



**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 – 17/2021-62 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 O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA TA3-C OB GLAVI ŽELEZNIŠKI PROGI ŠT. 30 ZIDANI MOST – ŠENTILJ – DRŽAVNA MEJA (MOBILNOSTNO VOZLIŠČE NA OBMOČJU ŽELEZNIŠKEGA TRIKOTNIKA)

Dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Ta3-C ob glavi železniški progi št. 30 Zidani Most – Šentilj – državna meja (mobilnostno vozlišče na območju železniškega trikotnika) v Mestni občini Maribor je bil javno razgromjen od 3. junija 2022 do 4. julija do vključno 4.7.2022 v prostorih Sektorja za urejanje prostora, na Mestni četrti Magdalena in na spletni strani www.maribor.si. Javna obravnava je bila v sredo 7. junija 2022 ob 16.00 uri v sejni sobi Mestne četrti Magdalena.

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

Pripomba št.1

V OPPN je potrebno nujno vključiti tudi cestno povezavo z izgradnjo podvoza v smeri proti vzhodu, z navezavo na Novo Nasipno ulico v že izvedenem križišču (ki vodi proti Snagi). Cestna povezava je nujna za zagotavljanje dostopnosti območja iz vzhodne smeri (Pobrežje, Brezje, Dogošje, Duplek, v širšem smislu tudi Tezno). Brez te povezave bodo vsi koristniki uporabljali po nepotrebnem Pobreško cesto, Cesto proti Europarku, ki je že danes ob konicah izredno težko prevozna, saj se uporablja tudi kot obvozna cesta za Pobrežje. Smisel te investicije pa je, da se čim več uporabnikov usmeri na njo in potem dalje v mesto, za kar pa je potrebna ustrezna dostopnost iz vseh smeri.

Stališče do pripombe št. 1

Pripomba se upošteva.

V grafični prilogi se označi podhod in dostop proti vzhodu v smeri Nasipne ulice.

Pripomba št. 2

Predlagamo, da se celotno območje – parcela št. 2924/5 k.o. Tabor – območje t.z. železniškega trikotnika nameni za izobraževanje oz. šolske dejavnosti.

Stališče do pripombe št. 2

Pripomba se ne upošteva.

Območje je po podrobni namenski rabi namenjeno centralnim dejavnostim in je tako predlagano tudi v osnutku Občinskega prostorskega načrta.

Pripomba št. 3

Potrebna je analiza kemične sestave tal in ev. sanacija pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

Stališče do pripombe št. 3

Pripomba se upošteva.

Dopolnjen je 26. člen odloka, ki v prvi točki določa, da je v fazi načrtovanja dokumentacije za gradbeno dovoljenje potrebna izdelava geomehanskega elaborata in analiza kemične sestave tal ter določitev ev. ukrepov za sanacijo tal.

Pripomba št. 4

V grafični prilogi se naj označi povezava proti Hoferju s podhodom in podvozom, prouči se povezava iz krožišča naprej pod železniško progo s podvozom in podhodom proti Nasipni ulici in se posledično preuredi lokacija predvidenih parkirišč. Objekt »WC in tuši« se naj lokacijsko prestavi tako, da se umakne iz zemljišča JŽI. Potrebno je tudi označiti podhod pod železniško progo pri objektu JŽI. V OPPN se naj med priloge doda obrazložitev DRSI o objektih javne železniške infrastrukture.

Stališče do pripombe št.4

Pripomba se upošteva.

Grafična priloga se ustrezno popravi, obrazložitev DRSI se doda med priloge OPPN.

Pripomba št. 5

Dovoliti je potrebno gradnjo energetske infrastrukture za potrebe pridobivanja in hranjenja električne energije. Da to ne bi bila le kot opcija in da ne bo v koliziji z 20% zelenih površin? Potrebno je dopolniti besedilo glede raziskave tal.

Stališče do pripomb št.5

Pripomba se upošteva.

Dopolni še 5. točka 18. člen odloka, ki določa, da se po potrebi na območju umesti nova TP z gradnjo energetske infrastrukture za potrebe pridobivanja in hranjenja električne energije. Izvedba mora biti taka, da bo zadoščeno tudi pogoju za zagotovitev 20 % zelenih površin. Dopolnjen je 26. člen odloka, ki v prvi točki določa, da je v fazi načrtovanja dokumentacije za gradbeno dovoljenje potrebna izdelava geomehanskega elaborata in analiza kemične sestave tal ter določitev ev. ukrepov za sanacijo tal.

Pripomba št. 6

Smiselno je ponovno proučiti notranjo prometno ureditev dostopov in izvozov na posamezna parkirna mesta.

Stališče do pripomb št.6

Pripomba se upošteva.

Dopolni se 12. člen odloka, ki določa, da morajo dimenzije parkirnih mest in površin ustrezati veljavnemu predpisu o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah. Predlagan način izvozov in uvozov na parkirna mesta se lahko spremeni in se natančneje določi v projektni dokumentaciji.

Pripomba št. 7

Predlagam, da se iz osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta izvzame parcela št. 2933, KO 659 Tabor, saj je to parcela na kateri z družino stanujemo v komunalno urejeni hiši z okolico.

Stališče do pripomb št.7

Pojasnilo

Parcela št. 2933, k.o. Tabor se ne nahaja v območju obdelave podrobnega prostorskega načrta za železniški trikotnik in se tudi po uskladitvi meje območja obdelave ne bo nahajala v tem območju.

Pripomba št. 8

Predlagamo, da bi območje ki je trenutno degradirano, kot multimodalno vozlišče zasnovali bolj trajnostno in razvojno. To so lahko drevesa s širokimi krošnjami ali zasaditve dreves po švedskem modelu, čim manj asfaltiranih površin, zbiranje deževnice, zelena zasaditev na nadstrešnicah pod sončnimi celicami, zasaditev medonosnih rastlin na zelenicah, ipd.

Stališče do pripomb št.8

Pripomba se upošteva.

Umestitev multi modalnega vozlišča je po definiciji oblika trajnostne mobilnosti. Trajnostna mobilnost na lokacijah z veliko prometa je prispevek k izboljšanju mobilnosti, omejevanju okoljskih vplivov, umikanju prometne prenasičenosti iz centra mesta.

Na celotnem območju železniškega trikotnika je predvidena maksimalna ozelenitev z različnimi rastlinskimi vrstami, ki se jih bo natančneje opredeljevalo v projektni dokumentaciji. Na območju je priporočena umestitev zelenih streh, dovoljeno je umeščanje zbiralnikov za zbiranje deževnice, ki se jih bo prav tako opredeljevalo v projektni dokumentaciji.

Odlok se ne opredeljuje do tlakovanih površin, kar pomeni, da se le te določijo v projektni dokumentaciji, skladno z razvojnimi smernicami MOM.

Pripombe št. 9

Pripomba 9.1

V 3. členu odloka območje obdelave zajema tudi druge parcele, ki pa niso navedene in jih je potrebno dopolniti.

Stališče do pripomb št.9.1

Pojasnilo

Območje obdelave je usklajeno s sosednjimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Pripomba 9.2

4. člen in prvi odstavek 6. člena sta v nasprotju.

Stališče do pripomb št.9.2

Pojasnilo

Člena si nista v nasprotju, le v prvem odstavku 6. člena se dodajo med dopustne dejavnosti še prometne površine.

Pripomba 9.3

V ureditveno količbeni situaciji se pojavljajo območja, za katera ureditev ni predvidena. Kaj se oz. se bo urejalo na teh območjih in katera določila prostorskega akta glede dopustne gradnje veljajo na teh območjih?

Stališče do pripomb št.9.3

Pojasnilo

Ureditev je določena za objekt JŽI, za ostale vsebine (parkirišča, železniška postajališča, podvozi in podhodi, ureditev zelenih površin) pa se natančna lokacija določi v projektni dokumentaciji.

Pripomba 9.4

Namembnost objektov z barvno šrafuro iz ureditveno količbene situacije ni razvidna.

Stališče do pripomb št.9.4

Pripomba se upošteva.

V grafični prilogi se doda legenda iz katere bo razvidna namembnost vseh ureditev območja.

Pripomba 9.5

Gradbena meja označuje območje gradnje objektov (8. člen OPPN). Iz ureditveno količbene situacije je razvidno, da gradbena meja omejuje en poslovni objekt. Kje pa je dovoljeno postavljati druge dovoljene objekte? Nadstreške, fotovoltaike, podhode, sanitarije in druge objekte na območju mobilnostnega vozlišča?

Stališče do pripomb št.9.5

Pojasnilo.

Meja območja bo določena za poslovni objekt. Za postajališča, nadstreške, fotovoltaike se bo natančna lega določila v projektni dokumentaciji, zato je dovolj, če je v odloku zapisano, da je dovoljena postavitve le teh na celotnem območju.

Pripomba 9.6

Predlagamo, da se jasneje napiše določilo, da se na celotnem območju OPPN lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi, ki urejajo cestno in železniško infrastrukturo. Dovoljena je odstranitev, gradnja, rekonstrukcija in dozidava komunalne in energetske infrastrukture.

Stališče do pripomb št.9.6

Pojasnilo.

Za določila, ki jih opredeljuje Zakon (ali drug nadrejeni akt) ni zaželeno, da se podvajajo v odloku o OPPN.

Pripomba 9.7

Dopustni enostavni in nezahtevni objekti se naj vežejo na dopustne objekte iz 6. in 9. člena.

Stališče do pripomb št.9.7

Pripomba se ne upošteva.

Enostavne in nezahtevne objekte je nemogoče vezati na dopustne objekte v 6. in 9. členu, ker se njihova postavitve ureja z ločenimi predpisi.

Pripomba 9.8

Predlagamo, da se tretji odstavek 13. člena ne veže na določila Urbanistične zasnove, ker bo kmalu sprejet OPN in se naj določila iz Urbanistične zasnove povzamejo v OPPN.

Stališče do pripomb št.9.8

Pripomba se upošteva.

13. člen je v predlogu odloka OPPN preoblikovan in navedbe Urbanistične zasnove več ne vsebuje. Kljub temu pa je pravilo, da se mora podrejeni akt uskladiti z nadrejenim. V tem trenutku je nadrejeni akt še vedno veljavna Urbanistična zasnova.

Pripomba 9.9

Če je vezano na celotnem območju dovoljena gradnja podzemnih garaž je to potrebno določiti tudi z gradbeno mejo, saj gre za nov objekt.

Stališče do pripomb št.9.9

Pripomba se upošteva.

Gabarit podzemne garaže bo določen v grafiki, ki bo priložena predlogu OPPN.

Pripomba 9.10

Prvi odstavek 39. člena je v tolerancah napisan zelo nejasno. Kakšno je odstopanje od določene gradbene meje?

Stališče do pripomb št.9.10

Pojasnilo.

Dodatno pojasnjevanje odstopanja ni potrebno, saj je po definiciji gradbena meja črta, katere se objekt lahko dotika, ali je od nje odmaknjen v notranjost območja, ki ga gradbena meja omejuje.

Pripomba 9.11

V OPPN je potrebno dodati pogoje za oglaševanje, v kolikor bo to dopustno.

Stališče do pripomb št.9.11

Pojasnilo.

Oglaševanje je v Mestni občini Maribor urejeno z ločenim odlokom.

Pripravil:

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



Aleksander Saša ARSENOVIČ
ŽUPAN

