



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

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

Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 35005 – 15/2018-42 0301 04  
Maribor, 9. avgust 2022



Na podlagi 112. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017 in 199/21-ZUreP-3) in 35. člena statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 10/11, 8/14 in 12/19) je župan Mestne občine Maribor sprejel

## STALIŠČA

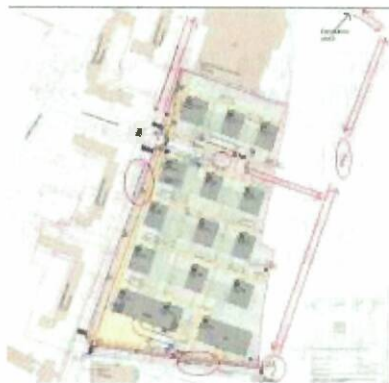
### IN POJASNILA DO PODANIH PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA STANOVANJSKO SOSESKO NOVO POBREŽJE

Dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) za stanovanjsko sosésko Novo Pobrežje je bil skupaj z Okoljskim poročilom javno razgrnjen od 25.4.2022 do vključno 25.5.2022 v prostorih Sektorja za urejanje prostora, na Mestni četrti Pobrežje in na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si). Javna obravnava je bila v sredo 11. maja 2022 ob 16.00 uri v sejni sobi Mestne četrti Pobrežje.

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

#### Pripomba št. 1

Vzpostavi se naj prometna ureditev od Puhove ceste navzgor proti Čufarjevi ulici, kot je prikazano na spodnji sliki. Čufarjeva ulica se naj na Ulico Veljka Vlahovića priključi z rondojem zaradi večje pretočnosti. Vzpostavi se naj tudi povezava ceste 1 proti vzhodu do obstoječe lokalne ceste.



### **Stališče do pripombe št. 1**

#### **Pripomba se ne upošteva.**

Predlagani podaljšek ceste je umeščen izven območja prostorskega akta. Cesta 1 je načrtovana na način, da se bo prometno navezala na prometno omrežje, ki je izven tega OPPN. Cestni promet širšega območja se ureja skladno s Celostno prometno strategijo mestne občine Maribor in je podaljšek te ceste načrtovan s to strategijo. Izvedba je skladna z veljavnim izvedbenim prostorskim aktom.

### **Pripomba št. 2**

V območje se naj umesti banka in lekarna, z opombo, da kasnejša sprememba namembnosti ni možna.

### **Stališče do pripombe št. 2**

#### **Pripomba se delno upošteva**

Prostorski akt opredeljuje dejavnost umeščanja banke in lekarn. Pogoja o kasnejši spremembi namembnosti ni mogoče opredeliti v prostorski akt.

### **Pripomba št. 3**

Mestna občina Maribor naj stopi v stik z občanko Pobrežja, in se dogovori za odkup zemljišč, ki so v njeni lasti in je zemljišča pripravljena prodati. Ker se v prihodnosti načrtuje širitev Novega Pobrežja v omenjeni smeri, se nam zdi smiselno, da se zemljišča odkupijo.

### **Stališče do pripombe št. 3**

#### **Pojasnilo**

Odkupi zemljišč so predmet drugih postopkov in niso predmet obravnave tega OPPN oziroma se ne nanašajo neposredno na njegovo vsebino.

### **Pripombe št. 4**

#### **Pripomba št. 4.1**

Drugi vhod v podzemno garažno, ki je predviden nasproti Mercatorja je nepravilno umeščen, bolje bi bilo da bi se začel višje ali na koncu naselja.

### **Stališče do pripombe 4.1**

#### **Pojasnilo**

Uvozi v podzemno garažo so bili preučeni v okviru zasnove območja in so optimalno umeščeni.

#### **Pripomba št. 4.2**

Pri dejavnosti Tlakovci Podlesnik d.o.o. se še vedno praši. Kdaj se bo dejavnost preselila?

### **Stališče do pripombe 4.2**

#### **Pojasnilo**

Pripomba ni predmet OPPN. Selitev podjetja Tlakovci Podlesnik ni predmet tega OPPN. Območje OPPN je obdano s stanovanjskimi površinami, na vzhodni strani pa s površinami kjer se izvaja dejavnost betonarne in predelava gradbenega materiala, vendar zaradi veljavne namenske rabe (SS), prav tako spada v III. območje varstva pred hrupom. V okoljskem poročilu se ocenjuje, da se tudi ob predvidenih načrtovanih izvedbah prostorskega akta, kazalec vrednotenja izpustov glavnih onesnaževal zraka, zaradi izvedbe OPPN ne bo bistveno povečal, zato je vpliv ocenjen kot nebistven.

#### **Pripomba št. 4.3**

Poslovni prostori morajo vsebovati lekarno in banko in naj bo jasno določeno in napisano, da se ne sme spreminjati namembnosti prostorov.

#### **Stališče do pripombe 4.3**

##### **Pripomba se delno upošteva**

Prostorski akt opredeljuje dejavnost umeščanja bank in lekame. Pogoja, da kasnejša sprememba namembnosti ni možna, ni mogoče opredeliti v prostorski akt.

#### **Pripomba št. 4.4**

Zunanje parkirišče je skromno glede na število stanovanj. Parkiralo se bo ob cesti Veljka Vlahovića, ki je že sedaj preobremenjena.

#### **Stališče do pripombe 4.4**

##### **Pojasnilo**

Za umestitev parkirnih površin so bila upoštevana izhodišča, ki jih narekuje nadrejeni prostorski akt in Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanj. Skladno s temi izhodišči je za to območje zagotovljena parkirna mesta tako na zunanjih površinah kot v podzemni garaži.

#### **Pripomba št. 4.5**

Oskrbovana stanovanja imajo parkirišča v kleti, kar ni dobro, saj vemo da starejši ljudje raje parkirajo zunaj.

#### **Stališče do pripombe 4.5**

##### **Pojasnilo**

Predvidena je umestitev 60 oskrbovanih stanovanj. Parkiranje za oskrbovana stanovanja je urejeno tako na zunanjih parkirnih površinah kot tudi v podzemni garaži. Za oskrbovana stanovanja se upošteva normativ za parkiranje 0,8 PM /stanovanje + 1 dodatno PM za vsako stavbo. Zagotoviti je potrebno 50 parkirnih mest. Objekta z oskrbovanimi stanovanji sta umeščena na vsako stran ceste »1«, kar omogoča stanovalcem parkiranje na zunanjih površinah.

#### **Pripomba št. 4.6**

Projekt podpiramo, vendar z obzirom, da se občane Pobrežja, ki tukaj živijo že veliko dlje, ne oškoduje ali zmanjša življenjski standard.

#### **Stališče do pripombe 4.6**

##### **Pojasnilo**

Zasnova OPPN je napravljena na način, da se prebivalcem omogoči standard bivanja v zelenju z načrtovanimi zelenimi površinami, urbanim parkom otroškimi igrišči in parkovnimi ureditvami ter umestitvijo podzemne garaža, kar predstavlja ustrežnejši in višji bivalni standard.

#### **Pripomba št. 4.7**

Zahtevamo celovito prometno rešitev, predvsem zato, ker je predvidena širitev Novega Pobrežja.

#### **Stališče do pripombe 4.7**

##### **Pripomba se ne upošteva.**

Pripomba ni predmet OPPN. Zasnova prometne ureditve je napravljena za območje Urbanistične zasnove Maribor in razvidna v konceptu cestnega omrežja.

#### **Pripomba št. 4.8**

Zaradi sence, ki jo bo metal novi objekt C3, je potrebno znižati višino objekta C3.

#### **Stališče do pripombe 4.8**

##### **Pripomba se ne upošteva.**

Objekt C3 je etažnosti K+P+5 (višine 18,40 m) in je načrtovan od sosednje zemljiške parcele v oddaljenosti 5,3m – 20,0 m. Objekt C3 je lociran v vzhodnem nizu objektov, ki so glede etažnosti v razlikah za eno nadstropje (K+P+3, K+P+4 in K+P+5). Objekti etažnosti K+P+5 so

oblikovani, da je razmerje daljše in krajše stranice veliko večje kot pri objektih z nižjo etažnostjo, kar pripomore k ožji in manj moteči senci na sosednjih zemljiščih. Velikost sence je zanemarljiva zaradi večjega deleža oddaljenosti od sosednje parcele, ki znaša okrog 20,0 m, prav tako so objekti oblikovani da je krajša stranica v smeri vzhod-zahod, daljša pa sever-jug in posledično pripomorejo k ožji in manj moteči senci.

**Pripomba št. 4.9**

Določi se naj etapnost gradnje od juga proti severu, naj bo izgradnja vrtca prioriteta.

**Stališče do pripombe 4.9**

**Pojasnilo**

Etapnost gradnje od juga proti severu je mogoča, saj prostorski akt to omogoča.

**Pripomba št. 4.10**

Odkupijo se naj zemljišča vzhodno od načrtovane soseke, saj so lastniki izrazili pripravljenost za prodajo.

**Stališče do pripombe 4. 10**

**Pojasnilo**

Odkupi zemljišč so predmet drugih postopkov in niso predmet obravnave v OPPN oziroma se ne nanašajo neposredno na njegovo vsebino.

**Pripombe št. 5**

**Pripomba št. 5.1**

Potrebna je izgradnja cestne povezave, kot jo predlaga predsednik MČ. Krožni promet na koncu ulice Veljka Vlahoviča za lažjo pretočnost prometa. Potreben je še en prehod za pešce s parkirišča Spar na ulici Veljka Vlahoviča.

**Stališče do pripombe 5.1**

**Pripomba se ne upošteva**

Pripomba se ne nanaša na območje OPPN in ni predmet obravnave.

**Pripomba št. 5.2**

Potrebna je postavitve znaka za prepoved vožnje tovornega prometa nad 7,5 t po ulici Veljka Vlahoviča, saj je cesta v katastrofalnem stanju.

**Stališče do pripombe 5.2**

**Pojasnilo**

Prometni režim izven območja OPPN ni vsebina in predmet obravnave OPPN.

**Pripomba št. 5.3**

Potrebna je umestitev banke in lekarne v nove objekte.

**Stališče do pripombe 5.3**

**Pripomba se upošteva.**

Prostorski akt opredeljuje dejavnost umeščanja bank in lekame v nove objekte.

**Pripomba št. 6**

Levo in desno vzdolž ulice Veljka Vlahoviča naj se uredijo parkirišča za avtomobile.

**Stališče do pripombe 6**

**Pojasnilo**

Ureditev parkirišč ob Ulici Veljka Vlahoviča sega izven območja OPPN.

## **Pripombe št. 7**

### **Pripomba št. 7.1**

Lastnika sosednjega območja sta pripravljena prodati parcele Mestni občini Maribor.

### **Stališče do pripombe 7.1**

#### **Pojasnilo**

Odkupi zemljišč so predmet drugih postopkov in niso predmet obravnave OPPN oziroma se ne nanašajo neposredno na njegovo vsebino.

### **Pripomba št. 7.2**

V prvem OPPN-ju je bila cesta zarisana – zakaj je sedaj ni?

### **Stališče do pripombe 6.2**

#### **Pojasnilo**

Pripomba se nanaša na občinski lokacijski načrt ki mu je veljavnost potekla in ni predmet tega OPPN.

### **Pripomba št. 7.3**

Pred gradnjo Novega Pobrežja je podana zahteva, da se naredi ograja, ki bo ločila naselje in njivo na kateri se gojijo pridelki.

### **Stališče do pripombe 7.3**

#### **Pripomba se upošteva.**

Prostorski akt predvideva umestitev ograje na vzhodnem delu območja OPPN.

### **Pripomba št. 7.4**

Višina objektov je previsoka zaradi sence, ki bi jo objekti ustvarili in pada na sosednjo njivo.

### **Stališče do pripombe 7.4**

#### **Pripomba se ne upošteva.**

Objekti v vzhodnem delu območja OPPN so glede etažnosti v razlikah z eno nadstropje (K+P+3, K+P+4 in K+P+5). Najvišji objekti v tem nizu z etažnostjo K+P+5 so oblikovani, da je razmerje daljše in krajše stranice veliko večje kot pri objektih z nižjo etažnostjo, kar pripomore k ožji in manj moteči senci na sosednjih zemljiščih. Objekti so v povprečju od sosednjih parcel odmaknjeni minimalno ca 5,3 in maksimalno ca 26,2 m, vendar je večji delež oddaljenosti med 8,0 in 26,2 m. Velikost sence je zanemarljiva zaradi večjega deleža oddaljenosti od sosednje parcele, ki znaša med 8,0 in 26,2 m. Prav tako so objekti oblikovani da je krajša stranica v smeri vzhod-zahod, daljša pa sever-jug in posledično pripomorejo k ožji in manj moteči senci.

### **Pripomba št. 8**

Banka in lekarna bi bili dobrodošli v novih prostorih. Načrtuje se naj tudi obvezna cestna povezava tudi okoli Spara, saj živim v neposredni bližini in vsako jutro se sliši kako tovornjaki vozijo vzvratno in povzročajo prekomeren hrup.

### **Stališče do pripombe 8**

#### **Pripomba se delno upošteva.**

Prostorski akt opredeljuje dejavnost umeščanja bank in lekame v nove objekte. Cestna povezava okoli Spara je izven območja OPPN in ni predmet obdelave.

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



Aleksander Saša ARSENOVIČ  
ŽUPAN

