno lokalno središče in se razvijata s krepitvijo oskrbnih in zaposlitvenih funkcij.

Naselje Rogoza glede na kriterije SPRS postaja urbano naselje.

Tabela 2: Analiza naselja glede na SPRS in Uredbo

| Naselje | | Rogoza |
|---|--|----------------|
| Število prebivalcev leta 2002 | | 1187 |
| Tip naselja glede na SPRS | | Urbano naselje |
| Dejanska opremljenost naselja s funkcijami | Trgovina s osnovno preskrbo (TOP) | Da |
| | Zdravstvena postaja ali zasebni zdravnik (ZP) | Ne |
| | Pošta | Ne |
| | Gostilna | Da |
| | Dodatne dejavnosti glede na lokacijo in velikost zaledja: manjše gospodarske cone, obrt, osnovna šola ali podružnica OŠ, kulturne dejavnosti, ... (DD) | Da |
| Funkcija naselja v policentričnem urbanem omrežju | glede na Uredbo glede na dejansko opremljenost naselja s funkcijami | / |
| | glede na Uredbo glede na veljavni prostorski plan | |
| Število stanovanjskih stavb | | 330 |
| Dodatne funkcije | | KS |

| Naselje | Rogoza |
|--------------------|---|
| Opremljenost z GJI | <p>Cestno, vodovodno, elektroenergetsko, plinovodno in telekomunikacijsko omrežje ter kanalizacija in javna razsvetljava.</p> <p>Naselje Rogoza je dobro opremljeno z gospodarsko javno infrastrukturo za potrebe lokalne oskrbe. Skozi naselje potekajo tri lokalne ceste, na katere je navezanih več javnih poti. Mreža slednjih pa ni enakomerno izgrajena, saj v dveh manj pozidanih delih naselja še ni ustrezno gosta. Zahodno od naselja je regionalna cesta II. reda ob avtocesti, na katero je prva navezana (avtocestni priključek Rogoza). V naselje vodi linija primestnega avtobusnega prometa, v naselju so avtobusna postajališča na treh lokacijah (končna postaja linije). Ostali del cestnega omrežja tvorijo dovozne ceste oz. poti do posameznih skupin stavb (glej sliko v nadaljevanju). Ceste v naselju so povečini brez pločnikov (ima jih osrednja lokalna cesta). Opozoriti je treba, da so nekatere ceste oz. ulice preozke.</p> <p>Naselje je dobro opremljeno z vodovodnim in kanalizacijskim omrežje.</p> <p>Napajalni cevovod za pitno vodo vodi vzdolž osrednje ceste po naselju in dalje v smeri Skok.</p> <p>Pomembna infrastrukturna razsežnost in relativno nova pridobitev naselja je kanalizacijsko omrežje. Ob osrednji lokalni cesti je v smeri centralne čistilne naprave v Dogošah speljan glavni kanalizacijski kolektor, drugod pa je oz. še bo v kratkem zgrajeno sekundarno omrežje. Ta izgradnja se izvaja po fazah, ki zaobsegajo posamezne dele naselja in tudi zaselek južno od njega.</p> <p>Od energetskih omrežij je v naselju zastopano elektroenergetsko. V naselju so tri, v bližini a še dve transformatorski postaji (TP), ki so na omrežje povečini povezane s prostozračnimi srednjenapetostnimi vodi (v manjši meri tudi s kabliranimi).</p> <p>Naselje je dobro opremljeno z javno razsvetljava.</p> <p>Telekomunikacijsko omrežje v naselju je dobro razvejano, in sicer v glavnem tam, kjer so (gosteje) pozidani deli naselja.</p> |

4.2.3. PRIKAZ STANJA

Glej Karto 1: Prikaz stanja (podlaga DKN).

4.2.4. PRIKAZ MORFOLOŠKIH ZNAČILNOSTI NASELJA*

Glej Karto 2 Prikaz morfoloških značilnosti naselja (podlaga TTN, DMV).

**Del vsebin bo v skladu s Projektno nalogo obdelan v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.*

4.2.4.8. Analiza poselitve

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete v spodnjih vrsticah.

»Primestno gručasto naselje v severnem delu Dravskega polja leži med Spodnjimi Hočami in Miklavžem na Dravskem polju. Staro kmečko jedro je v zahodnem delu naselja, od tam pa se proti vzhodu širi del s stanovanjskimi hišami, ki je nastal v sedemdesetih in osemdesetih letih 20. stoletja. Med travniki južno in zahodno od naselja so posamezne njive v progah. Severovzhodni del Rogoze se konča ob obsežnem Marofskem gozdu, severno od nje pa so obsežnejša kmetijska zemljišča v lasti kazenskega poboljševalnega doma odprtega tipa, kjer se ukvarjajo tudi s poljedelstvom in živinorejo.

Naselje Rogoza leži na severovzhodu občine na ravnini Dravskega polja. Locirano je ob lokalni cesti, ki povezuje občinsko središče Sp. Hoče in središče sosednje občine Miklavž na Dravskem polju. Rogoza je (bila) v izhodišču vas, ki je spričo doseljevanja ljudi iz bližnjega Maribora in drugod zelo narasla in se hkrati spremenila v tako veliki meri, da je postala značilno suburbano naselje (podobno kot druga primerljiva naselja v mariborskem obmestju). Proces suburbanizacije se v naselju nadaljuje, zato se Rogoza infrastrukturno in funkcijsko čedalje bolj navezuje in vključuje v okolišnje sistem naselij ne le znotraj občine, temveč tudi širše v mariborski mestni regiji.«

4.2.5. MORFOLOŠKA ANALIZA NASELJA*

*Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivenica.

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivenica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete v spodnjih vrsticah.

»Morfološka struktura naselja je dvodelna:

- Prvi, manjši in starejši zahodni del naselja tvorijo raščeno in hkrati povečini obcestno nanizane stavbe na potezi 'nekdanji ribnik Pristava (zapori)' in ob lokalni cesti Sp. Hoče – Miklavž na D. p.;
- Drugi, večji in novejši osrednji in vzhodni del naselja je homogeno grajena struktura na ortogonalni cestni oz. ulični mreži. Zahodni in v njegovem okviru zlasti jugozahodni del naselja ima bolj agrarnostanovanjski oblikovni pečat (tu je nekaj starejših kmetij), medtem ko je oblikovni pečat preostalega osrednjega in vzhodnega dela naselja bolj v znamenju njegovega stanovanjskega oz. mešano stanovanjskega karakterja (stanovanja in dopolnilne dejavnosti).

Opisana struktura je povečini enakomerno homogena, tj. v njej ni posebej izstopajočih, oblikovno ali gabaritno svojevrstnih stavb in delov naselbinske grajene strukture. Prostor naselja sooblikujejo vozlišča na treh lokacijah vzdolž osrednje prometnice skozi naselje (pri domu krajanov, pri odcepu lokalne ceste proti Skokam in pri gostišču Bor na vzhodnem koncu naselja). Razvoj grajene strukture naselja Rogoza skozi čas kaže, da je bila k najstarejši, obcestno raščeni strukturi kmetij na vzhodu današnjega naselja naknadno na prostorsko precej 'ohlapien' način dodana pozidava ob lokalni cesti Sp. Hoče – Miklavž na D. p. ter ob nekaj na to cesto pravokotno 'položenih' ulicah. V zadnjih desetletjih pa je bila ta prostorsko precej razkošna oz. ohlapna grajena matrika dopolnjena z dodatnimi ortogonalno zgrajenimi ulicami in z novimi stavbami ob letih. Iz celote razvidno, da je bila skozi čas izhodiščna gradbeno-oblikovna struktura naselja deloma nadgrajena, v veliki meri pa se je v navezavi nanjo formirala samosvoja suburbana ortogonalna forma.

Severni rob naselja je jasen in dobro izoblikovan. Podobno velja za večino zahodnega roba naselja in za

vzhodno polovico južne meje naselja. V naselju prevladujejo prostostoječe enodružinske hiše, medtem ko starejših večstanovanjskih stavb (z eno do dvema izjemama) ni. Na vzhodnem delu naselja se dokončuje gostejša gradnja večstanovanjskih stavb etažnosti P+2.

Poleg zgoraj navedenih problemov, ki so v naselju prisotni na področju prometa, lahko v zvezi z prostorsko ureditvenimi vidiki za Rogozo naštejemo še naslednje probleme:

- Naselje nima izoblikovanega središča oz. na prvi pogled ni povsem razvidno, kje to središče je. Funkcije centralnega značaja so preveč razpršene po naselju, nekoliko bolj so zgoščene vzdolž vzhodne polovice lokalne ceste na njenem odseku skozi naselje. Omenjeno je v veliki meri posledica tega, da za centralne površine v dosedanjem urbanističnem načrtovanju naselja ni bilo posebej poskrbljeno (zgolj dodajanje tovrstnih funkcij skozi leta brez vnaprejšnje celovitejše zasnove in rezervacije primerne območja v te namene).
- V okolici doma krajanov oz. zgradbe krajevne skupnosti je žal premalo prostorskih možnosti za oblikovanje ustrezno velikega javnega odprtega prostora (ploščadi, parka, odprtega prostora za prireditve ipd.).
- V naselju ni posebnih prostorsko vizualnih poudarkov. Prostor je tudi vizualno premalo členjen in posledično nudi premalo možnosti za orientacijo v njem.
- Poglobljen in zatravljen teren (nekdanja gramoznica) v središču naselja predstavlja prostorsko motnjo.
- Problem predstavlja stik oz. konflikt intenzivnejše kmetijske dejavnosti in stanovanjske rabe prostora znotraj jugozahodnega dela naselja v bližini nogometnega igrišča. Konflikt bi bilo treba omiliti s prostorskimi ukrepi (zazelenitev, bariera, primerna raba na nezazidanih zemljiščih v bližini ipd.), sanitarno-higienskimi, gradbeno sanacijskimi in funkcijskimi ukrepi (prilagoditev stopnje intenzivnosti in vrsta kmetijske proizvodnje).
- Jugozahodni rob naselja ni izoblikovan, tukajšnja gradnja in spremljajoče funkcionalne površine 'zobčasto' najedajo kmetijska zemljišča južno od njih.
- V naselju je prisoten problem neurejenega lastniškega statusa nekaterih cest (javna raba zasebnih cest – npr. na severovzhodu naselja ob robu gozda);
- Nova stanovanjska gradnja na južnem delu vzhodnega roba naselja se je preveč zajedla v tamkajšnji gozd.
- Ob severozahodnem robu naselja je zunaj njega improvizirano parkirišče za gradbeno mehanizacijo, začasna deponija peska ipd. (problem iztekanja motornih olj). V naselju ali kje drugje bi bilo potrebno urediti površine tudi za tovrstne namene.
- Južno od naselja je neurejeno območje avtoodpada.«

4.2.6. ANALIZA KVALITET IN PROBLEMOV PROSTORSKEGA RAZVOJA*

*Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

4.2.7. USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ

Usmeritve za prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.2.7.9. Usmeritve za razvoj naselja

Razvoj naselja Rogoza se načrtuje kot:

- Razvoj naselja z značilnosti urbanega naselja.
- Razvoj naselja z nekaterimi funkcijami lokalnega središča.
- Naselja v širšem mestnem območju mesta Maribor.
- Notranji razvoj in širitev naselja za potrebe zagotavljanja prostih stavbnih zemljišč tako za eno in dvostanovanjsko gradnjo za potrebe širšega gravitacijskega območja kot tudi za centralne dejavnosti.

Z redefiniranjem poselitvenega območja naselja se:

- Omejitve s področja varstva najboljših kmetijskih zemljišč delno upošteva saj v nasprotnem primeru širitev naselja sploh ni mogoča (naselja je z izjemo vzhodnega roba, ki meji na območje EPO, obkroženo z najboljšimi kmetijskimi zemljišči).
- Upošteva omejitve s področja varstva vodnih virov (naselje se v celoti nahaja v širšem območju vodovarstveno območje za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja, na jugozahodu se približuje ožjemu območju)
- Zgosti delno pozidana območja novejšje stanovanjske novogradnje (s povečanjem gostote prebivalstva in faktorja izrabe zemljišča).
- Upošteva omejitve, ki jih predstavlja hrup in druge emisije, ki so posledica avtocestnega prometa AC A1 in železniške proge, ki potekata zahodno od naselja.
- Upošteva omejitve, ki jih predstavlja hrup in druge emisije, ki so posledica letalskega prometa na bližnjima mednarodnem in športnem letališču.

4.2.7.10. Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora

Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.2.7.11. Analiza površin po posamezni vrsti podrobnejše namenske rabe prostora

Opomba 1: Bilanca površin je prikazana po mejah naselij glede na Register prostorskih enot.

Opomba 2 : V stolpcu, ki prikazuje prosta stavbna zemljišča glede na veljavni plan so zajeta tudi površine cest.

| ROGOZA | | | |
|----------------------------------|---|---|--|
| Namenska raba | 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] |
| Kmetijska zemljišča | 1.863.796,07 m² = 186,38 ha | / | 1.748.433,33 m² = 174,84 ha |
| 1. Najboljša kmetijska zemljišča | 1.792.664,23 m ² = 179,27 ha | / | 1.677.301,49 m ² = 167,73 ha |
| 2. Druga kmetijska zemljišča | 71.131,84 m ² = 7,11 ha | / | 71.131,84 m ² = 7,11 ha |
| Območja gozdnih zemljišč | 1.202.026,52 m² = 120,20 ha | / | 1.196.188,78 m² = 119,62 ha |
| Območja voda | 129.585,38 m² = 12,96 ha | / | 130.209,06 m² = 13,02 ha |
| Območja drugih zemljišč | 163.003,61 m² = 16,30 ha | / | 312.967,32 m² = 31,30 ha |
| Stavbna zemljišča | 893.319,28 m² = 89,33 ha | 219.439,43 m² = 21,94 ha | 863.932,37 m² = 86,39 ha |
| 1. Območja stanovanj | / | / | |

| Namenska raba | 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] |
|--|---|---|--|
| 1.1 Stanovanjske površine | / | / | 331.919,69 m ² = 33,19 ha |
| 1.3 Površine podeželskega naselja | / | / | 257.960,98 m ² = 25,80 ha |
| 2. Območja centralnih dejavnosti | / | / | |
| 2.2 Druga območja centralnih dejavnosti | / | / | 42.675,3 m ² = 4,27 ha |
| 5. Območja zelenih površin | / | / | |
| 5.1 Površine za oddih, rekreacijo in šport | / | / | 37.650,95 m ² = 3,76 ha |
| 5.2 Parki | / | / | 4.938,18 m ² = 0,49 ha |
| 5.4 Druge urejene zelene površine | / | / | 7.142,78 m ² = 0,71 ha |
| 6. Območja prometne infrastrukture | / | / | |
| 6.1 Površine cest | / | / | 176.003,52 m ² = 17,60 ha |
| 6.2 Površine železnic | / | / | 5.640,97 m ² = 0,56 ha |

4.3. NASELJE BOHOVA IN BOHOVA ŠTEKOVJE

4.3.1. OSNOVNE DOMOGRAFSKE ZNAČILNOSTI

Vsebine so bile obravnavane v *Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica* (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

4.3.1.1. Demografski podatki

Naselje Bohova ima 234 prebivalcev glede na podatke Popisa iz leta 2002.

Gostota poselitve 97,5 preb./km².

Po podatkih popisa iz leta 2002 je v naselju Bohova 85 gospodinjstev s povprečnim številom članov 2,8.

4.3.1.2. Dejavnosti v naselju

Naselje Bohova je opremljeno z centralnimi dejavnostmi:

- Gasilski dom,
- Avtobusno postajališče.

Dejavnosti v naselju

Naselje Bohova je opremljeno z centralnimi dejavnostmi:

- Gasilski dom,
- Avtobusno postajališče.

4.3.2. FUNKCIJA NASELJA V SISTEMU POLICENTRIČNEGA URBANEGA OMREŽJA

Vsebine so bile obravnavane v *Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica* (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

Naselji Bohova in Štekovje se nahajata v ravninskem delu občine na Dravskem polju v širšem mestnem območju mesta Maribor, ki glede na SPRS predstavlja nacionalno središče mednarodnega pomena

Naselji Bohova in Štekovje v sistemu policentričnega urbanega omrežja nimata posebne funkcije.

Naselji Bohova in Štekovje glede na kriterij SPRS za tip naselje predstavljata vas.

Tabela 3: Analiza naselja glede na SPRS in Uredbo

| Naselje | | Bohova |
|---|--|--------|
| Število prebivalcev leta 2002 | | 234 |
| Tip naselja glede na SPRS | | Vas |
| Dejanska opremljenost naselja s funkcijami | Trgovina s osnovno preskrbo (TOP) | Ne |
| | Zdravstvena postaja ali zasebni zdravnik (ZP) | Ne |
| | Pošta | Ne |
| | Gostilna | Da |
| | Dodatne dejavnosti glede na lokacijo in velikost zaledja: manjše gospodarske cone, obrt, osnovna šola ali podružnica OŠ, kulturne dejavnosti, ...(DD) | Ne |
| Funkcija naselja v policentričnem urbanem omrežju | glede na Uredbo glede na dejansko opremljenost naselja s funkcijami | / |
| | glede na Uredbo glede na veljavni prostorski plan | |
| Število stanovanjskih stavb | | 64 |
| Dodatne funkcije | | / |
| Opremljenost z GJI | <p>Železniška proga, cestno, vodovodno, elektroenergetsko, plinovodno in telekomunikacijsko omrežje ter kanalizacija.</p> <p>Glavna železniška proga vzhodno od vasi, nekatere ceste so preozke.</p> <p>Naselje Bohova je skoraj z vseh strani obkroženo z zmogljivimi infrastrukturnimi omrežji, pa tudi samo naselje je s temi omrežji za potrebe lokalne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske oskrbe dobro opremljeno. Obravnavo infrastrukturnih omrežij začnemo s cestnimi prometnicami. Vzhodno od naselja je štiripasovna cesta, kategorizirana kot regionalna cesta II. reda. Ob njej je na vsaki strani avtobusno postajališče. Skozi naselje vodita dve lokalni cesti in ena javna pot. Ostali del cestnega omrežja tvorijo dovozne ceste oz. poti do posameznih skupin stavb ali v nekaj primerih do posamičnih stavb.</p> | |

4.3.3. PRIKAZ STANJA

Glej Karto 1: Prikaz stanja (podlaga DKN).

4.3.4. PRIKAZ MORFOLOŠKIH ZNAČILNOSTI NASELJA*

Glej Karto 2 Prikaz morfoloških značilnosti naselja (podlaga TTN, DMV).

**Del vsebin bo v skladu s Projektno nalogo obdelan v 2. fazi izdelave Dopolnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.*

4.3.4.3. Analiza poselitve

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete v spodnjih vrsticah.

»Naselje Bohova leži na severnem obrobju občine na ravnini Dravskega polja. Locirano je vzhodno ob regionalni cesti (nekdanji magistralni cesti Maribor – Ljubljana) Nepalec od občinskega središča Sp. Hoče in prav tako Nepalec od južnega, po funkcijah proizvodno transportno- trgovskega obrobja mesta Maribor.

V hierarhiji centralnih naselij Bohova nima posebne vloge, saj so tercialne in kvartarne dejavnosti (oskrba, storitve, družbene dejavnosti ipd.) v njem zastopane v minimalni meri. Spričo tega je tukajšnje prebivalstvo vezano preko dnevnih migracij na prej omenjene dejavnosti v občinskem središču in v bližnjem Mariboru. Bohova se torej nahaja znotraj vplivnih oz. gravitacijskih območij teh dveh centralnih naselij višje stopnje.

Skupaj s celotnim ravninskim delom občine spada v območje t. i. regijskega mesta Maribor.

V naselju je leta 2008 živelo 166 prebivalcev, gostota poselitve (upoštevajoč skupno površino samo osrednje vasi) pa je bila samo 11,1 preb./ha. Skupno je bilo leta 2009 v naselju 48 stavb s hišnimi številkami, kar je le 1,4 % od vseh v občini. Demografski trend v naselju ni ugoden, saj spada administrativno naselje Bohova med tri demografsko ogrožena naselja v občini. Trend upadanja števila prebivalcev med leti 1971 in 2002 se je v naselju sicer v zadnjih letih ustavil in se zelo rahlo obrnil navzgor.

Po socialno-gospodarski plati je Bohova kot stara kmečka vas (v zadnjih desetletjih sicer v precejšnji meri suburbanizirana) eno tistih naselij v občini, ki so najbolj agrarno usmerjena. Delež oseb, ki se tu ukvarja s kmetijstvom, je namreč visoko nad občinskim povprečjem. Drugi bolj poudarjen sektor dejavnosti, s katerimi se ukvarja tukajšnje prebivalstvo, je sekundarni, tj. proizvodne, skladiščne ipd. dejavnosti.«

4.3.5. MORFOLOŠKA ANALIZA NASELJA

Vsebine bodo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Dopolnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete v spodnjih vrsticah.

»Bohova je suburbanizirano naselje, ki se značilno linearno razteza vzdolž lokalne ceste, priključene na regionalno cesto na zahodu. Naselje leži na ravninskem terenu sredi večjih kompleksov kmetijskih zemljišč, ki povečini spadajo h kmetijam iz naselja. Po prostorskem planu 2004 so ureditveno območje naselja

sestavljali trije deli, pri čemer sta bila severna dva v letih poprej plansko formirana kot del ureditvenega območja naselja Maribor (glej sliko v nadaljevanju), po nastanku Občine Hoče – Slivnica pa sta pripadla tej občini. Površine teh delov so: 14,8 ha (osrednja vas), 6,3 ha (del pod in ob DV 110 kV) in 2,5 ha (del na lokaciji plinskega terminala vzhodno od železniške proge), kar skupno zneso 23,6 ha.

Osnova morfološke strukture naselja se je izoblikovala iz dvostranskega obcestnega niza kmečkih hiš oz. prostostoječih individualnih stanovanjskih stavb s kmetijsko gospodarskimi objekti v njihovem zaledju. Slednji se s pripadajočimi dvoriščnimi prostori navezujejo na okolišnje kmetijske površine. Vzhodni, novejši del naselja sestavljajo le stanovanjski objekti. Zahodni del vasi ima torej bolj agrarno-stanovanjski oblikovni pečat (prevladujejo starejše kmetije), medtem ko je vzhodni del vasi bolj izrazito oz. čisto stanovanjski, tu so stavbe novejše glede na tiste v zahodnem delu vasi. Večina stanovanjskih hiš v vzhodnem delu vasi je v lasti otrok in drugih sorodnikov kmetov iz zahodnega dela vasi.

V opisano strukturo se v zahodni polovici severnega dela naselja vriva (velikostno in oblikovno ostali grajeni strukturi zelo raznorodni oz. tuj) velik objekt hladilnice. Obcestni prostor naselja sooblikujeta vozlišče ob zahodnem vstopu v naselje in potok po sredi vasi ob cesti.

Naselje Bohova je zaradi omejeno Zgornje sintezne navedbe o različnih varstvenih omejitvah povejo, da je naselje z njimi omejeno praktično na vseh straneh. Še zlasti so omejitve izrazite na vzhodu (železnica, podtalnica) in na severu (naravne vrednote, daljnovodi, plinovod, delno tudi arheološko območje).

V zvezi z varstvenimi omejitvami, ki sicer niso določene v konkretnih normativnih aktih, jih je pa smiselno tudi upoštevati, velja za Bohovo naslednje:

- Po stopnji rodovitnosti tal (talno število) so tla severovzhodno od naselja in južno od vzhodnega dela naselja nekoliko manj rodovitna kot tla južno od osrednjega in zahodnega dela naselja;
- Glede nevarnosti poplavljanja je območje severozahodno in zahodno od naselja uvrščeno med redka območja poplavljanja.

Poleg zgoraj navedenih problemov, ki so v naselju prisotni na področju prometa, lahko v zvezi z prostorsko ureditvenimi vidiki za Bohovo naštejemo še naslednje probleme:

- V vasi ni javnih oz. skupnih urejenih zelenih ali športnih površin;
- Nepozidana zemljišča v vasi so že odprodana oz. niso naprodaj (na razpolago) zainteresiranim kupcem; do zemljišč za nove gradnje je težko priti predvsem zato, ker jih njihovi lastniki (kmetje) niso pripravljene prodati - sami je imajo namreč premalo za zagotavljanje rentabilnosti svoje kmetijske proizvodnje;
- V kolikor bo prišlo do izvedbe podaljška oz. priključka mariborske južne obvoznice na avtocesto (na lokaciji vzhodno od Bohove in železniške proge), bo zaradi posega na kmetijska zemljišča severovzhodno od vasi prizadet obseg kmetovanja tistih, na katerih kmetijska zemljišča bo pri tem poseženo; to lahko posledično negativno vpliva na perspektivo delovanja zadevnih kmečkih gospodarstev.«

4.3.6. ANALIZA KVALITET IN PROBLEMOV PROSTORSKEGA RAZVOJA

Glej Karto 4 Kvalitete in problemi (podlaga DOF).

Vsebine bodo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Dopolnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

4.3.7. USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ

Usmeritve za prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.3.7.4. Usmeritve za razvoj naselja

Razvoj naselja Bohova in Štekovje se načrtuje kot:

- Razvoj naselja z značilnosti podeželskega naselja.
- Razvoj naselja v širšem mestnem območju mesta Maribor.
- Notranji razvoj in širitev naselja za potrebe zagotavljanja prostih stavbnih zemljišč tako za eno in dvostanovanjsko gradnjo za potrebe širšega gravitacijskega območja kot tudi za kmetijske dejavnosti.

Z redefiniranjem poselitvenega območja naselja se:

- Omejitve s področja varstva najboljših kmetijskih zemljišč delno upošteva saj v nasprotnem primeru širitev naselja sploh ni mogoča (naselja je obkroženo z najboljšimi kmetijskimi zemljišči).
- Upošteva omejitve s področja varstva vodnih virov (naselje se v celoti nahaja v ožjem območju vodovarstveno območje za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrane in Dravskega polja).
- Upošteva omejitve s področja varstva pred poplavami in sicer se s širitvami naselja ne posega v območja poplav.
- Zgosti delno pozidana območja novejša stanovanjske novogradnje (s povečanjem gostote prebivalstva in faktorja izrabe zemljišča).
- Upošteva omejitve, ki jih predstavlja hrup in druge emisije, ki so posledica avtocestnega prometa AC A1 in železniške proge, ki potekata vzhodno od naselja.
- Upošteva omejitve bodoče izvedbe podaljška oz. priključka mariborske južne obvoznice na avtocesto (na lokaciji vzhodno od Bohove in železniške proge) in se zato predvidi pretežni del načrtovanih stavbnih zemljišč na območju naselja Bohova-Štekovje izven območja poplavno ogroženih površin.

4.3.7.5. Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora

Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.3.7.6. Analiza površin po posamezni vrsti podrobnejše namenske rabe prostora

Opomba 1: Bilanca površin je prikazana po mejah naselij glede na Register prostorskih enot.

Opomba 2 : V stolpcu, ki prikazuje prosta stavbna zemljišča glede na veljavni plan so zajeta tudi površine cest.

| BOHOVA | | | |
|----------------------------------|---|---|--|
| Namenska raba | 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] |
| Kmetijska zemljišča | 1.305.039,55 m² = 130,5 ha | / | 1.272.807,72 m² = 127,28 ha |
| 1. Najboljša kmetijska zemljišča | 1.305.039,55 m ² = 130,50 ha | / | 1.272.807,72 m ² = 127,28 ha |
| 2. Druga kmetijska zemljišča | / | / | / |
| Območja gozdnih zemljišč | 486.487,26 m² = 48,64 ha | / | 488.443,91 m² = 48,84 ha |
| Območja voda | 84.929,58 m² = 8,49 ha | / | 85.320,57 m² = 8,53 ha |
| Območja drugih zemljišč | / | / | / |
| Stavbna zemljišča | 455.578,12 m² = 45,56 ha | 118.758,47 m² = 11,88 ha | 485.462,31 m² = 48,55 ha |
| 1.1 Stanovanjske površine | / | / | 25.159,06 m ² = 2,51 ha |

| Namenska raba | 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] |
|---|---|---|--|
| 1.3 Površine podeželskega naselja | / | / | 226.596,78 m ² = 22,66 ha |
| 2. Območja centralnih dejavnosti | | | |
| 2.2 Druga območja centralnih dejavnosti | / | / | 31.215,47 m ² = 3,12 ha |
| 4. Posebna območja | | | |
| 4.2 Površine drugih območij | / | / | 8.774,41 m ² = 0,88 ha |
| 5. Območja zelenih površin | | | |
| 5.4 Druge urejene zelene površine | / | / | 19.082,98 m ² = 1,91 ha |
| 6. Območja prometne infrastrukture | | | |
| 6.1 Površine cest | / | / | 122.498,99 m ² = 12,24 ha |
| 6.2 Površine železnic | / | / | 49.016,16 m ² = 4,90 ha |
| 8. Območja energetske infrastrukture | / | / | 310,6 m ² = 0,03 ha |
| 11. Površine razpršene poselitve | / | / | 2.807,86 m ² = 0,28 ha |

4.4. NASELJE REKA – POHORJE IN KAPLJA

4.4.1. OSNOVNE DEMOGRAFSKE ZNAČILNOSTI

Vsebine so bile obravnavane v *Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica* (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

4.4.1.7. Demografski podatki

Naselje Reka – Pohorje in Kapla nista naselji po RPE in zato ni podatka iz Popisa iz leta 2002.

V naselju je leta 2008 živel 301 prebivalcev. Gostota poselitve je bila takrat 11,3 preb./ha, kar je precej nizko glede na ostala obravnavana naselja. Skupno je bilo leta 2009 v naselju 89 stavb s hišnimi številkami (ali 2,6 % od vseh v občini). Demografski trend v naselju je dokaj ugoden, saj Reka-Pohorje skupaj z ostalimi deli administrativnega naselja Hočko Pohorje že desetletja beleži počasno, a stalno rast prebivalstva. Po gospodarski usmerjenosti prebivalstva ima naselje sicer polagrarni značaj, a sta v primerjavi s primarnim sektorjem v večji meri zastopana sekundarni in kvartarni sektor.

4.4.1.8. Dejavnosti v naselju

Naselje Reka – Pohorje je opremljeno z centralnimi dejavnostmi:

- Gostilna, gostišče, bife ipd.,
- Trgovina z mešanim blagom,
- Podružnična osnovna šola.

4.4.2. FUNKCIJA NASELJA V SISTEMU POLICENTRIČNEGA URBANEGA OMREŽJA

Vsebine so bile obravnavane v *Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica* (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

Naselji Reka-Pohorje in Kapla se nahajata v prehodnem svetu med nižino in Pohorskim hribovjem (Dravsko polje – obronki Pohorja) v prednostnem območju za razvoj turizma in se razvijata kot podeželski naselji-vasi.

Okoliška poselitev se zaradi ohranjanja poselitve razvija kot:

- Območje avtohtone razpršene poselitve in
- Območja prenove (zgoščevanje, zaokroževanje in nadaljevanje vzorca) razpršene poselitve.

V sistemu policentričnega urbanega omrežja predstavlja:

- Naselje Reka-Pohorje manj pomembno lokalno središče in se razvija s krepitvijo oskrbnih in

zaposlitvenih funkcij.

- Naselje Kapla naselja brez posebnih funkcij.

Naselje glede na kriterije SPRS predstavlja vas in podeželsko naselje.

Tabela 4: Analiza naselja glede na SPRS in Uredbo

| Naselje | | Reka – Pohorje |
|---|--|-----------------|
| Število prebivalcev leta 2002 | | / |
| Tip naselja glede na SPRS | | vas |
| Dejanska opremljenost naselja s funkcijami | Trgovina s osnovno preskrbo (TOP) | Ne |
| | Zdravstvena postaja ali zasebni zdravnik (ZP) | Ne |
| | Pošta | Ne |
| | Gostilna | Da |
| | Dodatne dejavnosti glede na lokacijo in velikost zaledja: manjše gospodarske cone, obrt, osnovna šola ali podružnica OŠ, kulturne dejavnosti, ... (DD) | Ne |
| Funkcija naselja v policentričnem urbanem omrežju | glede na Uredbo glede na dejansko opremljenost naselja s funkcijami | - |
| | glede na Uredbo glede na veljavni prostorski plan | Ruralno naselje |
| Število stanovanjskih stavb | | 113 |
| Dodatne funkcije | | / |
| Opremljenost z GJI | <p>Vodovodno omrežje, energetska in telekomunikacijsko omrežje ter javna razsvetljava.</p> <p>Naselje se na širše cestno omrežje navezuje preko regionalne oz. turistične ceste, ki iz Sp. Hoče vodi na Pohorje. Nanjo se navezujejo tukajšnje javne poti, medtem ko lokalnih cest v obeh naseljih ni. Podobno kot za marsikatero drugo obravnavano naselje velja, da je tudi tu prisoten problem preozkih cest. Problem predstavlja tudi dokaj gost promet po regionalni cesti (zlasti ob koncu tedna) in iz tega izhajajoča prometne nevarnosti v delu naselja ob tej cesti (prehitra vožnja prenekaterih voznikov). Dostopnost do linije javnega avtobusnega primestnega potniškega prometa je ugodna samo v vzhodnem delu naselja.</p> <p>V naselju ni kanalizacijskega omrežja (zgolj individualne greznice).</p> | |

4.4.3. PRIKAZ STANJA

Glej Karto 1: Prikaz stanja (podlaga DKN).

4.4.4. PRIKAZ MORFOLOŠKIH ZNAČILNOSTI NASELJA*

Glej Karto 2 Prikaz morfoloških značilnosti naselja (podlaga TTN, DMV).

**Del vsebin bo v skladu s Projektno nalogo obdelan v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.*

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete v spodnjih vrsticah.

»Naselje visoko na vzhodnih obronkih Pohorja sestavljajo samotne kmetije. Jedro, zaselek Reka je v dolini Hočkega potoka. Na krčevinah so v bližini kmetij njive in travniki, večji del površja pa pokrivajo iglasti gozdovi. V najvišjem ležečem delu kraja so številni počitniški domovi in naselja počitniških hišic. V bližini so namreč smučišča na Mariborskem Pohorju, ki pa so že na območju naselij na severovzhodnem in severnem vznožju Pohorja.

Naselje Reka-Pohorje leži v osrednjem delu občine na prvih obronkih in nižjih legah Pohorja. Manjši vzhodni del naselja leži ob regionalni oz. turistični cesti, ki iz Sp. Hoč vodi na Pohorje, večji zahodni del pa v 'dolini' Hočkega potoka.

V hierarhiji centralnih naselij ima Reka-Pohorje skupaj z bližnjim naseljem Zg. Hoče, s katerim si deli nekatere centralne funkcije, v občinskem merilu vlogo lokalnega središča. Glede bolj specializiranih storitev je tukajšnje prebivalstvo preko dnevnih migracij vezano predvsem na bližnje Sp. Hoče in za višjo raven omenjenih storitev na regionalno središče Maribor. Skupaj z ravninskim delom občine spada naselje Reka-Pohorje v območje t. i. regijskega mesta Maribor.

Naselje je po tipologiji prevladujočih oblik poselitve (v širšem prostoru) uvrščeno v 'območje samotnih kmetij', s tem da je samo naselje delno suburbanizirano in ima obcestni značaj (predvsem v vzhodnem delu). Naselje ni prav dosti kompaktno grajeno, saj so med stavbami marsikje v zelo veliki meri zastopane zelene površine. V bližnji okolici se pojavlja razpršena poselitev oz. gradnja, pri čemer na severnem obrobju v večji meri. Ureditveno območje naselja v prostorskem planu 2004 je prikazano na sliki v nadaljevanju. Površina UON meri 26,65 ha.

Osnovo morfološke strukture naselja Reka-Pohorje predstavlja starejši zaselek ob križišču regionalne oz. turistične ceste in javne poti (pri gostilni Rečnik) in nekaj razpršeno lociranih starejših stavb v zahodnem delu naselja. Sledeč preprosti longitudinalni liniji ceste vzdolž Hočkega potoka in konfiguraciji terena (strmi teren južno in severno od ceste oz. potoka) se je na opisano strukturo navezala kasnejša stanovanjska gradnja (glej karto z oznako "Reka-Pohorje - 1" v merilu 1 : 3500 v kartografskem delu naloge izza besedila). Na tej karti je razviden prej opisani razvoj grajene strukture obeh naselij skozi čas. Iz tega razvoja in nastale strukture je razvidno, da je izhodiščna gradbenooblikovna struktura naselja ohranjena in da je bila skozi desetletja izdatno izpopolnjena (zlasti v zahodnem delu naselja). Pri tem je ta struktura značilno sestavljena iz dveh (vmesno gradbeno še nepovezanih) delov – vzhodnega in zahodnega.«

4.4.5. MORFOLOŠKA ANALIZA NASELJA*

*Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Dopolnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete v spodnjih vrsticah.

»Celotna morfološka struktura naselja daje relativno homogen vtis oz. v njen ni bistveno izstopajočih morfoloških sestavin. Izjemo oz. posebnost glede tega poleg obeh vaških jeder predstavljata železniška proga in Hotinjski ribnik. Slednji je morfološka in prostorsko-simbolna značilnost Hotinje vasi v starem (vaškem) delu naselja z lepo urejeno okolico (drevored brez, trate, klopi..).

V tistih delih naselja, kjer dvorišča kmetij prehajajo v okolišnje odprti prostor (pašniki, travniki, njive), rob naselja ni jasno izoblikovan – tu naselje z morfološkega vidika 'zvezno' prehaja v svojo kmetijsko okolico. Drugače je na jugu in zahodu na tistih delih naselja, ki so zamejeni s cestno, železniško ali vodno infrastrukturo – tu je rob naselja jasen in povečini dovolj dobro izoblikovan.

Razvoj grajene strukture sonaselja skozi čas kaže, da je izhodiščna gradbeno oblikovna struktura sonaselja povečini ohranjena oz. je bila skozi desetletja nagrajevana (dodajanje na staro zasnovi).«

Z okoljskega vidika (zrak, vode, tla, hrup...) je treba omeniti hrup in emisije, ki so posledica prometa na regionalni oz. turistični cesti, ki vodi skozi vzhodni del naselja.

V naselju so osrednji prostorsko-ureditveni problemi na področju prometa in ravnanja z odpadnimi vodami (že omenjeno zgoraj). V zvezi z ostalim velja omeniti še naslednje:

- V naselju ni dovolj prostorsko jasno izraženega središčnega dela oz. je ta 'ohlapno' zastopan v vzhodnem delu naselja v širši okolici regionalne ceste; hkrati manjka osrednji prostor naselja, ki bi bil odmaknjen od prometa po omenjeni cesti;
- Naselje na vzhodu prehaja v sosednje naselje Zg. Hoče oz. se postopoma zrašča z njim, kar s prostorsko - členitvenega, prepoznavnega in orientacijskega vidika ni najboljše.

V zvezi s predlagano mejo naselja Reka-Pohorje je treba opozoriti, da je ob regionalni cesti v vzhodnem delu naselja zmanjšana, in sicer zato, ker je dosednji del naselja priključen k naselju Zg. Hoče. Zadevna korekcija izhaja iz potrebe po uskladitvi meje teh dveh naselij s tukajšnjim potekom meje administrativnih naselij.«

4.4.6. ANALIZA KVALITET IN PROBLEMOV PROSTORSKEGA RAZVOJA*

*Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Dopolnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

4.4.7. USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ

Usmeritve za prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.4.7.9. Usmeritve za razvoj naselja

Razvoj naselja Reka-Pohorje in naselja Kapla se načrtuje kot:

- Razvoj naselij Reka-Pohorje in Kapla z značilnostmi podeželskega naselja.
- Razvoj naselja Reka-Pohorje z nekaterimi funkcijami lokalnega središča.

Razvoj poselitve v okolici naselja Reka-Pohorje in naselja Kapla se zaradi ohranjanja poselitve načrtuje kot:

- Nadaljevanje in ohranjanje vzorca avtohtone razpršene poselitve.
- Območje prenove (zgoščevanje, zaokroževanje in nadaljevanje vzorca) razpršene poselitve.

Z redefiniranjem poselitvenega območja naselja se:

- Upošteva omejitve s področja varstva narave (območje se v celoti nahaja v območju Natura 2000 in EPO).
- Ohranja poselitev.
- Upošteva omejitve s področja varstva vodnih virov (naselje se v celoti nahaja v širšem območju vodovarstveno območje za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobave in Dravskega polja)
- Zgosti delno pozidana območja naselja (s povečanjem gostote prebivalstva in faktorja izrabe zemljišča) in ohrani vzorec avtohtone razpršene poselitve v okoliških zaselkih.
- Upošteva omejitve, ki jih predstavlja hrup in druge emisije, ki so posledica cestnega prometa na turistični cesti Hoče – Pohorska, ki poteka preko naselja Reka-Pohorje.

4.4.7.10. Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora

Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.4.7.11. Analiza površin po posamezni vrsti podrobnejše namenske rabe prostora

Opomba 1: Bilanca površin je prikazana po mejah naselij glede na Register prostorskih enot in zato ni posebej prikazana za naselje Reka-Pohorje in naselja Kapla, ki po RPE spadata:

- Naselje Reka-Pohorje med Hočko Pohorje in Pivolo.
- Naselja Kapla med Hočko Pohorje in Polano.

Opomba 2: V stolpcu, ki prikazuje prosta stavbna zemljišča glede na veljavni plan so zajeta tudi površine

| PIVOLA | | | |
|------------------------------------|--|--|---|
| Namenska raba | 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] |
| Kmetijska zemljišča | 2.113.383,52 m² = 211,34 ha | / | 2.083.239,09 m² = 208,32 ha |
| 1. Najboljša kmetijska zemljišča | 1.463.857,91 m ² = 146,38 ha | / | 1.455.044,5 m ² = 145,50 ha |
| 2. Druga kmetijska zemljišča | 649.525,61 m ² = 64,95 ha | / | 628.194,59 m ² = 62,81 ha |
| Območja gozdnih zemljišč | 1.310.000,64 m² = 131,00 ha | / | 1.308.786,98 m² = 130,88 ha |
| Območja voda | 12.269,15 m² = 1,23 ha | / | 12.269,15 m² = 1,23 ha |
| Območja drugih zemljišč | / | / | / |
| Stavbna zemljišča | 319.283,99 m² = 31,93 ha | 94.335,97 m² = 9,43 ha | 350.642,04 m² = 35,06 ha |
| 1. Območja stanovanj | | | |
| 1.3 Površine podeželskega naselja | / | / | 277.108,64 m ² = 27,71 ha |
| 5. Območja zelenih površin | | | |
| 5.4 Druge urejene zelene površine | / | / | 16.654,65 m ² = 1,66 ha |
| 6. Območja prometne infrastrukture | | | |

| | | | |
|----------------------------------|---|---|---------------------------------------|
| 6.1 Površine cest | / | / | 2.656,51 m ² = 0,27 ha |
| 11. Površine razpršene poselitve | / | / | 54.222,24 m ² = 5,42 ha |

4.5. NASELJE VRH IN POLANA

4.5.1. OSNOVNE DEMOGRAFSKE ZNAČILNOSTI

Vsebine so bile obravnavane v *Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica* (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

4.5.1.1. Demografski podatki

Naselje Polana ima 240 prebivalcev glede na podatke Popisa iz leta 2002.

Gostota poselitve 184,6 preb./km².

Po podatkih popisa iz leta 2002 je v naselju Polana 78 gospodinjstev s povprečnim številom članov 3,1.

V naselju je leta 2008 živel 195 prebivalcev. Gostota poselitve je bila takrat 15,3 preb./ha, kar je nižje od povprečja obravnavanih naselij. Skupno je bilo leta 2009 v naselju 67 stavb s hišnimi številkami (ali 2,0 % od vseh v občini). Demografski trend v naselju je – upoštevajoč daljše obdobje – ugoden, vendar zadnji dve desetletji število prebivalcev v tukajšnjem administrativnem naselju bolj ali manj stagnira.

4.5.1.2. Dejavnosti v naselju

Naselje ni opremljeno z centralnimi dejavnostmi.

4.5.2. FUNKCIJA NASELJA V SISTEMU POLICENTRIČNEGA URBANEGA OMREŽJA

Vsebine so bile obravnavane v *Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica* (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

Naselji se nahajata v prehodnem svetu med nižino in Pohorskim hribovjem (Dravsko polje – obronki Pohorja) v prednostnem območju za razvoj turizma in se razvijata kot podeželski naselji-vasi.

Okoliška poselitev se se zaradi ohranjanja poselitve razvija kot:

- Območje avtohtone razpršene poselitve in
- Območja prenove (zgoščevanje, zaokroževanje in nadaljevanje vzorca) razpršene poselitve.

V sistemu policentričnega urbanega omrežja naselji predstavljata naselji brez središčnih funkcij.

Naselji glede na kriterije SPRS predstavljata vas in podeželsko naselje.

Tabela 5: Analiza naselja glede na SPRS in Uredbo

| Naselje | | Polana |
|---|--|-----------------|
| Število prebivalcev leta 2002 | | 240 |
| Tip naselja glede na SPRS | | vas |
| Dejanska opremljenost naselja s funkcijami | Trgovina s osnovno preskrbo (TOP) | Ne |
| | Zdravstvena postaja ali zasebni zdravnik (ZP) | Ne |
| | Pošta | Ne |
| | Gostilna | Ne |
| | Dodatne dejavnosti glede na lokacijo in velikost zaledja: manjše gospodarske cone, obrt, osnovna šola ali podružnica OŠ, kulturne dejavnosti, ...(DD) | Ne |
| Funkcija naselja v policentričnem urbanem omrežju | glede na Uredbo glede na dejansko opremljenost naselja s funkcijami | - |
| | glede na Uredbo glede na veljavni prostorski plan | Ruralno naselje |
| Število stanovanjskih stavb | | 67 |
| Dodatne funkcije | | Ne |
| Opremljenost z GJI | <p>Prometno, vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje, javna razsvetljava in telekomunikacijsko omrežje.</p> <p>Naselje se na širše cestno omrežje navezuje preko dveh lokalnih cest, od katerih je osrednja priključena na regionalno oz. turistično cesto na zahodnem robu naselja, druga pa preko Glivnika vodi do Sp. Hoc. Na osrednjo lokalno cesto se navezuje le ena javna pot, in sicer tista, ki vodi proti zaselku oz. naselju Vrh. Problem preozke širine lokalnih cest je za Polano zelo pereč in predstavlja njen omejitveni (ne)razvojni dejavnik. Dodaten problem preozke širine osrednje lokalne ceste skozi naselje je njena tesna obzidanost s stanovanjskimi objekti na več lokacijah, tako da je njena širitev na več njenih odsekih praktično neizvedljiva.</p> <p>V naselju je poskrbljeno tudi za ločeno zbiranje odpadkov.</p> | |

4.5.3. PRIKAZ STANJA

Glej Karto 1: Prikaz stanja (podlaga DKN).

4.5.4. PRIKAZ MORFOLOŠKIH ZNAČILNOSTI NASELJA*

Glej Karto 2 Prikaz morfoloških značilnosti naselja (podlaga TTN, DMV).

**Del vsebin bo v skladu s Projektno nalogo obdelan v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.*

4.5.4.3. Analiza poselitve

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete v spodnjih vrsticah.

»Razloženo naselje na vzhodnih obronkih Pohorja leži nad Slivnico pri Mariboru. Sestavljajo ga zgornji del Vrh in spodnji del Polana, od koder se na prisoje širijo manjši vinogradi, pod njimi pa so na ilovnatih tleh njive in travniki. Na osojni strani nad Polanskim potokom je gozd Polanska goščča, ki daje del dohodka domačinom, sicer po večini zaposlenim v Mariboru, Rakah in Hočah.

Naselje Polana leži v južnem delu občine na prvih vzpetinah Pohorja. Na zahodu se naselje 'dotika' regionalne oz. turistične ceste, ki iz Sp. Hoc vodi na Pohorje.

V hierarhiji centralnih naselij Polana nima posebne vloge, saj je tu le malo centralnih dejavnosti, kar jih je, pa so na bazični, najnižji ravni preskrbe prebivalstva (gostišče, igrišče). Glede bolj specializiranih storitev je tukajšnje prebivalstvo preko dnevnih migracij vezano predvsem na Sp. Hoče in za višjo raven omenjenih storitev na regionalno središče Maribor. Skupaj z ravninskim delom občine spada naselje Polana v območje t. i. regijskega mesta Maribor.

Okolica samega naselja je dokaj agrarno usmerjena, v samem naselju pa je prebivalstvo glede vključenosti v posamezne sektorje gospodarstva heterogeno, s tem da jih največ deluje v sekundarnem in kvartarnem sektorju.

Naselje je po tipologiji uvrščeno v "suburbanizirana tip naselja". Naselje ima značilno 'grebenko' razporeditev stavb levo in desno od (edine) ceste, ki vodi po grebenu. V bližnji okolici se pojavlja razpršena poselitev oz. gradnja, pri čemer na severozahodu v precej veliki meri.

Ureditveno območje naselja v prostorskem planu 2004 je prikazano na sliki v nadaljevanju. Površina UON meri 12,75 ha.

Osnovo morfološke strukture naselja Polana predstavlja ohlapno razporejen 'grebenki' niz starejših stavb (kmetij) ob lokalni cesti, ki vodi po grebenu. Na to preprosto zasnovo so se navezali kasneje zgrajeni objekti, pri čemer so le tu in tam segli malo dlje v prostor proč od lokalne ceste. Tako ima Polana značilno vzdolžno oz. longitudinalno zasnovo svoje grajene strukture.«

4.5.5. MORFOLOŠKA ANALIZA NASELJA*

**Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.*

4.5.6. ANALIZA KVALITET IN PROBLEMOV PROSTORSKEGA RAZVOJA*

*Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

4.5.7. USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ

Usmeritve za prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.5.7.4. Usmeritve za razvoj naselja

Razvoj naselja Vrh in Polana se načrtuje kot:

- Razvoj naselij Vrh in Polana z značilnostmi podeželskega naselja.

Razvoj poselitve v okolici naselij Vrh in Polana se se zaradi ohranjanja poselitve načrtuje kot:

- Nadaljevanje in ohranjanje vzorca avtohtone razpršene poselitve.
- Območje prenove (zgoščevanje, zaokroževanje in nadaljevanje vzorca) razpršene poselitve.

Z redefiniranjem poselitvenega območja naselja se:

- Upošteva omejitve s področja varstva narave (območje se v celoti nahaja v območju Natura 2000 in EPO).
- Ohranja poselitev.
- Upošteva omejitve s področja varstva vodnih virov (naselje se v celoti nahaja v širšem območju in na južnem robu naselja Vrh v najožjem območju vodovarstvenega območja za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja).
- Zgosti delno pozidana območja naselja (s povečanjem gostote prebivalstva in faktorja izrabe zemljišča) in ohrani vzorec avtohtone razpršene poselitve v okoliških zaselkih.
- Najboljša kmetijska zemljišča in sicer so po stopnji rodovitnosti tal (talno število) tla na jugovzhodnem obrobju naselja nekoliko manj rodovitna kot tista v preostalem delu naselja; bolj od obojih pa so rodovitna tla na severozahodu naselja.

4.5.7.5. Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora

Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora

prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.5.7.6. Analiza površin po posamezni vrsti podrobnejše namenske rabe prostora

Opomba 1: Bilanca površin je prikazana po mejah naselij glede na Register prostorskih enot in zato ni posebej prikazana za naselje Vrh in Polana, ki po RPE spadata:

- Naselje Vrh med Polano.
- Naselja Polano med Zgornje Hoče, Spodnje Hoče, Čreta, Polana.

Bilanca je prikazana za naselje Polana po RPE.

Opomba 2 : V stolpcu, ki prikazuje prosta stavbna zemljišča glede na veljavni plan so zajeta tudi površine cest.

| POLANA | | | |
|----------------------------------|---|---|--|
| Namenska raba | 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] |
| Kmetijska zemljišča | 543.974,76 m² = 54,40 ha | / | 513.557,01 m² = 51,36 ha |
| 1. Najboljša kmetijska zemljišča | 407.749,67 m ² = 40,77 ha | / | 389.887,4 m ² = 38,99 ha |
| 2. Druga kmetijska zemljišča | 136.225,09 m ² = 13,62 ha | / | 123.669,61 m ² = 12,37 ha |
| Območja gozdnih zemljišč | 579.619,19 m² = 57,96 ha | / | 579.619,19 m² = 57,96 ha |
| Območja voda | / | / | / |
| Območja drugih zemljišč | / | / | / |
| Stavbna zemljišča | 118.465,95 m² = 11,84 ha | 33.902,47 m² = 3,39 ha | 148.883,7 m² = 14,89 ha |
| Namenska raba | Površina stavbnih zemljišč glede na | Površina prostih stavbnih zemljišč glede na veljavni | Površina stavbnih zemljišč glede na osnutek OPN-ja |

| | veljavni plan [m ² , ha] | plan [m ² , ha] | [m ² , ha] |
|--|-------------------------------------|----------------------------|---|
| 1. Območja stanovanj | | | |
| 1.3 Površine podeželskega naselja | / | / | 122.251,04 m ² = 12,22 ha |
| 5. Območja zelenih površin | | | |
| 5.1 Površine za oddih, rekreacijo in šport | / | / | 12.862,51 m ² = 1,29 ha |
| 6. Območja prometne infrastrukture | | | |
| 6.1 Površine cest | / | / | 4.246,47 m ² = 0,42 ha |
| 11. Površine razpršene poselitve | / | / | 9.523,68 m ² = 0,95 ha |

4.6. NASELJE GLIVNIK

4.6.1. OSNOVNE DEMOGRAFSKE ZNAČILNOSTI

Vsebine so bile obravnavane v *Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica* (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

4.6.1.7. Demografski podatki

Naselje Glivnik ne predstavlja naselja v registru prostorskih enot in zato posebej zanj ni podatkov iz Popisa iz leta 2002.

4.6.1.8. Dejavnosti v naselju

Naselje ni opremljeno z centralnimi dejavnostmi.

4.6.2. FUNKCIJA NASELJA V SISTEMU POLICENTRIČNEGA URBANEGA OMREŽJA

Vsebine so bile obravnavane v *Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica* (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

Naselje se nahaja v prehodnem svetu med nižino in Pohorskim hribovjem (Dravsko polje – obronki Pohorja) v prednostnem območju za razvoj turizma in se razvijata kot podeželsko naselje-vas.

Naselje je nastalo kot območje sanacije razpršene gradnje.

V sistemu policentričnega urbanega omrežja naselji predstavljata naselji brez središčnih funkcij.

Naselji glede na kriterije SPRS predstavljata vas in podeželsko naselje.

4.6.3. PRIKAZ STANJA

Glej Karto 1: Prikaz stanja (podlaga DKN).

4.6.4. PRIKAZ MORFOLOŠKIH ZNAČILNOSTI NASELJA*

Glej Karto 2 Prikaz morfoloških značilnosti naselja (podlaga TTN, DMV).

*Del vsebin bo v skladu s Projektno nalogo obdelan v 2. fazi izdelave Dopolnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

4.6.5. MORFOLOŠKA ANALIZA NASELJA*

*Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Dopolnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

4.6.6. ANALIZA KVALITET IN PROBLEMOV PROSTORSKEGA RAZVOJA*

*Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Dopolnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

4.6.7. USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ

Usmeritve za prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.6.7.9. Usmeritve za razvoj naselja

Razvoj naselja Glivnik se načrtuje kot:

- Območje sanacije razpršene gradnje z oblikovanjem novega naselja.

Z oblikovanjem območja naselja se:

- Upošteva omejitve s področja varstva narave (območje se v celoti nahaja v območju Natura 2000 in EPO).
- Ohranja poselitev.
- Upošteva omejitve s področja varstva vodnih virov (naselje se v celoti nahaja v širšem območju vodovarstvenega območja za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja).
- Zgosti delno pozidana območja naselja (s povečanjem gostote prebivalstva in faktorja izrabe zemljišča).
- Upošteva varovanje najboljših kmetijskih zemljišč in sicer se območje zgosti in ne posega na zunanja območja kmetijskih zemljišč.

4.6.7.10. Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora

Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.6.7.11. Analiza površin po posamezni vrsti podrobnejše namenske rabe prostora

Opomba 1: Bilanca površin je prikazana po mejah naselij glede na Register prostorskih enot in zato ni posebej prikazana za naselje Glivnik, ki po RPE spadata v Spodnje Hoče in Čreto.

4.7. NASELJE VIŠEČNIK IN VIŠEČKI

4.7.1. OSNOVNE DEMOGRAFSKE ZNAČILNOSTI

Vsebine so bile obravnavane v *Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica* (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

4.7.1.12. Demografski podatki

Naselje Visočnik in Višečki nista naselji po RPE in zato ni podatka iz Popisa iz leta 2002.

V naselju Višečki je leta 2008 živel 153 prebivalcev. Gostota poselitve je bila takrat 15,7 preb./ha, kar je med nižjimi od obravnavanih naselij. Skupno je bilo leta 2009 v naselju 49 stavb s hišnimi številkami (ali 1,4 % od vseh v občini). Demografski trend v naselju je v zadnjih dveh oz. teh desetletjih precej ugoden – relativno ugoden je tudi za administrativno naselje Pivola, v katerega Višečki spadajo.

Po podatkih registra stavb je bilo leta 2008 v naselju 79 stavb oz. objektov raznolikih velikosti (1,2 % od vseh v občini).

4.7.1.13. Dejavnosti v naselju

Naselje Višečki ni opremljeno s centralnimi dejavnostmi.

4.7.2. FUNKCIJA NASELJA V SISTEMU POLICENTRIČNEGA URBANEGA OMREŽJA

Vsebine so bile obravnavane v *Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica* (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

Naselji Visočnik in Višečki se nahajata v prehodnem svetu med nižino in Pohorskim hribovjem (Dravsko polje – obronki Pohorja) v prednostnem območju za razvoj turizma in se razvijata kot:

- S sanacijo razpršene gradnje z oblikovanjem novega naselja za Visočnik zaradi posebnega vzorca poselitve.
- Naselje v dveh prostorsko ločenih delih za Višečke.

Okoliška poselitev se zaradi ohranjanja poselitve razvija kot:

- Območje avtohtone razpršene poselitve in
- Območja prenove (zgoščevanje, zaokroževanje in nadaljevanje vzorca) razpršene poselitve.

V sistemu policentričnega urbanega omrežja naselji nimata posebnih funkcij.

Tabela 6: Analiza naselja glede na SPRS in Uredbo

| Naselje | | Vinški |
|---|--|-----------------|
| Število prebivalcev leta 2002 | | / |
| Tip naselja glede na SPRS | | vas |
| Dejanska opremljenost naselja s funkcijami | Trgovina s osnovno preskrbo (TOP) | Ne |
| | Zdravstvena postaja ali zasebni zdravnik (ZP) | Ne |
| | Pošta | Ne |
| | Gostilna | Ne |
| | Dodatne dejavnosti glede na lokacijo in velikost zaledja: manjše gospodarske cone, obrt, osnovna šola ali podružnica OŠ, kulturne dejavnosti, ...(DD) | Ne |
| Funkcija naselja v policentričnem urbanem omrežju | glede na Uredbo glede na dejansko opremljenost naselja s funkcijami | - |
| | glede na Uredbo glede na veljavni prostorski plan | Ruralno naselje |
| Število stanovanjskih stavb | | / |
| Dodatne funkcije | | Ne |
| Opremljenost z GJI | <p>cestna infrastruktura, vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje, javna razsvetljava in telekomunikacijsko omrežje.</p> <p>Problematika neustreznih cest (širina, ni pločnikov, radiji zavijanja, možnosti za izogibanje vozil) je za Vinške zelo značilna in hkrati pereča. A kaj dosti manevrskih možnosti za izboljšanje obstoječega prometnega stanja zaradi strmin in obstoječe pozidanosti obcestnega prostora ni prav dosti. Dostopnost do linije javnega avtobusnega primestnega potniškega prometa ni ugodna.</p> | |

4.7.3. PRIKAZ STANJA

Glej Karto 1: Prikaz stanja (podlaga DKN).

4.7.4. PRIKAZ MORFOLOŠKIH ZNAČILNOSTI NASELJA*

Glej Karto 2 Prikaz morfoloških značilnosti naselja (podlaga TTN, DMV).

**Del vsebin bo v skladu s Projektno nalogo obdelan v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.*

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete v spodnjih vrsticah.

»Naselje Vinški leži v severnem delu občine na panoramsko izpostavljeni legi začetnih vzpetin Pohorja.

V hierarhiji centralnih naselij Vinški nimajo vloge centralnega naselja, saj je tu le malo centralnih dejavnosti, kar jih je, pa so na bazični, najnižji ravni preskrbe prebivalstva (gostišče...), Glede bolj specializiranih storitev je tukajšnje prebivalstvo preko dnevnih migracij vezano predvsem na Sp. Hoče in za višjo raven omenjenih storitev na regionalno središče Maribor. Skupaj z ravninskim delom občine spada naselje Vinški v območje t. i. regijskega mesta Maribor.

Naselje je pretežno neagrarno, delež zaposlenih v sekundarnih in kvartarnih dejavnostih (pa tudi terciarnih) namreč precej prekaša tistega v primarnih (agrarnih ipd.) dejavnostih.

Naselje je po tipologiji uvrščeno v "suburbanizirana tip naselja". Naselje ima značilno raščeno razpostavitev stavb, ki se prilagaja tukajšnjim zahtevnim terenskim razmeram (valovitost, strmine). V okolici naselja (razen na severu, kjer je gozd), je v precejšnji meri zastopana razpršena poselitev oz. gradnja.

Ureditveno območje naselja v prostorskem planu 2004 je prikazano na sliki v nadaljevanju. Površina UON meri 9,77 ha.

Osnovo morfološke strukture naselja Vinški predstavlja obcestni razloženi zaselek oz. razpršena poselitev starejših stavb oz. kmetije. Mednje in severno od njih so se naknadno umestile novejšje gradnje in formirale nepravilno, raščeno strukturno formo, ki ima tu in tam ortogonalno zasnovane manjše dele. Na karti z oznako "Vinški - 1" v merilu 1 : 3500 (glej kartografski deli naloge) je poleg tega razviden tudi razvoj grajene strukture naselja skozi čas. Iz tega razvoja in nastale strukture je razvidno, da je izhodiščna gradbeno-oblikovna struktura naselja ohranjena in da je bila skozi desetletja zgoj dopolnjevala in širila.«

4.7.5. MORFOLOŠKA ANALIZA NASELJA*

**Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.*

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Občini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete v spodnjih vrsticah.

»V naselju so osrednji prostorsko-ureditveni problemi na področju prometa in kanalizacije (že omenjeno zgoraj). V zvezi z ostalim velja omeniti še, da naselje nima središčnega dela in da veduta na to krajinsko izpostavljeno naselje daje vtis 'spontane' oz. raščene in predvsem premalo urbanistično regulirane gradnje.«

4.7.6. ANALIZA KVALITET IN PROBLEMOV PROSTORSKEGA RAZVOJA*

*Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

4.7.7. USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ

Usmeritve za prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.7.7.14. Usmeritve za razvoj naselja

Razvoj naselja Visočnik in Vinški se načrtuje kot:

- S sanacijo razpršene gradnje z oblikovanjem novega naselja za Visočnik zaradi posebnega vzorca poselitve.
- Naselje v dveh prostorsko ločenih delih za Vinške.

Razvoj poselitve v okolici naselij se zaradi ohranjanja poselitve načrtuje kot:

- Nadaljevanje in ohranjanje vzorca avtohtone razpršene poselitve.
- Območje prenove (zgoščevanje, zaokroževanje in nadaljevanje vzorca) razpršene poselitve.

Z redefiniranjem poselitvenega območja naselja se:

- Upošteva omejitve s področja varstva narave (območje se v zahodni polovici nahaja v območju Natura 2000 in EPO).
- Ohranja poselitev.
- Upošteva omejitve s področja varstva vodnih virov (naselje se v celoti nahaja v širšem območju vodovarstveno območje za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobave in Dravskega polja)
- Zgosti delno pozidana območja naselja (s povečanjem gostote prebivalstva in faktorja izrabe zemljišča) in ohrani vzorec avtohtone razpršene poselitve v okoliških zaselkih.
- Upošteva varovanje najboljših kmetijskih zemljišč in sicer so po stopnji rodovitnosti tal (talno število) tla vzhodno od naselja bolj rodovitna kot tla južno in zahodno od njega; najmanj so rodovitna tla severno od naselja (kjer je gozd);
- Upošteva na gozd z ekološkimi in/ali socialnimi funkcijami na 1. stopnji poudarjenosti na krajšem

odseku severovzhodne meje naselja Vinški.

- Upošteva omejitve glede ogroženih območij saj se skoraj celotno območje naselja Vinški nahaja na območju, na katerem obstaja višja stopnja verjetnosti pojavljanja plazov.

4.7.7.15. Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora

Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.7.7.16. Analiza površin po posamezni vrsti podrobnejše namenske rabe prostora

Bilanca površin je prikazana po mejah naselij glede na Register prostorskih enot in zato ni posebej prikazana za naselje Visočnik in Vinški, ki po RPE spadata:

- Naselje Visočnik med Hočko Pohorje in
- Naselja Vinški med Pivolo in Zgornje Hoče.

4.8. POČITNIŠKO IN TURISTIČNO NASELJE OKOLICA MARIBORSKE KOČE, PRI PAJKOVEM DOMU IN POD LOGARNICO

4.8.1. OSNOVNE DEMOGRAFSKE ZNAČILNOSTI

Območja počitniških in turističnih naselij Okolica Mariborske koče, Pri Pajkovem domu in Pod Logarnico ne predstavljajo naselij s stalimi prebivalci.

4.8.1.17. Demografski podatki

Območja počitniških in turističnih naselij Okolica Mariborske koče, Pri Pajkovem domu in Pod Logarnico ne predstavljajo naselij v registru prostorskih enot in zato zanje ni podatkov iz Popisa iz leta 2002.

4.8.1.18. Dejavnosti v naselju

Območja počitniških in turističnih naselij Okolica Mariborske koče, Pri Pajkovem domu in Pod Logarnico predstavljajo območje turističnih dejavnosti.

4.8.2. FUNKCIJA NASELJA V SISTEMU POLICENTRIČNEGA URBANEGA OMREŽJA

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Obcini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

Območja počitniških in turističnih naselij Okolica Mariborske koče, Pri Pajkovem domu in Pod Logarnico se nahajajo v območju višjih predelov Pohorja, ki ni stalno poseljeno in predstavlja prednostno območje za razvoj turizma in se razvijata kot območja počitniških in turističnih naselij.

4.8.3. PRIKAZ STANJA

Glej Karto 1: Prikaz stanja (podlaga DKN).

4.8.4. PRIKAZ MORFOLOŠKIH ZNAČILNOSTI NASELJA*

Glej Karto 2 Prikaz morfoloških značilnosti naselja (podlaga TTN, DMV).

**Del vsebin bo v skladu s Projektno nalogo obdelan v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.*

4.8.5. MORFOLOŠKA ANALIZA NASELJA*

*Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Dopolnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

4.8.6. ANALIZA KVALITET IN PROBLEMOV PROSTORSKEGA RAZVOJA*

*Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Dopolnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

4.8.7. USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ

Usmeritve za prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.8.7.19. Usmeritve za razvoj naselja

Razvoj območij počitniških in turističnih naselij Okolica Mariborske koče, Pri Pajkovem domu in Pod Logarnico se načrtuje kot razvoj območij počitniških in turističnih naselij v prednostnem območju razvoja turizma in sicer se:

- Upošteva omejitve s področja varstva narave (območje se v celoti nahaja v območju Natura 2000 in EPO).
- Zagotavlja površine za ohranitev in vzpodbujanje razvoja turizma.
- Upošteva omejitve s področja varstva vodnih virov (območja se v celoti nahaja v širšem območju in zahodna meja območja Okolica Mariborske koče pa v najožjem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja).

4.8.7.20. Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora

Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.8.7.21. Analiza površin po posamezni vrsti podrobnejše namenske rabe prostora

Opomba 1: Bilanca površin je prikazana po mejah naselij glede na Register prostorskih enot in zato ni posebej prikazano. Območja spadajo pretežno v Slivniško Pohorje in delno v Hočko Pohorje.

Opomba 2 : V stolpcu, ki prikazuje prosta stavbna zemljišča glede na veljavni plan so zajeta tudi površine cest.

| SLIVNIŠKO POHORJE | | | |
|-----------------------------------|---|---|--|
| Namenska raba | 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] |
| Kmetijska zemljišča | 1.732.091,38 m² = 173,21 ha | / | 1.742.363,05 m² = 174,24 ha |
| 1. Najboljša kmetijska zemljišča | 1.404.464,89 m ² = 140,45 ha | / | 1.386.967,31 m ² = 138,70 ha |
| 2. Druga kmetijska zemljišča | 327.626,49 m ² = 32,76 ha | / | 355.395,74 m ² = 35,54 ha |
| Območja gozdnih zemljišč | 4.901.940,35 m² = 490,19 ha | / | 4.931.756,48 m² = 493,17 ha |
| Območja voda | / | / | / |
| Območja drugih zemljišč | / | / | / |
| Stavbna zemljišča | 524.288,55 m² = 52,43 ha | 187.320,54 m² = 18,73 ha | 484.200,73 m² = 48,42 ha |
| 1. Območja stanovanj | | | |
| 1.3 Površine podeželskega naselja | / | / | 25.560,75 m ² = 2,56 ha |
| 1.4 Površine počitniških hiš | / | / | 88.542,03 m ² = 8,85 ha |
| 2. Območja centralnih dejavnosti | | | |
| Namenska raba | 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] |
| 2.2 Druga območja centralnih | / | / | 14.520,34 m ² = |

| | | | |
|--|---|---|--|
| dejavnosti | | | 1,45 ha |
| 4. Posebna območja | | | |
| 4.1 Površine za turizem | / | / | 13.855,92 m ² = 1,38 ha |
| 5.1 Površine za oddih, rekreacijo in šport | / | / | 17.529,68 m ² = 1,75 ha |
| 6.1 Površine cest | / | / | 212.102,06 m ² = 21,21 ha |
| 11. Površine razpršene poselitve | / | / | 112.089,95 m ² = 11,21 ha |
| HOČKO POHORJE | | | |
| Kmetijska zemljišča | 2.774.893,8 m² = 277,49 ha | / | 2.583.367,18 m² = 258.34 ha |
| 1. Najboljša kmetijska zemljišča | 2.007.425,97 m ² = 200,74 ha | / | 1.874.797,09 m ² = 187,48 ha |
| 2. Druga kmetijska zemljišča | 767.467,83 m ² = 76,75 ha | / | 708.570,09 m ² = 70,86 ha |
| Območja gozdnih zemljišč | 7.687.407,21 m² = 768,74 ha | / | 7.686.558,3 m² = 768,66 ha |
| Območja voda | / | / | 122.650,03 m² = 12,26 ha |
| Območja drugih zemljišč | / | / | 20.663,52 m² = 2,07 ha |
| Namenska raba | 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 | 860.900,36 m² = | 232.936,5 m² = | 1.032.612,38 m² = |

| | 86,09 ha | 23,29 ha | 103,26 ha |
|--|-----------------|-----------------|---|
| 1. Območja stanovanj | | | |
| 1.3 Površine podeželskega naselja | / | / | 265.994,04 m ² = 26,6 ha |
| 1.4 Površine počitniških hiš | / | / | 388.147,19 m ² = 38,81 ha |
| 4. Posebna območja | | | |
| 4.1 Površine za turizem | / | / | 122.274,19 m ² = 12,23 ha |
| 5. Območja zelenih površin | | | |
| 5.1 Površine za oddih, rekreacijo in šport | / | / | 6.784,97 m ² = 6,78 ha |
| 5.4 Druge urejene zelene površine | / | / | 17.427,37 m ² = 1,74 ha |
| 6. Območja prometne infrastrukture | | | |
| 6.1 Površine cest | / | / | 52.503,18 m ² = 5,25 ha |
| 11. Površine razpršene poselitve | / | / | 179.481,44 m ² = 17,95 ha |

4.9. POČITNIŠKO NASELJE SPODNJA LEGVANJSKA GOŠČA IN ZGORNJA LEGVANJSKA GOŠČA

4.9.1. OSNOVNE DEMOGRAFSKE ZNAČILNOSTI

Območje počitniškega naselja ne predstavlja naselja s stalnimi prebivalci.

Zgornja Legvanjska Gošča predstavlja območje razpršene gradnje.

4.9.1.22. Demografski podatki

Območje počitniškega naselja in območje razpršene gradnje ne predstavljata naselja v registru prostorskih enot in zato zanj ni podatkov iz Popisa iz leta 2002.

4.9.1.23. Dejavnosti v naselju

Območje počitniškega naselja predstavlja območje turističnih dejavnosti.

Zgornja Legvanjska Gošča nima posebnih funkcij.

4.9.2. FUNKCIJA NASELJA V SISTEMU POLICENTRIČNEGA URBANEGA OMREŽJA

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Obcini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

Območje počitniškega naselja se nahaja v območju srednje visokih predelov Pohorja, ki ni stalno poseljeno in predstavlja prednostno območje za razvoj turizma in se razvija kot območja počitniških naselij.

Območje razpršene gradnje Zgornja Legvanjska Gošča se razvija s sanacijo razpršene gradnje in oblikuje novo naselje.

Okoliška poselitev se zaradi ohranjanja poselitve in zagotavljanja pogojev za razvoj turizma razvija kot:

- Območje avtohtone razpršene poselitve in
- Območja prenove (zgoščevanje, zaokroževanje in nadaljevanje vzorca) razpršene poselitve.

4.9.3. PRIKAZ STANJA

Glej Karto 1: Prikaz stanja (podlaga DKN).

4.9.4. PRIKAZ MORFOLOŠKIH ZNAČILNOSTI NASELJA*

Glej Karto 2 Prikaz morfoloških značilnosti naselja (podlaga TTN, DMV).

**Del vsebin bo v skladu s Projektno nalogo obdelan v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.*

4.9.5. MORFOLOŠKA ANALIZA NASELJA*

**Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.*

4.9.6. ANALIZA KVALITET IN PROBLEMOV PROSTORSKEGA RAZVOJA*

**Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.*

4.9.7. USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ

Usmeritve za prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.9.7.24. Usmeritve za razvoj naselja

Razvoj območja počitniškega naselja se načrtuje kot razvoj območij počitniških in turističnih naselij v prednostnem območju razvoja turizma.

Z oblikovanjem počitniškega območja se:

- Zagotavlja pogoje za razvoj turizma.
- Upošteva omejitve s področja varstva narave (območje se v celoti nahaja v območju Natura 2000 in EPO).
- Upošteva omejitve s področja varstva vodnih virov (območje se v celoti nahaja v širšem območju in zahodna meja območja Okolica Mariborske koče pa v najožjem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja).

Območje razpršene gradnje Zgornja Legvanjska Gošča se razvija s sanacijo razpršene gradnje in oblikuje novo naselje.

Okoliška poselitve se zaradi ohranjanja poselitve razvija kot:

- Območje avtohtone razpršene poselitve in
- Območja prenove (zgoščevanje, zaokroževanje in nadaljevanje vzorca) razpršene poselitve.

4.9.7.25. Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora

Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.9.7.26. Analiza površin po posamezni vrsti podrobnejše namenske rabe prostora

Opomba 1: Bilanca površin je prikazana po mejah naselij glede na Register prostorskih enot in zato ni posebej prikazano. Območja spadajo pretežno v Slivniško Pohorje in delno v Hočko Pohorje.

4.10. POČITNIŠKI NASELJI POTNIKOV MLIN, NAD POTNIKOVIM MLINOM

4.10.1.OSNOVNE DEMOGRAFSKE ZNAČILNOSTI

Območja počitniških naselij ne predstavljajo naselij s stalnimi prebivalci.

4.10.1.27. Demografski podatki

Območja počitniških naselij ne predstavljajo naselij v registru prostorskih enot in zato zanje ni podatkov iz Popisa iz leta 2002.

4.10.1.28. Dejavnosti v naselju

Območja počitniških naselij predstavljajo območje turističnih dejavnosti.

4.10.2.FUNKCIJA NASELJA V SISTEMU POLICENTRIČNEGA URBANEGA OMREŽJA

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Obcini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

Območja počitniških naselij se nahajajo v območju višjih predelov Pohorja, ki ni stalno poseljeno in predstavlja prednostno območje za razvoj turizma in se razvijata kot območja počitniških naselij.

Okoliška poselitev se zaradi ohranjanja poselitve razvija kot:

- Območje avtohtone razpršene poselitve in
- Območja prenove (zgoščevanje, zaokroževanje in nadaljevanje vzorca) razpršene poselitve.

4.10.3.PRIKAZ STANJA

Glej Karto 1: Prikaz stanja (podlaga DKN).

4.10.4.PRIKAZ MORFOLOŠKIH ZNAČILNOSTI NASELJA*

Glej Karto 2 Prikaz morfoloških značilnosti naselja (podlaga TTN, DMV).

**Del vsebin bo v skladu s Projektno nalogo obdelan v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.*

4.10.5.MORFOLOŠKA ANALIZA NASELJA*

*Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Dopolnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

4.10.6.ANALIZA KVALITET IN PROBLEMOV PROSTORSKEGA RAZVOJA*

*Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Dopolnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

4.10.7.USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ

Usmeritve za prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.10.7.29. Usmeritve za razvoj naselja

Razvoj območij počitniških naselij se načrtuje kot razvoj območij počitniških naselij v prednostnem območju razvoja turizma.

Z oblikovanjem območja naselja se:

- Upošteva omejitve s področja varstva narave (območje se v celoti nahaja v območju Natura 2000 in EPO).
- Zagotavlja pogoje za razvoj turizma.
- Upošteva omejitve s področja varstva vodnih virov (območja se v celoti nahaja v delno v najožjem delno v ožjem in delno v širšem območju vodovarstvenega območja za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja).

Okoliška poselitev se zaradi ohranjanja poselitve razvija kot:

- Območje avtohtone razpršene poselitve in
- Območja prenove (zgoščevanje, zaokroževanje in nadaljevanje vzorca) razpršene poselitve.

4.10.7.30. Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora

Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.10.7.31. Analiza površin po posamezni vrsti podrobnejše namenske rabe prostora

Opomba 1: Bilanca površin je prikazana po mejah naselij glede na Register prostorskih enot in zato ni posebej prikazano. Območja spadajo pretežno v Slivniško Pohorje in delno v Hočko Pohorje.

4.11. POČITNIŠKO NASELJE PUŠE

4.11.1.OSNOVNE DEMOGRAFSKE ZNAČILNOSTI

Območje počitniškega naselja Puše ne predstavlja naselja s stalim prebivalci.

4.11.1.32. Demografski podatki

Območje počitniškega naselja Puše ne predstavlja naselja v registru prostorskih enot in zato zanje ni podatkov iz Popisa iz leta 2002.

4.11.1.33. Dejavnosti v naselju

Območje počitniškega naselja Puše predstavlja območje turističnih dejavnosti.

4.11.2.FUNKCIJA NASELJA V SISTEMU POLICENTRIČNEGA URBANEGA OMREŽJA

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Obcini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

Območje počitniškega naselja Puše se nahaja v območju srednje visokih predelov Pohorja, ki ni stalno poseljeno in predstavlja prednostno območje za razvoj turizma in se razvija kot območja počitniških in turističnih naselij.

Okoliška poselitev se zaradi ohranjanja poselitve razvija kot:

- Območje avtohtone razpršene poselitve in
- Območja prenove (zgoščevanje, zaokroževanje in nadaljevanje vzorca) razpršene poselitve.

4.11.3.PRIKAZ STANJA

Glej Karto 1: Prikaz stanja (podlaga DKN).

4.11.4.PRIKAZ MORFOLOŠKIH ZNAČILNOSTI NASELJA*

Glej Karto 2 Prikaz morfoloških značilnosti naselja (podlaga TTN, DMV).

**Del vsebin bo v skladu s Projektno nalogo obdelan v 2. fazi izdelave Dopolnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.*

4.11.5.MORFOLOŠKA ANALIZA NASELJA*

*Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Dopolnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

4.11.6.ANALIZA KVALITET IN PROBLEMOV PROSTORSKEGA RAZVOJA*

*Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Dopolnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

4.11.7.USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ

Usmeritve za prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.11.7.34. Usmeritve za razvoj naselja

Razvoj območja počitniškega naselja Puše se načrtuje kot razvoj območij počitniških in turističnih naselij v prednostnem območju razvoja turizma.

Z oblikovanjem območja naselja se:

- Upošteva omejitve s področja varstva narave (območje se v celoti nahaja v območju Natura 2000 in EPO).
- Zagotavlja pogoje za razvoj turizma.
- Upošteva omejitve s področja varstva vodnih virov (območja se v celoti nahaja v širšem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrane in Dravskega polja).

Okoliška poselitev se zaradi ohranjanja poselitve razvija kot:

- Območje avtohtone razpršene poselitve in
- Območja prenove (zgoščevanje, zaokroževanje in nadaljevanje vzorca) razpršene poselitve.

4.11.7.35. Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora

Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.11.7.36. Analiza površin po posamezni vrsti podrobnejše namenske rabe prostora

Opomba 1: Bilanca površin je prikazana po mejah naselij glede na Register prostorskih enot in zato ni posebej prikazano. Območja spadajo pretežno v Slivniško Pohorje in delno v Hočko Pohorje.

4.12. POČITNIŠKO NASELJE LEDINA

4.12.1.OSNOVNE DEMOGRAFSKE ZNAČILNOSTI

Območje počitniškega naselja Ledina ne predstavlja naselja s stalnimi prebivalci.

4.12.1.37. Demografski podatki

Območje počitniškega naselja Ledina ne predstavlja naselja v registru prostorskih enot in zato zanj ni podatkov iz Popisa iz leta 2002.

4.12.1.38. Dejavnosti v naselju

Območje počitniškega naselja Ledina predstavlja območje turističnih dejavnosti.

4.12.2.FUNKCIJA NASELJA V SISTEMU POLICENTRIČNEGA URBANEGA OMREŽJA

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Obcini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

Območje počitniškega naselja Ledina se nahajajo v območju srednje visokih predelov Pohorja, ki ni stalno poseljeno in predstavlja prednostno območje za razvoj turizma in se razvijata kot območja počitniških in turističnih naselij.

Okoliška poselitev se zaradi ohranjanja poselitve razvija kot:

- Območje avtohtone razpršene poselitve in
- Območja prenove (zgoščevanje, zaokroževanje in nadaljevanje vzorca) razpršene poselitve.

4.12.3.PRIKAZ STANJA

Glej Karto 1: Prikaz stanja (podlaga DKN).

4.12.4.PRIKAZ MORFOLOŠKIH ZNAČILNOSTI NASELJA*

Glej Karto 2 Prikaz morfoloških značilnosti naselja (podlaga TTN, DMV).

**Del vsebin bo v skladu s Projektno nalogo obdelan v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.*

4.12.5.MORFOLOŠKA ANALIZA NASELJA*

**Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.*

4.12.6.ANALIZA KVALITET IN PROBLEMOV PROSTORSKEGA RAZVOJA*

**Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.*

4.12.7.USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ

Usmeritve za prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.12.7.39. Usmeritve za razvoj naselja

Razvoj območja počitniškega naselja Ledina se načrtuje kot razvoj območij počitniških in turističnih naselij v prednostnem območju razvoja turizma.

Z oblikovanjem območja naselja se:

- Upošteva omejitve s področja varstva narave (območje se v celoti nahaja v območju Natura 2000 in EPO).
- Zagotavlja pogoje za razvoj turizma
- Upošteva omejitve s področja varstva vodnih virov (območja se v celoti nahaja v širšem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja).

Okoliška poselitev se zaradi ohranjanja poselitve razvija kot:

- Območje avtohtone razpršene poselitve in
- Območja prenove (zgoščevanje, zaokroževanje in nadaljevanje vzorca) razpršene poselitve.

4.12.7.40. Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora

Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.12.7.41. Analiza površin po posamezni vrsti podrobnejše namenske rabe prostora

Opomba 1: Bilanca površin je prikazana po mejah naselij glede na Register prostorskih enot in zato ni posebej prikazano. Območja spadajo pretežno v Slivniško Pohorje in delno v Hočko Pohorje.

4.13. ČRETA

4.13.1.OSNOVNE DEMOGRAFSKE ZNAČILNOSTI

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Obcini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

4.13.1.42. Demografski podatki

Naselje Čreta ima 294 prebivalcev glede na podatke Popisa iz leta 2002.

Gostota poselitve 84,0 preb./km².

Po podatkih popisa iz leta 2002 je v naselju Čreta 105 gospodinjstev s povprečnim številom članov 2,8.

V naselju je leta 2008 živel 166 prebivalcev, gostota poselitve (upoštevajoč skupno površino samo osrednje vasi) pa je bila samo 11,1 preb./ha. Skupno je bilo leta 2009 v naselju 48 stavb s hišnimi številkami, kar je le 1,4 % od vseh v občini. Demografski trend v naselju ni ugoden, saj spada administrativno naselje Bohova med tri demografsko ogrožena naselja v občini. Trend upadanja števila prebivalcev med leti 1971 in 2002 se je v naselju sicer v zadnjih letih ustavil in se zelo rahlo obrnil navzgor. Po socialno-gospodarski plati je Bohova kot stara kmečka vas (v zadnjih desetletjih sicer v precejšnji meri suburbanizirana) eno tistih naselij v občini, ki so najbolj agrarno usmerjena. Delež oseb, ki se tu ukvarja s kmetijstvom, je namreč visoko nad občinskim povprečjem. Drugi bolj poudarjen sektor dejavnosti, s katerimi se ukvarja tukajšnje prebivalstvo, je sekundarni, tj. proizvodne, skladiščne ipd. dejavnosti.

4.13.1.43. Dejavnosti v naselju

Naselje Čreta je opremljeno z centralnimi dejavnostmi:

- Gostišče.

4.13.2.FUNKCIJA NASELJA V SISTEMU POLICENTRIČNEGA URBANEGA OMREŽJA

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Obcini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete in dopolnjene v tem poglavju.

Naselje Čreta se nahaja v prehodnem svetu med nižino in Pohorskim hribovjem (Dravsko polje – obronki Pohorja) v prednostnem območju za razvoj turizma in se razvijata kot podeželski naselji-vasi.

V sistemu policentričnega urbanega omrežja naselje predstavlja naselje brez središčnih funkcij.

Naselje glede na kriterije SPRS predstavlja vas in podeželsko naselje.

Okoliška poselitve se zaradi ohranjanja poselitve razvija kot:

- Območje avtohtone razpršene poselitve in
- Območja prenove (zgoščevanje, zaokroževanje in nadaljevanje vzorca) razpršene poselitve.

Tabela 7: Analiza naselja glede na SPRS in Uredbo

| Naselje | | Čreta |
|---|---|-------|
| Število prebivalcev leta 2002 | | 294 |
| Tip naselja glede na SPRS | | Vas |
| Dejanska opremljenost naselja s funkcijami | Trgovina s osnovno preskrbo (TOP) | Ne |
| | Zdravstvena postaja ali zasebni zdravnik (ZP) | Ne |
| | Pošta | Ne |
| | Gostilna | Da |
| | Dodatne dejavnosti glede na lokacijo in velikost zaledja: manjše gospodarske cone, obrt, osnovna šola ali podružnica OŠ, kulturne dejavnosti, ... (DD) | Ne |
| Funkcija naselja v policentričnem urbanem omrežju | glede na Uredbo glede na dejansko opremljenost naselja s funkcijami | / |
| | glede na Uredbo glede na veljavni prostorski plan | |
| Število stanovanjskih stavb | | 97 |
| Dodatne funkcije | | / |
| Opremljenost z GJI | <p>Cestna infrastruktura, vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje, javna razsvetljava in telekomunikacijsko omrežje.</p> <p>V naselju so zastopane naslednje vrste infrastrukture: cestna infrastruktura, vodovodno omrežje, elektroenergetsko omrežje, javna razsvetljava in telekomunikacijsko omrežje. Naselje se na širše cestno omrežje navezuje preko osrednje lokalne ceste naselja, ki na vzhodu vodi v Slivnico, na severozahodu pa v smeri proti Polani. Na osrednjo lokalno cesto</p> | |

4.13.3. PRIKAZ STANJA

Glej Karto 1: Prikaz stanja (podlaga DKN).

4.13.4.PRIKAZ MORFOLOŠKIH ZNAČILNOSTI NASELJA*

Glej Karto 2 Prikaz morfoloških značilnosti naselja (podlaga TTN, DMV).

**Del vsebin bo v skladu s Projektno nalogo obdelan v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.*

4.13.4.44. Analiza poselitve

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Obcini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete v spodnjih vrsticah.

»Naselje Čreta leži v južnem delu občine v izteku ravninskega dela občine in hkrati na prvih vzpetinah (slivniškega dela) Pohorja. S svojim vzhodnim robom se na širšem območju Slivniškega gradu naselje 'dotika' naselja Slivnica.

V hierarhiji centralnih naselij Čreta nima posebne vloge, saj tu – spričo bližine Slivnice - skorajda ni centralnih dejavnosti. Glede storitev je tukajšnje prebivalstvo preko dnevnih migracij vezano predvsem na Slivnico, Radizel, Sp. Hoče in za višjo raven omenjenih storitev na regionalno središče Maribor. Skupaj z ravninskim delom občine spada naselje Čreta v območje t. i. regijskega mesta Maribor.«

Naselje je po tipologiji uvrščeno v "suburbanizirana tip naselja" in ima značilno vzdolžno ter ob enem razpotegnjeno obliko. Sestavljajo ga stavbe na obeh straneh (edine) ceste, ki vodi po naselju vzdolž Polanskega potoka. Na severnem obrobju naselja je nekaj razpršene poselitve oz. gradnje, ki je vezana povečini na tukajšnje manjše vinograde. Ureditveno območje naselja v prostorskem planu 2004 je prikazano na sliki v nadaljevanju. Površina UON meri 17,01 ha.«

4.13.5.MORFOLOŠKA ANALIZA NASELJA*

**Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.*

Vsebine so bile obravnavane v Strokovnih podlagah za poselitev v Obcini Hoče – Slivnica (izdelal ZUM d.o.o., Maribor, št. proj. 8034, november 2009), ki so povzete v spodnjih vrsticah.

»Osnovo morfološke strukture naselja Čreta predstavljajo starejši, prostorsko zelo ohlapno grupirani objekti v vzhodnem delu naselja na obeh straneh Polanskega potoka (glej karto z oznako "Čreta - 1" kartografski deli naloge). Naknadno se je prostor med njimi izpolnil z dodatno stanovanjsko gradnjo, obenem pa se je ta razpotegnila vzdolž poroka proti zahodu. Tako ima Čreta značilno vzdolžno in hkrati ne gosto pozidano zasnovo svoje grajene strukture.«

Višinsko je grajena struktura naselja dokaj enovita, kar je razvidno iz slike etažnosti stavb v nadaljevanju. V naselju so nizke stavbe, med njimi prevladujejo dvoetažne stanovanjske stavbe.

Naselje dejavnostjo ni kdo ve kaj heterogeno. Po evidenci MKGP za leto 2009 se tu nahajajo štiri kmetijska gospodarstva, in sicer na severnem vinorodnem obrobju vzhodnega dela naselja. V naselju je skupno 10 registriranih poslovnih subjektov (razne vrste storitev, npr. frizerstvo, soboslikarstvo, računovodstvo, mizarstvo, marketing...).

Tako lahko zaključimo, da je prevladujoča funkcija naselja stanovanjska – stanovanjskih objektov je razvidno več kot nestanovanjskih. Naselje tudi nima središčnega območja.»

4.13.6. ANALIZA KVALITET IN PROBLEMOV PROSTORSKEGA RAZVOJA*

*Vsebine bo v skladu s Projektno nalogo obdelane v 2. fazi izdelave Doplnitev SP poselitev za območje občine Hoče-Slivnica.

4.13.7. USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ

Usmeritve za prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.13.7.45. Usmeritve za razvoj naselja

Razvoj naselja Čreta se načrtuje kot podeželskega naselja.

Razvoj poselitve v okolici se zaradi ohranjanja poselitve načrtuje kot:

- Nadaljevanje in ohranjanje vzorca avtohtone razpršene poselitve.
- Območje prenove (zgoščevanje, zaokroževanje in nadaljevanje vzorca) razpršene poselitve.

Z redefiniranjem poselitvenega območja naselja se:

- Upošteva omejitve s področja varstva narave (območje se skoraj v celoti nahaja v območju Natura 2000 in EPO).
- Ohranja poselitev.
- Upošteva omejitve s področja varstva vodnih virov (naselje se v celoti nahaja v širšem območju vodovarstvenega območja za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobave in Dravskega polja).
- Zgosti delno pozidana območja naselja (s povečanjem gostote prebivalstva in faktorja izrabe zemljišča) in ohrani vzorec avtohtone razpršene poselitve v okoliških zaselkih.

- Upošteva omejitve glede ogroženih območij - verjetnosti pojavljanja plazov.
- Upošteva območja omejitev s področja kulturne dediščine na severnem robu naselja.

4.13.7.46. Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora

Usmeritve za določitev podrobnejše namenske rabe prostora po posameznih (pod)enotah urejanja prostora prostorski razvoj so prikazane tudi na Karti 3: Koncept razvoja naselja.

4.13.7.47. Analiza površin po posamezni vrsti podrobnejše namenske rabe prostora

Opomba 1: Bilanca površin je prikazana po mejah naselij glede na Register prostorskih enot.

Opomba 2 : V stolpcu, ki prikazuje prosta stavbna zemljišča glede na veljavni plan so zajeta tudi površine cest.

| ČRETA | | | |
|----------------------------------|---|---|--|
| Namenska raba | 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] |
| Kmetijska zemljišča | 493.844,53 m² = 49,38 ha | / | 439.868,73 m² = 43,99 ha |
| 1. Najboljša kmetijska zemljišča | 240.130,3 m ² = 24,01 ha | / | 212.804,03 m ² = 21,28 ha |
| 2. Druga kmetijska zemljišča | 253.714,23 m ² = 25,37 ha | / | 227.064,7 m ² = 22,71 ha |
| Območja gozdnih zemljišč | 2.084.110,3 m² = 208,41 ha | / | 2.081.007,78 m² = 208,10 ha |
| Območja voda | 78.739 m² = 7,87 ha | / | 78.739 m² = 7,87 ha |
| Območja drugih zemljišč | / | / | / |
| Namenska raba | Površina stavbnih zemljišč glede na | Površina prostih stavbnih zemljišč | Površina stavbnih zemljišč glede na |

| | veljavni plan [m ² , ha] | glede na veljavni plan [m ² , ha] | osnutek OPN-ja [m ² , ha] |
|--|--|--|--|
| Stavbna zemljišča | 858.009,11 m² = 85,80 ha | 662.780,74 m² = 66,28 ha | 915.087,39 m² = 91,50 ha |
| 1. Območja stanovanj | | | |
| 1.1 Stanovanjske površine | / | / | 1.186,01 m ² = 0,12 ha |
| 1.3 Površine podeželskega naselja | / | / | 280.681,45 m ² = 28,07 ha |
| 5. Območja zelenih površin | | | |
| 5.1 Površine za oddih, rekreacijo in šport | / | / | 588.607,29 m ² = 58,86 ha |
| 5.4 Druge urejene zelene površine | / | / | 12.268,87 m ² = 1,23 ha |
| 6. Območja prometne infrastrukture | | | |
| 6.1 Površine cest | / | / | 36,98 m ² = 0,0036 ha |
| 11. Površine razpršene poselitve | / | / | 32.306,79 m ² = 3,23 ha |

5. ANALIZA POVRŠIN PO POSAMEZNI VRTSI PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA ZA DRUGA NASELJA PO RPE

Opomba 1: Bilanca površin je prikazana po mejah naselij glede na Register prostorskih enot.

Opomba 2 : V stolpcu, ki prikazuje prosta stavbna zemljišča glede na veljavni plan so zajeta tudi površine cest.

| SPODNJE HOČE | | | |
|-----------------------------------|---|---|--|
| Namenska raba | 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] |
| Kmetijska zemljišča | 422.928,84 m² = 42,29 ha | / | 411.981,61 m² = 41,20 ha |
| 1. Najboljša kmetijska zemljišča | 418.116,13 m ² = 41,81 ha | / | 410.978,77 m ² = 41,10 ha |
| 2. Druga kmetijska zemljišča | 4.812,71 m ² = 0,48 ha | / | 1.002,84 m ² = 0,10 ha |
| Območja gozdnih zemljišč | 1.020.382,08 m² = 102,04 ha | / | 1.011.534,39 m² = 101,15 ha |
| Območja voda | 13.939,87 m² = 1,40 ha | / | 13.939,87 m² = 1,40 ha |
| Območja drugih zemljišč | / | / | / |
| Stavbna zemljišča | 42.062,06 m² = 4,20 ha | 6.044,72 m² = 0,60 ha | 61.857 m² = 6,19 ha |
| 1. Območja stanovanj | | | |
| 1.3 Površine podeželskega naselja | / | / | 44.317,74 m ² = 4,43 ha |
| 5. Območja zelenih površin | | | |

| Namenska raba | 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] |
|--|---|---|--|
| 5.1 Površine za oddih, rekreacijo in šport | / | / | 565,48 m ² = 0,06 ha |
| 6. Območja prometne infrastrukture | | | |
| 6.1 Površine cest | / | / | 16.973,78 m ² = 1,70 ha |
| ZGORNJE HOČE | | | |
| Kmetijska zemljišča | 609.488,37 m² = 60,95 ha | | 599.763,84 m² = 59,98 ha |
| 1. Najboljša kmetijska zemljišča | 592.784,23 m ² = 59,28 ha | | 586.870,4 m ² = 58,69 ha |
| 2. Druga kmetijska zemljišča | 16.704,14 m ² = 1,67 ha | | 12.893,44 m ² = 1,29 ha |
| Območja gozdnih zemljišč | 276.555,71 m² = 27,65 ha | | 274.408,99 m² = 27,44 ha |
| Območja voda | 7.280,13 m² = 0,73 ha | | 7.280,13 m² = 0,73 ha |
| Območja drugih zemljišč | / | | / |
| Stavbna zemljišča | 58.861,13 m² = 5,89 ha | 16.831,13 m² = 1,68 ha | 70.732,39 m² = 7,07 ha |
| 1. Območja stanovanj | | | |
| 1.3 Površine podeželskega naselja | / | / | 70.424,65 m ² = 7,04 ha |
| 11. Površine razpršene poselitve | / | / | 307,74 m ² = 0,03 ha |

| SLIVNICA PRI MARIBORU | | | |
|----------------------------------|---|---|--|
| Namenska raba | 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] |
| Kmetijska zemljišča | 1.055.539,99 m² = 105,55 ha | | |
| 1. Najboljša kmetijska zemljišča | 919.185,6 m² = 91,92 ha | / | / |
| 2. Druga kmetijska zemljišča | 136.354,39 m² = 13,63 ha | / | / |
| Območja gozdnih zemljišč | 879,06 m² = 0,09 ha | / | / |
| Območja voda | 53.108,02 m² = 5,31 ha | / | / |
| Območja drugih zemljišč | 236.964,52 m² = 23,70 ha | / | / |
| Stavbna zemljišča | 1.741.423,06 m² = 174,14 ha | 1.013.902,79 m² = 101,39 ha | / |
| RADIZEL | | | |
| Kmetijska zemljišča | 600.317,78 m² = 60,03 ha | | |
| 1. Najboljša kmetijska zemljišča | 344.074,2 m² = 34,41 ha | / | / |
| 2. Druga kmetijska zemljišča | 256.243,58 m² = 25,62 ha | / | / |
| Območja gozdnih zemljišč | 1.066.656,16 m² = 106,67 ha | / | / |

| Namenska raba | 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] |
|--------------------------------|---|---|--|
| Območja voda | / | / | / |
| Območja drugih zemljišč | / | / | / |
| Stavbna zemljišča | 1.066.718,52 m² = 106,67 ha | 338.208,37 m² = 33,82 ha | / |