



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 – 28/2021-84 0301 04
Maribor, 22. februar 2023



Na podlagi 11. alineje 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je župan Mestne občine Maribor podal

STALIŠČA

IN POJASNILA DO PODANIH PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA OSKRBOVANIH STANOVANJ NA POBREŽJU

Dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (v nadaljevanju OPPN) za del območja oskrbovanih stanovanj na Pobrežju je bil javno razgrnjen v času od 21. decembra 2022 do vključno 30. januarja 2023, na Uradu za komunalno, promet in prostor – v prostorih Sektorja za urejanje prostora, v Mestni četrti Pobrežje in na internetni spletni strani www.maribor.si. Javna obravnava je bila dne 11. januarja 2023 v sejni sobi Mestne četrti pobrežje, Kosovelova 11. Pripravljenec izvedbenega prostorskega akta je skupaj z načrtovalcem prostorske ureditve pripravil stališča do pripomb, podanih v času javne razgrnitve. V času javne razgrnitve so bile podane naslednje pripombe.

Pripomba št. 1

- Treba je določiti faznost gradnje in v prvi fazi urediti cesto in pločnike ter poskrbeti za varnost otrok. Urediti je varen promet v času gradnje.
- Območje OPPN naj se razširi tako, da investitor uredi tudi cestišče in pločnike na Zrkovski cesti. S pogodbo o komunalnem opremljanju naj se uredijo razmerja med občino in investitorjem.
- Z odstranitvijo žive meje bi se pridobil 1 m prostora, kjer bi se uredil pločnik za pešce in otroke, ki obiskujejo bližnjo šolo, saj je odsek za pešce še posebej nevaren v zimskem času.
- Na parkirišču ob stanovanjskih hišah naj se zaradi hrupa in smoga namesti zaščitna ograja ali nadstrešnica, v nasprotnem se naj razmisli o umestitvi garažne hiše.
- Treba je preveriti energetska in komunalna infrastrukturo in jo po potrebi obnoviti.

Stališče do pripomb št. 1

Pripombe se delno upoštevajo.

Faznost gradnje je v Odloku dopuščena za gradnjo znotraj ureditvenega območja OPPN, saj zemljišča izven območja OPPN niso v lasti investitorja.

V območju OPPN je predviden pločnik na zahodnem delu območja, nato je predviden prehod za pešce ter ob in delno na zemljišču investitorja do stika s sosednjo parcelo na JZ strani območja. Z namenom zagotovitve varnosti v prometu je narejena Kapacitetna analiza odseka s predlogi rešitev na križanju mestnih cest LK-245171 (Zrkovska cesta) in LK-254181 (Nabrežna ulica), v kateri so predlagane rešitve (v prilogi) in je sestavni del OPPN.

Na parkirišču, ki se nahaja ob stanovanjski hiši na jugozahodni strani območja na meji je predvidena visoka živa meja in nadstrešnica nad parkirišči.

V postopku priprave izvedbenega akta se pridobijo mnenja organov in organizacij, ki upravljajo s komunalnimi in energetske vodami, na podlagi katerih se pripravi usklajena rešitev priključevanja predvidenih objektov na obstoječe vode.

Pripombe št. 2

V predlogu novega OPN je na obravnavani parceli predvideno območje eno ali dvostanovanjskih stavb z višino P+1, kar pomeni da je bil ta predel Pobrežja opredeljen na najvišjo gradnjo enonadstropnih hiš. Predstavljen predlog OPPN ima višino načrtovanega objekta P+7 s čimer se spreminja osenčenost najbližjih objektov.

- Prometna situacija je neurejena, cesta je zaparkirana, šolska in sprehajalna pot je nevarna, kar se bo pri gradnji še poslabšalo.
- Vhod v bodoči objekt na križišču in v ovinku je nevaren.
- Na strehi naše hiše je nameščena fotovoltaična elektrarna. Z izgradnjo nam bo povzročena dolgoročna škoda zaradi osenčenosti elektrarne. Želim, da se pojasni elaborat predvidene osenčitve, iz katerega bo razvidno po urah, dnevih in mesecih kdaj in koliko bomo imeli izgube. Kdo bo poravnal finančne stroške izgube in morebiti potrebno nadgradnjo elektrarne? Kakšna bo natančna višina in širina bodočega objekta.
- Zaradi tresljajev ob gradnji, ki bo le 20 m stran od naše hiše grajene leta 1884 lahko pride do poškodb na objektu, zato želim, da se hiša zapisniško pregleda in se po zaključku gradnje izvede sanacija morebiti nastalih poškodb.
- Zahtevam, da se novi OPN na območju mojih parcel spremeni tako, da bo tudi tam možna gradnja z višino P+/.
- Kdaj se predvideva začetek in konec gradnje.

Stališče do pripombe št. 2

Pripombe se delno upoštevajo.

V skladu z urbanistično zasnovo, ki je trenutno še veljavni nadrejeni prostorski akt, se upošteva faktor izrabe območja (FIO), ki je predpisan za prostorsko plansko enoto PPE Po1-SD in je ustrezen, ustrezna je tudi namenska raba območja. Zaradi zagotavljanja zadostnega osončenja sosednjih objektov je bila v času izdelave OPPN izdelana analiza osončenja in Analiza vpliva novogradnje na proizvodnjo sončne elektrarne (oboje v prilogi) in sta sestavni del prostorskega akta.

Iz analize osončenja izhaja, da je sosednji objekt na parceli št. 71, k.o. Pobrežje na dan 21. decembra osončen 1 uro in 47 minut in v času pomladnega in jesenskega enakonočja, t.j. 21. marca in 21. septembra 10 ur in 41 minut. V skladu z Državnim prostorskim redom morajo biti dnevni prostori sosednjih objektov osončeni najmanj 1 uro dne 21. decembra in 3 ure dne 21. marca ter 21. septembra.

Analiza vpliva novogradnje na proizvodnjo sončne elektrarne (Enerson d.d.o.) na strehi objekta na parcelni številki 71, k.o. Pobrežje v 4. poglavju ugotavlja naslednje:

»V primeru izgradnje objekta P+7, višine 25 m, ki je od najbližjega vogala stanovanjske hiše oddaljen 31,50 m je iz rezultatov razvidno, da je največja razlika v zimskih mesecih (november, december, januar), kar je normalno zaradi nižjega kota sončnega obsevanja. Na letnem nivoju bi bila predvidena proizvodnja sosednje sončne elektrarne manjša le za 1,88 % oz. je proizvedene električne energije za 288 kWh manj letno.

V primeru izgradnje nižjega objekta P+6 (22 m) je ta razlika na letnem nivoju manjša za 1,18 % oz. je proizvedene električne energije 180 kWh manj letno.«

Del posredovane analize je tudi t.i. simulation report (od strani 3 dalje) iz katerega je razvidno, kakšne parametre je Enerson vstavljal v program za izračun zmanjšanja proizvodnje zaradi manjše osončenosti. Ta dva parametra sta višina nove večstanovanjske stavbe (25 m) in oddaljenost (31,50 m) le-te od obstoječe hiše na parceli 71, k.o. Pobrežje, na kateri se nahaja sončna elektrarna.

V odlok o OPPN se doda obveznost, da je izvajalec gradbenih del pred pričetkom gradnje dolžan izvesti ničelni posnetek najbližjih stavb in izvajati monitoring med gradnjo ter po gradnji sanirati morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje.

Pobude za dopolnitev predloga OPN se dajejo v predpisani obliki na mestno občino in niso predmet tega akta, zato se ta pripomba ne more upoštevati.

Začetka in konca gradnje v fazi sprejema izvedbenega akta ni mogoče natančno predvideti, vendar je investitor na javni obravnavi povedal, da v kolikor bi bila upravna in projektna dokumentacija pravočasno pripravljena, načrtujejo začetek gradnje z januarjem 2025 in zaključek do konca tega leta.

Pripomba št. 3

Kako bo s pretočnostjo prometa pri uvozu na Nabrežno ulico in naprej v slepo ulico Pri jezu, ko bo potekala gradnja oskrbovanih stanovanj. V tej ulici živi pretežno starejša populacija, ki dnevno potrebuje reševalna vozila, zato je nujna prehodnost za interventna in komunalna vozila. Nujna je tudi obnova in razširitev Zrkovske ulice s pločnikom. Smiselna je tudi ureditev krožne poti na koncu slepe ulice Pri jezu in ureditev pločnikov, kjer poteka pešpot do doma Danice Vogrinec.

Stališče do pripombe št. 3

Pripomba se delno upošteva:

Pretočnost prometa je simulirana in prikazana v Kapacitetni analizi odseka s predlogi rešitev na križanju mestnih cest LK-245171 (Zrkovska cesta) in LK-254181 (Nabrežna ulica), v kateri so predlagane rešitve (v prilogi) in je sestavni del OPPN. Na območju, ki je predmet tega izvedbenega akta je pločnik predviden. Nabrežna in ulica Pri jezu nista v območju podrobnega prostorskega načrta in se v tej fazi ne urejata. Ves čas gradnje bo omogočen dostop do vseh stanovanjskih in drugih objektov. Izvajalec gradbenih del je dolžan, da zagotovi ukrepe na obstoječem cestnem omrežju v takšnem obsegu, da se prometna varnost zaradi graditve ne poslabša ter zagotovi dostope do objektov in zemljišč, ki bi bili zaradi gradnje prekinjeni.

Pripomba št. 4

Umestitev objekta oskrbovanih stanovanj ni optimalna, saj bodo stanovalci Doma Danice Vogrinec prikrajšani za pogled na Dravo. Tu se naj uredi park z različnimi dejavnostmi za starejše. Boljša lokacija za načrtovani objekt je na Čufarjevi 5, kjer sedaj stoji rehabilitacijski inštitut Soča, katerega prostori niso primerni za to dejavnost. Naj se razmisli o odkupu in postavitvi objekta na tem območju. Preozko in nevarno Zrkovsko cesto je po gradnji treba razširiti in urediti s pločnikom in kolesarsko stezo.

Stališče do pripombe št. 4

Pripomba se delno upošteva.

Namenska raba območja omogoča umestitev objekta z oskrbovanimi stanovanji na območju parcele investitorja. Oskrbovana stanovanja so mirna dejavnost, v objektu živijo starostniki in temu primerno je urejena tudi okolica objekta (delno kot parkovna ureditev, maksimalno ozelenjena, s starostnikom primerno urbano opremo in elementi, ki omogočajo rekreacijo in razgibavanje). V območju OPPN je predviden pločnik na zahodnem delu območja, nato je predviden prehod za pešce ter ob in delno na zemljišču investitorja do stika s sosednjo parcelo na JZ strani območja. Z namenom zagotovitve varnosti v prometu je narejena Kapacitetna analiza odseka s predlogi rešitev na križanju mestnih cest LK-245171 (Zrkovska cesta) in LK-254181 (Nabrežna ulica), v kateri so predlagane rešitve (v prilogi) in je sestavni del OPPN.

Pripombe št. 5

- Ali je predviden stanovanjski objekt v celoti in izključno namenjen za varovana oz. oskrbovana stanovanja za starejše od 65 let?
- Predstavljena študija v izhodiščih predstavlja objekt višine 18,5 m, kar pomeni višino P+5, zato se naj študija izdela na višino objekta P+7.
- Višina načrtovanega objekta je previsoka, kjer so v večini stanovanjske hiše P+1, z izjemo doma starostnikov. Prej je tu stala hiša z etažnostjo P+1, zato predlagam gradnjo stavbe nižje višine.
- Zaradi bližine in višine objekta bo motena naša zasebnost in zmanjšana kakovost bivanja, zato predlagam gradnjo nižje stavbe z okni in balkoni stran od bližnjih objektov.
- Zrkovska cesta s pešpotjo je dotrajana in neprimerna za težko gradbeno mehanizacijo ob gradnji zato predlagam vključitev cesta v OPPN in njeno prenovo pred gradnjo objekta.
- Potrebno je preveriti energetska in komunalna infrastrukturo in jo po potrebi obnoviti.
- Ne strinjam se s parkirišči tik ob moji hiši, zato se naj premaknejo ob načrtovani zgradbi v območje ob Zrkovski cesti. S tem bi parkirišča zamenjala mesta s predvidenimi zelenimi površinami, lokacija stavbe pa bi ostala nespremenjena.
- V času gradnje je zagotoviti vse potrebno, da se nam tu živečim prebivalcem ne zmanjša kakovost življenja.

Stališče do pripomb št.5

Pripombe se delno upoštevajo.

Objekt bo namenjen izključno za starejše od 65 let in je skladno s klasifikacijo CC-SI namenjen za oskrbovana stanovanja (11301), stanovanja (11220) in za gospodinjstvo skupnost starejših (11302), kar je tudi razvidno iz predloga odloka.

Analiza osončenja (v prilogi) je popravljena na višino 24 m in iz nje izhaja, da je osončenje sosednjega objekta na parceli št. 71 k.o. Pobrežje skladno z državnim prostorskim redom. Višina načrtovanega objekta je skladna s faktorjem izrabe območja, ki je predviden za prostorsko plansko enoto Po1-SD.

Na parceli v ureditvenem območju naselja z namensko rabo SD - stanovanja in dopolnilne dejavnosti – je predvidena gradnja skladna z zahtevami hierarhično nadrejenih prostorskih aktov. Načrtovani objekt je z najbližjim vogalom za 15 m oddaljen od stanovanjske hiše in na kakovost bivanja ne vpliva. Univerzalna zasebnost ni kategorija, ki bi bila opredeljena v prostorskih aktih.

Območje OPPN je določeno z mejo lastniške parcele št. 37/1 in se ne bo spreminjalo.

V postopku priprave podrobnega prostorskega načrta se pridobijo mnenja organov in organizacij, ki upravljajo s komunalnimi in energetskimi vodi, na podlagi katerih se pripravi rešitev priključevanja predvidenih objektov na obstoječe ali obnovljene infrastrukturne vode.

Ob parkirišču, ki se nahaja ob parcelni meji na jugozahodni strani območja je predvidena kot bariera visoka živa meja z drevjem, zato lokacije parkirišč ni potrebno spreminjati.

Izvajalec gradbenih del mora v času gradnje poskrbeti, da je življenje obstoječih prebivalcev čim manj moteno in da se jim kakovost življenja ne zmanjša. Obveznosti investitorja in izvajalcev so določene v 34. in 36. členu odloka o OPPN.

Pripombe št. 6

- Obveščanje o javni razgrnitvi in javni obravnavi je pomanjkljiva, saj so bili obveščeni samo najbližji sosedje.
- Pred gradnjo objekta je potrebno poskrbeti za varnost ter urediti Zrkovsko cesto s pešpotjo in kolesarsko stezo od Zrkovske 40 navzgor.
- Po oceni strokovnjaka na javni obravnavi je Zrkovska cesta nezadovoljiva. Cesta ob gradnji ne bo vzdrževala obremenitve težke mehanizacije, zato jo je potrebno pred gradnjo obnoviti.

- Kakšna bo Zrkovska cesta po končani gradnji, saj investitorja zanima samo območje njegove parcele. Občina se mora z investitorjem zavezati pred dovoljenjem za gradnjo, da se cesta obnovi.
- Ne strinjam se z načrtovanimi parkirišči pred svojimi okni. Avtomobili bi povzročali hrup in smog in zato mi, v hišah ki mejimo na načrtovano parkirišče ne bi mogli priti do svežega zraka iz okolja.
- Pri gradnji tako velikih zgradb bi zaradi velikosti gradbenih strojev in povečanega prometa bili v nevarnosti pešci in drugi vozniki avtomobilov, predvsem pa osnovnošolci, saj je Zrkovska cesta preozka. Zaradi varnosti celotnega območja bi na parceli 37/1 pride v poštev samo gradnja stavbe z nižjo višino in manjšim številom stanovalcev.
- V zimskem času je pešpot od Zrkovske 42 naprej in mimo osnovne šole nezadovoljiva in neočiščena, ki jo uporabljajo pešci, šolarji in invalidi na vozičkih. Zato nasprotujem kakršnikoli gradnji, dokler se ne zagotovi varna in dobra cesta ter pešpot.
- Prometni strokovnjak je na javni obravnavi izjavil, da je Zrkovska cesta s pešpotjo nezadovoljiva. Ob štetju prometa naj se zato istočasno opravi tudi štetje ljudi, učencev, upokojenecv iz doma in invalidov na vozičkih in s pripomočki. Za to bi bil najprimernejši pomladni čas. Ljudje so na nezadovoljivi pešpoti že sedaj ogroženi, ob gradnji pa bodo še veliko bolj.
- V sklepu o pripravi OPPN je v 2. členu zapisano, da območje leži deloma ob obstoječih nizkih individualnih pozidavi, kar ne drži saj leži na velikem delu individualne pozidave katere mejijo na levo in desno stran planirane zidave, kjer je vsaj 50 hiš ali več.
- Zavajajoča je trditev, da se načrtuje samo ena zgradba P+7, saj je bilo na javni obravnavi lepo prikazano da se načrtujeta dve zgradbi P+7 in P+6, pa tudi zelenih površin ne bo velikoj zaradi 52 zunanjih parkirnih mest.
- V stavbi ne bodo samo oskrbovana stanovanja, kot je zapisano v sklepu, saj je bilo na obravnavi rečeno, bo del stanovanj oskrbovan, drugi del bo za osebe starejše od 65 let in do bo mogoče biti tudi sovlagatelj se pravi solastnik.
- Obravnavajo se naj tudi vse moje pripombe, ki sem jih podal že na predstavitvi izhodišč.
- Oskrbovana stanovanja na Studencih imajo podzemne garaže in etažnost P+2, zato se naj podobna gradnja izvede tudi na Pobrežju.
- V drugi obravnavi predloga OPPN za oskrbovana stanovanja je potrebno mestnim svetnikom natančno pred odločanjem obrazložiti vse pripombe stanovalcev, predvsem glede nezadovoljive Zrkovske ceste, saj bodo sicer morali prevzeti nase tudi odgovornost za morebitno poškodbo, invalidnost ali celo smrt.

Stališče do pripomb št. 6

Pripombe se delno upoštevajo.

Obveščanje o javni razgrnitvi je bilo izvedeno na način, kot ga predvideva veljavna zakonodaja. Postopek priprave OPPN se vodi v skladu z zakonom, javno naznanilo je bilo objavljeno na svetovnem spletu in oglasni deski. Ne glede na zakonska določila so bili še dodatno najbližji prebivalci obveščeni tudi z dopisom preko navadne pošte. Mestna četrt Pobrežje je imela javno naznanilo objavljano na zunanji oglasni deski ter dodatno še na spletnem FB portalu MČ Pobrežje. Na javni obravnavi je bila dana možnost zainteresirani javnosti podrobnejše seznanitve z gradivom, ki je bilo do 30. januarja 2023 na vpogled na Mestni občini Maribor, Mestni četrti Pobrežje in na spletni strani občine.

Obveznosti investitorja in izvajalcev so določene v 34. in 36. členu odloka o OPPN. Izvajalec gradbenih del mora v času gradnje poskrbeti, da je življenje obstoječih prebivalcev čim manj moteno in da se jim kakovost življenja ne zmanjša. Promet med gradnjo se organizira tako, da ne prihaja do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju z obveščanjem lokalnega prebivalstva o zaporah cest zaradi gradnje. Zagotovijo se ukrepi na obstoječem cestnem omrežju v takšnem obsegu, da se prometna varnost zaradi graditve ne poslabša ter zagotovijo dostopi do objektov in zemljišč, ki bi bili zaradi gradnje prekinjeni.

V območju OPPN je predviden pločnik na zahodnem delu območja, nato je predviden prehod za pešce ter ob in delno na zemljišču investitorja do stika s sosednjo parcelo na JZ strani

območja. Z namenom zagotovitve varnosti v prometu je narejena Kapacitetna analiza odseka s predlogi rešitev na križanju mestnih cest LK-245171 (Zrkovska cesta) in LK-254181 (Nabrežna ulica), v kateri so predlagane rešitve (v prilogi) in je sestavni del OPPN.

Ob parkirišču, ki se nahaja min. 1,0 m stran od parcelne meje na jugozahodni strani območja je predvidena zelena zaščitna bariera z drevjem in živo mejo.

V sklepu o pripravi OPPN so navedene splošne ugotovitve širšega območja s pogoji predvidenega OPPN.

Načrtovana stavba je zgolj ena, vendar oblikovno in volumensko zamaknjena z dvojno višino, tako da daje vtis, da gre za dva objekta.

Objekt je izključno namenjen za populacijo starejšo od 65 let in je skladno s klasifikacijo CC-SI namenjen za oskrbovana stanovanja (11301), stanovanja (11220) in za gospodinjsko skupnost starejših (11302), kar je tudi razvidno iz predloga odloka.

Višina načrtovanega objekta je skladna s faktorjem izrabe območja, ki je predviden za prostorsko plansko enoto Po1-SD.

Stališča do pripomb potrdi župan in so skupaj s pripombami sestavni del gradiva za mestni svet, katerega dobijo mesni svetniki v odločanje na drugi obravnavi.

Pripombe št. 7

Pripomba št. 7.1

Predlagamo, da se v 5. členu poleg oskrbovanih stanovanj navede tudi stanovanja in gospodinjsko skupnost. Prav tako naj se poleg parkirnih površin za obiskovalce doda tudi parkirna mesta za stanovalce. Prav tako predlagamo, da se konkretnega števila stanovanj ne navaja. 5. člen naj se tako po novem glasi:

»Na območju OPPN je predvidena večstanovanjska gradnja za oskrbovana stanovanja, stanovanja in gospodinjsko skupnost (v nadaljevanju večstanovanjski objekt). V sklopu ureditve se, poleg parkirnih površin za stanovalce in obiskovalce, predvidijo še zelene površine in pokrit koridor za povezavo z domom Danice Vogrinec.«

Stališče do pripombe št. 7.1

Pripomba se upošteva. Odlok se ustrezno uskladi.

Pripomba št. 7.2

V 3. odstavku 6. člena naj bodo kot vrsta dopustnih objektov (poleg stanovanjskih stavb in enostavnih objektov) navedeni tudi nezahtevni objekti. 3. odstavek 6. člena naj se po novem glasi: »Vrste dopustnih objektov - stanovanjske stavbe ter nezahtevni in enostavni objekti v skladu z 9. Členom tega odloka.«

Stališče do pripombe št. 7.2

Pripomba se upošteva. Odlok se ustrezno uskladi.

Pripomba št. 7.3

V 4. alineji 7. člena naj se briše besedna zveza »z oskrbovanimi stanovanji«. 4. alineja 7. člena naj se po novem glasi: »gradnja povezovalnega hodnika med večstanovanjskim objektom in Domom Danice Vogrinec.«

Stališče do pripombe št. 7.3

Pripomba se upošteva. Odlok se ustrezno uskladi.

Pripomba št. 7.4

1. odstavek 8. člena naj vsebuje navedbo, da je možna tudi izgradnja objekta manjših tlorisnih in višinskih gabaritov. 1. odstavek 8. člena naj se po novem glasi: »Večstanovanjski objekt je sestavljen iz dveh kubusov, ki sta med seboj zamaknjena. Zunanji gabarit stavbe meri v dolžino največ 36m ± 2,00m in v širino največ 28,00m ± 2,00m in je etažnosti največ (nK)+P+7.

Dovoljena je izgradnja objekta manjših tlorisnih in nižjih višinskih gabaritov. Objekt je lahko enotni kubus brez zamika v navedenih največjih dimenzijah. Lociran mora biti tako, da se nahaja znotraj regulacijskih linij. Klet ni obvezna.«

Stališče do pripombe št. 7.4

Pripomba se upošteva. Odlok se ustrezno uskladi.

Pripomba št. 7.5

2. odstavek 8. člena naj poleg možne umestitve fotovoltaike na streho objekta dopušča možnost namestitve tudi drugih morebitnih potrebnih naprav in prostorov za strojno opremo. 2. odstavek 8. člena naj se po novem glasi: »Streha objekta je ravna, izvedena v minimalnem naklonu. Streha objekta je lahko zelena streha. Na strehi je možno umestiti fotovoltaike in druge naprave ter prostore za strojno in drugo tehnološko opremo. Na strehi objekta je dovoljeno urediti tudi teraso s prostori za druženje.«

Stališče do pripombe št. 7.5

Pripomba se upošteva. Odlok se ustrezno uskladi.

Pripomba št. 7.6

V 4. odstavku 8. člena naj se briše navedba »Fasada objekta je kontaktna izolativna, lahko z dodatki v lesu, steklu.«, saj bo tip fasade izbran in določen s projektno dokumentacijo. 4. odstavek 8. člena naj se po novem glasi: »Izbor fasadnega sistema mora slediti najnovejšim tehnološkim smernicam.«

Stališče do pripombe št. 7.6

Pripomba se upošteva. Odlok se ustrezno uskladi.

Pripomba št. 7.7

V 5. odstavku 8. člena je potrebno dodati besedo »ali«. 5. odstavek 8. člena naj se po novem glasi: »Dovoljeno je nameščanje fotovoltaike na fasado in/ali streho objekta.«

Stališče do pripombe št. 7.7

Pripomba se upošteva. Odlok se ustrezno uskladi.

Pripomba št. 7.8

V 6. odstavku 8. člena naj se doda možnost umeščanja balkonov. 6. odstavek 8. člena naj se po novem glasi: »Dovoljeno je umeščanje atrijev znotraj gabarita objekta in umeščanje teras in balkonov izven gabarita objekta.«

Stališče do pripombe št. 7.8

Pripomba se upošteva. Odlok se ustrezno uskladi.

Pripomba št. 7.9

9. člen naj vsebuje tudi opredelitev odmikov za morebitne nadstrešnice za parkirna mesta. Predlagamo, da se za 2. odstavkom 9. člena umesti nov 3. odstavek: »Nadstrešnice za parkirna mesta se lahko gradijo 0,5m do parcelne meje.« Dosedanji 3. in 4. odstavek postaneta 4. in 5. odstavek.

Stališče do pripombe 7.9

Pripomba se ne upošteva.

Nadstrešnice za parkirna mesta se lahko gradijo minimalno 1,0 m do parcelne meje.

Pripomba št. 7.10

V 1. odstavku 10. člena naj se besedna zveza »in sicer« nadomesti z besedno zvezo »kot na primer«.

1. odstavek 10. člena naj se po novem glasi: »Na območju urejanja je potrebno zagotoviti urejene zelene površine, kot na primer zelenice, parkovno ureditev, fitnes na prostem in podobno v obsegu najmanj 20 % celotne površine OPPN.«

Stališče do pripombe št. 7.10

Pripomba se upošteva. Odlok se ustrezno uskladi.

Pripomba št. 7.11

Predlagamo preoblikovanje odstavkov 13. člena. V 2. odstavku 13 člena naj se briše konkretna številka parkirnih mest. 2. odstavek 13. člena naj se po novem glasi: »Parkiranje je urejeno na lastnem zemljišču.«

Stališče do pripombe št. 7.11

Pripomba se upošteva. Odlok se ustrezno uskladi.

Pripomba št. 7.12

3. odstavek 13. člena naj se oblikuje glede na dogovor med Mestno občino Maribor in Nepremičninskim skladom PIZ d.o.o., pri katerem je bilo dogovorjeno, da se število parkirnih mest določi po formuli za izračun potrebnih parkirnih mest za posebne socialne skupine, in sicer 1PM / 8 postelj, vendar ne manj kot 0,5 PM / stanovanje, pri čemer naj to velja za vse predvidene kategorije stanovanj za starejše. Poleg tega predlagamo, da se določi 1PM na vsakih 24 PM za kratkotrajno parkiranje. 3. odstavek 13. člena naj se tako po novem glasi: »Potrebno število parkirnih mest je dimenzionirano za potrebe večstanovanjskega objekta po kriteriju 1PM / 8 postelj, vendar ne manj kot 0,5 PM / stanovanje, pri čemer to velja za vse predvidene kategorije stanovanj za starejše navedene v 7. členu. Na vsakih 24 PM mest se predvidi 1 PM namenjeno kratkotrajnemu parkiranju.«

Stališče do pripombe št. 7.12

Pripomba se upošteva. Odlok se ustrezno uskladi.

Pripomba št. 7.13

Za 3. odstavkom 13. člena se doda nov 4. odstavek, ki naj se glasi: »Najmanj 20% parkirnih mest mora omogočati uporabo funkcionalno oviranim osebam.«
Dosedanji 4., 5. in 6. odstavek postanejo 5., 6. in 7. odstavek.

Stališče do pripombe št. 7.13

Pripomba se upošteva. Odlok se ustrezno uskladi.

Pripomba št. 7.14

6. odstavek 13. člena naj se preoblikuje na način, da se po novem glasi: »Parkirna mesta, ki so umeščena ob cesti, so možna pod pogoji, ki jih navajajo pristojni mnenjedajalci.«

Stališče do pripombe št. 7.14

Pripomba se upošteva. Odlok se ustrezno uskladi.

Pripomba št. 7.15

Prosimo, da se poda pojasnilo k 1. odstavku 14. člena, kaj je v tem konkretnem OPPN mišljeno kot grajeno javno dobro.

Stališče do pripombe št. 7.15

Pripomba se upošteva. Grajenega javnega dobra v območju OPPN oziroma na parceli investitorja ni.

Pripomba št. 7.16

Predlagamo preoblikovanje 3. odstavka 18. člena na način, da se aktivnosti ne predvideva vnaprej, temveč se sledi pogojem upravljavca omrežja. 3. odstavek 18. člena naj se po novem glasi: »Zaradi predvidene izgradnje se po potrebi prilagodi obstoječe NN omrežje v skladu s pogoji pristojnega upravljavca«.

Stališče do pripombe št. 7.16

Pripomba se upošteva. Odlok se ustrezno uskladi.

Pripomba št. 7.17

19. člen ni skladen z dejanskim stanjem, saj na območju obstaja plinovodno omrežje (trasa vodi po Zrkovski ulici). Prosimo za popravek in uskladitev oz. dopolnitev tega člena.

Stališče do pripombe št. 7.17

Pripomba se upošteva in se uskladi z upravljavcem voda Plinama Maribor.

Pripomba št. 7.18

Predlagamo preoblikovanje 1. odstavka 20. člena na način, da ne predvideva vnaprej investitorjevih aktivnosti, temveč sledi pogojem upravljavca omrežja. 1. odstavek 20. člena naj se po novem glasi: »Obstoječe TK omrežje je glede na pozidavo potrebno ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve in v skladu s pogoji pristojnega upravljavca omrežja.«

Stališče do pripombe št. 7.18

Pripomba se upošteva in se uskladi z upravljavcem voda Telekom Slovenije d.d.

Pripomba št. 7.19

Po podatkih, s katerimi razpolagamo, se v neposredni bližini območja OPPN ne nahaja daljinsko ogrevanje - toplovodno omrežje. Prosimo za popravek in uskladitev oz. dopolnitev tega člena.

Stališče do pripombe št. 7.19

Pripomba se upošteva in se uskladi z upravljavcem toplovoda - Energetika Maribor d.d..

Pripomba št. 7.20

V 4. alineji 3. odstavka 30. člena naj se brišeta besedni zvezi »zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki«. Odvajanje padavinskih voda je že obrazloženo v 17. členu. 4. alineja 3. odstavka 30. člena naj se po novem glasi: » - odvajanje padavinskih voda z večjih območij se izvede na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, ...) in...«

Stališče do pripombe št. 7.20

Pripomba se upošteva. Odlok se ustrezno uskladi.

Pripomba št. 7.21

V dokumentu se navajata termina faznost in etapnost. Prosimo za pojasnilo, ali gre za isti pojem in kakšna faznost je predvidena.

Stališče do pripombe št. 7.21

Pripomba se upošteva. Odlok se ustrezno uskladi.

Pripomba št. 7.22

Potrebno je popraviti 4. odstavek 36. člena, saj ZUreP-2 ni več v veljavi.

Stališče do pripombe 7.22

Pripomba se ne upošteva.

Izdelava prostorskega akta se je pričela v času veljavnosti ZUreP-2 in se bo po tem zakonu tudi zaključila.

Pripomba št. 7.23

Prosimo, da se med dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev doda tudi odstopanje višinskih gabaritov. Zadnji stavek 1. odstavka 37. člena naj se po novem glasi: »Dovoljena je izgradnja objektov manjših tlorisnih in nižjih višinskih gabaritov.

Stališče do pripombe št. 7.23

Pripomba se upošteva. Odlok se ustrezno uskladi.

Pripomba št. 7.24

2. odstavek 37. člena naj se po novem glasi: »Dopustno preseganje maksimalne dovoljene višine je možno le za prostor dvigala in za postavitve strojne opreme in morebitno potrebnih prostorov za to opremo (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice,...).«

Stališče do pripombe št. 7.24

Pripomba se upošteva. Odlok se ustrezno uskladi.

Pripravil:

Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.

višji svetovalec



Aleksander Saša Arsenovič
ŽUPAN



Priloge:

- Analiza osončenja
- Analiza vpliva novogradnje na proizvodnjo sončne elektrarne
- Kapacitetna analiza odseka s predlogi rešitev na križanju mestnih cest LK-245171 (Zrkovska cesta) in LK-254181 (Nabrežna ulica)