



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: 3503-10/2021-85

Datum: 21.04.2023



GMS -004

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 6. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Ta 1-C – območje ob Dvorakovi ulici v Mestni občini Maribor - druga obravnava

GRADIVO PRIPRAVIL: URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR
Sektor za urejanje prostora

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Maja Reichenberg Heričko, vodja sektorja
predstavniki načrtovalca Urbis d.o.o

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Ta 1-C – območje ob Dvorakovi ulici v Mestni občini Maribor



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



LIST_4_1_UREDITVE
NA_SIT_uskl_predlog



LIST_4_5_PROMETN
A_SIT_uskl_predlog



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

Številka: 3503-10/2021-85

Datum: 21.04.2023



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 6. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Ta 1-C – območje ob Dvorakovi ulici v Mestni občini Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Ureditvena in prometna situacija 2. Stališča do pripomb

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Vesna BAUMAN, univ. dipl. prost. plan.,	SUP	24.04.2023	
Gradivo pregledala:	Podsekretarka Maja Reichenberg Heričko		25.4.2023	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Suzana Fras Vodja urada		26.4.2023	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravjavca				
Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u>	Kabinet župana	9.05.2023	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	10.5.2023	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal direktor MU	Srečko Đurov	Kabinet župana	10.5.2023	
-------------------------------	--------------	----------------	-----------	--

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20-ZIUOPDVE, 199/21-ZUreP-3 in 20/22-odl.US) v povezavi z 298.členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDU-10) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na..... seji dne.....sprejel

**Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Ta 1-C
– območje ob Dvorakovi ulici v Mestni občini Maribor**

I. SPLOŠNE DOLOČBE (UVODNE DOLOČBE)

1. člen
(splošno)

(1) Sprejme se občinski podrobni prostorski načrt za del območja Ta 1-C – območje ob Dvorakovi ulici v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, Partizanska cesta 3, pod številko naloge 2020/OPPN-081.

(2) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 2274.

2. člen
(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

(1) S tem OPPN se načrtuje gradnja dveh večstanovanjskih stavb s pripadajočimi zunanji ureditvami, ureditvami parkirnih in zelenih površin. Načrtuje se priključitev na prometno, komunalno in energetska infrastrukturo.

3. člen
(vsebina in sestavni del OPPN)

(1) Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Ta 1-C – območje ob Dvorakovi ulici v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju OPPN) določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, možna odstopanja ter obveznosti investitorjev.

(2) Sestavni del OPPN so poleg besedila odloka tudi kartografski del in priloge.

Kartografski del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 2500

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

3. Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 2500

3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe gospodarske javne infrastrukture M - 1 : 2500

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 500

4.2 Karakteristični shematski prerezi M - 1 : 500

4.3 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji	M - 1 : 500
4.4 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	M - 1 : 500
4.5 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev	M - 1 : 500
5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel	
5.1 Načrt parcelacije	M - 1 : 1000

Priloge:

1. IZVLEČEK IZ NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA
2. PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA IN DRUGI PODATKI, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA
3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, MNENJA, ODLOČBA
4. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG
5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
6. POVZETEK ZA JAVNOST

II. OBMOČJE OPPN

4. člen

(opis območja)

- (1) Območje se nahaja med Dvorakovo ulico, Ulico Moše Pijade in Verstovškovo ulico na Taboru. Na zahodu meji območje na križišče Dvorakove ulice in Ulice Moše Pijade, prav tako na južni strani. Večji del južne strani območja meji na odprte površine, parkirišče, namenjene stanovanjskemu objektu ob Ulici Moše Pijade.
- (2) Obravnavano območje OPPN skladno z geodetskim načrtom obsega parceli v k.o. (659) Tabor: 328, 329, 330, 2813/2, del 2812, del 2813/1.
Velikost zemljišča je 2432 m²

5. člen

(namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja. Podrobnejša namenska raba površin: površine za stanovanja (S).
- (2) Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, trgovski dejavnosti, storitvenim dejavnostim ter dejavnostim družbene infrastrukture. Na površinah so možne tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:
 - trgovske dejavnosti;
 - storitvene dejavnosti;
 - gostinske dejavnosti brez nastanitve ali z nastanitvijo in gostinski vrtovi.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

6. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- (1) Obravnavano območje se nahaja na desnem bregu reke Drave, ob Dvorakovi ulici v mestni četrti Magdalena. Nahaja se znotraj strnjene mestne pozidave, z dobro prometno dostopnostjo. Na širšem območju se prepletajo stanovanjske in druge dejavnosti kot so poslovne, trgovske, gostinske dejavnosti, blizu je tudi osrednja mariborska bolnišnica-univerzitetni klinični center Maribor. Prav tako se v neposredni bližini nahaja večji prehodni park – Magdalenski park, ki predstavlja večjo zeleno površino z otroškim igriščem in kvalitetnimi drevninami. V okoliških ulicah poteka javni potniški promet, ki predstavlja dobro prometno povezavo z mestnim jedrom in preostalimi deli mesta in njihovimi četrtmi.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(dopustni posegi)

(1) V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov, vključno s prizidavo
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, gradnja gradbeno inženirskih objektov,
- rekonstrukcije,
- sprememba namembnosti,
- vzdrževanje objektov,
- odstranitev objektov in druga pripravljajna dela.

(2) Navedeno velja tudi za gospodarsko javno infrastrukturo na območju urejanja OPPN.

8. člen

(dopustni objekti in dejavnosti)

(1) V območju OPPN so dopustni naslednji objekti v skladu z veljavno Uredbo o razvrščanju objektov:

stavbe

- stanovanjske stavbe;
- nestanovanjske stavbe (gostinske stavbe, poslovne in upravne stavbe, trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti
- garažne stavbe;
- stavbe splošnega družbenega pomena

gradbeni inženirski objekti, ki so funkcionalno vezani na namensko rabo.

- objekti prometne infrastrukture
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi
- drugi gradbeni posegi

(2) Dopustne dejavnosti:

Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, trgovski dejavnosti na drobno za dnevno oskrbo, storitvenim dejavnostim ter dejavnostim družbene infrastrukture, ki služijo lokalnim prebivalcem.

Na površinah so možne tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:

- poslovne in upravne dejavnosti;
- gostinske dejavnosti brez nastanitve ali z nastanitvijo
- dejavnost dijaških in študentskih domov, internatov ter dejavnost domov za starejše in drugih socialnih skupin.

9. člen

(zazidalna zasnova)

(1) Predvidena je izgradnja dveh (2) večstanovanjskih stavb, ki se umeščata ob Dvorakovo ulico in Ulico Moše Pijade kot podolgovat, postopoma dvigajoč podaljšek robne pozidave, s parkiranjem za stanovalce v kletni etaži, garaži, ki ima dovoz z Verstovškove ulice. Oblika pozidave oblikuje odprt zahodni vogal, na križišču Ulice Moše Pijade in Dvorakove ulice, z vmesnim prehodom-pokrito pasažo, kjer se objekta stikata ter je možen prehod v parkovno urejenost notranjega dvorišča. Na notranjem dvorišču se nahajajo otroško igrišče in zelene površine. V stavbi je možno umestiti dovoljene dejavnosti po tem odloku.

(2) Uvoz v kletno etažo, garažo je načrtovan na vzhodni strani območja, z Verstovškove ulice. V kletni etaži so načrtovane kolesarnica, shrambe in skladiščni prostori.

10. člen

(tipologija zazidave, višinski, tlorisni gabariti)

(1) Tipologija zazidave stavbe in etažnost:

Predvidena je izgradnja dveh (2) večstanovanjskih stavb.

Načrtovani večstanovanjski stavbi sledita robni pozidavi in zaključujeta zazidalni kare med ulicami Moše Pijade, Dvorakovo in Ljubljansko ulico. Stanovanjska stavba večjega in daljšega tlorisa se načrtuje ob Dvorakovi ulici, manjši tlorisni gabarit stanovanjske stavbe se načrtuje na vogalu ulic Moše Pijada in Dvorakove. Stavbi sta med seboj povezani preko mostovža in v kletni etaži.

Maksimalna etažnost so tri etaže kleti, pritličje in pet (5) nadstropji (3K+P+5).

Višinski gabariti se stopnjujejo od vzhoda proti zahodu in sicer iz 3K+P+3, preko 3K+P+4 do 3K+P+5, kar je razvidno iz kartografskega dela listi št.4.1 - 4.4.

V obeh stavbah je načrtovanih približno 60 stanovanj. Natančno število stanovanj se določi v projektni dokumentaciji.

(2) Tlorisni gabariti stavb:

Tlorisni gabariti stavb so razvidni iz kartografske situacije list št.4.2 – Funkcionalno oblikovalski pogoji. Ob tlorisnem prikazu je vidna gradbena meja, prekinjena črta, ki je novo grajene stavbe ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo ali pa so odmaknjene od nje v notranjost ter predstavlja maksimalni gabarit stavbe. Natančni tlorisni gabarit stavb se določi v projektni dokumentaciji. Dovoljene so manjše tlorisne dimenzije od narisanih.

Dostopi, vhodi in dovozi do objektov se natančneje določijo v projektni dokumentaciji.

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

(1) Fasade stavb morajo biti zasnovane v belih, svetlih, pastelnih barvah.

(2) Strehe stavb so lahko dvokapne ali ravne. Dopustna je izvedba pohodne strehe ter njihova kombinacija.

(3) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovani tako, da se oblikovno in estetsko ujemajo s stanovanjskim objektom.

12. člen

(pogoji za ureditev zunanjih površin)

(1) Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidene gradbene parcele.

(2) V okviru ureditve zunanjih zelenih površin se uredi skupno otroško igrišče, z otroškimi igrali.

(3) Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, zeliščne, grmovne in drevesne vrste. Večstanovanjske stavbe ni dopustno ograjevati, razen otroškega igrišča v skladu z zakonskimi normativi.

(4) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

(5) Izbor drevesnih vrst za zasaditev naj bo premišljen, da bo ustrezal ravnim pogojem na mikro lokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst. Z zasaditvijo naj se doseže izravnava izgubljenih zelenih površin na račun gradnje in zmanjševanje vpliva toplotnih otokov ter blažitev posledic podnebnih sprememb. Za blaženje podnebnih sprememb naj se upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (EZ, URE, OVE).

13. člen

(zemljiške - gradbene parcele)

(1) Zemljiška – gradbena parcela večstanovanjske stavbe z zunanjo ureditvijo obsega dele parcel št.: 328, 329, 330 k.o. 659 Tabor.

14. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

- (1) Na območju OPPN, razen na prometnih površinah, je dovoljeno postaviti ali urediti enostavne in nezahtevne objekte, v skladu z grafičnimi prilogami in ostalimi členi odloka.
- (2) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja ter pomožnih komunalnih objektov v skladu z določili tega odloka.

V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE INFRASTRUKTURE

15. člen

(splošni pogoji za prometno urejanje)

Splošni pogoji za ureditev prometa:

- (1) Za potrebe predmetne pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne, parkirne in manipulativne površine.
- (2) Vse povozne in pohodne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda, ter dimenzionirane za prevoz z tovornimi vozili.
- (3) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjeni pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.
- (4) Pločniki so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo robnikov.
- (5) Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3-osnemu vozilu.

16. člen

(pešci in kolesarji)

- (1) Promet pešcev in kolesarjev poteka po obstoječih peš in kolesarskih površinah ob Dvorakovi ulici in Ulici Moše Pijade.
- (2) Kolesarnice se nahajajo v objektu. Vsi dostopi bodo omogočali neovirano gibanje invalidnih oseb v skladu z veljavnimi predpisi.

17. člen

(priključevanje na javno cestno omrežje)

- (1) Območje OPPN leži med obstoječimi prometnicami, Ulico Moše Pijade, Dvorakovo in Verstovškovo ulico. Predvidena zazidava se navezuje na obstoječe prometno omrežje preko novega priključka na Verstovškovi ulici, kjer je načrtovan uvoz v kletno etažo/garažo.

18. člen

(dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil)

- (1) Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil je zagotovljen preko obstoječega cestnega omrežja, preko obodnih ulic, Ulice Moše Pijade, Dvorakove in Verstovškove ulice.

19. člen

(mirujoči promet)

- (1) Parkiranje za stanovalce v večstanovanjskih stavbah se načrtuje v kletni etaži/garaži, v katero je dovoz načrtovan na vzhodni strani, preko klančine z Verstovškove ulice. Predvidene so maksimalno tri kletne etaže.

- (2) Natančno število parkirnih mest se določi v projektni dokumentaciji, ob natančnem številu stanovanj, prav tako število etažnosti kleti.

20. člen
(javni potniški promet)

Javni prevoz, mestni avtobus je zagotovljen v neposredni bližini, na Ulici Moše Pijada, oziroma v radiju 150 m, na Dvorakovi in Ljubljanski ulici.

ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV KOMUNALNE, ENERGETSKE IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE

21. člen
(splošni pogoji za komunalno urejanje)

(1) Splošni pogoji:

Predvideno zazidavo je možno priključiti na obstoječe infrastrukturno omrežje, ki se rekonstruira in dogradi v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora. Pred načrtovanjem in izvedbo je potrebno s pristojnimi upravljavci infrastrukture na terenu določiti natančno lego posameznih vodov. V podrobnem prostorskem načrtu so podane samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, izdelani skladno s tem načrtom.

(2) Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, način priključevanja), ki so usklajena s posameznimi upravljavci infrastrukture.

(3) Celotno omrežje je možno navezati na obstoječe infrastrukturno omrežje v sosednjih ulicah z izgradnjo ustreznih navezav oziroma v skladu s pogoji posameznih upravljavcev. Izgradnja infrastrukture se zasnuje tako, da omogoča fazno izgradnjo iz vseh strani.

(4) Dopustno je fazno izvajanje komunalne opreme. Investitor posamezne faze je dolžan z Mestno občino Maribor skleniti dogovor/pogodbo o komunalnem opremljanju območja v kateri bodo predeljene posamezne aktivnosti in obveznosti pri izgradnjo komunalne opreme in deleži sofinanciranja.

22. člen
(vodovodno omrežje)

- (1) Priključitev predvidenega objekta na javno vodovodno omrežje je možna preko novega vodovodnega priključka ustrezne dimenzije iz smeri SZ na vodovodni cevovod LZ DN 80 (1930)-Dvorakova ulica ali alternativno iz smeri SV na vodovodni cevovod LZ DN 80 (1970) - Verstovškova ulica. Glede na potrebe po požarni varnosti se lahko na obstoječe vodovodno omrežje vgradijo dodatni požarni hidranti.

23. člen
(odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod)

- (1) Predvidena objekta se priključujeta na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki se zaključi na CČN Maribor.
- (2) Za odvajanje odpadnih voda se v projektni dokumentaciji izdelata projekt ločenega sistema odvajanja. Sanitarno-komunalne odpadne vode se navežejo direktno na obstoječe kanalizacijsko omrežje. Padavinsko vodo iz streh se naj vodi ločeno.
- (3) Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz utrjenih zunanjih površin se vodijo preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj v ponikalnico/ce, ki so locirane na zahodni strani objekta, pod predvideno utrjeno ploščadjo. Padavinske vode iz strešin se vodijo direktno v ponikalnico/ce. Natančne dimenzije in število potrebnih ponikalnic se opredeli v projektni dokumentaciji na osnovi hidravličnega računa in natančnih podatkih o sestavi tal.
- (4) Odpadne vode iz kletnih etaž in podzemne garaže se zbirajo na najnižji točki in se preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj vodijo v kanalizacijo.

24. člen

(elektroenergetska infrastruktura)

- (1) Na obravnavanem območju predvidene gradnje se nahajajo elektroenergetski vodi in objekti v lasti družbe Elektro Maribor d.d. in sicer:
- NNO 0,4 kV iz TP 10/0,4 kV UL. MOŠE PIJADE (T-099).
Vse obstoječe vode je potrebno predhodno zakoličiti, določiti njihovo natančno lego. Vsa dela v njihovi bližini se lahko izvajajo izključno pod pogoji in pod nadzorom upravljalca. Obstoječi vodi se po potrebi zaščitijo ali prestavijo.
- (2) Za napajanje predvidenih objektov v k.o. TABOR (659) bo potrebno zgraditi dva nizkonapetostna 0,4 kV razvoda iz predvidene TP 10/0,4 kV UL. MOŠE PIJADE (T-099) ter delno rekonstruirati EE 0,4 kV omrežje.
- (3) Pri vseh nadaljnjih fazah načrtovanja in projektiranja je potrebno upoštevati vse predpise in zakonodajo s področja oskrbe z električno energijo ter navodila in smernice upravljalca. Za vse rešitve mora investitor pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo in mnenja upravljalca.

25. člen

(telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV)

- (1) Priključitev na obstoječe omrežje se izvede v skladu s pogoji upravljalca. V naslednji fazi se za predmetne posege izdelata ustrezna projektna dokumentacija.
- (2) Na celotnem območju OPPN je dopustno vzpostavljati maloobmočne brezžične dostopne točke v lokalnem (dostopnem) komunikacijskem omrežju, na stavbi pa je dopustno namestiti bazno postajo.
- (3) Predvideni objekti se na elektronsko komunikacijsko omrežje v upravljanju Telemach priključuje zemeljsko, na obstoječo zaščitno cev AC 40, ki je zgrajena do parcelne številke 328 k.o.Tabor. Možen je priključek na optično omrežje, v objektu se predvidijo ustrezne optične, hišne, komunikacijske inštalacije.

26. člen

(plinovod)

- (1) V primeru potreb po priključitvi na plinovodno omrežje se izvede priključek na obstoječi distribucijski plinovod v Dvorakovi ulici ali Ulici Moše Pijada.

27. člen

(vročevod)

- (1) Objekti se nahajajo v območju, kjer je v skladu z LEK predvideno ogrevanje preko sistema daljinskega ogrevanja Mestne občine Maribor.
- (2) Za potrebe energetskega napajanja predvidenega objekta je na parceli 329 že izveden priključni vod daljinskega ogrevanja dimenzije DN80 z zadostno kapaciteto za ogrevanje predvidenega objekta - potrebna je funkcionalna prilagoditev predvidenemu novemu stanju (odstranitev dela priključnega razvoda in prilagoditev novemu objektu zaradi nadomeščanja do-sedanjih objektov s predvideno novogradnjo).
- (3) Zaradi predvidene gradnje je na parceli 330 k.o. Tabor, preko katere poteka glavni distribucijski vod daljinskega ogrevanja dimenzije DN200, je potrebna izvedba prestavitve prizadetega distribucijskega voda v traso izven gradbenih mej predvidene novogradnje.

28. člen
(ogrevanje in hlajenje)

- (1) Nova objekta se priključujeta na sistem daljinskega ogrevanja. Dodatno ogrevanje na lesno biomaso in drugo individualno ogrevanje ni dovoljeno.

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

29. člen
(splošno)

- (1) Z načrtovanimi ureditvami in ob upoštevanju ukrepov, ki jih predpisuje veljavna zakonodaja, se pričakuje sprejemljiv vpliv na okolje, ki ne presega zakonsko dopustnih meja za posamezno sestavino okolja.

30. člen
(varstvo pred hrupom)

- (1) Skladno z veljavno zakonodajo se obravnavano območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene.

(3) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito ali sanacijo.

(4) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

(5) V času gradnje se naj upoštevajo določbe iz veljavne zakonodaje, ki določajo:

- 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 iz na gradbišču,
- celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
- uporabo začasnih protihrupnih zaslonov.

(6) Pri izdelavi projektne dokumentacije za objekt in pri njegovi izvedbi je treba zagotoviti, da obratovanje naprav za ogrevanje, klimatizacijo in prezračevanje objekta ne bo povzročalo čezmernega obremenjevanja okolja s hrupom.

31. člen
(varstvo pred onesnaženjem zraka)

- (1) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varstva okolja, emisij delcev v zrak ter pripadajoče načrte in operativne programe za kakovost zunanjega zraka:

- Uredba o kakovosti zunanjega zraka (Ur. L. RS 9/11m, 8/15 in 66/18),
- Pravilnik o ocenjevanju kakovosti zunanjega zraka (Ur. L. RS 55/11, 6/15 in 5/17),
- Uredba o arzenu, kadmiju, živem srebru, niklju in policikličnih aromatskih ogljikovodikih v zunanjem zraku (Ur. L. RS 56/06).

(2) Gradnja se v skladu z Uredbo o preprečevanju in zmanjševanju emisij delcev iz gradbišč (Ur. L. RS 21/11) 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.

- (2) Skladno s sprejetim Občinskim programom varstva okolja Mestne občine Maribor za obdobje 2021-2030 (2021) se priporoča izvedba t.i. zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklima in bilance zelenih površin.

32. člen

(podnebne spremembe, samooskrba)

(1) V čim večji možni meri se naj ohranijo obstoječe zelene infrastrukture in zeleni pas (zelenice) pod drevesi ob Dvorakovi ulici ter zelenih pasov, ki mejijo na pločnik ob Ulici Moša Pijade oziroma naj se v enakem ali večjem deležu nadomestijo ob načrtovani ureditvi, kolikor je mogoče.

V skladu s sprejetim občinskim programom varstva okolja se naj na objektih in v njihovi okolici v čim večji meri predvidi izvedba tako imenovanih zelenih streh, zelenih fasad, balkonov in na predvidenih zelenih površinah načrtuje izvedba urbanih vrtov, ozelenitev parkirišč.

(2) Za blaženje podnebnih sprememb se naj upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (URE, OVE) in trajnostne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP, kolesarnice in prostori za parkiranje koles,...)

(3) Izbor drevesnih vrst za zasaditev naj ustreza ravnim pogojem na mikro lokaciji, poudarek naj bo na pestrosti domorodnih in medovitih vrst. Z zasaditvijo naj se doseže izravnava izgubljenih zelenih površin na račun gradnje in zmanjševanje vpliva toplotnih otokov ter blažitev posledic podnebnih sprememb.

(4) Vsi ukrepi so nujni zaradi izravnave bilanc zelenih površin in blažitev posledic podnebnih sprememb.

33. člen

(zaščita pred onesnaževanjem podtalnice)

(1) Predmetna lokacija se nahaja v ožjem območju z oznako »WO II« zalog pitne vode na Dravskem polju zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

(2) Končni izkopi gradbene jame na ožjem vodovarstvenem območju so v skladu z zakonodajo dovoljeni, če so izvedeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

(3) Tla v kletnih etažah morajo biti načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le-teh, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v ponikalnico ali kanalizacijo. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858).

(4) V skladu z izdelano analizo tveganja (Analiza tveganja za onesnaženje podzemne vode, Aneri Eco Inženiring, mag. Irena Kopač s.p. strokovno svetovanje in storitve, št. projekta: 6AT-22006, maj 2022), je predmetna gradnja dopustna in nima vplivov na območje vodnega vira Urbanski plato. Maksimalna gladina podzemne vode na območju posega je na koti 254.00 m n.v. Na podlagi analize tveganja se v času gradnje in rušitvenih del priporočajo naslednji ukrepi:

- Gradbišče mora biti urejeno in zavarovano v skladu s Pravilnikom o gradbiščih (UL RS, št. 55/08, 54/09 - popr. in 61/17 - GZ). Dela na gradbišču morajo potekati v skladu z veljavnimi predpisi s področja varstva pri delu in varstva okolja ter Uredbo o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih (UL RS st. 83/05 in 43/11 - ZVZD-1).

- Vsa gradbena vozila in stroji, ki se uporabljajo na gradbišču, morajo biti tehnično brezhibni, očiščeni ter redno pregledovani in vzdrževani, da ne bi prišlo do puščanja goriva, motornega, zavrnega ali hidravličnega olja.

- Vozila in mehanizacija naj se po končanem delu parkirajo na mestu, ki ga določi izvajalec del in je tudi ustrezno zavarovano za primer razlitja nevarnih snovi. Izvajanje tekočega vzdrževanja delovnih strojev se lahko izvaja le na ustrezno opremljeni (obstoječi ali v ta namen zgrajeni) ploščadi.

- Na gradbišču morajo biti na razpolago zaščitna folija, lovilna korita in absorbna sredstva za primer, da bi prišlo do iztoka goriva oziroma olja. Folija in korita morajo biti nemudoma nameščeni povsod, kjer pride do točkovnega kapljanja goriva ali olja. Zaščitno folijo, absorpcijska sredstva in lovilna korita, ki so bila uporabljena v primeru iztekanja olj ali goriva, je potrebno po končanih

delih odstraniti. Z onesnaženim materialom je potrebno ravnati v skladu z Uredbo o odpadkih (UL RS st. 37/15, 69/15 in 129/20).

- Odpadke, ki nastanejo pri gradbenih in rušitvenih delih je potrebno hraniti ločeno po vrstah gradbenih odpadkov iz klasifikacijskega seznama odpadkov.
 - Nevarne odpadke je potrebno zbirati ločeno. Določeno mora biti ustrezno opremljeno mesto na območju gradbišča za kratkotrajno skladiščenje nevarnih odpadkov, skladiščne posode za nevarne odpadke pa morajo biti iz ustreznih materialov (odpornih na skladiščene snovi), zaprte in ustrezno označene (oznaka odpadka, oznaka nevarnosti).
 - Zagotovljen mora biti reden odvoz odpadkov z območja gradbišča, pri čemer je potrebno gradbene odpadke oddati zbiralcu gradbenih odpadkov, nevarne odpadke pa pooblaščen organizaciji za zbiranje nevarnih odpadkov, kar mora biti tudi evidentirano.
- (5) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS st. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, st. 64/12, 64/14 in 98/15) zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku oij (SIST EN 858). Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilniku olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrите površine vodo neprepustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo neprepustni material.
- (6) Padavinske odpadne vode iz utrjenih zunanjih površin se vodijo preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj v ponikalnico/ce, ki so locirane na zahodni strani objekta, pod predvideno utrjeno ploščadjo. Padavinske vode iz strešin se vodijo direktno v ponikalnico/ce. Natančne dimenzije in število potrebnih ponikalnic se opredeli v projektni dokumentaciji na osnovi hidravličnega računa in natančnih podatkih o sestavi tal.

34. člen (odpadki)

- (1) Ravnanje z odpadki se izvaja v skladu z veljavno zakonodajo in določili občinskega odloka. Na območju se izvaja ločeno zbiranje odpadkov. V sklopu funkcionalnega zemljišča je investitor dolžan zagotoviti zbiralnice ločenih frakcij. Dostop za komunalna vozila je zagotovljen po vseh javnih dostopnih cestah.
- (2) Vse odpadke je potrebno ločevati ter predati v uporabo ustreznim prevzemnikom.
- (3) V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

35. člen (varstvo naravne dediščine)

- (1) Na območju OPPN ni naravnih vrednot, ekološko zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

36. člen (varstvo kulturne dediščine)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.
- (2) Enote nepremične kulturne dediščine, ki se nahajajo v območju vplivov novih posegov na okolje so:
- 6413 Maribor - Mestna četrt Tabor – urbanistični spomenik,
 - 7523 Maribor - Mariborski dvor – dediščina,
 - 7538 Maribor - Stanovanjski blok Ljubljanska 6,
 - 7541 Maribor - Stanovanjski blok Ulica Moše Pijade 6,8,10.
- (3) Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:
- v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije

skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;

- ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni 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.

(4) V postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja je potrebno pridobiti soglasje ustrezne službe za varstvo kulturne dediščine.

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

37. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom)

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

- (1) Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter 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 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.
- (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 novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.

Varstvo pred požarom:

- (1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika.
- (2) 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,
 - da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
 - da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
 - da se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.
- (3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljevec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.
- (4) Za omejitev širjenja požara na sosednje stavbe so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej.
- (5) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Voziščna konstrukcija mora biti dimenzionirana tako, da omogoča promet težkih kamionov.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

38. člen

(*etape*)

- (1) Dovoljena je etapna gradnja. Vsaka etapa predstavlja zaključeno celoto.
- (2) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah.

IX. DOPUSTNA ODPSTOPANJA

39. člen

(*odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije*)

- (1) Na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije so dopustna odstopanja pri prometnem, komunalnem in energetske opremljanju, v kolikor te spremembe in dopolnitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in so za izvedbo teh odstopanj pridobljeni pogoji in mnenja vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora.

X. OSTALI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN

40. člen

(*obveznosti investitorjev*)

- (1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.
- (2) Investitor je dolžan z MO Maribor skleniti dogovor/pogodbo o komunalnem opremljanju območja in deleži sofinanciranja glede izgradnje prometne in komunalne infrastrukture širšega pomena.

41. člen

(*obveznosti izvajalcev*)

- (1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:
 - pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
 - na svoje stroške zgraditi vso prometno, komunalno in energetske infrastrukturo znotraj območja OPPN, v skladu z grafičnim in tekstualnim delom OPPN in z občino pred izdajo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o komunalnem opremljanju v skladu z veljavno zakonodajo,
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
 - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
 - sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
 - v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
 - v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
 - vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,

- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolice objektov,
 - sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
- (3) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

42. člen

(posegi dopustni po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev)

- (1) Po izgradnji na osnovi tega OPPN so dopustni posegi, ki so opredeljeni v 7. členu tega odloka, vendar v skladu s pogoji gradnje iz tega odloka.

XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

43. člen

(občinski prostorski akti)

- (1) Z dnem uveljavitve tega akta na območju iz 4. člena tega odloka preneha veljati Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 1/14-UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr.), 1/18, 9/18-obv.razl., 24/20-obv.razl.).

44. člen

(vpogled OPPN)

- (1) OPPN je na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalo, promet in prostor – na Sektorju za urejanje prostora, na mestni četrti Magdalena in na spletni strani www.maribor.si.

45. člen

(začetek veljavnosti)

- (1) Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

OBRAZLOŽITEV

Gradivo dopolnjeni osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Ta 1-C – območje ob Dvorakovi ulici v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju OPPN) je skupaj z elaboratom ekonomike, bilo javno razgrnjeno v času od 28.12.2022 do 30.1.2023 na Mestni občini Maribor, na Uradu za komunalo, promet in prostor - v prostorih Sektorja za urejanje prostora, v prostorih Mestne četrti Magdalena in na internetni spletni strani www.maribor.si – pod rubriko javni razpisi in objave.

Javna obravnava navedenega prostorskega akta se je izvedla 18. januarja 2023 v prostorih MČ Magdalena.

Iz priloženega gradiva - stališča do pripomb podanih v času javne razgrnitve predmetnega dopolnjenega osnutka OPPN so razvidne pripombe, ki so bile podane v času javne razgrnitve in stališča z obrazložitvami.

Gradivo za drugo obravnavo na Mestnem svetu se od gradiva, ki je bilo potrjeno v prvi obravnavi razlikuje v grafičnem delu, saj se je območje obravane smiselno razširilo še na del parcel 2812 in 2813/1 k.o. Tabor, kot zaključeno ureditveno območje, kar je bil tudi predlog podan v času javne razgrnitve. Posledično se je spremenil 4. člen, ki opisuje območje obdelave.

V tekstualnem delu odloka ni ostalih vsebinskih sprememb razen, da se je v 21. členu dodalo besedilo glede možnosti fazne izgradnje infrastrukture, ter pogojev glede izvajanja komunalne opreme v dogovoru z Mestno občino Maribor. Investitor posamezne faze je dolžan z Mestno občino Maribor skleniti dogovor/pogodbo o komunalnem opremljanju območja v kateri bodo predeljene posamezne aktivnosti in obveznosti pri izgradnji komunalne opreme in deleži sofinanciranja.

Nekateri člani so se le redakcijsko preuredili kot npr. pri opisu lege načrtovanih objektov, pri ureditvi zelenih površin, pri opisu dostopa v kletne etaže, pri ureditvi potopnih zbiralnic.

Na predmetni predlog OPPN so pridobljena druga mnenja (soglasja) vseh nosilcev urejanja prostora.

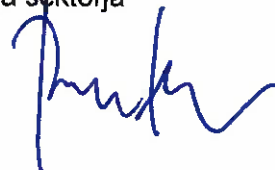
Pripravila:

Vesna Bauman, podsekretarka






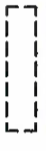










Maja Reichenberg Heričko

vodja sektorja



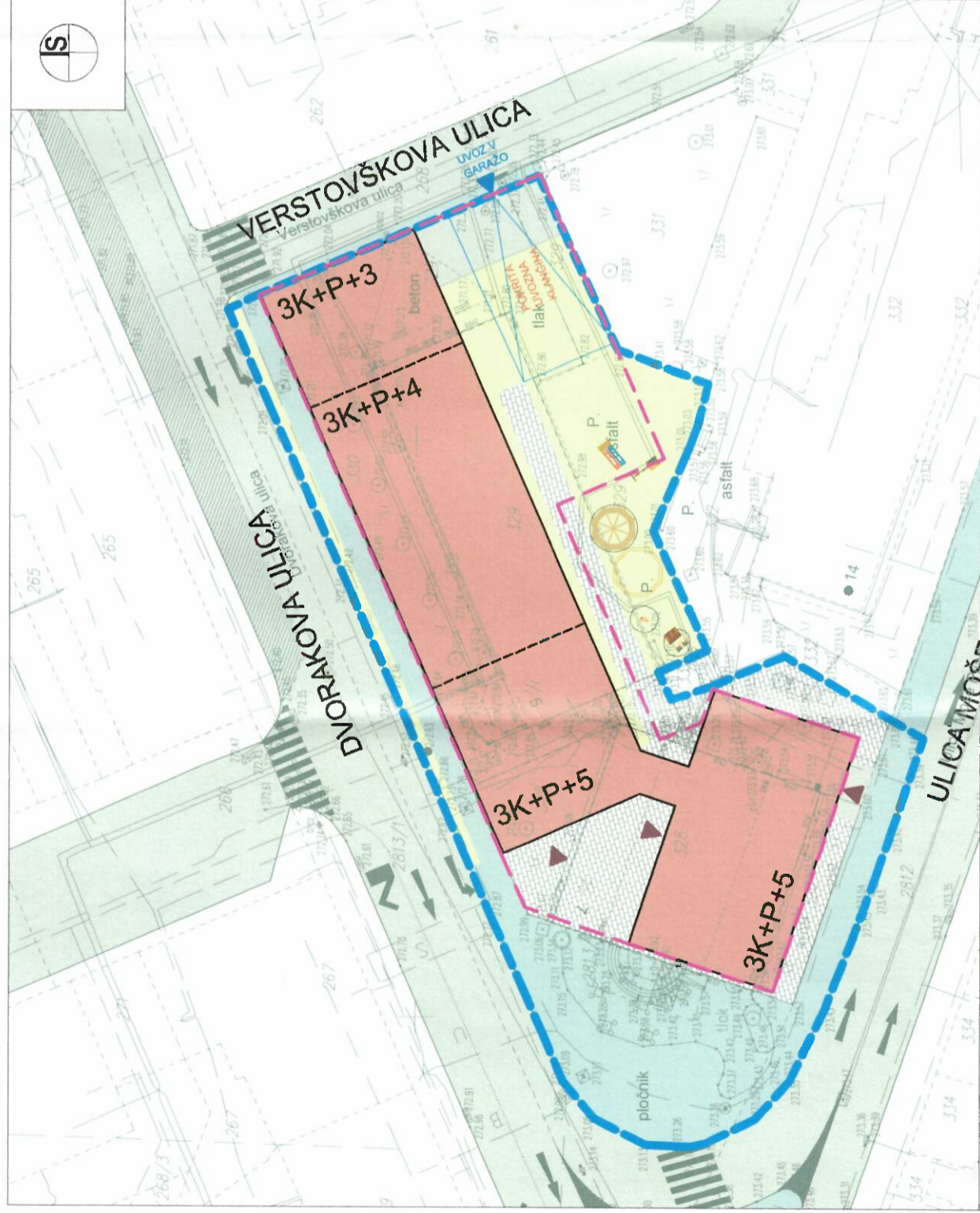
LEGENDA:

-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  OBSTOJEČE ULICE
-  OBSTOJEČI PLOČNIK
-  PREDVIDENO
-  STANOVANJSKI STAVBI
-  OBMOČJE POZIDAVE
-  ZELENE POVRŠINE
-  3K+P+5
-  SMER DOVOZA DO PARKIRIŠČ IN KLETNIH ETAŽ
-  SMER VHODA V STAVBE
-  PLOČNIK, PEŠ POVRŠINE, TLAKOVANE, POHODNE POVRŠINE
-  DREVEVA, GRMIČEVJE
-  OTROŠKO IGRIŠČE
-  PREREZ A-A, B-B, C-C






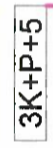








URBIS
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor

PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA Ta 1 - C OBMOČJE OB DVORAKOVI ULICI V MO MARIBOR
FAZA:	USKLAJENI PREDLOG
NASLOV LISTA:	Prikaz umeritve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji UREDITVENA SITUACIJA
NAROČNIK IN INVESTITOR:	JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR, Grajski trg 1, 2000 Maribor
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502
SODELAVKA:	Dijana BOŽIČ, mag. inž. arh.
ŠT. PROJEKTA:	2020/OPPN-081
DATUM PROJEKTA:	APRIL 2023
MERILO:	1 : 500
ŠT. LISTA:	4.1



LEGENDA:

-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  OBSTOJEČE ULICE
-  OBSTOJEČI PLOČNIK
-  PREDVIDENO
-  STANOVANJSKI STAVBI
-  ZELENE POVRŠINE
-  3K+P+5
-  SMER DOVOZA DO PARKIRIŠČ IN KLETNIH ETAŽ
-  SMER VHODA V STAVBE
-  PLOČNIK, PEŠ POVRŠINE, TLAKOVANE, POHODNE POVRŠINE
-  OTROŠKO IGRISČE
-  OBMOČJE KLETNE ETAŽE



URBIS,
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor

PROJEKT: OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA Ta 1 - C
OBMOČJE OB DVORAKOVI ULICI V MO MARIBOR

FAZA: USKLAJENI PREDLOG

NASLOV LISTA: Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji
PROMETNO TEHNIČNA SITUACIJA S PRIKAZOM PRIKLJUČEVANJA NA OBSTOJEČO PROMETNO UREDITEV IN SHEMA KLETNE ETAŽE K1

NAROČNIK IN INVESTITOR: JAVNI MEDOČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR, Grajski trg 1, 2000 Maribor

NOSILEC NALOGE: Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502

SODELAV/KA: Dijana BOŽIČ, mag. inž. arh.

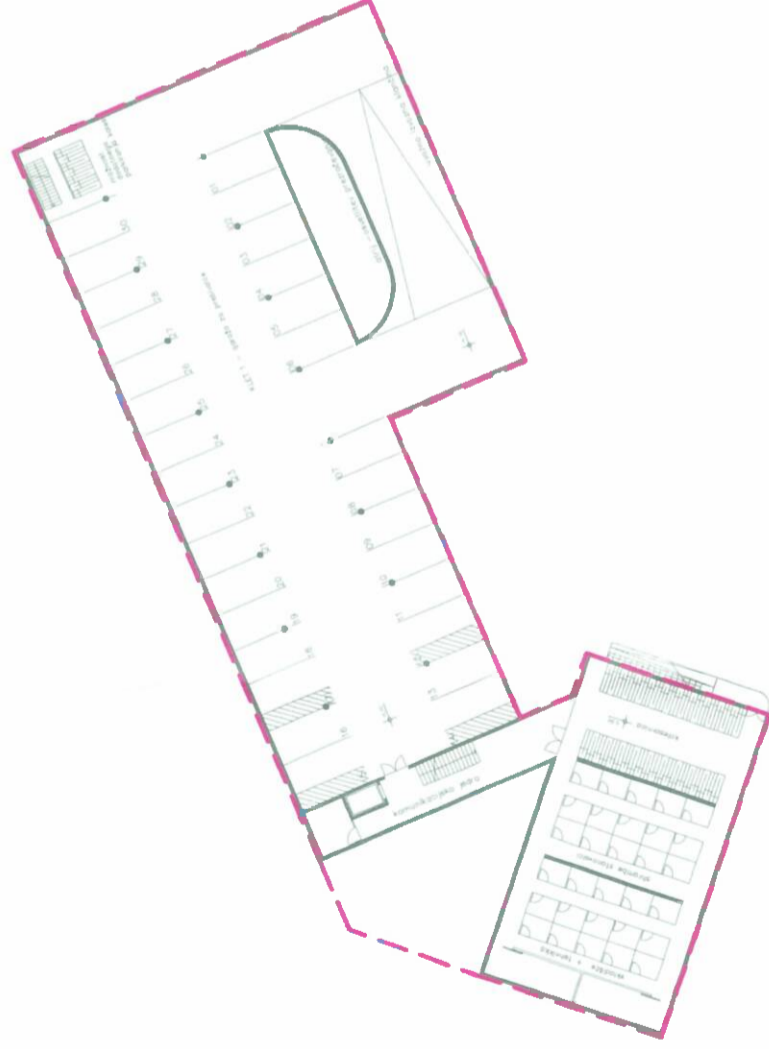
ŠT. PROJEKTA: 2020/OPPN-081

DATUM PROJEKTA: APRIL 2023

MERILO: 1 : 500

ŠT. LISTA:

4.5



SHEMA KLETNE ETAŽE K1



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

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: 3503-10/2021-61

Datum: 20. 3.2023



Na podlagi 119. ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20-ZIUOPDVE, 199/21-ZUreP-3 in 20/22-odl.US) v povezavi z 298.členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) 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 DO PRIPOMB
PODANIH V ČASU JAVNE RAZGRNITVE
DOPOLNJENEGA OSNUTKA OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
ZA DEL OBMOČJA TA 1-C – OBMOČJE OB DVORAKOVI ULICI V MO MARIBOR**

Dopoljnjeni osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Ta 1-C – območje ob Dvorakovi ulici v MO Maribor (v nadaljevanju OPPN), je bil javno razgrnjen v času od 28.12.2022 do 30.1.2023 na Mestni občini Maribor, v prostorih Sektorja za urejanje prostora, v prostorih Mestne četrti Magdalena in na internetni spletni strani Mestne občine Maribor. V času javne razgrnitve je bila izvedena javna obravnava in prva obravnava na seji Mestnega sveta.

Zainteresirana javnost je v času javne razgrnitve podala svoja mnenja, pobude in pripombe. V nadaljevanju je podan povzetek vseh pripomb podanih v času javne razgrnitve ter stališča in odgovori.

Vprašanja, ki so bila zastavljena na javni obravnavi in na seji Mestnega sveta in so bila pojasnila in odgovori podani sproti, niso posebej zavedena v predmetnem gradivu. Zapis javne obravnave je na vpogled v spisu zadeve, v vednost je poslan MČ Magdalena.

Sklop pripomb 1

Iz sestanka javne razgrnitve in javne obravnave iz dne 18.1. 2023 sem razbrala dosti pomanjkljivosti, ki se tičejo bodoče Dvorakove nove gradnje.

Imam kar precej vprašanj na katere upam, da mi boste odgovorili, ker so vaši odgovori bili zelo nejasni in niso bili usklajeni z vsemi vašimi gosti.

- dejali ste „odprt, prostor; kako le, že sedaj je dovolj visoka stavba, če se doda ena ali dve nadstropji se ne bo videlo nikamor, niti sosednjih stavb, ki jih vidimo sedaj, ampak direktno nekomu na balkon in oni nam v krožnik, ne bo prav prijetno več tukaj živeti, že sedaj imamo prometa prek zadosti, potem pa še promet in jok ter vrisk otrok, okrog in okrog je sama starejša populacija prebivalstva (postavite se k knjižnici in pogledite proti lekarni Lah, kaj boste videli, že sedaj nič, po gradnji pa še manj in to naj bi bil odprt prostor), že kar nekaj ljudi razmišlja o selitvi...

- kaj je bilo zasnovano prej, in če, cestni promet po Dvorakovi in Moše Pijada, ali načrtovan blok (odgovori, ki ste jih navedli niso bili skladni)

- kje bodo bodoči stanovalci dovažali opremo; in kasneje nakupe, kar čez pločnik, kot to sedaj počnejo reševalna vozila in pacienti, ki se pripeljejo do vrat

- predviden ekološki kotichek

- polnilnice za elektro avtomobile
 - kolesarska steza
 - intervencijska pot
 - so ta neprofitna stanovanja namenjena „našim mladim,, družinam, ali na splošno kot je v Preradovičevi ulici na Studencih
 - od kod bodo mlade družine plačevale visoko najemnino in istočasno „šparale,, za iti na svoje (po 5 letih, kot ste dejali in tudi bilo objavljeno v medijih). Absolutno nemogoče ob tej draginji.
 - kaj je za vse vas mlada družina ; dejali ste 45 let; za moje pojme je mlada družina do 30 let
 - ko smo na Moše Pijada delali fasado smo dobili navodila iz spomeniškega varstva , da mora izgled fasade ostati enak kot je bil , torej bele barve. V vaši predstavitvi so bili »gangi« oz. njihova notranjost se mi zdi rahlo oranžne barve.
 - ali taka »moderna« zgradba spada v že umeščene zgradbe, glede spomeniškega varstva in nasploh zaradi videza, kot ste dejali , da smo že ne vem kdaj imeli prostorsko ureditev super urejeno
 - v samem centru mesta so skoraj vse hiše prazne, tudi več kot polovice Koroške ulice je prazne , tam bi bilo za mlade družine, kot trdite brez avtomobilov... Sicer pa je res nesmiselno kar ste povedali, da računate pol parkirnega mesta na stanovanje, sedaj ko vsi vemo , da ima vsaka družina po dva avtomobila. Res čudno razmišljanje in govorjenje...
 - dostop po Verstovškovi ulici do Moše Pijada 12 in 14 (ena ali obe smeri)
 - kako bo z dostopom pri Magdalenskem parku za tiste , ki imamo tam garaže
 - in , ker sem ravno pri garažah bi dejala še to; kar je bilo na javni obravnavi na kratko povedano; s tem , ko se je naredil podvoz , se je za nas, sploh zame, ki imam prvo garažo situacija zelo poslabšala...
- Narejena je bila ograja, ki so jo pritrdili na mojo garažo, po mnogih klicih so to preuredili, ker ne more biti pritrdjena na moje , ker so stene garaž tako tanke , da to ne bi vzdržalo (seveda se je delalo brez kake vednosti lastnika). Sedaj je problem, da se naslanjajo in uprejo na ograjo in moj žleb ter skačejo čez ... Drugi problem je sledeč; začelo mi je zamakati v garažo in sedaj mi prosim objasnite kako naj pridem do garaže od zadaj, da bom lahko dala popraviti, ker je ograja prislonjena na steno garaže. ograja , ki je postavljena zgoraj ob železniški progi je kar naprej podrti , pojdite na teren in si pogledajte kaj vse ljudje delajo; sedaj že iz proge mečejo kamenje na zelenico, da jim ne drsi, ko hodijo po klančini...toliko kaj smo pridobili z podvozom, mene je kar groza tistega podvoza, kaj šele ljudi , ki hodijo tam v službo in iz nje okoli 22h v UKC.
- pridite enkrat sredi dneva na obisk, bomo imeli odprto okno in boste videli kako se bomo lahko pogovarjali, nič ker se ne slišimo zaradi močnega prometa, spalnice imamo obrnjene proti Magdaleni, celo noč je promet in še iz Pekarne se vse sliši, kako bo tistim stanovalcem , če bo obojestranski promet in še »gangi« kjer se bodo otroci igrali, kako bodo zračili prostore in spali ob takem hrupu...
 - in kdo bo z malim otrokom sedel in se družil tam na ovinku ob cesti, kjer bo malo zelenice okoli dreves.
 - na igrišču ali igralih zadaj nisem videla nobene zelenice na predstavitvi
 - kako bodo otroci varovani oz. zavarovani na igrišču , da se ne zaigrajo in „zletijo,, na Verstovškovo ulico...

Stališče in obrazložitev:

- terminologija »odprt« prostor izhaja iz urbanističnega in arhitekturnega izrazoslovja in pomeni tipologijo ureditve prostora in koncepta stavb, kjer se predlaga odprti tloris, stanovanja z dvostransko orientacijo in s pogledi v več smeri, objekti so med seboj ločeni s pasażami, možen je prehod v vse smeri. Predlagani tloris in postavitev objektov sledi obstoječi ulici, vendar ni zaprt, ne tvori zaprtega kareja z nedostopnim dvoriščem, temveč omogoča dostopnost vsem. Zasnova celotnega kareja med ulicami Moše Pijade, Dvorakovo in Ljubljansko predstavlja obulično

pozidavo, ki je tipična za center mesta. Položaj predvidenih objektov ne odstopa od meril, ne zmanjšuje razdalj med obstoječimi objekti, ne poslabšuje prostorskih razmerij. Zasnova poudarja značaj obstoječega prostora – z novo mrežo pešpoti ohranja prehodnost skozi notranjost kareja med Dvorakovo ulico, ulico Moše Pijada in Ljubljansko ulico.

- Aktivnosti v zvezi z izgradnjo objekta ob Dvorakovi ulici so se začela leta 2020 z izdelavo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP), sledila je izdelava Programska preveritev arhitekture v več variantah. Zasnova preureditve prometa je bila izdelana v letu 2022.
- Dostop in dovoz do objekta in posameznih stanovanj se bo vršil preko podzemne garaže. V času selitve bo posamezna dostava verjetno potekala tudi preko javne površine in ploščadi na zahodu. Odprti prostor na zahodu je namenjen tudi intervencijskim dostopom.
- Natančna lokacija ekološkega otoka bo opredeljena v projektni dokumentaciji, možne lokacije so ob Ulici Moše Pijade in Verstovškovi ulici.
- Polnilnice za elektro avtomobile bodo locirane v kletni etaži, garaži in ob uvozu v kletno etažo, kjer sta dve parkirni mesti z električnimi polnilnicami.
- V skladu s predlogom prometne ureditve bo kolesarski promet potekal ob Dvorakovi, Ljubljanski ulici in Ulici Moše Pijade, ločeno od prometa motornih vozil.
- Intervencijske poti so predvidene po obstoječih obodnih cestah, Verstovškova, Moše Pijade, Dvorakova, intervencijski dostop je možen tudi preko ploščadi na zahodni strani objektov
- Stanovanja bodo namenjena mladim in mladim družinam. Najemnina bo določena stroškovno, tako, da se bo pokrivala investicija in redno vzdrževanje objekta. Glede na trenutne investicijske vrednosti ocenjujemo, da bo najemnina znašala okrog 7 €/m². Najemniki bodo lahko zaprosili za subvencijo najemnine, ki lahko znaša tudi do 85 % najemnine. V kolikor bo projekt pridobil nepovratna sredstva s strani EU Skladov (npr. iz Načrta za okrevanje in odpornost), bo najemnina nižja. Starostna meja za mlade in mlade družine bo določena z razpisom za oddajo le-teh; na obstoječih razpisih je JMSS Maribor definiral mlade s starostjo do 30 let in mlade družine z otroci, kjer nobeden od staršev še ni dopolnil 35 let.
- Med nosilci urejanja prostora je tudi Ministrstvo za kulturo v sodelovanju z Zavodom za varstvo kulturne dediščine Maribor, ki je dalo pozitivno mnenje na osnutek OPPN, kar pomeni, da je stavba ustrezno umeščena tako po tlorisni in višinski zasnovi, kot po gradivu (gradbeni materiali) in konstrukcijski zasnovi, oblikovanosti zunanjsčine, funkcionalni zasnovi notranjsčine objektov in pripadajočega zunanjega prostora, komunikacijski in infrastrukturni navezavi na okolico.
- Pripomba se ne nanaša na prostorski akt temveč izraža osebno stališče
- V skladu s predlogom prometne ureditve bo promet po Verstovškovi ulici enosmeren in sicer iz smeri Dvorakova proti Ljubljanski ulici. Dostop bo kontroliran preko potopnega stebrička ali zapornice. Dostop bo možen za vse stanovalce, komunalna vozila in intervenco.
- Dostop do garaž pri Magdalenskem parku (Pupinova, Levstikova) ostaja nespremenjen iz Ulice Moše Pijade, ki ostaja enosmerna v smeri zahod-vzhod. Dostop bo kontroliran preko potopnega stebrička ali zapornice. Dostop bo možen za vse stanovalce, komunalna vozila in intervenco.
- Pripomba se ne nanaša na prostorski akt temveč se nanaša na ureditve, ki so izven območja OPPN in nimajo neposredne povezave z predlagano ureditvijo.
- Pripomba se ne nanaša na prostorski akt temveč izraža osebno stališče glede problematike hrupa.
- Otroško igrišče je osrednji motiv nove ureditve – oblikovano je kot varen in pregleden prostor brez prometa. Igrišče je v neposredni povezavi z dnevnim centrom za otroke, in z večstanovanjskim objektom. Oblikovanje igrišča omogoča igro otrok, ob igrišču pa je tudi večja tratna površina, ki ponuja neskončne možnosti za igro in druženje. Igrišče se opremi z lesenimi igrali, podlaga je naravna – osnovna zaščitna površina je prodec. Klopi so postavljene na samem igrišču – v senci dreves in neposredno ob njem. Umestitev klopi omogoča vizualni kontakt med igriščem, stanovanjskim objektom in celotnim parkom.

Sklop pripomb 2

Udeležila sem se javne razgrnitve, ki je bila izvedena 18. januarja. Arhitekturna rešitev mi je neznansko všeč - zaradi izgleda, »zelenosti«, »nenaklonjenosti« prekomernemu številu avtomobilov, zaradi prostorov srečevanja in druženja, zaradi sodelovanja snovalcev z organizacijo Zadrugator, zaradi ohranitve obstoječih dreves (koliko jih je sposoben ohraniti bodoči gradbinec pa je drugo vprašanje) in še je razlogov.

1. Imam pa vprašanje v zvezi z elaboratom ekonomike, in sicer:

Str. 29 / tč. 4.1.3 / 1. in 2. odstavek: *Vsa infrastruktura je zgrajena do oboda območja OPPN oz. do njegove neposredne okolice in zagotavlja priključevanje objekta na obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Zato bo vsa prej opisana infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek, ki bo v zasebni lasti. Gradnjo teh pa na svojih lastnih parcelah financira oz. ureja investitor sam.*

Nove komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v OPPN ni oz. je ni potrebno zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, saj bo vsa infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek na obstoječo komunalno opremo; priključki bodo v lasti investitorja. Zaradi tega v tem elaboratu ekonomike tudi ni ovrednotene nove komunalne opreme.

Str. 26 / tč. 4.1.2.8 / 3. odstavek: *Zaradi predvidene gradnje je na parceli 330 k.o. Tabor, preko katere poteka glavni distribucijski vod daljinskega ogrevanja dimenzije DN200, je potrebna izvedba prestavitve prizadetega distribucijskega voda v traso izven gradbenih mej predvidene novogradnje. Prosim za pojasnilo, kako torej nujen premik javne infrastrukture – glavnega distribucijskega voda za daljinsko ogrevanje, ne pomeni omembe vrednega dodatnega posega in stroška, oz. »nove komunalne opreme«, kar bi bilo treba ovrednotiti v elaboratu ekonomike?*

2. Imam tudi par laičnih predlogov:

- 2.1 Ne vem, ali bi rešitev prispevala k boljšemu medsosedsckemu razpoloženju (kot je sedaj), ampak v kareju, ki nastaja, bi veljalo funkcionalo znotraj kareja »združiti« v skupno dvorišče z igriščem in ostalimi zunanjimi prostori za druženje. Območje je danes nabasano z avtomobili in veljalo bi poiskati rešitev za parkiranje tudi teh avtomobilov pod zemljo, zemljišča osvobojena avtov pa spremeniti v park. Morda bi kaj takega dvignilo kakovost bivanja tudi ljudem, ki tukaj še stanujejo.
- 2.2 Glede na to, da se na strehah večstanovanjskih stavb načrtujejo zelene vsebine, bi veljalo za vzdrževanje zelenih vsebin predvideti zbiranje deževnice in urediti zalogovnik (vsaj) za te namene. Meteorna voda bi se lahko uporabila v kleti za pranje vozil, čiščenje hodnikov, ...
- 2.3 Uvodoma sem še pisala o obstoječih drevesih: še več bi se dalo narediti v tem pogledu. Govorim o vrsti sicer okrasnih dreves pred CSD na Dvorakovi. Ob gradnji bi veljalo tudi ta preseliti in ne uničiti. Arboristična stroka naj se vključi, vedno pa naj bo prisotna misel o segrevanju planeta, še posebej mest ...

Stališče in obrazložitev:

Ad1. Zaradi predvidene gradnje je potrebno preložiti obstoječi distribucijski vod za daljinsko ogrevanje, preko katerega se ogrevajo objekti severno do Dvorakove ulice, v dolžini približno 50 m. Preložitev ne pomeni izgradnjo nove ali povečanje kapacitet obstoječe javne infrastrukture, ki bi jo bilo potrebno ovrednotiti tudi v ekonomskem elaboratu (v ekonomskem elaboratu se ovrednotijo in upoštevajo tisti posegi v javno komunalno omrežje, ki predstavljajo potrebno zamenjavo zaradi povečanja kapacitet omrežja ali novogradnje, ki so potrebne in nujne za komunalno navezavo predvidenih objektov).

Preložitev vročevoda pomeni prilagoditev trase, ki bo omogočila tudi izgradnjo priključka za novi objekt.

Ad2.1 Predlog o povezovanju površin je iz urbanističnega in arhitekturnega vidika dober in zaželen, vendar zaradi različnih lastniških razmerij in uporabnosti prostora težje izvedljiv. Odstranitev obstoječih parkirnih mest pomeni, da je potrebno ta parkirna mesta zagotoviti nekje drugje, kar pa presega obseg predmetnega prostorskega akta. Stališče investitorja je, da bo v načrtovani garaži zagotavljal parkiranje samo bodočim stanovalcem.

Ad 2.2 Projektna rešitev predvideva tudi trajnostno upravljanje z vodami, ki bo vključevalo zajem deževnice (sive vode), ki se bo uporabljala kot mehka voda za zalivanje ozelenitve na strehi. Zaradi slabih izkušenj (veliko okvar podobnih rešitev) in visokih stroškov se ne predlaga, da se deževnica uporabi z dvojno instalacijo za splakovanje kotličkov v sanitarijah ali za drugo uporabo.

Ad 2.3 Zaradi izgradnje objekta bo potrebno odstraniti obstoječa drevesa ob Dvorakovi ulici. Pred odstranitvijo bo arboristični strokovnjak drevesa pregledal in podal oceno ali jih je možno preseliti na drugo lokacijo. Projekt predvideva izvedbo nadomestnega drevoreda in zasaditev dreves ob Dvorakovi ulici. Nova drevesa v strukturnem smislu sledijo logiki razpršenih mogočnih dreves v notranjosti kareja. Novi dvojni drevored ob Dvorakovi ulici, bo dopolnil obstoječi drevored ob Ljubljanski ulici in tako ustvari simetrijo kareja.

Sklop pripomb 3

Z izgradnjo novega objekta s 60-timi stanovanji in veliko garažno hišo na Dvorakovi ulici 5-7 v Mariboru se bodo nadpovprečno povečali promet, hrup in onesnaženost zraka, ki so v tem predelu mesta že sedaj kritični (prebivalci že zdaj zaradi trdih prašnih delcev in visokega deleža izpušnih plinov avtomobilov ne moremo primerno zračiti stanovanj, sušiti perila ... zaradi gostote prometa je okrnjen počitek).

Predvidena gradnja je prevelika za tako majhen prostor, z njo bi se še dodatno zmanjšale zelene površine, ki jih v tem predelu mesta že sedaj primanjkuje.

Novogradnja bi zaradi postavitve na stik s cestiščem (na vzhodu) in svojih dimenzij, ki močno presega velikost trenutno obstoječih objektov na tej lokaciji, zelo znižala osončenje sosednjih stavb in tako pomembno okrnila kvaliteto bivanja prebivalcev tega območja.

Potrebno je opraviti analizo tega problema, ki jo morajo izdelati neodvisni strokovnjaki – želimo razgrnitev tega problema in dokaze, da se z gradnjo tega objekta osončenje obstoječih stavb ne zmanjša. Vse to nas skrbi, saj manjši delež sonca pomeni višje stroške ogrevanja in znižanje kvalitete našega bivanja.

Stavbe v okolici predvidene novogradnje so zelo stare. Kako je s statiko, z varnostjo objektov med izkopi zemljine za tako veliko podzemno garažo, kot je predvidena? So opravljene študije, analize, varnostni načrt?

Zaradi prenaseljenosti tega območja in velikega števila dnevnih obiskovalcev/prehodov/ prevozov (UKC MB, izobraževalne ustanove, Europark ...) menim, da je umestitev tako velike večstanovanjske stavbe v ta predel Tabora nepremišljena in bo negativno vplivala na kakovost življenja »starih« in »novih« prebivalcev tega okoliša.

Predlagam, da mestne oblasti poiščejo za predvideno novogradnjo, ki je sicer arhitekturno lepo zamišljena, nadomestno lokacijo, na kateri ne bo bremenila okolja in zdravja prebivalcev, pač pa mladim družinam omogočala kvalitetno bivanje v zelenju in svežem zraku.

Stališče in obrazložitev:

Urbanistična zasnova sledi logiki robne zazidave kareja z ločenimi vzdolžnimi objekti, ki je značilna za območje med Dvořakovo ulico, ulico Moše Pijada in Ljubljansko ulico. V tem smislu je predvidena novogradnja deljena na dva objekta, ki oblikujeta »odprt« zahodni vogal (analogno kot na vzhodni strani), z vmesnim preходом (pokrito pasažo) v parkovno urejeno notranjost stanovanjskega območja. Višinsko se stanovanjski objekti dvigujejo od Verstovškove ulice (P +3) do najvišje predpisane višine (P + 5) na urbanistično izpostavljenem zahodnem križišču. Na vzhodni strani Dvořakove ulice je predviden nov drevored, ki dodatno ščiti stanovanja pred hrupom. Notranji prostor stanovanjskega območja ostane odprt, parkovno urejen z igrali za otroke. Motorni promet je le na obodu, obstoječa parkirna mesta se ukine in nadomesti s podzemno garažo pod novim stanovanjskim objektom.

V tem smislu predlagana zasnova stanovanjskih objektov za mlade ni le segment širšega stanovanjskega območja (spalnega naselja), temveč prostor, ki omogoča in spodbuja druženje različnih starostnih skupin (otrok različne starosti in odraslih) in na ta način krepi občutek pripadnosti in s tem oblikovanje skupnosti. Enako kot so stanovanja pomembna za kvaliteto družinskega življenja, so tudi skupni prostori pomembni za vsakodnevno življenje skupnosti. To so razširjeni hodniki / ganki pred stanovanji, ki so priložnost za naključna srečanja in igro otrok, ravne strehe z dvignjenimi gredami za druženje ob gojenju vrtnin, terasa nad pasažo med objektoma za razne prireditve na prostem, igrala za otroke na južni strani stanovanjskega objekta, manjši gostinski lokal s teraso na križišču, ki mu je priključen skupni prostor za najrazličnejše dejavnosti, druženja, praznovanja, sestanke in igro otrok v obdobjih, ko ni možno zadrževanje na prostem.

Iz strokovnega vidika ocenjujemo, da predvideni poseg ne bo negativno vplival na sosednje objekte ali poslabšal bivanjske razmere obstoječim stanovalcem.

Študija osončenja, ki so jo (avtorji arhitekture) izdelali za potrebe oblikovanja novega objekta v fazi natečaja je pokazala, da so tako novo načrtovani objekti, kot objekti obstoječega stanja kvalitetno osvetljeni. Z ozirom na dejstvo, da govorimo o umeščanju objektov v strnjeno mestno tkivo je študija pokazala zmerno zmanjšanje direktne osvetlitve v zimskem obdobju na navonačrtovani lameli ob Dvořakovi ulici in objektih Dvořakove ulice 6 in 8. Že v mesecu marcu pa so popolnoma vsa stanovanja v načrtovanem območju enakomerno-direktno in kvalitetno osvetljena. Enako kvalitetno osvetlitev dosegajo vsa stanovanja tudi v poletnem obdobju.

V fazi izdelave projektne dokumentacije bodo izdelani statični izračuni, varnostna analiza za sosednje objekte, izdelan bo tudi podrobnejši načrt gradbišča. Vsi dokumenti bodo predstavljeni stanovalcem sosednjih objektov v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Sosednji objekt oziroma njihovi lastniki so v skladu z veljavno zakonodajo stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in bodo k sodelovanju povabljeni s strani upravne enote, ki bo izdala gradbeno dovoljenje.

Mestna občina Maribor je v letu 2022 naročila Prometno študijo ureditve Trga revolucije (izdelal Cestni inženiring d.o.o., št. projekta 397-PŠ, maj 2022). Predlaga se prometna ureditev, ki bo spremenila prometne tokove na širšem območju in sicer Ljubljanska ulica in Dvořakova ulica postaneta dvosmerni. Ulica Moše Pijade ostane enosmerna in bo namenjena samo dostopu stanovalcev, intervenciji in komunalnim vozilom. Avtobusni promet bo potekal po Dvořakovi in Ljubljanski ulici, spremeni se uvoz v UKC Maribor (glavni dostop bo iz krožišča po Masarykovi, dostop do garaž v UKC bo iz Ljubljanske ulice preko posebnega zavijalnega pasu). Avtobusna postaja ob Ulici Moše Pijade, Ljubljanski in Dvořakovi se ukinejo, centralno avtobusno postajališče je predvideno na Trgu revolucije. S predlagano prometno ureditvijo se bodo v celoti spremenili prometni tokovi na območju Ulice Moše Pijade, ki bo obremenjena samo z lokalnim prometom. Dostop bo kontroliran preko potopnega stebrička ali zapornice. Dostop bo možen za vse stanovalce, komunalna vozila in intervenco.

Sklop pripomb 4

Kot stanovalec na Dvorakovi 8. vam želim posredovati nekaj pripomb na OPPN za del območja, ki je predviden za gradnjo večstanovanjske stavbe.

Ulice: Dvorakova, Moše Pijada in Verstovškova so še sedaj zelo prometno obremenjene. S postavitvijo stanovanjskega bloka, bo prometna situacija še težja. Od omenjenih ulic bo Dvorakova ulica imela največje prometne težave. Potrebno je upoštevati, da ne gre samo za tranzitna vozila, temveč tudi za vozila stanovalcev Dvorakove 4, 6, 8, 10, 10a, 10b, 10c, 12, 14 in ulice Moge Pijada 20, 20a, 22 in 24.

Govora je o dvorišni strani ali bolje o parkiriščih od Gorkega ulice pa vse do Trga revolucije. K temu je potrebno dodati še dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil. Vsa ta vozila so in bodo še naprej uporabljala Dvorakovo ulico. In sedaj poleg vsega jo še dodatno želite obremeniti z vozili stanovalcev novogradnje. In vozil ne bo malo.

Zelo nenavadno se mi zdi, da se mestno jedro zapira za promet, obnavljajo se starejši objekti, istočasno pa želite število vozil na 400 m oddaljeni lokaciji povečati ter v strnjnem naselju med starejšimi bloki graditi nov blok.

Upam, da se ne motim, da omenjeno območje štejete za center mesta.

Če je temu tako, kar verjamem da je, zakaj dvojni kriteriji v razvoju mestnega središča? Potemtakem bi bilo bolj smiselno velike stanovanjske objekte graditi izven mestnega središča in ne v njem.

Zaradi višine bloka bo pozimi še dodatno zmanjšano osončenje na južni strani Dvorakove 6 in 8. S tem se nam bodo povečali stroški za ogrevanje in električno energijo.

V zvezi z novogradnjo se neizbežno vsiljuje razmišljanje o posledicah zaradi spremembe prometnega režima. Le-ta predstavlja v bistvu največji problem. Omenil bom sama Dvorakovo ulico, ker v njej živim in jo dobro poznam. Predvideva se dvosmerni promet. Ta prometni režim je že obstajal pred nekaj desetletji. Kljub temu, da je takrat bilo bistveno manj vozil, so stanovalci imeli velike težave pri uvrstitvi na nasprotni vozni pas proti mestu oziroma Trgu revolucije. Prihajalo je tudi do prometnih nesreč. Kakšne težave bi imeli vozniki danes, si lahko samo mislite. Trdim, da bo Dvorakova utica doživljala prometni kolaps.

Moj predlog je, da namesto izgradnje objekta na tem mestu, uredite zelenico, posadite drevesa ali postavite kakšno klop. S tem boste okoliškim stanovalcem omogočili mirnejše okolje, manj vsakodnevnega hrupa vozil in čistejši zrak. Verjarnem, da v Mariboru obstajajo tudi druge, primernejše lokacije za izgradnjo novih stanovanj (npr. na Ruški cesti).

Stališče in obrazložitev:

Mestna občina Maribor je v letu 2022 naročila Prometno študijo ureditve Trga revolucije (izdelal Cestni inženiring d.o.o., št. projekta 397-PS, maj 2022). Predlaga se prometna ureditev, ki bo spremenila prometne tokove na širšem območju in sicer Ljubljanska ulica in Dvorakova ulica postaneta dvosmerni. Ulica Moše Pijade ostane enosmerna in bo namenjena samo dostopu stanovalcev, intervenciji in komunalnim vozilom. Avtobusni promet bo potekal po Dvorakovi in Ljubljanski ulici, spremeni se uvoz v UKC Maribor (glavni dostop bo iz krožišča po Masarykovi, dostop do garaž v UKC bo iz Ljubljanske ulice preko posebnega zavijalnega pasu). Avtobusna postaja ob Ulici Moše Pijade, Ljubljanski in Dvorakovi se ukinejo, centralno avtobusno postajališče je predvideno na Trgu revolucije. S predlagano prometno ureditvijo se bodo v celoti spremenili prometni tokovi. Stanovalci Dvorakove ulice bodo tako kot danes dostopali preko obstoječega uvoza. Stanovalci predvidenega objekta bodo dostopali preko Verstovškove ulice z izvozom na Ljubljansko ulico. Promet zaradi predvidenega objekta ne bo dodatno prekomerno obremenjeval obstoječe prometne mreže.

Kriterij razvoja mestnega središča

Območje Dvorakove ulice je opredeljeno kot širše mestno središče. V veljavnih prostorskih aktih je območje namenjeno prav stanovanjski gradnji, v občinskem prostorskem načrtu, ki je v pripravi, pa je območje opredeljeno kot območje centralnih dejavnosti, ki predstavljajo preplet več dejavnosti – poleg bivanja še dejavnosti družbene infrastrukture, poslovne dejavnosti, trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo, turistične dejavnosti in malo gospodarstvo. Enako je opredeljeno tudi ožje mestno središče, ki predstavlja staro mestno jedro. Vsekakor je iz vidika urbanističnega načrtovanja in veljavne urbanistične zasnove mesta Maribor prav širše mestno središče tisto, kjer je predvideno zgoščanje dejavnosti in je glede na to umestitev večstanovanjskega objekta na območje Dvorakove ulice urbanistično pravilno, saj hkrati zagotavlja tudi prehodnost območja in zabris meje med javnim in zasebnim prostorom objekta.

Urbanistična zasnova

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, objavljen v MUV številka 2/2001: - skladno z urbanistično zasnovo mesta Maribor se obravnava območje nahaja v prostorsko planski enoti Ta1-C.

Koncept prostorskega razvoja:

- znotraj meje ureditvenega območja mesta je treba v čim večji meri izgrajevati mestne površine, za kar je zagotovljenih dovolj površin,
- ohraniti je treba čim večji delež naravnih sestavin prostora,
- kot načini razvoja pa se naj uporabljajo prenova, zgošitev, prestrukturiranje, sanacija in dograjevanje ekstenzivno izrabljenih ter degradiranih površin.

Usmerjanje prostorskega razvoja:

- ekstenzivno pozidana območja naj se prestrukturirajo in prenavljajo,
- širitev mesta naj se izvaja na prostih površinah kot zapolnjevanje neizkoriščenega prostora mesta in zaokroževanje mestnega roba,
- v razvrednotenih mestnih predelih je treba s prestrukturiranjem vzpostaviti urbano kvaliteto.

Študija osončenja, ki so jo (avtorji arhitekture) izdelali za potrebe oblikovanja novega objekta v fazi natečaja je pokazala, da so tako novo načrtovani objekti, kot objekti obstoječega stanja kvalitetno osvetljeni. Z ozirom na dejstvo, da govorimo o umeščanju objektov v strnjeno mestno tkivo je študija pokazala zmerno zmanjšanje direktne osvetlitve v zimskem obdobju na navonačrtovani lameli ob Dvorakovi ulici in objektih Dvorakove ulice 6 in 8. Že v mesecu marcu pa so popolnoma vsa stanovanja v načrtovanem območju enakomerno-direktno in kvalitetno osvetljena. Enako kvalitetno osvetlitev dosegajo vsa stanovanja tudi v poletnem obdobju.

Sklop pripomb 5

Pripombe se nanašajo na elaborat ekonomike za OPPN območja TA 1 C

1.UREDITEV PROMETA

Vprašanja, ki se mi postavljajo ob razgrnitvi OPPN za območje TA 1C, območje Dvorakova 5-7 se glasijo :

Kako bo potekal dvosmerni promet na Dvorakovi?

Kam boste usmerili promet, ki teče po ozki Verstovškovi ulici.

Kako bo urejen uvoz v Verstovškovo ulico (dvosmerna Dvorakova ulica)?

Kako bo urejen promet na ulici Moše Pijade?

Kako boste zagotovili parkirna mesta za stanovalce, ki živimo na tem območju in plačujemo parkiranje?

Kje bo speljana kolesarska steza in pločnik?
Iz OPPN to ni razvidno oz. to ne predvideva!?

2. GABARITI NOVE STAVBE

Zakaj je v OPPN objekt postavljen na mejo javnih površin?

Kakšni so pravzaprav gabariti predvidene nove stavbe? Po pogledu v dokumente (razpisna naloga in elaborat EE), je stavba dvakrat prevelika na tej parceli !

Ali se bo objekt odmaknil od meje parcele ob cesti?

Kje je načrtovana pot za intervencijo in odvoz smeti?

3. KVALITETA BIVANJA-ZELENE POVRŠINE

Ali se bodo drevesa, ki rastejo na parceli števil.330 prestavila izven OPPN? Na čigave stroške? Kdo jamči za to?

Ali bomo stanovalci sosednjih objektov, še posebej v nižjih etažah, imeli enako kvaliteto bivanja? Ali se bo z gradnjo zmanjšala kvaliteta življenja in vrednost nepremičninam?

Kako bo na življenje vplivalo povečanje prometa, poseljenosti in s tem posledično povečanje hrupa, prašnih delcev še posebej v času gradnje?

Na podlagi katerih normativov so zagotovljene zelene površine glede na gostoto poseljenosti .

Bo umeščanje novega objekta vplivalo na osončenje sosednjih zgradb in kako?

Bo povečanje parkirišč za potrebe vseh novih in obstoječih uporabnikov?

Postopek projektiranja načrtovane gradnje objekta na Dvorakovi ulici 5-7 na parceli števil.328, 329 in 330, območja TA-1-C v MČ Magdalena se naj ustavi.

Prav tako naj predstavljeni OPPN upošteva našete pripombe prebivalcev tega območja.

Predlagam, da se ta projekt zapre in se odpre ponovna obravnava namembnosti tega prostora ob navzočnosti prebivalcev MČ Magdalena.

Stališče in obrazložitev:

Ad 1. Mestna občina Maribor je v letu 2022 naročila Prometno študijo ureditve Trga revolucije (izdelal Cestni inženiring d.o.o., št. projekta 397-PŠ, maj 2022). Predlaga se prometna ureditev, ki bo spremenila prometne tokove na širšem območju in sicer Ljubljanska ulica in Dvorakova ulica postaneta dvosmerni. Ulica Moše Pijade ostane enosmerna in bo namenjena samo dostopu stanovalcev, intervenciji in komunalnim vozilom. Avtobusni promet bo potekal po Dvorakovi in Ljubljanski ulici, spremeni se uvoz v UKC Maribor (glavni dostop bo iz krožišča po Masarykovi, dostop do garaž v UKC bo iz Ljubljanske ulice preko posebnega zavijalnega pasu). Avtobusna postaja ob Ulici Moše Pijade, Ljubljanski in Dvorakovi se ukinejo, centralno avtobusno postajališče je predvideno na Trgu revolucije. S predlagano prometno ureditvijo se bodo v celoti spremenili prometni tokovi na območju Ulice Moše Pijade, ki bo obremenjena samo z lokalnim prometom. Uvoz v Verstovškovo ulico bo urejen z levim zavijanjem iz Dvorakove ulic, dostop bo kontroliran preko potopnega valja ali zapornice, izvoz bo na Ljubljansko ulico.

V skladu s predlogom prometne ureditve bo kolesarski promet in peš promet potekal ob Dvorakovi, Ljubljanski ulici in Ulici Moše Pijade, ločeno od prometa motornih vozil.

Predlagana prometna ureditev ni predmet OPPN. Gradnja predvidenega objekta ne vpliva na predvideno prometno ureditev in je časovno neodvisna od nje.

Ad 2. Urbanistična zasnova sledi logiki robne zazidave kareja z ločenimi vzdolžnimi objekti, ki je značilna za območje med Dvorakovo ulico, ulico Moše Pijada in Ljubljansko ulico. Gre za območje strnjene zazidave, pri čemer je večina stavb vezanih in so locirane na parcelno mejo. Večina stavb se z enim delom dotika parcelnih meja, kar pomeni avtohtoni način zazidave tega območja. Gradbena linija sledi obstoječi pozidavi na vzhodni strani (Mariborski dvori) ob Dvorakovi ulici in

sovpada s parcelno mejo lastništva med zasebnim in javnim. Lokacija objekta tako sledi navedenim pogojem. Tlorisni gabariti stavbe ob Dvorakovi so 52,50m x 14,50m, etažnosti iz P+3 do P+5, vogalne stavbe pa 23,15m x 15,00m, etažnosti P+5.

Skladno z urbanistično zasnovo mesta Maribor je za območje prostorsko planske enota Ta 1 C dovoljen faktor izrabe 1,0 – 1,1. Faktor izrabe območja prostorsko planske enote je razmerje med vsoto bruto etažnih površin nad terenom in površino območja prostorsko planske enote.

Velikost območja PPE Ta 1 C: -142 441 m²

Izračun obstoječega stanja:

- bruto tlorisne površine obstoječih objektov -114 638 m²

FIZ = 114 638 m² / 142 441 m² = 0,8

Izračun obstoječe in predvideno:

- bruto tlorisne površine obstoječih objektov v območju in predvidenih objektov v zazidalni zasnovi = 114 638 m²+5796 m² = 120 435 m²

FIZ = 120 435 m²/ 142 441 m² = 0,84

Faktor izrabe območja se bo s predvideno pozidavo povečal za 0,04.

Iz izračuna faktorja izrabe območja izhaja, da obstoječa izraba in tudi skupna izraba s predvideno pozidavo ne dosegata niti minimalnega priporočenega faktorja izrabe iz urbanistične zasnove mesta (FIZ priporočen 1,0 – 1,1).

Glede na izračun faktorja izrabe, ki se bo povečal za 0,04, to ne pomeni prevelike gostote poseljenosti, za dosega maksimalnega faktorja je še veliko možnosti pozidave.

Intervencijske poti so predvidene po obstoječih obodnih cestah, Verstovškova, Moše Pijade, Dvorakova, intervencijski dostop je možen tudi preko ploščadi na zahodni strani objektov.

Natančna lokacija ekološkega otoka bo opredeljena v projektni dokumentaciji, možne lokacije so ob Ulici Moše Pijade in Verstovškovi ulici, preko katerih bo potekal tudi odvoz smeti.

Ad 3. Zaradi izgradnje objekta bo potrebno odstraniti obstoječa drevesa ob Dvorakovi ulici. Pred odstranitvijo bo arboristični strokovnjak drevesa pregledal in podal oceno ali jih je možno preseliti na drugo lokacijo. Projekt predvideva izvedbo nadomestnega drevoreda in zasaditev dreves ob Dvorakovi ulici. Vsi stroški v zvezi z ureditvijo obstoječega ali nadomestnega drevoreda bodo bremenili investitorja, to je JMSS Maribor.

Urbanistična zasnova sledi logiki robne zazidave kareja z ločenimi vzdolžnimi objekti, ki je značilna za območje med Dvořakovo ulico, ulico Moše Pijada in Ljubljansko ulico. V tem smislu je predvidena novogradnja deljena na dva objekta, ki oblikujeta »odprt« zahodni vogal (analogno kot na vzhodni strani), z vmesnim preходом (pokrito pasažo) v parkovno urejeno notranjost stanovanjskega območja. Višinsko se stanovanjski objekti dvigujejo od Verstovškove ulice (P +3) do najvišje predpisane višine (P + 5) na urbanistično izpostavljenem zahodnem križišču. Na vzhodni strani Dvořakove ulice je predviden nov drevored, ki dodatno ščiti stanovanja pred hrupom. Notranji prostor stanovanjskega območja ostane odprt, parkovno urejen z igrali za otroke. Motorni promet je le na obodu, obstoječa parkirna mesta se ukine in nadomesti s podzemno garažo pod novim stanovanjskim objektom.

V tem smislu predlagana zasnova stanovanjskih objektov za mlade ni le segment širšega stanovanjskega območja (spalnega naselja), temveč prostor, ki omogoča in spodbuja druženje različnih starostnih skupin (otrok različne starosti in odraslih) in na ta način krepi občutek pripadnosti

in s tem oblikovanje skupnosti. Enako kot so stanovanja pomembna za kvaliteto družinskega življenja, so tudi skupni prostori pomembni za vsakodnevno življenje skupnosti. To so razširjeni hodniki/ganki pred stanovanji, ki so priložnost za naključna srečanja in igro otrok, ravne strehe z dvignjenimi gredami za druženje ob gojenju vrtnin, terasa nad pasažo med objektoma za razne prireditve na prostem, igrala za otroke na južni strani stanovanjskega objekta, manjši gostinski lokal s teraso na križišču, ki mu je priključen skupni prostor za najrazličnejše dejavnosti, druženja, praznovanja, sestanke in igro otrok v obdobjih, ko ni možno zadrževanje na prostem.

Iz strokovnega vidika ocenjujemo, da predvideni poseg ne bo negativno vplivov na sosednje objekte ali poslabšal bivanjske razmere obstoječim stanovalcem.

V postopku izdaje gradbenega dovoljenja je potrebno v skladu z veljavno zakonodajo izdelati tudi načrt gradbišča. Načrt vsebuje tudi vse potrebne ukrepe za zmanjšanje vplivov gradnje na okolje. Načrt bo predstavljen stanovalcem sosednjih objektov v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Sosednji objekt oziroma njihovi lastniki so v skladu z veljavno zakonodajo stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in bodo k sodelovanju povabljeni s strani upravne enote, ki bo izdala gradbeno dovoljenje.

V skladu z usmeritvami Urbanistične zasnove mesta Maribor se zelene površine in otroška igrišča za posamezne starostne skupine zagotavljajo v območju enote urejanja prostora Ta 1 C v oddaljenosti 400-800 m. Na parceli, v območju urejanja OPPN, se zagotavljajo površine za igro za starostno skupino 3-6 let po normativu 0,5 m²/prebivalca oziroma v skladu z usmeritvami prostorskih ureditvenih pogojev 6 m²/stanovanje. V območju OPPN so zagotovljene površine na južnem delu, v velikosti 360 m².

Študija osončenja, ki so jo (avtorji arhitekture) izdelali za potrebe oblikovanja novega objekta v fazi natečaja je pokazala, da so tako novo načrtovani objekti, kot objekti obstoječega stanja kvalitetno osvetljeni. Z ozirom na dejstvo, da govorimo o umeščanju objektov v strnjeno mestno tkivo je študija pokazala zmerno zmanjšanje direktne osvetlitve v zimskem obdobju na navonačrtovani lameli ob Dvorakovi ulici in objektih Dvorakove ulice 6 in 8. Že v mesecu marcu pa so popolnoma vsa stanovanja v načrtovanem območju enakomerno-direktno in kvalitetno osvetljena. Enako kvalitetno osvetlitev dosegajo vsa stanovanja tudi v poletnem obdobju.

Predvidena parkirna mesta bodo namenjena samo novim uporabnikom, novim stanovalcem.

Sklop pripomb 6

Pripombe se nanašajo na elaborat ekonomike za OPPN območja TA 1 C, številni dokumenta 3503-10/2021

Prostor na Dvorakovi 5-7, ki je predviden za gradnjo,

Največjo skrb zbujejo načrti za gradnjo, ki kažejo na to, da bo novi objekt segal do skrajnih robov javnih površin. Do naše hiše (Mariborski dvor) je le 10m.

Ali bo objekt postavljen v takšni razdalji, da bo možen dostop iz vseh smeri intervencijskim vozilom in raznim servisom?

Ostajajo gabariti stavbe enaki sedanjim?

Ali ni na tem prostoru gostota naseljenosti že presežena? Na našem zelo prometnem področju je že sedaj premalo parkirnih mest in zelenja.

Osončenje

Kakšna je študija osončenja? Kdo jih bo izdelal?

Ali bomo stanovalci sosednjih objektov, še posebej v nižjih etažah, imeli enako kvaliteto bivanja?

Zahtevamo, da se pri umeščanju novega objekta v strnjeno urbano območje ne odvzema osončenja sosednjim že obstoječim objektom.

Kako boste zadovoljili potrebe po zelenih površinah?

Ali obstajajo normativi za zelene površine?

Ali se bo z gradnjo zmanjšala kvaliteta življenja in vrednost nepremičnin?

Močno me skrbi statika naše stavbe. Ali je gradnja tako obsežnega objekta ne bi ogrozila?

Kako bo na življenje vplivalo povečanje prometa, poseljenosti in s tem posledično povečanje hrupa, prašnih delcev še posebej v času gradnje?

Kako bo potekal promet v času gradnje in kje bomo lahko parkirali stanovalci, ki tukaj že živimo?

Bo povečanje parkirišč za potrebe vseh, novih in obstoječih uporabnikov?

Že aprila 2022 smo naslovili vprašanja in zahteve županu in na JMSS. Takrat se je izreklo proti temu objektu v takih gabaritih, ki presegajo poseljenost tega območja preko 130 prebivalcev tega območja. Bili smo absolutno PROTI povečanju poseljenosti, povečani gostoti prometa in posledično povečanju onesnaženosti na tem območju, zmanjšanju zelenih površin, znižanju osončenja vseh sosednjih stavb in s tem znižane kakovosti bivanja.

Postopek projektiranja načrtovane gradnje objekta na Dvorakovi ulici 5-7 na parceli št. 328, 329 in 330, območja TA-1-C v MČ Magdalena se naj ustavi.

Prav tako naj predstavljeni OPPN upošteva našete pripombe prebivalcev tega območja.

Predlagam, da se ta projekt zapre in se odpre ponovna obravnava namembnosti tega prostora ob navzočnosti prebivalcev MČ Magdalena.

Stališče in obrazložitev:

Urbanistična zasnova sledi logiki robne zazidave kareja z ločenimi vzdolžnimi objekti, ki je značilna za območje med Dvořakovo ulico, ulico Moše Pijada in Ljubljansko ulico. Gre za območje strnjene zazidave, pri čemer je večina stavb vezanih in so locirane na parcelno mejo. Večina stavb se z enim delom dotika parcelnih meja, kar pomeni avtohtoni način zazidave tega območja. Gradbena linija sledi obstoječi pozidavi na vzhodni strani (Mariborski dvori) ob Dvorakovi ulici in sovпада s parcelno mejo lastništva med zasebnim in javnim. Lokacija objekta tako sledi navedenim pogojem. Tlorisni gabariti stavbe ob Dvorakovi so 52,50m x 14,50m, etažnosti iz P+3 do P+5, vogalne stavbe pa 23,15m x 15,00m, etažnosti P+5.

Zasnova objekta omogoča dostop intervencijskim vozilom, stanovalcem, dostavi in komunalnim vozilom iz vseh smeri po obstoječih prometnih površinah, cestah, Verstovškovi, Dvorakovi in Ljubljanski ulici.

Skladno z urbanistično zasnovo mesta Maribor je za območje prostorsko planske enote Ta 1 C dovoljen faktor izrabe 1,0 – 1,1. Faktor izrabe območja prostorsko planske enote je razmerje med vsoto bruto etažnih površin nad terenom in površino območja prostorsko planske enote.

Velikost območja PPE Ta 1 C: 142 441 m²

Izračun obstoječega stanja:

- bruto tlorisne površine obstoječih objektov 114 638 m²

FIZ = 114 638 m² / 142 441 m² = 0,8

Izračun obstoječe in predvideno:

- bruto tlorisne površine obstoječih objektov v območju in predvidenih objektov v zazidalni zasnovi = 114 638 m²+5796 m² = 120 435 m²

FIZ = 120 435 m²/ 142 441 m² = 0,84

Faktor izrabe območja se bo s predvideno pozidavo povečal za 0,04.

Iz izračuna faktorja izrabe območja izhaja, da obstoječa izraba in tudi skupna izraba s predvideno pozidavo ne dosežata niti minimalnega priporočenega faktorja izrabe iz urbanistične zasnove mesta (FIZ priporočen 1,0 – 1,1).

Glede na izračun faktorja izrabe, ki se bo povečal za 0,04, to ne pomeni prevelike gostote poseljenosti, za dosega maksimalnega faktorja je še veliko možnosti pozidave.

V sklopu zazidave zagotavljamo vso potrebno število parkirnih mest za nove stanovalce. S tem se zaradi načrtovane gradnje obstoječe stanje ne bo poslabšalo.

Študija osončenja, ki so jo (avtorji arhitekture) izdelali za potrebe oblikovanja novega objekta v fazi natečaja je pokazala, da so tako novo načrtovani objekti, kot objekti obstoječega stanja kvalitetno osvetljeni. Z ozirom na dejstvo, da govorimo o umeščanju objektov v strnjeno mestno tkivo je študija pokazala zmerno zmanjšanje direktne osvetlitve v zimskem obdobju na navonačrtovani lameli ob Dvorakovi ulici in objektih Dvorakove ulice 6 in 8. Že v mesecu marcu pa so popolnoma vsa stanovanja v načrtovanem območju enakomerno-direktno in kvalitetno osvetljena. Enako kvalitetno osvetlitev dosega vsa stanovanja tudi v poletnem obdobju.

V skladu z usmeritvami Urbanistične zasnove mesta Maribor se zelene površine in otroška igrišča za posamezne starostne skupine zagotavljajo v območju enote urejanja prostora Ta 1 C v oddaljenosti 400-800 m. Na parceli, v območju urejanja OPPN, se zagotavljajo površine za igro za starostno skupino 3-6 let po normativu 0,5 m²/prebivalca oziroma v skladu z usmeritvami prostorskih ureditvenih pogojev 6 m²/stanovanje. V območju OPPN so zagotovljene površine na južnem delu, v velikosti 360 m².

V fazi izdelave projektne dokumentacije bodo izdelani statični izračuni, varnostna analiza za sosednje objekte, izdelan bo tudi podrobnejši načrt gradbišča. Vsi dokumenti bodo predstavljeni stanovalcem sosednjih objektov v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Sosednji objekt oziroma njihovi lastniki so v skladu z veljavno zakonodajo stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in bodo k sodelovanju povabljeni s strani upravne enote, ki bo izdala gradbeno dovoljenje. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja je potrebno v skladu z veljavno zakonodajo izdelati tudi načrt gradbišča. Načrt vsebuje tudi vse potrebne ukrepe za zmanjšanje vplivov gradnje na okolje ter ureditev prometa v času gradnje. Načrt bo predstavljen stanovalcem sosednjih objektov v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Sosednji objekt oziroma njihovi lastniki so v skladu z veljavno zakonodajo stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in bodo k sodelovanju povabljeni s strani upravne enote, ki bo izdala gradbeno dovoljenje.

Parkiranje stanovalcev na njihovih funkcionalnih zemljiščih bo v času gradnje nespremenjeno, ukinjena bodo samo parkirišča ob Verstovškovi ulici, zaradi gradnje pa bo promet občasno oviran. Najustreznejša rešitev je, da se v času gradnje dovoli dostop po Verstovškovi ulici samo stanovalcem in za potrebe gradbišča.

Predvidena parkirna mesta bodo namenjena samo novim uporabnikom, novim stanovalcem.

Sklop pripomb 7

Pripombe se nanašajo na elaborat ekonomike za OPPN območja TA 1 C, številni dokumenta 3503-10/2021

1. UMEŠČANJE NOVEGA OBJEKTA

Določena razdalja med posameznimi objekti glede na višino in dimenzijo-volumen objektov, razmerja med objekti.

Ali bo objekt zaradi požarne in potresne varnosti, ki bo višji in po dimenziji-volumnu večji, postavljen dlje in v večji razdalji od nižjih po dimenzijah, manjših in pritličnih objektov. Kakšni so pravzaprav gabariti?

Zakaj je v OPPN objekt postavljen na mejo javnih površin? Kaj bo z drevesi, ki so ob kolesarski stezi in pločniku?

Ali se bo objekt odmaknil od meje parcele ob cesti?

Kje je načrtovana pot za intervencijo in odvoz smeti?

Kje je predvideno zbiranje odpadkov? Ali bo ureditev odvoza smeti taka, da ne bo potrebno voziti na notranji prostor med objekti?

2 KVALITETA BIVANJA

Ali bomo stanovalci sosednjih objektov, še posebej v nižjih etažah, imeli enako kvaliteto bivanja? Ali se bo z gradnjo zmanjšala kvaliteta življenja in vrednost nepremičnin?

Kako bo na življenje vplivalo povečanje prometa, poseljenosti in s tem posledično povečanje hrupa, prašnih delcev še posebej v času gradnje?

Zanima nas, kako bo prostor zelen (drevesa in nasadi)?

Na podlagi katerih normativov so zagotovljene zelene površine glede na gostoto poseljenosti.?

3. Bo umeščanje novega objekta vplivalo na osončenje sosednjih zgradb in kako?

Bodo napravljene študije in izračuni odvzema osipa sončnih žarkov?

Kako bo potekal promet v času gradnje in kje bomo lahko parkirali stanovalci, ki tukaj že živimo?

Bo povečanje parkirišč za potrebe vseh novih in obstoječih uporabnikov?

Postopek projektiranja načrtovane gradnje objekta na Dvorakovi ulici 5-7 na parceli števil. 328, 329 in 330, območja TA-1-C v MČ Magdalena se naj ustavi.

Prav tako naj predstavljeni OPPN upošteva našete pripombe prebivalcev tega območja.

Predlagam, da se ta projekt zapre in se odpre ponovna obravnava namembnosti tega prostora ob navzočnosti prebivalcev MČ Magdalena.

Stališče in obrazložitev:

Ad 1. V fazi izdelave projektne dokumentacije bodo izdelani statični izračuni, varnostna analiza za sosednje objekte, izdelan bo tudi podrobnejši načrt gradbišča. Vsi dokumenti bodo predstavljeni stanovalcem sosednjih objektov v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Sosednji objekt oziroma njihovi lastniki so v skladu z veljavno zakonodajo stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in bodo k sodelovanju povabljeni s strani upravne enote, ki bo izdala gradbeno dovoljenje.

Urbanistična zasnova sledi logiki robne zazidave kareja z ločenimi vzdolžnimi objekti, ki je značilna za območje med Dvořakovo ulico, ulico Moše Pijada in Ljubljansko ulico. Gre za območje strnjene zazidave, pri čemer je večina stavb vezanih in so locirane na parcelno mejo. Večina stavb se z enim delom dotika parcelnih meja, kar pomeni avtohtoni način zazidave tega območja. Gradbena linija sledi obstoječi pozidavi na vzhodni strani (Mariborski dvori) ob Dvorakovi ulici in sovпада s parcelno mejo lastništva med zasebnim in javnim. Lokacija objekta tako sledi navedenim pogojem. Tlorisni gabariti stavbe ob Dvorakovi so 52,50m x 14,50m, etažnosti iz P+3 do P+5, vogalne stavbe pa 23,15m x 15,00m, etažnosti P+5.

Zaradi izgradnje objekta bo potrebno odstraniti obstoječa drevesa ob Dvorakovi ulici. Pred odstranitvijo bo arboristični strokovnjak drevesa pregledal in podal oceno ali jih je možno preseliti na drugo lokacijo. Projekt predvideva izvedbo nadomestnega drevoreda in zasaditev dreves ob Dvorakovi ulici.

Intervencijske poti so predvidene po obstoječih obodnih cestah, Verstovškova, Moše Pijade, Dvorakova, intervencijski dostop je možen tudi preko ploščadi na zahodni strani objektov.

Natančna lokacija ekološkega otoka bo opredeljena v projektni dokumentaciji, možne lokacije so ob Ulici Moše Pijade in Verstovškovi ulici, preko katerih bo potekal tudi odvoz smeti. Odvoz smeti se ne bo vršil iz notranjega prostora med objekti.

Ad 2. Študija osončenja, ki so jo (avtorji arhitekture) izdelali za potrebe oblikovanja novega objekta v fazi natečaja je pokazala, da so tako novo načrtovani objekti, kot objekti obstoječega stanja kvalitetno osvetljeni. Z ozirom na dejstvo, da govorimo o umeščanju objektov v strnjeno mestno tkivo je študija pokazala zmerno zmanjšanje direktne osvetlitve v zimskem obdobju na novo načrtovani lameli ob Dvorakovi ulici in objektih Dvorakove ulice 6 in 8. Že v mesecu marcu pa so popolnoma vsa stanovanja v načrtovanem območju enakomerno-direktno in kvalitetno osvetljena. Enako kvalitetno osvetlitev dosegajo vsa stanovanja tudi v poletnem obdobju.

V postopku izdaje gradbenega dovoljenja je potrebno v skladu z veljavno zakonodajo izdelati tudi načrt gradbišča. Načrt vsebuje tudi vse potrebne ukrepe za zmanjšanje vplivov gradnje na okolje. Načrt bo predstavljen stanovalcem sosednjih objektov v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Sosednji objekt oziroma njihovi lastniki so v skladu z veljavno zakonodajo stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in bodo k sodelovanju povabljeni s strani upravne enote, ki bo izdala gradbeno dovoljenje.

Iz strokovnega vidika ocenjujemo, da predvideni poseg ne bo negativno vplivov na sosednje objekte ali poslabšal bivanjske razmere obstoječim stanovalcem.

V skladu z usmeritvami Urbanistične zasnove mesta Maribor se zelene površine in otroška igrišča za posamezne starostne skupine zagotavljajo v območju enote urejanja prostora Ta 1 C v oddaljenosti 400-800 m. Na parceli, v območju urejanja OPPN, se zagotavljajo površine za igro za starostno skupino 3-6 let po normativu 0,5 m²/prebivalca oziroma v skladu z usmeritvami prostorskih ureditvenih pogojev 6 m²/stanovanje. V območju OPPN so zagotovljene površine na južnem delu, v velikosti 360 m².

Projekt predvideva izvedbo nadomestnega drevoreda in zasaditev dreves ob Dvorakovi ulici.

Novi drevored bo izboljševal bivalne pogoje okoliškim stanovalcem Dvorakove ulice in blažil hrupnost, ki jo povzroča promet. Nova drevesa v strukturnem smislu sledijo logiki razpršenih mogočnih dreves v notranjosti kareja. Novi dvojni drevored ob Dvorakovi ulici, dopolni obstoječi drevored ob Ljubljanski ulici in tako ustvari simetrijo kareja.

Stanovalci do stanovanjskih enot prehajajo med vertikalno zeleno režo in drevoredom, ki zagotavlja intimnost stanovanjskim prostorom in kvalitetno vpliva na skupne prostore druženja v objektu. Načrtovana je zelena streha in skupnostni vrtovi v visokih gredah.

Vegetacija se uporablja za členitev prostora, zagotavljanje sence, zastiranje pogledov, za doživljajsko pestrost nove ureditve in izboljšanje mikro klimatskih razmer in biotske pestrosti.

Ad 3 Študija osončenja, ki so jo (avtorji arhitekture) izdelali za potrebe oblikovanja novega objekta v fazi natečaja je pokazala, da so tako novo načrtovani objekti, kot objekti obstoječega stanja kvalitetno osvetljeni. Z ozirom na dejstvo, da govorimo o umeščanju objektov v strnjeno mestno tkivo je študija pokazala zmerno zmanjšanje direktne osvetlitve v zimskem obdobju na navonačrtovani lameli ob Dvorakovi ulici in objektih Dvorakove ulice 6 in 8. Že v mesecu marcu pa so popolnoma vsa stanovanja v načrtovanem območju enakomerno-direktno in kvalitetno osvetljena. Enako kvalitetno osvetlitev dosegajo vsa stanovanja tudi v poletnem obdobju.

Predvidena parkirna mesta bodo namenjena samo novim uporabnikom, novim stanovalcem.

Sklop pripomb 8

Pripombe za OPPN za del območja TA 1 C območje ob Dvorakovi ulici v Mariboru Pripombe se nanašajo na elaborat ekonomike za OPPN območje TA 1 C številka dokumenta 3503- 10/202 1 . Navkljub vsem pozivom civilne iniciative vztrajate, da je omenjen OPPN maksimalna rešitev za gradnjo stanovanj za mlade. Želimo, da projekt zaprete in ponovno obravnavate z upoštevanjem pripomb prebivalcev MC Magdalena. Preveč je pripomb, ki pa niso slišane:

- preveliki gabariti in pozidava do javnih površin
- vpliv gradnje na sosednje objekte
- potresna in požarna varnost
- kvaliteta bivanja ob gradnji
- prevelika poseljenost
- manjko zelenih površin
- sprememba Dvorakove ulice v dvosmerno ulico
- povečan že tako gost promet
- pomanjkanje parkirnih mest

Ponujate nam arhitekture rešitve z Dunaja. Mi smo v Mariboru. Prisluhnite občanom, ki žive tukaj in zdaj.

Stališče in obrazložitev:

Urbanistična zasnova sledi logiki robne zazidave kareja z ločenimi vzdolžnimi objekti, ki je značilna za območje med Dvořakovo ulico, ulico Moše Pijada in Ljubljansko ulico. Gre za območje strnjene zazidave, pri čemer je večina stavb vezanih in so locirane na parcelno mejo. Večina stavb se z enim delom dotika parcelnih meja, kar pomeni avtohtoni način zazidave tega območja. Gradbena linija sledi obstoječi pozidavi na vzhodni strani (Mariborski dvori) ob Dvorakovi ulici in sovпада s parcelno mejo lastništva med zasebnim in javnim. Lokacija objekta tako sledi navedenim pogojem. Tlorisni gabariti stavbe ob Dvorakovi so 52,50m x 14,50m, etažnosti iz P+3 do P+5, vogalne stavbe pa 23,15m x 15,00m, etažnosti P+5.

V postopku izdaje gradbenega dovoljenja je potrebno v skladu z veljavno zakonodajo izdelati tudi načrt gradbišča. Načrt vsebuje tudi vse potrebne ukrepe za zmanjšanje vplivov gradnje na okolje. Načrt bo predstavljen stanovalcem sosednjih objektov v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Sosednji objekt oziroma njihovi lastniki so v skladu z veljavno zakonodajo stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in bodo k sodelovanju povabljeni s strani upravne enote, ki bo izdala gradbeno dovoljenje.

Iz strokovnega vidika ocenjujemo, da predvideni poseg ne bo negativno vplivov na sosednje objekte ali poslabšal bivanjske razmere obstoječim stanovalcem.

Skladno z urbanistično zasnovo mesta Maribor je za območje prostorsko planske enote Ta 1 C dovoljen faktor izrabe 1,0 – 1,1. Faktor izrabe območja prostorsko planske enote je razmerje med vsoto bruto etažnih površin nad terenom in površino območja prostorsko planske enote.

Velikost območja PPE Ta 1 C:-142 441 m²

Izračun obstoječega stanja:

- bruto tlorisne površine obstoječih objektov -114 638 m²

$FIZ = 114\ 638\ m^2 / 142\ 441\ m^2 = 0,8$

Izračun obstoječe in predvideno:

- bruto tlorisne površine obstoječih objektov v območju in predvidenih objektov v zazidalni zasnovi = $114\ 638\ m^2 + 5796\ m^2 = 120\ 435\ m^2$

$$\text{FIZ} = 120\,435 \text{ m}^2 / 142\,441 \text{ m}^2 = 0,84$$

Faktor izrabe območja se bo s predvideno pozidavo povečal za 0,04.

Iz izračuna faktorja izrabe območja izhaja, da obstoječa izraba in tudi skupna izraba s predvideno pozidavo ne dosegeata niti minimalnega priporočenega faktorja izrabe iz urbanistične zasnove mesta (FIZ priporočen 1,0 – 1,1).

Glede na izračun faktorja izrabe, ki se bo povečal za 0,04, to ne pomeni prevelike gostote poseljenosti, za dosega maksimalnega faktorja je še veliko možnosti pozidave.

V skladu z usmeritvami Urbanistične zasnove mesta Maribor se zelene površine in otroška igrišča za posamezne starostne skupine zagotavljajo v območju enote urejanja prostora Ta 1 C v oddaljenosti 400-800 m. Na parceli, v območju urejanja OPPN, se zagotavljajo površine za igro za starostno skupino 3-6 let po normativu 0,5 m²/prebivalca oziroma v skladu z usmeritvami prostorskih ureditvenih pogojev 6 m²/stanovanje. V območju OPPN so zagotovljene površine na južnem delu, v velikosti 360 m².

Projekt predvideva izvedbo nadomestnega drevoreda in zasaditev dreves ob Dvorakovi ulici.

Novi drevored bo izboljševal bivalne pogoje okoliškimi stanovalcem Dvorakove ulice in blažil hrupnost, ki jo povzroča promet. Nova drevesa v strukturnem smislu sledijo logiki razpršenih mogočnih dreves v notranjosti kareja. Novi dvojni drevored ob Dvorakovi ulici, dopolni obstoječi drevored ob Ljubljanski ulici in tako ustvari simetrijo kareja.

Stanovalci do stanovanjskih enot prehajajo med vertikalno zeleno režo in drevoredom, ki zagotavlja intimnost stanovanjskim prostorom in kvalitetno vpliva na skupne prostore druženja v objektu. Načrtovana je zelena streha in skupnostni vrtovi v visokih gredah.

Vegetacija se uporablja za členitev prostora, zagotavljanje sence, zastiranje pogledov, za doživljajsko pestrost nove ureditve in izboljšanje mikro klimatskih razmer in biotske pestrosti.

Mestna občina Maribor je v letu 2022 naročila Prometno študijo ureditve Trga revolucije (izdelal Cestni inženiring d.o.o., št. projekta 397-PŠ, maj 2022). Predlaga se prometna ureditev, ki bo spremenila prometne tokove na širšem območju in sicer Ljubljanska ulica in Dvorakova ulica postaneta dvosmerni. Ulica Moše Pijade ostane enosmerna in bo namenjena samo dostopu stanovalcev, intervenciji in komunalnim vozilom. Predlagana prometna ureditev ni predmet OPPN. Gradnja predvidenega objekta ne vpliva na predvideno prometno ureditev in je časovno neodvisna od nje.

Problematika pomanjkanja parkirnih mest na širšem območju ni predmet OPPN. V OPPN je zagotovljeno samo zadostno število parkirnih mest za predvideni objekt.

Sklop pripomb 9

Pripombe in zahteva za dodatna pojasnila na OPPN za del območja TA 1-C - območje ob Dvorakovi ulici v MO Maribor

1. V OPPN je objekt postavljen na mejo javnih površin. Zakaj je temu tako? Kaj natančno načrtujete z drevesi, ki so ob kolesarski stezi in pločnikih, ob Dvorakovi ulici in Ulici Moše Pijada?
2. Kako konkretno nameravate poskrbeti za zelene površine? Namreč ob urejanju podvoza na Ljubljanski ulici je prišlo do krčenja Magdalenskega parka in sečnje visokih, zdravih dreves. Takrat je bilo rečeno, da se bodo posadila nova drevesa, vendar so se posadila le zelo nizka drevesa, ki niso primerljiva z drevesnimi vrstami, ki so bila posekana. Zanima me, koliko dreves nameravate posaditi, za kakšne drevesne vrste gre in kakšna bo njihova točna lokacija zasaditve?
3. Na podlagi katerih normativov so v projektu zagotovljene zelene površine glede na gostoto poseljenosti? Ob upoštevanju, da že obstoječa zelena površina na dvoriščni strani ni javna, ampak

imajo lastniško pravico stanovalci Ul. Moge Pijada 12-14, je torej ne morete upoštevati pri vaših izračunih, kot ste to storili.

4. Kako bo potekal promet v času gradnje in kje bomo lahko parkirali stanovalci, ki tukaj že živimo?

5. Kaj so pokazale študije oz. analize, ki se nanašajo na kvaliteto bivanja ljudi, ki tukaj že živimo, glede na to, da je to območje že gosto poseljeno in že sedaj prometno preobremenjeno?

6. Na spletni strani MOM je iz interaktivne spletne karte, ki vsebuje podatke o okolju razvidno, da so Ljubljanska ulica, Ul. Moše Pijada, Trg Revolucije, Dvorakova ulica glede na razred obremenitve s hrupom v najvišjem razredu, ki presega 65 decibelov, bodisi podnevi bodisi ponoči. Iz podatkov o kakovosti tal je razvidno, da je vrednost svinca že sedaj 144 mg/kg, mejna vrednost pa znaša 85 mg/kg. Analize prikazujejo, da je območje že sedaj eno izmed bolj prometno preobremenjenih in onesnaženih v mestu, čeprav gre za strnjeno stanovanjsko naselje. Pojasnite, kako bi projekt, ki vključuje povečanja it. prebivalcev, avtomobilov, konkretno prispeval k zmanjšanju prometa, hrupa in onesnaženja?

7. Po vaših besedah nameravate Verstovškovo ulico zapreti za javni promet oz. bo v uporabi le za stanovalce. Predvidevate, da se bo posledično promet na Verstovškovi ulici zmanjšal. Hkrati nameravate ob vhodu v ulico postaviti podzemno garažo s tremi nadstropji. Navedeno pomeni, da se bo število vozil povečalo. Pojasnite navedbe, ki so med seboj kontradiktorne.

8. Na javni obravnavi, v sredo, 18. 1. 2023 je bilo povedano, da se predvideva, da bodo mladi uporabljali trajnostne oblike mobilnosti (kolesa, javni prevoz). Mnenje je izrazito subjektivno in posplošeno ter ne vsebuje strokovne argumentacije. Namreč vemo, da se število vozi povečuje in ne obratno. Kaj boste torej naredili, če najemniki stanovanj ne bodo uporabljali trajnostnih oblik mobilnosti kot obljublimate? Se vam ne zdi, da bi se izognili povečanju prometa, da bi projekt vseboval gradnjo manjšega obsega, ki bi bila namenjena starejšim prebivalcem? Slednji, dejansko koristijo več javnega prevoza.

9. Omenjate, da boste hkrati z gradnjo preuredili tudi prometni režim. Sprememba prometnega režima bo vpeljana pred, med ali po gradnji? Ali je v spremembo prometnega režima vključena tudi odprava prometnih zamaškov pred obema vhoda v UKC, na kar stanovalci opozarjamo že leta

10. Kako nameravate poskrbeti za zaščito stavb in območja, ki je v pretežni meri pod spomeniškim varstvom? Ob gradnji podvoza na Ljubljanski ulici smo stanovalci skoraj dve leti živeli v nenehnem hrupu in onesnaženju. V zgradbah smo čutili močne tresljaje in vibracije od težkih strojev, balkonov in teras nismo mogli uporabljati.

11. Po kakšnem kriteriju boste izbirali mlade in mlade družine? Bodo imeli prednost glede na doseženo izobrazbo, število otrok? Ali lahko pričakujemo podobno demografsko strukturo stanovalcev, ki je naseljena v blokkih ob Preradovičevi ulici zraven trgovskega centra Tug (kjer vemo, kakšne težave imajo tamkajšnji prebivalci)

12. Kako specifično boste zagotovili prosta mesta v vzgojno-izobraževalnih zavodih za otroke, ob upoštevanju, da v najbližjem vrtcu (enota Vančka Šarha, Vrtec Jožice Flander) ni dovolj prostih mest v oddelkih in se enota ne more širiti, dograjevati?

Predlagam, da v OPPN vključite pripombe stanovalcev tega območja, ki ste jih do sedaj izključevali. Pozivam k ustavitvi projektiranja načrtovane gradnje objekta na Dvorakovi ulici 5-7 na parceli števil. 328, 329 in 330 in k ponovni obravnavi namembnosti tega prostora.

Stališče in obrazložitev:

Ad 1. Urbanistična zasnova sledi logiki robne zazidave kareja z ločenimi vzdolžnimi objekti, ki je značilna za območje med Dvořakovo ulico, ulico Moše Pijada in Ljubljansko ulico. Gre za območje strnjene zazidave, pri čemer je večina stavb vezanih in so locirane na parcelno mejo. Večina stavb se z enim delom dotika parcelnih meja, kar pomeni avtohtoni način zazidave tega območja. Gradbena linija sledi obstoječi pozidavi na vzhodni strani (Mariborski dvori) ob Dvorakovi ulici in

sovpada s parcelno mejo lastništva med zasebnim in javnim. Lokacija objekta tako sledi navedenim pogojem.

Zaradi izgradnje objekta bo potrebno odstraniti obstoječa drevesa ob Dvorakovi ulici. Pred odstranitvijo bo arboristični strokovnjak drevesa pregledal in podal oceno ali jih je možno preseliti na drugo lokacijo. Projekt predvideva izvedbo nadomestnega drevoreda in zasaditev dreves ob Dvorakovi ulici.

Ad 2. V skladu z usmeritvami Urbanistične zasnove mesta Maribor se zelene površine in otroška igrišča za posamezne starostne skupine zagotavljajo v območju enote urejanja prostora Ta 1 C v oddaljenosti 400-800 m. Na parceli, v območju urejanja OPPN, se zagotavljajo površine za igro za starostno skupino 3-6 let po normativu 0,5 m²/prebivalca oziroma v skladu z usmeritvami prostorskih ureditvenih pogojev 6 m²/stanovanje. V območju OPPN so zagotovljene površine na južnem delu, v velikosti 360 m².

Projekt predvideva izvedbo nadomestnega drevoreda in zasaditev dreves ob Dvorakovi ulici.

Novi drevored bo izboljševal bivalne pogoje okoliškim stanovalcem Dvorakove ulice in blažil hrupnost, ki jo povzroča promet. Nova drevesa v strukturnem smislu sledijo logiki razpršenih mogočnih dreves v notranjosti kareja. Novi dvojni drevored ob Dvorakovi ulici, dopolni obstoječi drevored ob Ljubljanski ulici in tako ustvari simetrijo kareja.

Stanovalci do stanovanjskih enot prehajajo med vertikalno zeleno režo in drevoredom, ki zagotavlja intimnost stanovanjskim prostorom in kvalitetno vpliva na skupne prostore druženja v objektu. Načrtovana je zelena streha in skupnostni vrtovi v visokih gredah.

Vegetacija se uporablja za členitev prostora, zagotavljanje sence, zastiranje pogledov, za doživljajsko pestrost nove ureditve in izboljšanje mikro klimatskih razmer in biotske pestrosti.

Ad 3. Na parceli, v območju urejanja OPPN, se zagotavljajo površine za igro za starostno skupino 3-6 let po normativu 0,5 m²/prebivalca oziroma v skladu z usmeritvami prostorskih ureditvenih pogojev 6 m²/stanovanje. V območju OPPN so zagotovljene površine na južnem delu, v velikosti 360 m². V izračun zelenih površin se štejejo samo površine znotraj območja OPPN, na lastniški parceli in ne izven.

Ad 4 in 5. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja je potrebno v skladu z veljavno zakonodajo izdelati tudi načrt gradbišča. Načrt vsebuje tudi vse potrebne ukrepe za zmanjšanje vplivov gradnje na okolje. Načrt bo predstavljen stanovalcem sosednjih objektov v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Sosednji objekt oziroma njihovi lastniki so v skladu z veljavno zakonodajo stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in bodo k sodelovanju povabljeni s strani upravne enote, ki bo izdala gradbeno dovoljenje.

Iz strokovnega vidika ocenjujemo, da predvideni poseg ne bo negativno vplival na sosednje objekte ali poslabšal bivanjske razmere obstoječim stanovalcem.

Ad 6. Glede obremenitve mikrolokacije s hrupom, ki ga povzroča promet pojasnjujemo, da podatki iz zadnjih uradnih meritev kažejo približno enako obremenjenost tega območja kot npr. velja obremenitev celotnega urbanega središča na levem bregu Drave (razvidno iz interaktivne spletne karte). Ocenjujemo, da projekt novega stanovanjskega objekta na tem območju ne bo poslabšal kakovosti okolja iz vidika hrupa, ki izvira iz prometa. Nedvomno bo na novo urejena prometna infrastruktura (nove preplastitve) nekoliko prispevala k manjšemu hrupu. Tudi ni mogoče pričakovati, da bo nov objekt sam po sebi konkretno prispeval k zmanjšanju prometa, razen če ne bodo njegovi novi stanovalci izjemno trajnostno usmerjeni. Za zmanjšanje prometa generalno, na celotnem

območju mesta, bodo namreč v največji meri prispevale ravno spremembe v mobilnostnih navadah občanov ter seveda infrastrukturni pogoji, ki jih bo mesto zagotavljalo (oz. jih deloma že zagotavlja) za trajnostno mobilnost v sklopu razvojnih projektov in investicij (primerna kolesarska infrastruktura, brezplačna izposoja koles, prilagodljiv in dostopen javni avtobusni potniški promet, omogočeno parkiranje na obrobju mesta, krepitev e-mobilnosti, nabava novih e-avtobusov ipd.).

Kar zadeva višje vrednosti nekaterih kovin v tleh na tem območju pojasnjujemo, da podatki o onesnaženosti tal izvirajo iz geokemične analize tal, ki jo je leta 2016 v okviru raziskovalne naloge opravil Geološki zavod Slovenije. Z vzorčenjem tal in analizo so pokrili celotno površino mesta (mreža vzorčenja je bila 500x500m). Ugotovili so, da v mestu ne moremo govoriti o razpršenem onesnaženju tal, temveč gre bolj za točkovno onesnaženost, ki je omejena običajno na mikrolokacijo odvzetega vzorca. Podatke so primerjali tudi s stanjem tal v drugih slovenskih mestih in ugotovili, da so obremenitve oz. onesnaženosti zelo podobne in Maribor ni nobena izjema, prav tako tudi ne izstopa kot zelo onesnaženo mesto. Onesnaženost tal v mestnih središčih namreč v večini izvira iz preteklih zelo intenzivnih industrijskih dejavnosti, dodatno tla onesnažuje tudi promet (cesta in železnica), prav tako je potrebno upoštevati različno geološko sestavo tal (naravni izvor pojavnosti določenih elementov v višjih vrednostih). Stanje, ki je bilo ugotovljeno v raziskavi na celotnem območju Maribora, tako ne predstavlja večjega tveganja za okolje in ljudi.

Ad 7. V skladu s predlagano prometno ureditvijo bo dostop po Verstovškovi ulici omogočen samo lokalnemu prometu, dostop bo kontroliran in sicer preko potopnega valja ali zapornice. Na ta način se bo promet po Verstovškovi ulici bistveno zmanjšal, saj se le ta danes uporablja tudi kot bližnjica za uvoz v UKC. Iz tega izhaja, da navedbe niso med seboj kontradiktorne.

Ad 8. Pripomba izraža subjektivno mnenje.

Ad 9. Mestna občina Maribor je v letu 2022 naročila Prometno študijo ureditve Trga revolucije (izdelal Cestni inženiring d.o.o., št. projekta 397-PŠ, maj 2022). Predlaga se prometna ureditev, ki bo spremenila prometne tokove na širšem območju in sicer Ljubljanska ulica in Dvorakova ulica postaneta dvosmerni. Ulica Moše Pijade ostane enosmerna in bo namenjena samo dostopu stanovalcev, intervenciji in komunalnim vozilom. Avtobusni promet bo potekal po Dvorakovi in Ljubljanski ulici, spremeni se uvoz v UKC Maribor (glavni dostop bo iz krožišča po Masarykovi, dostop do garaž v UKC bo iz Ljubljanske ulice preko posebnega zavijalnega pasu). Avtobusna postaja ob Ulici Moše Pijade, Ljubljanski in Dvorakovi se ukinejo, centralno avtobusno postajališče je predvideno na Trgu revolucije. S predlagano prometno ureditvijo se bodo v celoti spremenili prometni tokovi na območju Ulice Moše Pijade, ki bo obremenjena samo z lokalnim prometom. Uvoz v Verstovškovo ulico bo urejen z levim zavijanjem iz Dvorakove ulic, dostop bo kontroliran preko potopnega valja ali zapornice, izvoz bo na Ljubljansko ulico.

V skladu s predlogom prometne ureditve bo kolesarski promet in peš promet potekal ob Dvorakovi, Ljubljanski ulici in Ulici Moše Pijade, ločeno od prometa motornih vozil.

Predlagana prometna ureditev ni predmet OPPN. Gradnja predvidenega objekta ne vpliva na predvideno prometno ureditev in je časovno neodvisna od nje. Uvedba spremembe prometnega režima je vezana na širši prostor (tudi zaprtje glavnega mostu) in v tem trenutku časovno ni opredeljena.

Ad 10. V fazi izdelave projektne dokumentacije bodo izdelani statični izračuni, varnostna analiza za sosednje objekte, izdelan bo tudi podrobnejši načrt gradbišča. Vsi dokumenti bodo predstavljeni stanovalcem sosednjih objektov v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Sosednji objekt oziroma njihovi lastniki so v skladu z veljavno zakonodajo stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in bodo k sodelovanju povabljeni s strani upravne enote, ki bo izdala gradbeno dovoljenje.

Ad 11. Starostna omejitev in kriteriji za dodelitev teh stanovanj bodo določeni z javnim razpisom za oddajo le-teh. Načrtuje se, da bo najemnina stroškovna, tako da se bo pokrivala investicija in redno vzdrževanje objekta. Posledično JMSS Maribor ne bo zavezan k določbam državnega Pravnika za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem, kot je to v primeru soseske Poljane – Preradovičeva in Murkova ulica v Mariboru. Na dosedanjih razpisih za mlade in mlade družine je JMSS Maribor definiral mlade s starostjo do 30 let in mlade družine z otroci, kjer nobeden od staršev še ni dopolnil 35 let. Točkovane so bili naslednje prednostne kategorije: izobrazba, trajanje zaposlitve, aktivno državljanstvo ter območje zaposlitve prosilca in partnerja.

Ad 12.

V okviru Mestne občine Maribor deluje posebna delovna skupina, sestavljena s predstavniki več uradov, ki bdi nad potrebami za zagotavljanje zadostnih kapacitet vrtcev in šol na območju občine. Vrtec Jožice Flander – enota Vančka Šarha predstavlja eno izmed večjih enot vrtca saj gre za 15 oddelčni vrtec. Delovna skupina je ugotovila, da potrebe po širitvi te enote trenutno ni. Vsekakor pa je v pripravi tudi natančnejša analiza posameznih enot vrtcev na območju MOM, katere cilj je ugotoviti možnosti širitve posameznih enot oz. zagotavljanje novih vrtcev, v kolikor širitev ne bo možna in bo po tem izkazana potreba.



Aleksander Saša Arsenovič
Župan