



Na podlagi 60. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS 33/07) in 43. člena Statuta Mestne občine Maribor ( MUV zt. 27/95, 13/98, 17/98 , 18/98 5/00, 10/02, 6/04, 13/04 in 26/05) je Čupan Mestne občine Maribor sprejel

### **STALIŠČA DO PRIPOMB**

podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin Dolgoročnega plana občine Maribor za obdobje 1986-2000 (Medobčinski uradni vestnik zt. 1/86, 16/87 in popravek 19/87, 7/93 in popravek 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/2000, 2/2001, 23/2002, 25/2004, 8/2008 in popravek 17/2009) in Druženega plana Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (Medobčinski uradni vestnik zt. 12/86, 20/88, 22/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92, 7/93 in popravek 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/2000, 2/2001, 23/2002, 25/2004, 8/2008 in popravek 17/2009); v nadaljevanju: planske spremembe v letu 2009

Dopolnjeni osnutek predmetnih planskih sprememb v letu 2009, je bil javno razgrnjen v času od 15. junija do 17. julija 2009 in sicer na Mestni občini Maribor v prostorih Sektorja za urejanje prostora; v prostorih Mestne občine Radvanje; v prostorih Mestne občine Tabor in na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si)

Javni obravnavi predmetnih planskih sprememb v letu 2009 sta bili v prostorih Mestne občine Tabor, 18. junija 2009 predvsem v povezavi s planskimi spremembami na območju v odloku navedenih parcel v k. o. Sp. Radvanje in v večnamenskem prostoru Ož Ludvika Pliberzka, 23. junija 2009 predvsem v povezavi s planskimi spremembami na območju v odloku navedenih parcel v k. o. Zg. Radvanje.

Na javni obravnavi in v času javne razgrnitve so zainteresirani podali pripombe in predloge, ki so navedeni v nadaljevanju. Skladno z 6. odstavkom 50. člena zakona o prostorskem načrtovanju so oblikovana stališča do podanih pripomb.

*Opomba:*

*Do pripomb, ki se nanazajo na isto problematiko so podana skupna stališča.*

## **I. Pripombe, ki se nanazajo na prometno in komunalno problematiko**

**Pripomba št. 1** (Kramberger Rudi, Pohorska ulica, Sveti Miklavž, Radvanje, skupina krajanov M. Radvanje cca, Igor Frim, Janez Kolednik, Pohorska ul. 35/b, Kokolj Filip, g. Mom):

Pri projektiranju centralnih cest, tudi stanovanjskih, je primarno potrebno predvideti oz. načrtovati vso potrebno infrastrukturo. Tu je mišljeno:

Kanalizacijsko omrežje dovolj velikega profila (odvodnjavanje in fekalije). Cestna infrastruktura (Razbremenitev Pohorske ulice, povezuje s križiščem oz. J. Obvoznico). Že sedaj je poplavno območje pri pozni. S povečanjem cestnih površin (parkirišča itd.) se ta nevarnost poveča.

Planisti sveta so M. zavzeli stališče, da naj odgovorne službe in strokovnjaki pripravijo tudi podrobnejši ureditveni plan za območje, ki je bilo v preteklosti obravnavano v okviru razprav Ra6-Z, Ra4-S in Ra2-S. Predlagajo, da strokovne službe opravijo ogled terena v naravi na območju Ra6-Z, ki je predmet obravnave sprememb in dopolnitev. Na omenjenem območju tukaj živi ljudje in uporabniki zemljišča, ki že leta opozarjajo na težave povezane s komunalno ureditvijo (kanalizacija ni primerno dimenzionirana, poplave ob neurjih in nalivih, zdrsi zemlje in vode v dolino, ...). Na zemljiščih, ki se nahajajo severno in zahodno od območja »Pohorske livade« že dalj

asa prebivalci opozarjajo na preobremenjenost komunalne infrastrukture (kanalizacija, problem meteornih vod, ....) ter ze posebej na nevzdr0no situacijo na ulicah in cestah, ki niso grajene tako, da bi brez posledic prenesle obremenitve, ki jih povzro ajo tovornjaki in gradbena mehanizacija, ki jo investitorji potrebujejo v asu gradenj.

Vsi opozarjajo na neurejene komunalno infrastrukturne razmere, ki ne sledijo izvajanju dolo enih posegov 0e sprejetega LN.

Predlaga se, da se za vse vode, ki so in ali ze bodo desno (vzhodno) od obstoje ega Radvanjskega potoka, zgradi novi kanalski sistem in sicer tako, da se lo ijo meteorne vode in kanalske odpadne vode, ter povrzinske teko e vode (poto ki) in drena0ne vode. Predlaga se, da se za potrebe novonastalih gradbenih obmo ij uredi zapuz ena - takoimenovana »tankovska cesta ali pot«. Z ustrezno razziritvijo in ureditvijo se lahko ta cesta uporabi tudi za izvedbo prepotrebni kanalizacij in odvodnjavanja.

Ulice na tem obmo ju so neurejene, kro0iz e ne funkcioniira. Nasipava se parkiriz e na opuz enem streliz u. Odvodnjavanje s parkiriz a je neurejeno, ulica Pot k mlinu je pogosto poplavljen, blatna. Ni javnih povrzin za vedno ve prebivalcev na tem obmo ju, odstopa se od globalnega na rta, ki je bil zastavljen. V letu 2006 so bile podane pripombe, da sta dve cesti preve , bilo je obljubljen, da bo ostala zelena povrzina.

Pohorska ulica je zelo obremenjena, kanalizacija je zastarela in premajhni kapacitet. V prostorskem aktu bi tudi moral biti dolo en pogoj, da je pogoj za gradbeno dovoljenje, da je urejeno cestna in ostala infrastruktura. To bi morala zagotoviti ob ina in ne bi smela biti odvisna od investitorjev.

Katere poti se bodo uporabljale za dostop strojev in zleperjev za izgradnjo vseh teh objektov . Pohorska cesta se bo uni ila.

Kdaj se bo na rtovana cesta za ela graditi, ob ina ze do sedaj ni ni naredila glede odkupa zemljiz a in ureditve ceste.

## **STALIü E:**

Pripombe se sicer ne nanazajo na vsebino in obseg predmetnih planskih sprememb v letu 2009, se pa nanazajo na nekatere pere e probleme, ki so prisotni v tem prostoru. V nadaljevanju podajamo naslednja pojasnila v zvezi z zgoraj navedeno problematiko.

V letu 2006 je bil sprejet odlok o ob inskem lokacijskem na rtu za del obmo ja prostorsko planskih enot Ra6-Z, Ra4-S in Ra2-S (obmo je med vzno0jem Pohorja, kompleksom Habakuk, Lackovo cesto in Potjo na okope) v Mariboru (objavljen v medob inskem uradnem vestniku ztevilka 16/2006). Predmetni lokacijski na rt je pravna prostorska podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za posege na rtovane na tem obmo ju.

Strokovne slu0be na Mestni ob ini ocenjujejo, da sta dva pglavitna vzroka za poplave in preobremenjenost kanalizacije neupoztevanje dolo il odloka o odvodnjavanju meteornih voda in neurejen Mrzli potok.

Glede odvajanja odpadnih in meteornih voda je v 8. lenu navedenega odloka navedeno naslednje:

### „Odvajanje odpadnih voda

*Predvidena kanalizacija je lo enega tipa. Komunalna odpadna voda iz obstoje ih in novih-predvidenih objektov se preko hiznih priklju kov odvaja s kanali minimalnega ze dovoljenega premera 250 mm, proti centralni istilni napravi Maribor, kjer se o isti. Na mestu priklju itve na obstoje o kanalizacijsko mre0o v Zgornjem Radvanju, kjer se po potrebi predvidi ze rekonstrukcija obstoje ega kanala v skupni dol0ni cca 210 m. Potrebna rekonstrukcija se bo lahko dolo ila na osnovi znanih kapacitet in ztevila uporabnikov predvidenih objektov.*

### Padavinska kanalizacija

*Za padavinske vode iz asfaltnih povrzin se predvidi lasten sistem odvajanja preko razbremenilnikov in lovilcev olj, z iztokom v potoke. Kanalizacija ve inoma poteka v cestnem telesu. Na kanalizacijo za komunalno odpadno vodo se ne smejo priklju iti padavinske vode s streh, cest in utrjenih povrzin. iste padavinske vode iz streh se ponikajo ali odvajajo v bli0nje vodotoke.,,*

Navedena določila je potrebno upoštevati pri vseh posegih in izgradnji objektov, ki so na rtovani v lokacijskem na rtu.

Ustrezne službe Mestne občine Maribor so prevzele obvezo, da pri Nigradu preverijo ali se je pri izgradnji objektov na območju lokacijskega na rta in sosednjih območjih upoštevala in zbiranja in odvajanja fekalnih in meteorne vode. Ocena je, da bi v tem primeru obstoječe kanalizacijsko omrežje bilo zadostnih prepustnih kapacitet. Na podlagi rezultatov poizvedovanja se bo pristopilo izvajanju ustreznih ukrepov.

Za zagotavljanje potrebne protipoplavne in protierozijske zaščite je v navedenem odloku predvidena ureditev razbremenilnika Radvanjskega potoka in razbremenilnika Mrzlega potoka, ki bo odvodnik zaledne vode na tem območju. Razbremenilnik bo potekal ob novi na rtovani cesti.

Za ureditev razbremenilnika je v izdelavi projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. Po izgradnji razbremenilnika se bodo meteorne vode iz Mrzlega in Radvanjskega potoka preusmerile v razbremenilnik in se bodo izognile naseljenemu delu.

V navedenem veljavnem lokacijskem na rtu je predvidena tudi izgradnja nove povezovalne ceste od zahodne obvoznice do hotela Habakuk po kateri bi se območje dodatno prometno napajalo in razbremenilo Pohorsko ulico.

Za predmetno prometno povezavo bi se naj v kratkem prišlo z izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in projekta za izvedbo. Izgradnja tega odseka je pogojena tudi z dokončanjem etape zahodne obvoznice med križnico na Lackovi in križnico na Kardeljevi ulici zaradi izgradnje priključka na katerega se bo navezala cesta do Radvanja. Etapa bo dokončana predvidoma v naslednjih treh letih.

Ureditev razbremenilnika in izgradnja na rtovane ceste bi potekala sočasno.

S problematiko glede navažanja gramoza in nekaterih odpadkov - nedovoljena odlaganja na tem območju, so ustrezne inšpekcijske službe že seznanjene in se določeni ukrepi že izvajajo. Ob tem je priporočilo, da krajanje po možnosti obvestijo Mestna občina Radvanje ali inšpekcijske službe o subjektih, ki odlagajo.

Predmet predmetnih planskih sprememb in dopolnitev v letu 2009 je sprememba podrobne namenske rabe območja. V veljavnem planskem aktu so povrzine, ki so predmet sprememb namenjena povrzinam za šport in rekreacijo, zelenim površinam, vodnim površinam in površinam za promet. Predlagana je sprememba rabe delno v povrzine za centralne dejavnosti in delno za stanovanjsko izgradnjo.

Predmetna sprememba bo pravna podlaga za izdelavo podrobnejšega prostorskega akta. ob inskega podrobnega prostorskega na rta. V tem aktu se nato opredeli tudi vsa potrebna infrastruktura, ki vključuje tako infrastrukturo na samem območju kot tudi infrastrukturo na širšem območju, v kolikor je ureditev le-te potrebna.

Podrobnejši pogoji za izvedbo in ureditev infrastrukture ter prometno ureditev tako v času gradnje kot po izgradnji, se opredelijo v izvedbenem prostorskem aktu.

Podane pripombe se bodo kot pobude preučile pri pripravi izvedbenega prostorskega akta.

Za investicije, ki se realizirajo na podlagi veljavnega lokacijskega na rta je v 15. členu (etapnost izvedbe) navedeno, da je potrebna fazna izgradnja posameznih objektov in naprav oz. njihovih delov, vendar mora biti vzporedno izgrajena tudi ustrezna komunalna in cestna infrastruktura.

## **II Pripombe, ki se nanajajo na namensko rabo in usmeritve za izgradnjo objektov**

### **Pripombe št. 2 (MOM, Krajanje mestne občine Radvanje, g. Frim):**

Podpisani krajanje Mestne občine Radvanje izražamo nasprotovanje k nameravani gradnji stanovanjskih objektov po predlogu osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih sestavinah Dolgoročnega plana občine Maribor za obdobje 1986-2000 in Druženega

plana Mesta Maribor za obdobje 1986-1990; v nadaljevanju: prostorskih sestavin planskih aktov, ki predvideva v severnem delu območja gradnjo objektov etačnosti P+2+M in zahtevamo ohranitev obstoječih drevesnih nizov na obravnavanem območju.

V letu 2006 je bila javna razgrnitev lokacijskega načrta. Bile so podane pripombe, večinoma jih je tudi upoštevana. Urbanistični načrt je predstavila namensko rabo in je predvideno za šport in rekreacijo. Dejansko se dogajajo nekontrolirane stanovanjske gradnje, kar je nesprejemljivo. Načrtovane površine za stanovanjsko in urbanistični načrt določajo, a. Navesti bi morali kot urbanistični parameter tudi izkoristek - pozidanost.

Pri načrtovanju bi bilo potrebno upoštevati tudi mikroklimo tega območja. Pomembne so zahodne vetrne bariere: drevesa, zelene površine, podrast.

Podaj predlog in pripombo, da naj bo etačnost na načrtovanih stanovanjskih objektih P+1 tako, da bo obstoječim objektom zagotovljena osončenost, ker je ta sedaj nizka.

#### **STALIŠČE:**

Pripombe glede vizin objektov se v predmetnih planskih spremembah ne upoštevajo, saj v grafiki in delu planskih sprememb niso prikazane posamezne podrobne ureditve in objekti. Območje je severno od načrtovane dostopne ceste se opredeli za namene stanovanjske gradnje. S tem se predvidi zaokrožitev območja za stanovanjsko gradnjo. Oziroma le podrobna namenska raba.

V tekstualnem delu odloka so podane usmeritve za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje objektov, ki naj bi se načrtovali z izvedbenim aktom. Podani so urbanistični in ureditveni okviri znotraj katerih se bodo pri pripravi obinskega podrobnega prostorskega načrta definirali urbanistični in ostali ureditveni parametri.

Pogoji za gradnjo, ki vključujejo zevilo objektov, vizino, infrastrukturo ipd. se določijo v izvedbenem aktu, ki bo prav tako javno razgrnjen. V tem aktu bodo opredeljeni tudi pogoji za gradnjo, ki bodo vključevali tudi predhodno ureditev infrastrukture.

V tem aktu bodo na območju urejanja definirane tudi javne površine, pešpoti, zeleni preboji ipd. Pogoj za izvedbo bo tudi ustrezna prometna ureditev, oziroma prometne navezave. Predvidene ureditve bodo zagotavljale ustrezen delež zelenih in javnih površin.

### **III Ostale pripombe**

#### **Pripomba št. 3 (Martin Bratuzek, Ul. Mihe Zidanzka 1A, 2341 Limbuz, knjiga pripomb M. Radvanje, javna obravnava):**

Po videnem na tej javni obravnavi, se bo zahodno od mojih parcel območje spremenilo iz območja za šport in rekreacijo, v območje za stanovanjsko gradnjo. Ker takšna sprememba zelo vpliva na nazi dve parceli 1169 in 1170 predlagam, da se tudi nazi dve parceli spremenita v območje za stanovanjsko gradnjo. Utemeljujem: od mojih dveh parcel, severno od stojijo hize, vzhodno se bo zazidalo z hizami ruzencev iz južne obvoznice, na južni strani bo potekala cesta, katera bo tudi posegla v moje zemljišče (s tem se bo zmanjšala moja parcela) in sedaj se bo na zahodni strani izvajala stanovanjska gradnja. Zato mislim, da, je območje mojih dveh parcel, zaradi prej navedenih razlogov, premalo oziroma neprimerno (bližina ceste), za šport in rekreacijo.

#### **STALIŠČE:**

Pripomba se upošteva. Navedene parcele se vključijo v grafiki in tekstualni del odloka predmetnih planskih sprememb in sicer kot površine za stanovanjsko gradnjo. Vključitev predstavlja zaokrožitev površin za stanovanja severno od načrtovane nove dostopne ceste. Priporočilo za zaokrožitev namenske rabe na zirkem območju kot je predlagano je v svojih smernicah podalo tudi Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor.

Podrobne ureditve in ostali urbanistični pogoji se bodo določili v izvedbenem aktu.

#### **Pripomba št. 4 (Jože Koritnik, Pot k mlinu 51, Maribor):**

Sem lastnik parcele 1224 v k.o. Zg. Radvanju (levo pod snežnim stadionom). Pri pregledu strokovne podlage za spremembo in dopolnitev prostorskega načrta MOM na območju PRE Ra 6

. Z dne 23.6.2009 sem opazil nekaj za mene nesprejemljivih sprememb. Nadalje so s te parcele izbrisani vsi dosedaj obstoječi objekti, ter po prejetem predlogu lokacijskega na rta iz leta 2006 vrisati objekt 14A. To je za mene sporno in nevzdržno. Sedaj je po novem predlogu na nazi parceli vrisana zelena oaza. Prav tako nam skuzajo spet odvzeti dovoz, ki meji na Pohorsko Livado predlagali zgraditev nekega objekta, ki ga na prejetem lokacijskem na rtu ni bilo. Zahtevam izbris vseh vrisanih sprememb glede na prvotno stanje pred letom 2006.

#### **STALIŠČE:**

Navedene parcele se ne nahajajo znotraj območja predmetnih planskih sprememb, podrobna namenska raba iz planskega dokumenta in določila iz veljavnega lokacijskega na rta ostanejo v veljavi.

V strokovnih podlagah, ki jih omenjate pomotoma ni prikazan objekt 14A (na rtovan v veljavnem izvedbenem aktu, lokacijskem na rtu sprejetem v letu 2006).

Strokovne podlage so pripravljene za zbiranje območja je z namenom kompleksne analize zbiranja območja kot je območje planskih sprememb in celovitosti predlaganih ureditev na območju planskih sprememb v kontekstu zbiranja območja.

Strokovne podlage niso pravna podlaga za posege v prostor so le ena od podlag za pripravo prostorskih aktov.

Predvidena objekta se v skladu z veljavnim lokacijskem na rtu nahajata v območju centralnih dejavnosti in bo njihova realizacija možna na podlagi le-tega.

#### **Pripomba št. 5 (g. Papež, javna obravnava v M. Radvanje):**

Sprazuje, kako je na rtovana cesta pri objektu turističnega društva Radvanje.

#### **STALIŠČE:**

Lokacija objekta turističnega društva Radvanje in nova cestna povezava od obvoznice do Pohorja je razvidna iz veljavnega lokacijskega na rta za zbiranje predmetno območje. S predmetno plansko spremembo in v konceptu strokovnih podlag se prometne povezave ne spreminjajo.

#### **Pripomba št. 6 (g. Kokoli, javna obravnava):**

Zaproši za pojasnilo, kaj obsega območje sprememb in sprazuje kako je bilo možno rušenje stanovanjskih objektov umestiti na površinah za šport in rekreacijo.

#### **STALIŠČE:**

V razgrnjenih planskih spremembah je prikazano območje, ki zajema naslednje parcele ali njihove dele: 1046/1, 1046/2, 1046/3, 1046/5, 1046/6, 1048, 1049, 1054/8, 1061, 1050/1, 1054/12, 1053/2, 1054/13, 1054/15, vse k.o. Zg. Radvanje. Območje sprememb obsega parcele vzhodno od župnega centra Draz, do Mrzlega potoka na vzhodu, ter del parcel severno od predvidene dostopne ceste in obstoječega roba naselja Radvanje.

V sklopu izdelave prostorske dokumentacije za odsek zahodne obvoznice, ki se je pripravljala so asno z veljavnim lokacijskim na rtom za zbiranje predmetno območje so se rezevali problemi posameznih rušencev tako, da se jim je izjemoma omogočilo izgradnja nadomestnega stanovanjskega objekta na svoji parceli.

#### **Pripomba št. 7 (Bratuza Franc, javna obravnava v M. Tabor):**

Kakšna bo obremenitev za okolico. Sedanji novi stanovanjski objekti so katastrofa za okolico. Zanima ga kakšne storitve so na rtoване po planski spremembi, predvsem pa jih zanima kako bo urejena komunalna infrastruktura in promet.

Ocenjuje, da so prostorski akti izdelujejo „vrti karsko,..“ Promet se na tem območju (območje nekdanjega Talisa) bistveno povečuje, kapacitete komunalne in ostale infrastrukture ostajajo iste, npr. ni vrtca za to sosesko, kar je eden pokazatelj neplanskega na rtovanja. S tem ko bodo starši otroke vozili drugam se bo tudi promet povečal. Tabor postaja spalno naselje in nima dovolj infrastrukture.

Za pešce in kolesarje je vse manj prostora, vse je podrejeno avtomobilom in motornemu prometu.

Sprazuje kako se bodo napajali na rtovani programi na tem območju, Ljubljanska ulica je že zdaj preobremenjena s prometom.

Pri načrtovanju je potrebno upoštevati tveganja obstoječe obremenitve. Predlaga igrivo za otroke in mladostnike.

### **STALIŠČE:**

Podrobnejša opredelitev objektov, infrastrukture in prometa se bo opredelila v občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN). Konceptualno območje je namenjeno gradnji trgovskih objektov.

Prometna navezava območja je v strokovnih podlagah načrtovana iz Ljubljanske ulice in Ceste proletarskih brigad. V sklopu izdelave OPPN bodo izdelane dodatne strokovne podlage s področja prometa, ki bodo podale natančne pogoje ureditve, pridobljene bodo tudi smernice glede možnih priključkov in prometnih ureditev s strani pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Komunalna infrastruktura bo urejena za celotno območje. Obstoječa infrastruktura v obravnavanih cestah in ulicah popolnoma zadostna (vodovod, kanalizacija), oskrba z električno energijo bo urejena v sklopu izgradnje celotnega območja, priključitev na omrežje daljinskega ogrevanja bo direktno iz toplotne. Odvod odpadnih vod bo urejen preko ustreznih objektov pred izenaženja.

Vsi pogoji bodo opredeljeni v odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu in v soglasju z upravljalci posameznih infrastrukturnih vodov.

Pobude za kakovostne prometne ureditve, predvsem za pezce in kolesarje, umestitev objektov in programov družbene infrastrukture bodo preučene in po možnosti upoštevane pri pripravi izvedbenega prostorskega akta.

**Franc KANGLER**  
**ŽUPAN**

Številka: 35005-34/2007