



**MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN**

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 35005 – 16/2019-49 0301 04
Maribor, 30. maj 2022



GMS - 597

**MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 34. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA DEL OBMOČJA POBREŽJE 10-S (območje vzhodno od Nove
ulice) – druga obravnava**

GRADIVO PRIPRAVIL: TiURB d.o.o.Maribor
Urad za komunalo, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan

POROČEVALCI: Maja REICHENBERG HERIČKO
Simon TEKAVEC
Tjaša MARKO

**PREDLOG SKLEPA: MESTNI SVET SPREJME ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM
PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA POBREŽJE 10-S
(območje vzhodno od Nove ulice)**

PRILOGE:

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafična priloga
- stališča do pripomb



**Aleksander Saša ARSENOVIČ
ŽUPAN**



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR
Sektor za urejanje prostora

Številka: 35005 – 16/2019-49 0301 04

Maribor, 30. maj 2022



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 34. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA POBREŽJE 10-S (območje vzhodno od Nove ulice)
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. odlok 2. obrazložitev odloka 3. grafična priloga 4. stališča do pripomb

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil	Simon TEKAVEC višji svetovalec	UKPP-SUP	30.5.2022	
Gradivo pregledala vodja SUP p.p.	Maja REICHENBERG HERIČKO	UKPP-SUP	30.5.2022	
Gradivo pregledala vodja UKPP	Suzana Fras vodja urada	UKPP	1.6.2022	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi	/			
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	/			
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u> Alenka Iskra	Kabinet župana	1.6.2022	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	1.6.2022	
Gradivo pregledal v.d. direktor MU	Srečko Đurov	Kabinet župana	2.6.2022	

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017 in 199/2021-ZUreP-3) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/2011, 8/14 in 12/2019) je Mestni svet Mestne občine Maribor na redni seji dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za del območja Pobrežje 10-S (območje vzhodno od Nove ulice)

~ predlog za drugo obravnavo na mestnem svetu ~

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(splošno)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt, za del območja Pobrežje 10-S (območje vzhodno od Nove ulice), v nadaljevanju OPPN, ki ga je izdelala družba TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, št.proj. 35/2019. Odlok se vodi v zbirki prostorskih aktov pod identifikacijsko št. 1755. s katerim se načrtuje gradnja stanovanjskih objektov s pripadajočimi prometnimi, komunalnimi in ostalimi ureditvami.

2. člen

(vsebina in sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. ODLOK

II. GRAFIČNE PRILOGE

1. Pregledna situacija
2. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem in namensko rabo
 - 3.1 Ureditvena situacija
 - 3.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji
 - 3.3 Prometna situacija
 - 3.4 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanje na GJI
4. Prikaz ureditev potrebnih za varovanje
5. Načrt parcelacije

III. PRILOGE

1. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
2. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
3. Povzetek za javnost

II. OBMOČJE OPPN

3. člen (*območje OPPN*)

- (1) Območje OPPN obsega zemljiške parcele številka 2530/9, 2530/10, 2534/1, 2534/3, 2537/4, 2537/8, 2544/2 in 2537/10, vse k.o. Pobrežje. Velikost območja OPPN je cca. 1,40 ha.
- (2) Ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

4. člen (*namenska raba območja*)

- (1) Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.
- (2) Podrobnejša namenska raba: površine za stanovanja, dopolnilne mirne dejavnosti, ki so po emisijah ustrezajoče bivalnemu okolju in za katere ni treba izvesti presojo vplivov na okolje, površine za šport in rekreacijo ter površine za promet.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen (*opis prostorske ureditve*)

Na območju OPPN je predvidena individualna stanovanjska gradnja.

6. člen (*vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov*)

- (1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, površine so pretežno namenjene stanovanju s spremljajočimi mirnimi dejavnostmi.
- (2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
 - gradnja novih objektov, prizidave,
 - tekoča investicijska in vzdrževalna dela na objektih in napravah,
 - odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
 - rekonstrukcija objektov in naprav,
 - funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
 - gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
 - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
 - spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti.
- (3) Vrste dopustnih objektov - stanovanjske stavbe.

IV. URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

7. člen (*urbanistične omejitve*)

- V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:
- gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti;
 - maksimalna etažnost je oznaka, ki podaja največje število etaž novogradenj;

- faktor zazidanosti zemljišča (FZ) je določen kot razmerje med gabaritom, tlorisom objekta z vsemi svojimi najbolj izpostavljenimi deli nad terenom (brez balkonov, nadstreškov, napuščev, ipd.) in površino parcele, namenjene gradnji.

8. člen

(urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj)

(1) V ureditvenem območju OPPN so predvideni trije tipi objektov:

- objekti tipa A, predstavljajo točkovni vzorec zidave, kompaktnih prostostojećih stavbnih volumnov, pravokotne oblike tlorisa, etažnosti P+1 (pritličje in nadstropje), maksimalne višine 7,00 m.
- objekti tipa B in B1, predstavljajo vrstne hiše, tlorisne oblike črke L, ki so povezane v niz stavb z višinskimi gabariti etažnosti P+1 (pritličje in nadstropje), maksimalne višine 7,00m.

(2) V ureditvenem območju so predvideni prostorski elementi, ki različna tipa stanovanjskih stavb povezujejo:

- vhodi v objekte, ki so urejeni iz glavne dostopne ulice,
- prometna in komunalna infrastruktura.

9. člen

(tipologija zazidave, tlorisni in višinski gabariti)

(1) Severno od ulice A je predvidenih 31 enostanovanjskih hiš z zunanjo ureditvijo.

(2) Ob zahodnem in na skrajnem severnem robu nove ulice »B« je predvidena gradnja prostostojećih, točkovnih objektov (tipologija A), na vzhodni strani ulice je predvidena gradnja vrstnih objektov (tipologija B in B1).

(3) Gradnja na novi ulici »C« se zrcalno nadaljuje. Zahodni del ulice »C« je predvidena gradnja vrstnih objektov (tipologija B in B1), na vzhodni strani je predvidena gradnja prostostojećih, točkovnih objektov (tipologija A).

(4) Objekt tipologije A je na stiku z zemljiščem in v nadstropju okvirnih tlorisnih gabaritov 11,20 m x 8,00 m. Ob objektu je možna postavitve nadstrešnice, okvirnih gabaritov 6,20 m x 7,20 m.

(5) Objekt tipologije B je na stiku z zemljiščem okvirnih tlorisnih gabaritov 11,20 m x 7,20 m. Nadstropje je v tlorisnih gabariti 13,40 m x 7,20 m.

(6) Objekta tipologije B1 sta na stiku z zemljiščem v okvirnih tlorisnih gabariti 11,20 x 7,20 m. Nadstropje je v tlorisnih gabariti 13,20 m x 7,20 m.

(7) Etažnost in maksimalne višine objekta so določene v 8. členu tega OPPN.

10. člen

(pogoji glede oblikovanja objektov)

(1) Objekti so pravokotne tlorisne oblike oziroma v obliki črke L in minimalnega razmerja stranic 1:1,2.

(2) Fasade objektov so lahko kontaktne, toplotno izolativne z izvedenim zaključnim ometom, lahko so izvedene kot lesene ali kot obešene fasade, obložene s kamnom ali fasadnimi ploščami. Pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih materialov v kombinaciji s steklom. Barve fasad so med seboj usklajene, prevladujejo manj intenzivni svetli barvni toni.

(3) Oblikovanje in členitev fasad, umeščanje fasadnih odprtij in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno in poenoteno.

(4) Strehe objektov oblikovane kot ravne strehe z možnostjo v izvedbi zelene strehe.

- (5) Klimatske naprave na fasadah morajo biti na dvoriščni strani.
- (6) Faktor zazidanosti zemljišča je maksimalno 0,5
- (7) Objekti morajo biti odmaknjeni od meje sosednje parcele najmanj 1,50 m oz. 4,00 m od meje obstoječe pozidave zahodno od predmetnega območja tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objekta in da so upoštevani varnostni pogoji.
- (8) Zaradi varstva gozdnega roba morajo biti predvideni stanovanjski objekti od območja gozda oddaljeni vsaj 20 m.

11. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (1) Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.
- (2) Znotraj območja OPPN je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:
 - nadstrešnice ob objektih A,
 - ograje,
 - priključki in objekti gospodarske javne in prometne infrastrukture,
 - pomožni objekti v javni rabi,
 - urbana oprema.
- (3) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni vsaj 0,5 m. Objekti, kjer so odmiki manjši od 0,5 m se lahko postavijo le s soglasjem lastnika sosednje zemljiške parcele, na katero mejijo.
- (4) Linijski objekti (ograje) so lahko postavljeni na mejo.
- (5) Ograje (med parcelami), so lahko visoki največ 2,00 m (npr. transparentne, lesene, lamelne, zelene), višina zidanega dela ograje ne sme presegati 0,5 m. Postavitvev ograj in drugih objektov pri priključkih na javno cesto ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih površin,
- (6) Na območju OPPN se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist, ki urejajo cestno infrastrukturo.

12. člen

(pogoji za ureditev zunanjih površin)

- (1) Za zasaditev zelenih površin se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste. Izbera rastlinskih vrst in druge opreme se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji.
- (2) Urbano opremo je potrebno uskladiti po celotnem območju obravnavanega območja OPPN.
- (3) Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višina in izvedba ograj ob priključkih dovoznih poti na glavno cesto mora biti takšna, da omogoča preglednost v križišču in varno priključevanje. Odmik ograje od javne ceste mora biti najmanj 0,5 m.

13. člen

(načrt parcelacije)

Parcelacija se izvede skladno s prikazom območja OPPN z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v skladu z grafično prilogo »Načrt parcelacije«. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

V. PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA PROMETNO IN GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

14. člen

(splošni pogoji za prometno urejanje)

- (1) Za potrebe pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne, parkirne in manipulativne površine. Glavni dostop do območja je predviden iz jugo-zahodne smeri na navezavi na novo ulico »A«.
- (2) Projektni elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom in gasilskemu vozilu. Intervencija in dostava je tako urejena preko predvidenih notranjih prometnih in manipulativnih površin po vsem območju OPPN.
- (3) Vse povozne in pohodne površine oziroma manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi (utrjene površine), z ustrezno rešenimi odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili.
- (4) Pločnik so višinsko ločeni od vozišča z dvignjenim robom iz robnikov.
- (5) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo predstavljati nevarnosti pri gibanju na tistih površinah (brez grajenih in komunikacijskih ovir), ki so namenjene pešcem. Prav tako morajo biti predvideni ustrezni dostopni elementi brez arhitekturnih ovir za potrebe invalidnih oseb.

15. člen

(prometno omrežje)

Na območje se urediti dostop na zahodni strani iz Lovske ulice oziroma Nove ulice preko novo predvidene ulice »A«. Karakteristični elementi ceste so razvidni iz kartografskega dela »prometna situacija« OPPN.

Cestno omrežje predvidene pozidave je zasnovano za dvosmerni promet in je sestavljeno iz treh cest z naslednjimi elementi:

Odsek ulice »A« (do ulice »B«) se izgradi z naslednjimi elementi:

- pločnik na severni strani	1,25 m
- vozišče	2 x 2,75 m
- robnik na južni strani	0,15 m
	<hr/>
	Skupaj: 6,90 m

Odsek ulice »A« (od ulice »B«) se izgradi z naslednjimi elementi:

- pločnik na severni strani	1,25 m
- vozišče	2 x 3,00 m
- robnik na južni strani	0,15 m
	<hr/>
	Skupaj: 7,40 m

Ulica »B in C« se izgradi z naslednjimi elementi:

- enostranski pločnik	1,25 m
- <u>vozišče</u>	2 x 2,75 m
<hr/>	
	Skupaj: 6,75 m

16. člen

(mirujoč promet)

V ureditvenem območju OPPN je predvideno dolgotrajno parkiranje za stanovalce ob stanovanjskih objektih, na lastnem zemljišču. Predvidena sta 2 PM/stanovanjski objekt.

17. člen

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

- (1) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev. Pred izvedbo je potrebno na terenu določiti natančno lego posameznih vodov.
- (2) Natančne rešitve poteka komunalnih vodov se opredelijo v projektni dokumentaciji, ki mora upoštevati pogoje posameznih upravljavcev in usmeritve tega načrta. Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trasa posameznih vodov, zasnove, način priključevanja, etapnost izvedbe), ki so usklajene s posameznimi upravljavci infrastrukture.
- (3) Pri izdelavi tehnične dokumentacije je obvezno sodelovanje z upravljavcem posameznega voda, z upoštevanjem varovalnih pasov posameznih vodov in katastra obstoječih objektov in naprav.
- (4) Novogradnje in prestavitve objektov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra ter priključki nanjo in vsa križanja z objekti gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra so razvidni iz grafičnega dela OPPN.

18. člen

(odvajanje padavinskih odpadnih voda)

- (1) Padavinske odpadne vode ne smejo pritekati na javne ceste ali na njih celo zastajati.
- (2) Padavinske vode strešin in utrjenih površin je potrebno prioriteto ponikati preko ponikovalnic na lastnih parcelah. Ponikovalnice je potrebno locirati izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.
- (3) V kolikor ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je potrebno padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik (z zadrževanjem hipnega odtoka – zadrževalniki padavinskih vod).
- (4) V okviru projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte, se mora izdelati načrt komunalne ureditve objekta, ki prikazuje odvodnjavanje padavinske odpadne vode.

19.člen

(odvajanje komunalnih odpadnih voda)

- (1) Komunalne odpadne vode je potrebno odvajati v javno kanalizacijo skladno z veljavno zakonodajo.

- (2) Kanalizacija komunalne odpadne vode mora potekati v cestnem telesu ureditvenega območja in se lahko priključi na javno komunalno kanalizacijo na obstoječ kanalizacijski jašek.
- (3) Vsak objekt mora imeti na pripadajočem zemljišču svoj revizijskih jašek.
- (4) V javno odpadno komunalno kanalizacijo je možno navezati izključno komunalne odpadne vode. Navezavo izvede upravljalec ali pod njegovim nadzorom usposobljen izvajalec.
- (5) Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.

20.člen

(vodovodno omrežje)

- (1) Oskrba predvidenih objektov z vodo na obravnavanem območju je možna preko obstoječega javnega vodovoda.
- (2) Za predvidene objekte na obravnavanem območju je potrebno zgraditi sekundarno vodovodno omrežje in izdelati ustrezno projektno dokumentacijo.
- (3) Vodomeri se vgradijo v zunanje vodomerne jaške.
- (4) Montažo vodovodnega priključka lahko izvede le operater vodovodnega omrežja ali od njega pooblašteni izvajalci pod nadzorom operaterja vodovodnega omrežja.
- (5) V fazi izvedbe del je obvezno sodelovanje s strokovnimi službami upravljavca vodovodnega omrežja.
- (6) Obvezno je upoštevanje določil veljavne zakonodaje, ter kataster vodovodnih naprav in objektov.
- (7) Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.
- (8) Zagotoviti je potrebno ustrezno število požarnih hidrantov.

21.člen

(javna razsvetljava)

- (1) V ureditvenem območju OPPN se izvede javna razsvetljava zunanjih površin. Javna razsvetljava se naveže na obstoječe omrežje javne razsvetljave, s predhodno proučitvijo potrebnih ukrepov razširitve obstoječega omrežja in opreme.
- (2) Predvidi se naj izgradnja javne razsvetljave z zemeljskimi vodi. Izvedba ozemljitvenega kontakta kovinskih objektov javne razsvetljave se naj predvidi znotraj oporišča.
- (3) Oprema javne razsvetljave mora biti predvidena in izvedena v skladu s standardi in tipizacijo, ki obstaja v Mestni občini Maribor, če ne naj bo le ta poenotena na območju OPPN.
- (4) Pri načrtovanju javne razsvetljave se upošteva veljavna uredba svetlobnega onesnaževanja okolja.

22.člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Za napajanje območja z električno energijo je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo in sicer TP 20(10)/0,4 kV v Bantanovi ulici, ter jo vključiti v srednje napetostno (SN) 20 kV omrežje in nizkonapetostno (NN) 0,4 kV omrežje.

- (2) Potrebno je pridobiti upravno in projektno dokumentacijo ter pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bo potekala trasa elektroenergetske infrastrukture.
- (3) Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.

23.člen (elektronske komunikacije)

- (1) Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega TK in KKS omrežja. Trase obstoječih kablov se določi z zakoličbo in jih je potrebno ustrezno zaščititi, položiti v zaščitne cevi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih upravljavca.
- (2) Za priključitev načrtovanih objektov na omrežje je potrebno sodelovanje z upravljavcem omrežja.
- (3) Priključevanje na omrežje se izdela v fazi izdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in mora biti usklajeno z ostalimi komunalnimi vodi.
- (4) Na celotnem območju OPPN je dopustno vzpostavljati maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju. «

24.člen (plin)

Možna je priključitev na obstoječe plinsko distribucijsko omrežje na Novi in Lovski ulici pod pogoji upravljavca distribucijskega omrežja. Plinovodno omrežje primarno ni namenjeno za ogrevanje, temveč se uporablja po potrebi za dogrevanje in kuhanje. Potrebno je izvesti primerno dimenzionirano plinifikacijo predvidenega območja s plinovodnimi priključki in z navezavo na obstoječe distribucijsko omrežje.

25.člen (ogrevanje objektov)

- (1) Ogrevanje je predvideno s toplotno črpalko, dopustna je tudi oskrba z drugimi viri v skladu z občinskimi akti o prioritetni rabi energentov.
- (2) Možna je oskrba s sistemom, ki izrablja sončno energijo (sprejemniki sončne energije in fotovoltaični paneli) ali lesno biomaso v izvedbi oskrbe preko visoko učinkovitega centraliziranega sistema.
- (3) Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki končnemu uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi in se oskrba vrši preko centraliziranega sistema.
- (4) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda – voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

26.člen

(varstvo kulturne dediščine)

- (1) Na območju OPPN ni objektov ali območij kulture dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja – lastnika zemljišča – investitorja - odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

27.člen

(varstvo okolja in ohranjanje narave)

- (1) Varstvo pred škodljivim delovanjem padavinskih voda obsega zlasti ukrepe za zmanjševanje odtoka padavinskih voda z urbanih površin in ukrepe za omejevanje izlitijskih komunalnih in padavinskih voda.
- (2) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda ter odvajanje in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavno uredbo.
- (3) Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin in strešin je potrebno predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike ali javno kanalizacijo (zatravitev, travne plosče, morebitni suhi zadrževalniki in podobno).
- (4) Neposredno odvajanje padavinskih voda v podzemne vode je v skladu z veljavno zakonodajo prepovedano, zato je treba padavinske vode z obravnavanega območja, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati preko ponikovalnic (ki naj ne bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin). V primeru, da ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližini vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa kontrolirano s končnim razlivanjem po terenu preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice.
- (5) Način odvajanja padavinskih vod mora izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajočih iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju trenutnega površinskega odtoka (obstoječe stanje). Analiza mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja prispevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe odtočnih koeficientov, pri čemer je treba vključiti novo predvidene pozidane površine za celotno območje.
- (6) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje vode, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja oz. mnenja, ki ga izda Direkcija RS za vode.
- (7) Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 20 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa vsaj 1 m od meje območja gozda.
- (8) Na območju strjene poselitve se upošteva veljavni predpisi Zakon o ohranjanju narave, ki določa pogoje strjene poselitve za ohranjanje biotske raznovrstnosti:
 - omogoča povezanost habitatov na območjih strjene poselitve z naravo zunaj teh območij, če je to tehnično izvedljivo in ne zahteva nesorazmernih stroškov,
 - ohranjajo zelene površine, drevesa, skupine dreves, stoječe in tekoče vode in drugi življenjski prostori,
 - ob gradnji objektov in naprav uporabljajo takšne tehnične rešitve, ki niso past ali ovira za živali oziroma se po gradnji, če se kot take izkažejo, z dodatnimi ukrepi odpravljajo.

Ker se bo na območju posekalo veliko dreves, naj se v OPPN upošteva tudi vzpostavitev drevoredov ob novo formiranih ulicah z avtohtonimi drevesnimi vrstami, vitalnimi sadikami, pripravljenimi za sajenje.

28.člen *(varstvo pred hrupom)*

- (1) Skladno z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju se ureditveno območje OPPN nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom.
- (2) Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.
- (3) Pri izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo. Med gradnjo naj se upoštevajo določbe iz 11. člena Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju v delu, ki določa:
 - gradnjo v skladu z zadnjim stanjem gradbene tehnike,
 - uporabo strojev, skladnih z zahtevami iz predpisa, ki ureja emisijo hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,
 - optimiziranje obratovalnega časa strojev na gradbišču,
 - celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
 - uporabo začasnih protihrupnih zaslonov.

29.člen *(varstvo pred onesnaženjem zraka)*

- (1) Predvideni objekti ne smejo predstavljati možnosti povečanja onesnaženja zraka.
- (2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.
- (3) Zagotoviti je potrebno ukrepe za preprečevanje in zmanjšanje emisij delcev iz gradbišča, spremljati emisije v sušnih obdobjih (preprečevanje prašenja, raznosa materiala, čiščenje vozil in transportnih poti,..) ter določiti ukrepe v primeru preseganja mejnih vrednosti onesnaževal.
- (4) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo.

Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

(5) Pri načrtovanju in izvedbi projektov je potrebno upoštevati vse predpisane ukrepe in veljavno zakonodajo.

(6) Z vidika podnebnih sprememb je potrebno upoštevati ukrepe za zmanjševanje vpliva toplotnih otokov in blažitev posledic podnebnih sprememb:

- zmanjševanje energije v stanovanjskem sektorju za ogrevanje za 20% in zmanjševanje TGP za 30% od tega zagotoviti vsaj 2/3 energije iz OVE;
- pospeševanje trajnostne mobilnosti;
- trajnostno ravnanje s tlemi za znižanje stopnje onesnaženja in ostalih pritiskov na tla;
- ozelenjevanje poslovnih območij, poslovnih in industrijskih con;
- izvajanje sistemskih zelenih rešitev za prilagajanje na podnebne spremembe: zelene strehe, fasade, ozelenitev parkirišč, naravni zbiralniki vode,...);
- širjenje zelene infrastrukture in sonaravnih rešitev, vključevanje v obstoječe naravno okolje

30.člen (odpadki)

(1) Za vsak objekt je potrebno zagotoviti zbirno mesto in odjemno mesto za ločeno zbiranje odpadkov. Zbirno mesto je urejen prostor v objektu ali ob njem, kamor se postavijo zabojniki za odpadke. Odjemno mesto je lahko tudi zbirno mesto, če je zagotovljen nemoten dovoz vozilom za odvoz odpadkov. Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati veljavno zakonodajo.

(2) V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

31.člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Obravnavano območje se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost, erozivnost in plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

(2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,10 g.

(3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi
- z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

(4) V vseh objektih je so potrebne ojačitve, ki so določene s predpisi veljavnimi na tem območju.

32.člen
(varstvo pred požarom)

- (1) Ureditveno območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna.
- (2) Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz načrta požarne varnosti.
- (3) Načrt požarne varnosti je sestavni del projektne dokumentacije za izvedbo.
- (4) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo iz obstoječega hidrantnega omrežja.
- (5) Za omejitev širjenja požara pri stavbah v ureditvenem območju bodo požarni ukrepi opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik. Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte je potrebno zagotoviti ustrezne odmike med mejo parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve.
- (6) Intervencija bo zagotovljena preko cestnega priključka in manipulativnih površin po vsem območju OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.
- (7) Voda za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem. Upravljalca vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 1010/sekundo vode za gašenje.

VIII. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

33.člen
(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

- (1) Dopustna so odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev komunalne, prometne in energetske infrastrukture ter od obsega ureditev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju, tehnoloških, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega, ozelenitvenega oziroma okoljevarstvenega vidika, ki upošteva zadnje stanje tehnike ali omogoča racionalnejšo rabo prostora s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.
- (2) Odstopanje od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo.
- (3) Vse lokacije objektov in naprav se natančno določi v projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (4) Dopustne so spremembe tras in objektov gospodarske javne infrastrukture in ostalega komunalnega omrežja na celotnem območju OPPN (tudi izven meje ureditvenega območja).

- (5) Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in ne poslabšujejo prostorskih in okoljskih razmer.

34.člen

(odstopanja in tolerance pri načrtovanju objektov)

Ob upoštevanju gradbene linije je dopustno zmanjšanje tlorisnih gabaritov objektov. Preseganje višinskih gabaritov objektov je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji...). Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov. V kolikor dopuščajo geotehnični pogoji in se zagotavlja racionalnost izgradnje, je možna izvedba kletnih etaž.

35.člen

(odstopanja glede zunanje ureditve)

Mikrolokacije zelenic z zasaditvijo ter vhodi v objekte se opredeli v projektni dokumentaciji.

36.člen

(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

Dopustna so odstopanja od rešitev, opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanju veljavne zakonodaje ter predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

IX. POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN

37.člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravita na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne ter okoljevarstvene razmere.
- (2) Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin. Poleg tega je potrebno izvajati omilitvene ukrepe za preprečevanje prekomernega prašenja, prekomernih hrupnih obremenitev in vibracij.
- (3) Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje podrobnega načrta. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti. V primeru, da je potrebno sondirati temeljna tla ali kako drugače zaščititi gradbeno jamo se lahko posega tudi izven meja območja določenega s tem odlokom.
- (4) V času gradnje je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaževanja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi.
- (5) V primeru nesreče je potrebno zagotoviti takojšnje usposobljene službe.
- (6) Sanirati oz. povrniti v prvotno stanje je potrebno vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
- (7) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

- (8) Prometno in komunalno infrastrukturo je potrebno izgraditi pred gradnjo objektov. Zgornji ustroj ceste se izvede po izgradnji objektov.
- (9) Prometna in komunalna infrastruktura se po izgradnji predata v javno dobro.

38.člen

(obveznosti izgradnje komunalne opreme)

Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem predpisu, po katerem MOM zaračunava komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo. Investitor je dolžan na lastne stroške zgraditi manjkajočo komunalno in prometno infrastrukturo, kot je načrtovano s tem OPPN.

X. KONČNI DOLOČBI

39.člen

(vpogled podrobnega načrta)

OPPN s prilogami je na vpogled v Mestni občini Maribor pri Sektorju za urejanje prostora, delno na spletni strani www.maribor.si in na sedežu Mestne četrti Pobrežje.

40.člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 35005 – 16/2019 0301 04
Maribor,



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Urad za komunalo, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

dat: OPPN / Pobrežje Nova ulica / gradivo za 2. obravnavo na MS
Številka: 35005 – 16/2019-49 0301 04
Maribor, 30. maj 2022

OBRAZLOŽITEV

ODLOKA

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Pobrežje 10-S (območje vzhodno od Nove ulice)

~ predlog za drugo obravnavo na mestnem svetu ~

1. PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN

Širše območje vzhodno od Nove ulice na Pobrežju je v prostorskih sestavinah planskih aktov - urbanistični zasnovi mesta Maribor opredeljeno kot površina za stanovanjsko gradnjo. Območje pozidave je del prostorsko planske enote Po 10 - S. Namenska raba opredeljuje obravnavano območje za stanovanjsko gradnjo. Po namenski rabi je območje namenjeno površinam za stanovanjsko gradnjo.

Območje se prostorsko ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr), 1/18 (sprem. in dop.), 9/18 (obv.razl.) in 24/20 (obv.razl.)), ki za obravnavano območje obdelave določa obveznost izdelave podrobnega prostorskega načrta, v okviru katerega se bo načrtovala tudi ustrezna komunalna, prometna in energetska infrastruktura. Na podlagi OPPN bo omogočena izvedba investicijske namere. Vsebinske rešitve v OPPN so podane v dokumentu Izhodišča za pripravo OPPN za del območja Po10S na Pobrežju, TiURB d.o.o. Maribor, št. 35/2019 z datumom december 2019. Zemljišče je v naravi prazno in nepozidano, zato je lastnik podal pobudo za izdelavo novega podrobnega prostorskega načrta za to območje.

Pravna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS št. 62/17 in 199/21-ZUreP-3) in Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS št. 99/07).

2. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja za del območja Pobrežje 10-S (območje vzhodno od Nove ulice), je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi OPPN za del območja Pobrežje 10-S (MUV št. 22/2020). Javna razgrnitev je potekala v času od 10. januarja 2022 do 9. februarja 2022, javna obravnava je bila 19. januarja 2021 v sejni sobi Mestne četrti Pobrežje.

Mestni svet je osnutek odloka obravnaval na 29. seji in ga v prvi obravnavi sprejel.

3. PRIPOMBE V ČASU JAVNE OBRAVNAVE IN PO OBRAVNAVI NA MESTNEM SVETU

V času javne razgrnitve in javne obravnave so bile k navedenemu dopolnjenemu osnutku občinskega podrobnega prostorskega načrta podane pripombe, ki so se nanašale predvsem na širitev območja v Stražunski gozd, gostoto pozidave, vplive na obstoječo gradnjo in prometno ureditev. Pripomba na mestnem svetu je bila tudi delno poseganje v zavarovano območje naravnega spomenika. Pripomba se je upoštevala in se je območje zmanjšalo samo na plansko določena stavbna zemljišča.

Stališča do pripomb so priložena in so sestavni del gradiva za drugo obravnavo na mestnem svetu.

4. SPREMEMBE V PREDLOGU ODLOKA ZA DRUGO OBRAVNAVAO

Odlok za drugo obravnavo je zaradi mnenj nosilcev urejanja prostora in z upoštevanjem nekaterih stališč do pripomb deloma spremenjen glede na odlok za prvo obravnavo.

V odloku za prvo obravnavo sta bila pomotoma navedena dva 12. člena, zato se je odlok za drugo obravnavo ustrezno preštevilčil.

Dopoljnjeni so naslednji členi.

15. člen - prometno omrežje (prej 14. člen)

Cestno omrežje predvidene pozidave je zasnovano za dvosmerni promet in je sestavljeno iz treh cest z naslednjimi elementi:

Odsek ulice »A« (do ulice »B«) se izgradi z naslednjimi elementi:

- pločnik na severni strani	1,25 m
- vozišče	2 x 2,75 m
- robnik na južni strani	0,15 m
	<hr/>
	Skupaj: 6,90 m

Odsek ulice »A« (od ulice »B«) se izgradi z naslednjimi elementi:

- pločnik na severni strani	1,25 m
- vozišče	2 x 3,00 m
- robnik na južni strani	0,15 m
	<hr/>
	Skupaj: 7,40 m

Ulica »B in C« se izgradi z naslednjimi elementi:

- enostranski pločnik	1,25 m
- vozišče	2 x 2,75 m
	<hr/>
	Skupaj: 6,75 m

18.člen - odvajanje padavinskih vod (prej 17.člen)

- (1) Padavinske odpadne vode ne smejo pritekati na javne ceste ali na njih celo zastajati.
- (2) Padavinske vode strešin in utrjenih površin je potrebno prioritetno ponikati preko ponikovalnic na lastnih parcelah. Ponikovalnice je potrebno locirati izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.
- (3) V kolikor ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je potrebno padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik (z zadrževanjem hipnega odtoka – zadrževalniki padavinskih vod).
- (4) V okviru projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte, se mora izdelati načrt komunalne ureditve objekta, ki prikazuje odvodnjavanje padavinske odpadne vode.

V 23. členu (prej 22. člen KATK omrežje) (po novem elektronske komunikacije) je dodana 4.točka:

»Na celotnem območju OPPN je dopustno vzpostavljati maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.«

Spremenjen je 25. člen – ogrevanje objektov (prej 24.člen).

- (1)Ogrevanje je predvideno s toplotno črpalko, dopustna je tudi oskrba z drugimi viri v skladu z občinskimi akti o prioritetni rabi energentov.
- (2)Možna je oskrba s sistemom, ki izrablja sončno energijo (sprejemniki sončne energije in fotovoltaični paneli) ali lesno biomaso v izvedbi oskrbe preko visoko učinkovitega centraliziranega sistema.
- (3)Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki končnemu uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi in se oskrba vrši preko centraliziranega sistema.
- (4)V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda – voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

V 27. členu (prej 26.člen) je črtana 1.,2. in 7.točka, druge so se ustrezno preštevilčile.

Dopolnjena je 3. točka 28. člena (prej 27.člen) – varstvo pred hrupom, ki se glasi:

»Pri izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo. Med gradnjo naj se upoštevajo določbe iz 11. člena Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju v delu, ki določa:

- gradnjo v skladu z zadnjim stanjem gradbene tehnike,
- uporabo strojev, skladnih z zahtevami iz predpisa, ki ureja emisijo hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,
- optimiziranje obratovalnega časa strojev na gradbišču,
- celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
- uporabo začasnih protihrupnih zaslonov.«

Drugih sprememb odlok za drugo obravnavo nima.

5. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

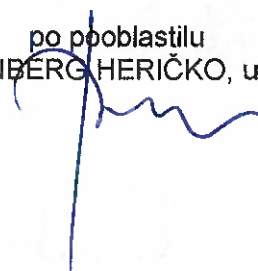
Sprejetje odloka ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor. Izgradnja predvidene komunalne infrastrukture v območju, ki jo določa OPPN, je obveznost investitorja upoštevajoč faznost izgradnje. Investitor je skladno s 37. členom odloka dolžan plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem predpisu, po katerem MOM zaračunava komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo. Investitor je dolžan z MO Maribor skleniti pogodbo o komunalnem opremljanju območja in deležem sofinanciranja glede na delež lastništva posameznih lastnikov znotraj območja OPPN.

Pripravil

Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.
višji svetovalec





po pooblastilu
Maja REICHENBERG HERIČKO, univ.dipl.inž.arh.



ŠIRŠE OBMOČJE OPPN















LEGENDA:

-  OBMOČJE OPPN
-  OBMOČJE PROSTORSKE PLANSKE ENOTE

UREDITEV OBMOČJA OPPN



Legenda:

	GRADBENA LINIJA
	STANOVANJSKI OBJEKT
	NADSTREŠEK
	OZNAKA OBJEKTOV
	UVOZ
	ETAŽNOST
	ZELENE POVRŠINE
	CESTA
	PLOČNIK
	UTRIJENE POTI, DVORIŠČA
	PREDLOG PARCELACIJE ZEMLJIŠKIH PARCEL
	OZNAKA PREREZA



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: <http://www.maribor.si>
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 35005 – 16/2019-44 0301 04
Maribor, 17. maj 2022



Na podlagi 112. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017 in 199/2021-ZUreP-3) in 35. člena statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je župan Mestne občine Maribor sprejel

STALIŠČA

IN POJASNILA DO PODANIH PRIPOMB NA OSNUTEK OBČINSKEGA PODROBNEGAM PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJA POBREŽJE Po10-S (območje vzhodno od Nove ulice)

Dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Pobrežje 10S – območje vzhodno od Nove ulice je bil javno razgmljen od 10.1.2022 do 9.2.2022 v prostorih Sektorja za urejanje prostora, na Mestni četrti Pobrežje in na spletni strani www.maribor.si. Javna obravnava je bila v sredo 19. januarja 2021 ob 16.00 uri v sejni sobi Mestne četrti Pobrežje.

Pripravlavec izvedbenega prostorskega akta – Sektor za urejanje prostora – je skupaj z načrtovalcem prostorske ureditve – družbo TIURB d.o.o., pripravil stališča do pripomb, podanih v času javne razgmitve. V času javne razgmitve so bile podane pripombe v nadaljevanju.

Pripombe št.1 Za potrebe gradbišča se naj uredi transportna pot po obstoječi trasi mimo lovskega doma in črpališča, saj po Bantanovi in Novi ulici transportni promet ne sme potekati. Izgradi se naj načrtovana prometna povezava do Ceste XIV. divizije. Potrebna je tudi izgradnja ali vsaj označitev pešpoti po Lovski ulici, kjer poteka šolska pot. Ceste v naselju morajo imeti dvostranski pločnik, po izgradnji pa naj se predajo v javno dobro. Nadstrešnice naj se izvedejo enovito in hkrati s hišami.
Pred izgradnjo se naj posname obstoječe stanje ulic.

Stališče do pripombe št. 1 **Pripomba se delno upošteva.**

Obstoječa trasa mimo lovskega doma in črpališča do bodočega gradbišča je le peš pot in ni namenjena za cestni prevoz. Bantanova in Nova ulica sta javni cesti, kar pomeni da sta dostopni vsem pod enakimi pogoji, tudi za dostavo. Načrtovana prometna povezava je idejno zasnovana in za realizacijo je potreben najprej dogovor med lastniki zemljišč in občino in zagotovitev potrebnih sredstev za uresničitev te povezave. Izgradnja pločnikov po Lovski ulici

je izven območja OPPN in ni predmet obdelave. Lokalne ceste v bodočem naselju bodo zgrajene v skladu s cestno prometnimi predpisi za tovrstna naselja in se bodo po izgradnji predala v javno dobro. V skladu s 36. členom odloka o OPPN je investitor dolžan sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objektov poškodovane.

Pripomba št. 2

Predlagam, da se omogoči dostop in dovoz iz parcele 2537/4 (obračališče) na mojo parcelo št. 2540/3 k.o. Pobrežje.

Stališče do pripombe št. 2

Pripomba se upošteva.

Po izgradnji notranjih cest v naselju bo omogočen dostop do parcele št. 2540/3 k.o. Pobrežje.

Pripombe št. 3 (stanovalci okoliških ulic)

Pripomba št. 3.1

Prvotni predlog iz leta 2020 je predvideval 17 enodružinskih hiš, s tem aktom se jih načrtuje 31, kar ne daje nobene ambicije po kvalitetnem suburbanem prostoru.

Stališče do pripombe št. 3.1

Pojasnilo

Prvotni predlog predstavljen v izhodiščih leta 2020 je predvideval 17 enodružinskih hiš in 16 vrstnih hiš v dveh nizih. V predlaganem osnutku OPPN je 15 enodružinskih individualnih hiš in 16 vrstnih enodružinskih hiš na zemljišču velikem cca. 1,5 ha.

Pripomba št. 3.2

FIZ je z 0,49 maksimalno izkoriščen, zato ostro nasprotujemo načrtovani gostoti poselitve v bližini zaščitene območja. Andrej Pogačnik v strokovni literaturi predlaga faktor 0,176.

Stališče do pripombe št. 3.2

Pojasnilo

Faktor izrabe zemljišča je v dopustnih mejah, kot jih določa nadrejeni planski akt, to je Urbanistična zasnova mesta Maribor.

Pripomba št. 3.3

Načrtovana pozidava je v nasprotju z 21. členom ZUreP-2 (Ur.l. RS št.61/17), saj ne varuje podobo in krajinski okvir in še manj sledi konfiguraciji pozidave.

Stališče do pripombe št. 3.3

Pojasnilo

Pri načrtovanju se je upošteval Zakon urejanja prostora (ZUreP-2) in tudi vsi nosilci urejanja prostora so podali pozitivna mnenja na osnutek akta. Predvidena pozidava sledi obstoječi pozidavi, saj so zemljiške parcele na zahodni strani območja prilagojene zemljiškim parcelam obstoječih hiš.

Pripomba št. 3.4

Načrtovana pozidava je v nasprotju s 26. členom ZUreP-2, saj ni uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju, ko je javnih in zelenih površin manj kot 10% od

celotnega območja. Vpliv na okolje in obstoječo posamično poselitve se bo s predvidenim OPPN bistveno povečal.

Stališče do pripombe št. 3.4

Pripomba se ne upošteva.

Usmeritve za ureditev zelenega sistema mesta (6.2.6 - Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor – MUV št. 2/2001) določajo: »V optimalnih razmerah potrebujemo 9,5 m² bruto površin/prebivalca v stanovanjskih soseskah.«

Na ureditvenem območju se zagotavlja cca. 5000m² zelenih površin. Tudi predvideno najbolj pozidana zemljiška parcela, še vedno zagotavlja dovolj zelenih površin glede na določila prostorskega plana.

Pripomba 3,5

Zakon o urejanju prostora v 26. členu predvideva da se s pozidavo vpliv na okolje in obstoječo posamično pozidavo poselitve ne bi bistveno povečal. Slednje se bo s predvidenim OPPN bistveno povečalo.

Stališče do pripombe št. 3.5

Pojasnilo

Ministrstvo za okolje in prostor v odločbi št. 35409-340/2020/5 z dne 11.12.2020 ugotavlja, da pregledana gradnja stanovanjskih hiš ne predstavlja pomembnejšega vpliva za posege v okolje glede na lokacijo, značilnosti, velikost in razmere delovanja, da ne bo vplivala na druge plane vključno s tistimi v hierarhiji, da vključuje okoljske vidike v zadostni meri in ne povzroča drugih okoljskih problemov, ki se nanašajo na ureditev. Nadalje Ministrstvo ugotavlja, da načrtovana gradnja ob upoštevanju ukrepov ne bo vplivala na verjetnost, trajanje, pogostnost in reverzibilnost vplivov, ki bi jih povzročila, da nima komulativnih vplivov, ki pomenijo tveganje za zdravje ljudi in okolje, njena velikost in obseg ter delovanje pa ne bodo vplivali na območje in število ljudi, ki bi bili lahko prizadeti in kot taka ne bo prizadela pomena in ranljivost območja.

Pripomba št. 3.6

Načrtovana pozidava je v nasprotju s 26. členom ZUreP-2, ker ne upošteva krajevno značilne parcelacije še zlasti ne na področju najbližjih parcel v Novi in Bantanovi ulici.

Stališče do pripombe št. 3.6

Pojasnilo

Predvidena pozidava sledi obstoječi pozidavi, saj so zemljiške parcele na zahodni strani območja prilagojene zemljiškim parcelam obstoječih hiš.

Pripomba št. 3.7

Zahtevamo, da se črta 33.člen in še posebej 3.točka 33.člena osnutka OPPN, ki omogoča preoblikovanje zemljiških parcel brez javne obravnave.

Stališče do pripombe št. 3.7

Pripomba se delno upošteva.

Pri načrtovanju objektov lahko pride do odstopanja z določili prostorskega akta, zato je ohranjena določba, da je možno objekte zmanjšati. 2. in 3. točka 33. člena (v predlogu 34.člen) se v predlogu odloka črtata.

Pripomba št. 3.8

V načrtih nas se predvidi in označi minimalni odmik objektov od parcelnih mej ob Novi ulici, ki znaša minimalno 4,0 m.

Stališče do pripombe št. 3.8**Pripomba se upošteva.**

V grafični prilogi Funkcionalno oblikovalski pogoji se označijo odmiki objektov od parcelnih mej ob Novi ulici, ki znašajo minimalno 4,0 m.

Pripomba št. 3.9

Nesprejemljiva je 6.točka 9.člena, ki omogoča nadzidavo konstruktivno povezanih pritličnih etaž, saj bi se s tem močno povečal in presegal dovoljeni FIZ, zato se naj ta točka črta iz osnutka OPPN.

Stališče do pripombe št. 3.9**Pripomba se upošteva.**

6. točka 9. člena se v delu, ki dovoljuje nadzidavo teras v predlogu odloka črta.

Pripomba št. 3.10

V zadnjih treh letih se na območju predvidene gradnje ni izvajalo nobenih vrtin, s tem pa se geomehanično poročilo postavlja pod vprašaj. Pred kakršnim koli posegom je potrebno poskrbeti za sanacijo stare gramoznice in plastno zasutje ter utrjevanje.

Stališče do pripombe št. 3.10**Pojasnilo**

Izdelano je geomehansko poročilo katero v zaključku navaja, da je v času zemeljskih del obvezno vršiti stalni geotehnični nadzor, ki bo podajal navodila za usklajevanje dejanskega stanja s projektnimi zahtevami, obenem pa bo podajal navodila in potrebne ukrepe za izvedbo varnega temeljenja, ter vršil potrebne kontrolne meritve vgrajenih materialov.

Pripomba št. 3.11

Odmik objektov od cestišča je manj kot 2m, kar je v nasprotju z določili v PUP za mesto, kjer je določen 4 m odmik od manj pomembnih cest.

Stališče do pripombe št. 3.11**Pripomba se ne upošteva.**

Navedeno se nanaša na prostorske ureditvene pogoje za območje urbanistične zasnove mesta Maribor, ki pa niso podlaga za pripravo podrobnega prostorskega načrta.

Pripomba št. 3.12

Nedopustno je priključevanje prometa v času gradnje preko načrtovane ulice »A« široke le 8,75 m, zato je pred načrtovano pozidavo potrebno vzpostaviti cestno povezavo do Ceste XIV. divizije, kot je prikazano v grafiki.

Stališče do pripombe št. 3.12**Pojasnilo**

Načrtovana prometna povezava do Ceste XIV. divizije je opcija, ki je idejno zasnovana. Za realizacijo je potreben najprej dogovor med lastniki zemljišč in občino ter zagotovitev potrebnih sredstev za uresničitev te povezave. Nova in Lovska ulica sta javni cesti, kar pomeni da sta dostopni vsem pod enakimi pogoji, tudi za dostavo.

Pripomba št. 3.13

Problematičen je odsek ulice B do otroškega igrišča v širini 8 m saj špica parcele 2534/4 ne omogoča izvedbe ceste v predvideni širini.

Stališče do pripombe št. 3.13

Pripomba se upošteva.

Na tem odseku se bo predvidel robnik namesto bankine in vozišče bo enake širine kot na odseku iz zahoda do ulice B. Ta del odseka bo imel naslednje elemente:

Odsek ulice »A« do ulice »B« se izgradi z naslednjimi elementi:

- | | |
|-----------------------------|------------|
| – pločnik na severni strani | 1,25 m |
| – vozišče | 2 x 2,50 m |
| – robnik na južni strani | 0,15 m |
| Skupaj: | 6,40 m |

Pripomba št. 3.14

Problematično je priključevanje na vogalu Nove in Lovske ulice, saj je predvidena ulica preozka in brez pločnika in je prometno varnostna katastrofa neizogibna. Preusmeritev prometa na Novo in Bantanovo ulico je v nasprotju s 36. členom osnutka odloka o OPPN, saj se bodo prometno varnostne razmere poslabšale in ne izboljšale.

Stališče do pripombe št. 3.14

Pojasnilo

Investitor in izvajalec sta z odlokom o OPPN zavezana, da se izvedba posegov opravi tako, da so le-ti čim manj moteči in da se ohranijo gradbeno tehnične in prometno varnostne ter okoljevarstvene razmere. Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin. V času gradnje je potrebno zagotoviti vse varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaževanja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi. Potrebno je tudi sanirati vse poti in ceste, ki bi zaradi uporabe v času gradnje objekta bile poškodovane.

Pripomba št. 3.15

Pred gradnjo objektov naj se uredi prometna in komunalna infrastruktura območja in se preda v javno dobro.

Stališče do pripombe št. 3.15

Pripomba se upošteva.

Pred gradnjo objektov se bo izvedla komunalna in prometna infrastruktura, asfaltiranje ceste pa po izgradnji objektov oz. pred njihovo predajo končnim uporabnikom.

Pripomba št. 3.16

Elaborat ekonomike je pomanjkljiv, saj ne obravnava vidikov varnosti pred naravnimi nesrečami, ugotavlja le mejne vrednosti kapacitete vrtcev in šol, ne obravnava tematike javnega prometa, oskrbe in pomanjkljivo rekreacijske površine, fotovoltake in javno zdravstvo.

Stališče do pripombe št. 3.16

Pojasnilo

Elaborat ekonomike je opredeljen v 65. členu Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZUreP-3), njegova vsebina pa je podrobneje opredeljena v predpisu iz petega odstavka 65. člena ZUreP-2, t.j. v Pravilniku o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3).

V skladu z ZUreP-2 se »z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave OPPN preverja

ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev«, pravilnik pa opredeljuje elaborat ekonomike tako:

»Elaborat ekonomike je namenjen:

- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPN) ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ter
- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v OPN ali OPPN.«

V elaboratu ekonomike se v skladu s predpisi ocenjujejo posledice OPPN na komunalno opremo in drugo GJI ter na družbeno infrastrukturo. Njegova naloga ni obravnavanje vidikov varnosti pred naravnimi in drugimi nesrečami, kot so požar, poplava, vetrolom itd...), prav tako pa tudi ne obravnavanje javnega prometa, oskrbe, fotovoltaike, e-mobilnosti ipd.

V zvezi z oceno posledic z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev na posamezna področja družbene infrastrukture pa pojasnjujemo:

elaborat ekonomike ne zajema samo mladih družin, ki bodo šele imele otroke, ampak oceni, koliko prebivalcev bi se lahko naselilo na predvideno območje. Tu so všteti tako odrasli kot otroci. Po ustrezni metodologiji je ocenjeno, da se bo na dotično območje OPPN v naslednjih letih preselilo 124 ljudi (na eno stanovanjsko enoto so računani 4 prebivalci – 2 odrasla, 2 otroka), kar predstavlja 62 odraslih in 62 otrok. V nadaljevanju smo 62 otrok ločili v 3 starostne skupine, da smo kasneje lažje ocenili, približno koliko otrok bo potrebovalo vrtec, koliko OŠ in koliko je takšnih, ki več niso šoloobvezni.

Območje OPPN leži v določenem šolskem okolišju, kar pomeni, da bodo morali šoloobvezni otroci obiskovati OŠ Draga Kobala. Po podatkih, ki smo jih prejeli od OŠ Draga Kobala, lahko šola sprejme 460 otrok, kar pomeni, da so njene kapacitete že sedaj skoraj zapolnjene. Predlagamo prerazporeditev šoloobveznih otrok v okoliški OŠ (OŠ Tone Čufar in OŠ Borci za severno mejo) ali dograditev OŠ Draga Kobala za učilnico ali dve. Problem je potreben pozorne obravnave tudi zaradi kumulativnih vplivov načrtovanih novogradnje stanovanj na širšem območju.

V MOM že sedaj ni zagotovljenih zadostnih kapacitet pokritih športnih objektov. Strateški cilj iz Resolucije o nacionalnem programu športa v Sloveniji za obdobje 2014 – 2023 je zagotavljanje 0,35 m² pokritih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko umeščene. Površina pokritih športnih objektov na prebivalca v mestu Maribor znaša 0,29 m² / prebivalca, kar je manj od usmeritve. Predlagamo, da se za oceno pokrivanja teh potreb pripravi samostojna strokovna podlaga za celotno mesto Maribor, v kateri se naredi podrobnejša analiza obstoječe športne infrastrukture in analizo potreb po njej ter predvidijo celostne dolgoročne rešitve problematike.

V MOM je zagotovljena zadostna kapaciteta nepokritih športnih objektov. Strateški cilj iz Resolucije o nacionalnem programu športa v Sloveniji za obdobje 2014 – 2023 je zagotavljanje 0,50 m² nepokritih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko umeščene. Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca v mestu Maribor znaša 2,43 m² / prebivalca, kar je bistveno več od usmeritve. Ocenjujmo, da dodatna vlaganja niso potrebna, a je potrebno vseeno opozoriti, da se športne površine ne nahajajo v neposredni bližini območja OPPN.

Kapacitete obstoječih površin zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca v MOM so glede na število prebivalcev, ki jih oskrbuje, premajhne. Največji primanjkljaj se izkazuje na področju javnega zdravstva na primarni ravni. Na tem področju lahko občina pričakuje dodatne potrebe po investicijah v obravnavano vrsto družbene infrastrukture.

Naj še enkrat pojasnimo, da se elaborat ekonomike kot obvezna strokovna podlaga po ZUreP-2 pripravlja k prostorskemu aktu in s tem za območje in za vsebino, kot jo obravnava prostorski akt. Njegove vsebine ni mogoče poljubno oblikovati, ampak je treba pri tem slediti pravilniku o izdelavi elaborata ekonomike, ki določa njegovo vsebino in obliko. Upoštevajo se tudi priporočila, ki jih je oblikovalo Ministrstvo za okolje in prostor ob pripravi testnih primerov elaborata ekonomike. V elaboratu so tako iz OPPN povzete prostorske ureditve in strokovne rešitve.

V predmetnem elaboratu ekonomike je podana:

- ocena stroškov za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je potrebno zagotoviti, da se lahko prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, izvedejo kot funkcionalno zaključena celota,
- ocena vpliva načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete oziroma potrebe po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

Pripomba št. 3.17

Načrtovana soseska ne obravnava trajnostni vidik, ravnanje z meteorno vodo, samooskrbo, pregrevanje urbanih površin, analizo osončenja in ne zagotavlja razvoja družbene infrastrukture.

Stališče do pripombe št. 3.17

Pojasnilo

Podrobni prostorski načrt je skladen s planskim aktom, žal pa ni vseobsegajoči dokument, ki bi lahko urejal in odgovoril na vsa našeta vprašanja. Prostorski podrobni načrt primarno določa oblikovanje in postavitev objektov na določeno namensko rabo prostora. Podaja tudi druge rešitve, kot npr. rešitve za ravnanje z meteorno (padavinsko) vodo v 17. členu odloka in v VI. poglavju rešitve in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin. Analiza osončenja zaradi nizke izgradnje ni potrebna, razvoj družbene infrastrukture pa je v pristojnosti širše lokalne skupnosti in ne podrobnega prostorskega načrta.

Pripomba št.4

Ne strinjamo se, da se mimo naše hiše vozijo tovornjaki in gradbeni stroji ter kasneje 62 vozil novih stanovalcev, zato naj se cesta spelje kjerkoli drugje, ne pa skozi naselje hiš in mimo stanovalcev.

Stališče do pripombe št. 4

Pojasnilo

Nova in Lovska ulica sta javni cesti, kar pomeni da sta dostopni vsem pod enakimi pogoji, tudi za dostavo.

Pripomba št. 5 (Alenka Miholič - alenka.miholic@gmail.com)

Odločno nasprotujem, da bi zaradi nekaj novih hiš posekali del Stražuna, ki je zaščiten naravni spomenik. Predlagam da MOM odkupi Stražunski gozd – pljuča našega mesta z namenom da se neha njegova krčitev.

Stališče do pripombe št. 5

Pojasnilo

Območje načrtovanega podrobnega prostorskega načrta je v planskih dokumentih opredeljeno kot stavbno zemljišče in ne sega v zavarovano območje Stražunskega gozda. Drevje, ki se nahaja na območje ni pod zaščito Zavoda za varstvo narave. Pobudo za odkup gozda pa lahko podate na občinski spletni strani pod rubriko – izboljšajmo Maribor.

Pripomba št. 6

Sem proti pozidavi in krčenju Stražuna. Predlagam, da se uredi šodr jama pri lovskem domu, kjer bi lahko nastal športni kompleks z bazenom s termalno vodo.

Stališče do pripombe št. 6

Pojasnilo

Območje načrtovanega podrobnega prostorskega načrta je v planskih dokumentih opredeljeno kot stavbno zemljišče in ne sega v zavarovano območje Stražunskega gozda. Drevje, ki se nahaja na območje ni pod zaščito Zavoda za varstvo narave. Pobudo za ureditev gramoznice pri lovskem domu pa lahko podate na občinski spletni strani pod rubriko – izboljšajmo Maribor.

Pripomba št. 7

Tu je že 60 let nogometno igrišče NK Stražun sredi gozda, ki bo sedaj zazidano, nadomestnega igrišča pa ni.

Stališče do pripombe št. 7

Pojasnilo

Nogometno igrišče je nastalo spontano in ni v registru uradnih športnih objektov občine. Nahaja se na privatnem stavbnem zemljišču, določenem za gradnjo stanovanjskih objektov in ga lastnik lahko pozida brez nadomestila škode ali zagotovitve nadomestnega igrišča na drugi lokaciji.

PRIPOMBE MESTNIH SVETNIKOV PODANE NA PRVI OBRAVNAVI ODLOKA NA MESTNEM SVETU.

Milan Miki

V nalivih pride do zalitja okoliških hiš, zato je nujno da se zgradi razbremenilnik v Brezju. Zato predlagam, da se ta rešitev vnese v to gradivo do drugega branja.

Stališče do pripombe

Pojasnilo

Razbremenilnik v Brezju sega izven območja načrtovanega OPPN, zato se ga ne more vključiti v ta podrobni prostorski načrt. Problematiko razbremenilnika smo posredovali na Sektor za komunalo in promet, katerega delovno področje je operativna ureditev komunalne infrastrukture v mestu, zato od njih pričakujemo ustrezne rešitve.

Stojan Auer

V 26.členu odloka piše, da je dovoljen poseg v zaščiten del Stražunskega gozda, ki je varovan kot naravni spomenik. Ali se zavedamo, da posegamo v zaščiten naravni spomenik. Na Pobrežju trenutno 45 otrok na čaka na sprejem v vrtcih, načrtujemo novogradnje na tem območju, nimamo pa urejenih osnov za otroško varstvo.

Stališče do pripombe

Pripomba se delno upošteva

V osnutku odloka o OPPN je bilo določeno, da bi z manjšim delom na skrajnem južnem robu ureditve dejansko posegali v zaščiten del Stražunskega gozda, ki bi ga namenili otroškemu igrišču. Ta del je v naravi zaraščajoča se površina na mestu bivše gramoznice. Zavod RS za varstvo narave je v svojem mnenju podal oceno, da nameravani poseg ne bo pomembno vplival na naravno vrednoto. Zavod za gozdove pa je podal le pogoj, da so hiše odmaknjene

20 m od gozdnega roba, kar je v osnutku OPPN tudi upoštevano. OPPN obravnava izgradnjo individualnih stanovanjskih objektov, kjer po urbanistični zasnovi ni potrebno skupno otroško igrišče kot za večstanovanjske objekte, saj ima vsaka stanovanjska enota lastne zelene površine. Zato se v **predlogu odloka o OPPN skupno otroško igrišče izloči, območje OPPN pa se zmanjša tako, da se na zaščiten del gozda ne posega.**

Podrobni prostorski načrt je skladen s planskim aktom, žal pa ni vseobsegajoči dokument, ki bi lahko urejal in odgovoril na vsa vprašanja. Prostorski podrobni načrt primarno določa oblikovanje in postavitev objektov na določeno namensko rabo prostora. Razvoj in izgradnja družbene infrastrukture (v tem primeru dodatnih kapacitet za predšolsko varstvo) pa je v pristojnosti širše lokalne skupnosti in ne podrobnega prostorskega načrta.

Igor Jurišič

Ali nismo s to obravnavo prehitri, ko se šele 9.2. zaključi javna obravnava. Dejansko pa je načrtovan poseg razumeti kot ultimat, če želite otroško igrišče morate dovoliti poseg v zaščiten gozd, ki je naravni spomenik. V Mariboru imamo omejene kvalitetne površine, kot je Stražunski gozd, ki jih je potrebno čuvati in čeprav bo tu le eno igrišče, naslednjič ena hiška, en most in na koncu gozda več ne bo.

Stališče do pripombe

Pojasnilo

V poslovniku o delovanju mestnega sveta je določeno, da se prve obravnave prostorskih aktov na mestnem svetu praviloma izvedejo v času njegove javne razgrnitve,

V osnutku odloka o OPPN je bilo določeno, da bi z manjšim delom na skrajnem južnem robu ureditve dejansko posegali v zaščiten del Stražunskega gozda, ki bi ga namenili otroškemu igrišču. Ta del je v naravi zaraščajoča se površina na mestu bivše gramoznice. Zavod RS za varstvo narave je v svojem mnenju podal oceno, da nameravani poseg ne bo pomembno vplival na naravno vrednoto. Zavod za gozdove pa je podal le pogoj, da so hiše odmaknjene 20 m od gozdnega roba, kar je v osnutku OPPN tudi upoštevano. OPPN obravnava izgradnjo individualnih stanovanjskih objektov, kjer po urbanistični zasnovi ni potrebno skupno otroško igrišče kot za večstanovanjske objekte, saj ima vsaka stanovanjska enota lastne zelene površine. Zato se v **predlogu odloka o OPPN skupno otroško igrišče izloči, območje OPPN pa se zmanjša tako, da se na zaščiten del gozda ne posega.**

Aljaž Bratina

Pripravljavcu gradiva predlagam, da se zadeva predstavi v širšem kontekstu, da se iz slike točno vidi, kje je ta lokacija.

Stališče do pripombe

Pripomba se upošteva

V gradivu za drugo obravnavo in v vseh naslednjih obravnava, se bodo lokacije prikazovale na širšem območju.

Pripravil:

Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.
višji svetovalec



Aleksander Saša Arsenovič
ŽUPAN