



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 – 28/2021-19 0301 04
Maribor, 23. marec 2022



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

STALIŠČA

IN POJASNILA DO PODANIH PRIPOMB NA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGAM PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJA POBREŽJE Po1-SD (OSKRBOVANA STANOVANJA)

Izhodišča za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Pobrežje Po1-SD (oskrbovana stanovanja), so bila javno razgrnjena od 1. decembra 2021 do 15. decembra 2021 v prostorih Sektorja za urejanje prostora, na Mestni četrti Pobrežje in na spletni strani www.maribor.si. Lastniki sosednjih parcel so bili z dopisom št. 3503 – 28/2021-7 0301 04 z dne 30. novembra 2021 še osebno obveščeni o objavi izhodišč. Pripravljavec izvedbenega prostorskega akta – Sektor za urejanje prostora – je skupaj z načrtovalcem prostorske ureditve – družbo OSA arhitekti d.o.o. Maribor pripravil stališča in pojasnila do pripomb na izhodišča, podanih v času javne razgrnitve, ki so navedena v nadaljevanju.

Pripombe št. 1

Mestna četrt se strinja z izgradnjo stanovanj, vendar ima na predlagana izhodišča kar nekaj pripomb in sicer:

- a. najprej je potrebno urediti cesto in pločnike ter poskrbeti za varnost ljudi na tem območju in križišče Čufarjeve, Osojnikove in Zrkovske ceste preurediti v križišče;
- b. Zrkovska ne more biti enosmerna ulica;
- c. glede na prikazana nivojska parkirišča je lahko največ 30 stanovanj, v kolikor bi jih bilo več se naj parkira v podzemni garaži;
- d. višina objekta je lahko maksimalno P+5;
- e. prikazati je potrebno natančno velikost parcele za gradnjo;
- f. parkirišče ob sosednji mejni hiši je problematično;
- g. nujna je prenova komunalne in električne infrastrukture;
- h. izvoz na cesto se naj zaradi boljše preglednosti umesti pod pravim kotom in
- i. upoštevati je potrebno vse predloge občanov, ki živijo na tem območju.

Stališče do pripomb št. 1a in 1b

Pripombi se delno upoštevata

Območje OPPN se napaja iz Zrkovske ceste. Z namenom analize prometa na tem delu območja se je pripravil elaborat »Kapacitetna analiza odseka s predlogi rešitev na križanju mestnih cest LK-245171 (Zrkovska cesta) in LK-254181 (Nabrežna ulica)«. Predmet tega elaborata je kapacitetna analiza križišča Zrkovske ceste in Nabrežne ulice ter predlogi rešitev analiziranega območja. Na podlagi kapacitetne analize križišča so izračunani parametri odvijanja prometa v križišču z obstoječo geometrijo v izhodiščnem letu 2022 in v planski dobi, v letu 2042. Elaborat je stališčem do pripomb priložen. V elaboratu so podani predlogi ureditve infrastrukture, ki se bodo smiselno povzeli v OPPN:

1. varianta

Površina za pešce in zelena površina sta nivojsko ločeni od vozišča. Površina za pešce je širine 2,00 metrov in zelena površina je širine 2,00 metrov. Zelena površina je namenjena namestitvi razsvetljave in namestitvi vertikalne prometne signalizacije. Vozišče je lahko minimalne širine 5,00 metrov in maksimalne širine 6,00 metrov. Na levi in desni strani vozišča se nahajata kolesarska pasa, ki sta v souporabi s prometnim pasom in sta širine 1,00 metra.

2. varianta

Površina za pešce je nivojsko ločena od ostalega prometa in je širine 2,50 metra. Vozišče je lahko minimalne širine 5,00 metrov in maksimalne širine 6,00 metrov. Na levi in desni strani vozišča se nahajata kolesarska pasa, ki sta v souporabi s prometnim pasom in sta širine 1,00 metra.

3. varianta

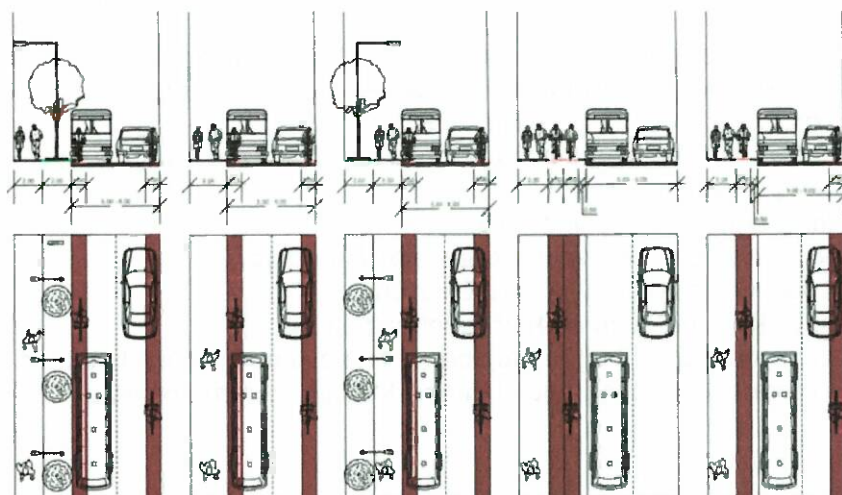
Površina za pešce in zelena površina sta nivojsko ločeni od vozišča. Zelena površina je širine 2,00 metrov in je namenjena namestitvi razsvetljave in namestitvi vertikalne prometne signalizacije. Površina za pešce je prav tako širine 2,00 metrov. Vozišče je lahko minimalne širine 5,00 metrov in maksimalne širine 6,00 metrov. Na levi in desni strani vozišča se nahajata kolesarska pasa, ki sta v souporabi s prometnim pasom in sta širine 1,00 metra.

4. varianta

Površina za pešce in kolesarje je nivojsko ločena od vozišča. Površina za pešce je širine 2,00 metra. Poleg površine za pešce se nahaja dvosmerna kolesarska steza, ki je širine 2,00 metra. Med dvosmerno kolesarsko stezo in voziščem se nahaja 0,5 metrov širok varnostni odmik. Vozišče je lahko minimalne širine 5,00 metrov in maksimalne širine 6,00 metrov.

5. varianta

Površina za pešce in enosmerna kolesarska steza sta nivojsko ločeni od vozišča. Površina za pešce je širine 2,00 metrov. Enosmerna kolesarska steza, ki se nahaja poleg površine za pešce je širine 1,00 metra. Med enosmerno kolesarsko stezo in voziščem se nahaja 0,5 metrov širok varnostni odmik. Vozišče je lahko minimalne širine 5,00 metrov in maksimalne širine 6,00 metrov. Na desni strani vozišča se nahaja kolesarski pas, ki sta v souporabi s prometnim pasom in je širine 1,00 metra.



Promet na Zrkovski cesti bi uredili po skici 5. variante. Zagotovili bi varnost ranljivih udeležencev v prometu, ki bi bili v celoti nivojsko ločeni od motornega prometa.

Stališče do pripombe št. 1c

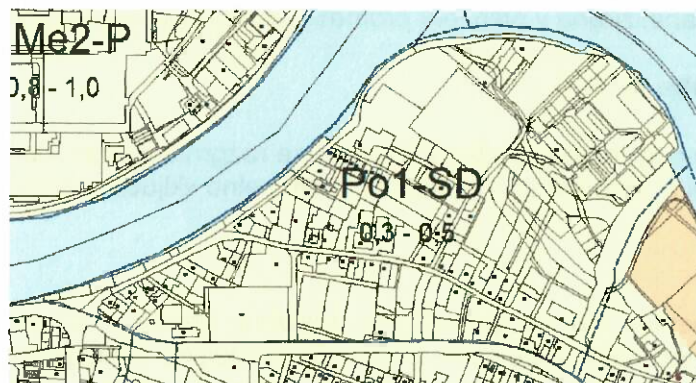
Pripomba se ne upošteva

V objektu je predvidenih približno 60 oskrbovanih stanovanj. Za oskrbovana stanovanja se izračuna število potrebnih parkirnih mest po formuli za izračun potrebnih parkirnih mest za posebne socialne skupine: 1PM / 8 postelj (kar velja za objekte s stanovanji za posebne družbene skupine), vendar ne manj kot 0,5 PM / stanovanje. Poleg tega je v objektu dodatno predvidena možnost gospodinjne skupnosti za starejše in še kakšnega dodatnega stanovanja namenjenega bivanju starostnikov. Zagotovi se eno parkirno mesto za vsako stanovanje. Glede na zgoraj zapisane parametre, je zagotovljenih 38 PM za objekt na lastni parceli. Poleg tega pa se ob vhodu v objekt predvidita še 2 parkirni mesti za dostavo in kratkotrajno parkiranje.

Stališče do pripombe št. 1d

Pripomba se ne upošteva

V nadrejenih planskih dokumentih ni predvidene višine objektov, ki bi se umeščali na območju OPPN. Predviden je faktor izrabe območja, ki je opredeljen 0,3 – 0,5 na prostorsko enoto. Glede na gostoto pozidave v prostorski enoti Po1-SD, zazidava ne presega zahtevanega faktorja. Predvidena zazidava tako ne poslabšuje stanja na območju.



Stališče do pripombe št. 1e

Pojasnilo

Območje obdelave je parcela št. 37/3 k. o. Pobrežje (modro označena na sliki), velikosti 3719 m² in je stavbno zemljišče.



Stališče do pripombe št. 1f

Pripomba se upošteva

Hiše, ki se nahajajo na parcelah št. 31/1 in 31/2 ter 31/3 so postavljene na mejo parcele 37/3, ki je v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja (NSPIZ). Glede na dostopne izpise iz zemljiške knjige, objekti niso grajeni skladno z zahtevami aktov, ki predpisujejo min. 4,0 m odmik od parcelne meje, oziroma za njih niso bila pridobljena soglasja lastnika sosednje parcele za manjši odmik od 4,0 m. Predvidena parkirišča se umestijo na zunanjih površinah zemljišča, ki je predmet OPPN-ja, s tolikšnim odmikom od sosednje parcele, da jih investitor lahko vzdržuje iz lastne parcele. Predlaga se možnost pokritja dela parkirnih mest z nadstreškom.

Stališče do pripombe št. 1g

Pojasnilo

Za predvideni objekt bo v sklopu OPPN-ja urejena vsa potrebna komunalna in energetska infrastruktura kot jo predpisuje 3. člen GZ-1, (Uradni list RS, št. 199/21) in sicer je »Minimalna komunalna oskrba objekta je oskrba, ki pri novozgrajenih stanovanjskih stavbah obsega oskrbo s pitno vodo in električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne poti ali ceste.«

Stališče do pripombe št. 1h

Pojasnilo

Umestitev uvoza je analizirana v priloženi prometni študiji in se bo povzela v OPPN.

Stališče do pripombe št. 1i

Pojasnilo

Vsi predlogi občanov, ki jih bodo podali v času javne razgrnitve bodo v proučeni in se bodo, v kolikor bodo skladni z zakonodajo, upoštevali in smiselno vključili v izvedbeni akt.

Pripomba št. 2

Pred samimi gradbenimi deli na območju je potrebno urediti cesto in pločnike in križišče Čufarjeve, Osojnikove in Zrkovske ceste preurediti v krožišče. Planiran dovoz in parkirišča so preblizu naše parcele in stanovanjskih objektov na parc. št. 31/1 in 31/2, obe k.o. Pobrežje. Dovozno izvozna pot se naj napravi dovolj stran od objekta in moje zelenice, da ne bo moteno naše življenje. Napravijo naj se podzemne garaže ali pa se parkira ob novih objektov. V imenu lastnikov obravnavanega širšega območja, sporočam, da bi želeli srečanje z investitorjem na mestni četrti Pobrežje. Če bo sestanek z investitorjem prosim pošljite obvestilo za sestanek še ostalim lastnikom, ki jih je cca. 50.

Stališče do pripombe št. 2

Pojasnilo

V priloženem elaboratu je opredeljeno območje, ki je z vidika vidnostnega trikotnika najugodnejše za umestitev uvoza - izvoza na območje, ki se obravnava z OPPN. Parkirna mesta se bodo umestila tako, da bivanje na sosednjem zemljišču ne bo moteno ali poslabšano ob dejstvu da so objekti, ki se nahajajo na parcelah št. 31/1 in 31/2 ter 31/3 postavljeni na mejo zemljišča s parcelno številko 37/3, ki je v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja (NSPIZ). Glede na dostopne izpise iz zemljiške knjige, objekti niso grajeni skladno z zahtevami prostorskih aktov, ki predpisujejo min. 4,0 m odmik od parcelne meje, oz. za njih niso bila pridobljena soglasja lastnika sosednje parcele za manjši odmik od 4,0 m.

Pripomba št.3

Načrtovana gradnja predstavlja grožnjo lastnemu bivanju, saj so v območju (razen dom starejših) samo dvoetažni objekti. Ob neurejenih prometnicah brez pločnikov bi bilo

nedopustno zazidati objekt etažnosti P+7 in kaj bi to pomenilo za celotno komunalno in energetska infrastrukturo ter kakovost zraka. Zato se ne strinjam s tem načrtom in ga zavračam, saj lahko tu nastane tudi nižji objekt, ki bi manj invazivno posegal v okolje.

Stališče do pripombe št.3

Pripomba se delno upošteva.

V nadrejenih planskih dokumentih ni predvidene višine objektov, ki bi se umeščali na območju OPPN. Predviden je faktor izrabe območja, ki je opredeljen 0,3 – 0,5 na prostorsko enoto. Glede na gostoto pozidave v prostorski enoti Po1-SD, zazidava ne presega zahtevanega faktorja. Predvidena zazidava tako ne poslabšuje stanja na območju.

Promet na Zrkovski cesti bi uredili po predlogu variante 5 iz priložene prometne študije, ki bi zagotovil varnost ranljivih udeležencev v prometu saj bi bili v celoti nivojsko ločeni od motornega prometa.

Pripomba št.4

Ne strinjam se s pripravo OPPN za del območja Po1-SD za varovana stanovanja saj me s tem popolnoma oškodujete, še posebej kvaliteto bivanja moje družine, saj smo direktno na meji obravnavanega območja. Tako višina objekta P+7 kot tudi hrup povečanega prometa bo negativno vplival na vrednost moje parcele. Prosim, da me v prihodnje pisno obvestite o spremembah ali drugačnih predlogih.

Stališče do pripombe št.4

Pripomba se ne upošteva.

Na območje OPPN se umeščajo oskrbovana stanovanja. Odmik predvidenega objekta od predmetni parcel je tolikšen, da s svojo pojavnostjo ne škoduje stavbam na sosednjih zemljiščih. V neposredni bližini območja OPPN se nahajajo objekti Dom starejših občanov Danice Vogrinc, ki so bistveno večji in višji od predlaganega objekta, ki se umešča na območju OPPN in ki je v vseh parametrih skladen z zahtevami nadrejenih aktov.

Območje je v planskem prostorskem aktu opredeljeno kot SD - POVRŠINE ZA STANOVANJA IN DOPOLNILNE 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 dejavnosti;
- gostinske dejavnosti brez nastanitve ali z nastanitvijo (samo penzion, gostišče in prenočišče);
- dejavnost dijaških in študentskih domov, internatov ter dejavnost domov za starejše in drugih socialnih skupin.

Zahteve, ki izhajajo iz nadrejenih aktov in priporočil prostorskega razvoja so takšne, da se prostorski razvoj usmerja na proste površine kot zapolnjevanje neizkoriščenega prostora mesta in zaokroževanje mestnega roba.

V sklopu poteka postopka sprejema podrobnega prostorskega načrta bo javna razgrnitev v času katere lahko občani podajo dodatne pripombe na izvedbeni akt.

Pripomba št.5

Ne strinjam se z velikostjo objektov 2 x P+7 s 14 stanovanji in dodatnimi dopolnilnimi dejavnostmi, saj so bili na tej parceli prej 2 pritlični stanovanjski hiši. To pomeni, da bo morala infrastruktura, ki je bila narejena za 2 stanovanji sedaj delovati za 140 stanovanj. 52 parkirnih mest pomeni dodaten hrup, onesnaženje zraka, prometni kolaps v ulici in nevarnost za pešce. Načrtovana enosmerna Zrkovska je v neskladju z realnim stanjem, pločnik ne obstaja, tudi ne bi zdržala tovornjakov ob gradnji in novih 52 avtomobilov ter dodatnih obiskovalcev. Plan je v neskladju z interesi vseh prebivalcev in bi poslabšal kvaliteto življenja. Strinjam se z 20.

stanovanji in maksimalno 10 parkirnimi mesti. Z načrtom ogrožate vse prebivalce v tej ulici, zato o tem obvestite še njih, vključno z upravo osnovne šole in zahtevajte še njihovo mnenje.

Stališče do pripombe št. 5

Pripomba se delno upošteva.

Na območju OPPN se umešča en objekt, ki je strukturiran na etažnosti P+7 in P+6. V objektu je predvidenih 60 stanovanjskih enot. Stanovanja bodo oskrbovana stanovanja, namenjena bivanju starostnikov. Starostniki so populacija, ki so mirni in izredno nemoteči za okolje. Poleg tega so njihove bivalne navade značilne za starostnike in niso enake kot za ostalo populacijo. Za objekt se bo uredila vsa potrebna infrastruktura. Kakšna je obstoječa infrastruktura in kakšna dela bodo za priključitev predvidenega objekta potrebna, se bo izkazalo tekom postopka priprave OPPN, ko se bodo pridobile konkretne smernice k izvedbenemu aktu ali prva mnenja, iz katerih bodo razvidne zahteve upravljavcev obstoječih komunalnih in energetskih vodov. Skladno z zahtevami upravljavcev, se bodo izvedli novi vodi, rekonstruirali obstoječi ipd.

V smislu umeščanja minimalnega potrebnega števil parkirnih mest na območje, ki ga predpisuje nadrejeni akt, se bo predlagala usmeritev v trajnostno mobilnost: souporaba električnih vozil, samopostrežni sistem izposoje koles, spodbujanje razvoja in uporabe javnega prometa.

Pripomba št.6

Naša hiše je bila ena prvih na tem območju (zgrajena 1894), kje so samo družinske hiše z etažnostjo P+1 (razen doma starejših občanov, ki je bil zgrajen v drugih časih in na gradnjo nismo imeli vpliva). Pomanjkanje parkirišč, neustrezni pločnik in nerešena prometna situacija že sedaj obremenjuje naše naselje in niža kvaliteto življenja.

Načrtovani objekt etažnosti P+7 ne sodi v naselje enodružinskih hiš, sprejemljiva višina bi bila P+1. Sem tik pred realizacijo samooskrbne sončne elektrarne in bi nam višji objekt zaradi senčenja povzročil ekonomsko škodo. Globinski izkopi bi lahko preusmerili tokove podzemnih vod, kar bi lahko ogrozilo naš način ogrevanja s toplotno črpalko voda – voda.

V skladu z državnim prostorskim redom neprimerna osončenost objektov zaradi premajhnih odnikov lahko vpliva na zdravje ljudi in kakovost bivanja v stavbah, naloga občine pa je, da takšne neustreznosti preprečuje. V načrtovanju je potrebno upoštevati zdravstvene vidike (osončenje, osvetlitev in prezračevnost oz. prevetrenost), funkcionalni vidik (normalni prometni tokovi) in socialne vidike (zasebnost in ohranjanje prostorske identitete oziroma zaščita podobe krajine).

Načrtovani objekt višine P+7 ni v skladu s prostorskim redom, saj ne more vzpostaviti urbane kvalitete, ohranяти identiteto in kakovost arhitekture ter bivalnega okolja v bodoče. Prometna infrastruktura je nezadostna, saj je del cestišča skoraj ves dan zaparkiran z avtomobili zaposlenih.

Zaradi vsega naštetega se s predstavljenimi izhodišči in načrtovano gradnjo ne strinjam in predlagam, da se na navedeni parceli uredijo parkirišča in zelene površine za potrebe obstoječega doma starostnikov.

Stališče do pripombe št.6

Pripomba se delno upošteva.

Obravnavano območje se ne prepozna kot območje individualnih hiš, saj je v planskem prostorskem aktu opredeljeno kot SD - POVRŠINE ZA STANOVANJA IN DOPOLNILNE 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 dejavnosti;

- gostinske dejavnosti brez nastanitve ali z nastanitvijo (samo penzion, gostišče in prenočišče);
- dejavnost dijaških in študentskih domov, internatov ter dejavnost domov za starejše in drugih socialnih skupin.

Zahteve, ki izhajajo iz nadrejenih aktov in priporočil prostorskega razvoja so takšne, da se prostorski razvoj usmerja na prostih površinah kot zapolnjevanje neizkoriščenega prostora mesta in zaokroževanje mestnega roba.

Območje, ki je predmet OPPN in nekoliko širše je dejansko kombinacija gradenj iz različnih časovnih obdobj. Najstarejši objekti so nizke enodružinske hiše, nato je na območju dom starejših občanov Danice Vogrinc, ki je sestavljen iz velikih in visokih objektov in predlagani objekt, ki je velikostno in višinsko nekje vmes. Predlagani objekt, ki se umešča v prostor je zasnovan tako, da omogoča ohranjanje večjih zelenih površin na območju. S tem doprinaša h kvalitetnemu bivanju na nivoju parterja ter omogoča umestitev dodatnih dejavnosti za sprostitev in rekreacijo, ki jih v primeru »tepih« gradnje ne bi bilo.

Skladno z državnim prostorskim redom je bila izdelana tudi študija osončenja, ki je priložena in iz katere je razvidno, da umeščeni objekt izpolnjuje zahteve, ki izhajajo iz prostorskega reda. To je minimalno osončenje sosednjih objektov za 1 uro dne 21.12. in 3 ure v času pomladnega in jesenskega enakonočja, to je 21.3. in 21.9. v letu.

Pripravil:

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



Aleksander Saša Arsenovič
ŽUPAN

Prilogi:

- prometna študija
- študija osončenja