



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: 3503-13/2020-66

Datum: 06.10.2021



Na podlagi 119. in 273. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/2011, 8/2014 in 12/2019) je župan Mestne občine Maribor sprejel

**STALIŠČA DO PRIPOMB
PODANIH V ČASU JAVNE RAZGRNITVE IN JAVNE OBRAVNAVE
DOPOLNJENEGA OSNUTKA
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
ZA DEL OBMOČJA OB LAVRIČEVI ULICI V MARIBORU**

Občinski podrobni prostorski načrt za del območja ob Lavričevi ulici v Mariboru - dopolnjen osnutek - je bil javno razgrnjen od 17. maja 2021 do vključno 18. junija 2021, v prostorih Sektorja za urejanje prostora, Mestna občina Maribor, v prostorih Mestne četrti Koroška vrata, na spletni strani www.maribor.si, pozivi, obvestila, ugotovitvene odločbe, javne razgrnitve in druge objave

Javna obravnava predmetnega dopoljenega osnutka je bila v sredo, 26. maja ob 16. uri v razstavnem salonu URBAN, na naslovu Grajska ulica 7, pritličje - desno, ob upoštevanju, na dan javne obravnave, veljavnih ukrepov in navodil glede preprečevanja okužbe z virusom SARS-COV-2.

V času javne razgrnitve so se lahko k navedenemu dopolnjenemu osnutku prostorskega akta podale pripombe na sledeči način:

- pisno na Mestna občina Maribor Urad za komunalno, promet, okolje in prostor, Sektor za urejanje prostora, Grajska ul. 7, Maribor
- ustno na javni obravnavi
- na elektronski naslov - mestna.obcina@maribor.si,

Ne glede na določbe ZUreP-2 se na podlagi Zakona o interventnih ukrepih za omilitev posledic drugega vala epidemije COVID-19 (ZIUOPDVE) (Ur. list RS, št. 175/2020) so se lahko obravnave prostorskih aktov v času epidemije COVID-19 izvedle s sodelovanjem zainteresirane javnosti tudi na daljavo s pomočjo elektronskih sredstev. Zato je bila izvedena dodatna javna obravnava dopoljenega osnutka OPPN preko spletne aplikacije MS Teams, in sicer v ponedeljek, 24. maja 2021, ob 16.00 uri.

Zainteresirana javnost je v času javne razgrnitve podala svoja mnenja, pobude in pripombe.

V nadaljevanju je podan povzetek vseh pripomb podanih v času javne razgrnitve ter stališča in odgovori.

Vprašanja, ki so bila zastavljena na javni obravnavi in so bila pojasnila in odgovori podani sproti, niso posebej zavedena v priloženem gradivu - stališča do pripomb.

Pripomba št. 1

Občani, ki živimo na območju urejanja s predmetnim OPPN kot zainteresirana javnost, nismo bili zadovoljivo obveščeni o aktivnostih MOM, ki so potekale v zvezi z našim delom mesta pri MOM v lanskem letu 2020! Zato trdimo, da nam je bila odvzeta možnost podati svoje pripombe in predloge pri oblikovanju »Izhodišč«!

Ta so bila v času od 24. 8. do 11. 9. 2020 objavljena zgolj na spletnih straneh MOM. Z izhodišči se je tako bilo mogoče seznaniti zgolj z naključnim pregledom spletnih strani MOM. Le-ta kot voditelj postopka ni v teh dneh dobila niti ene same pripombe zainteresiranih občanov na Izhodišča. Tako se je postopek priprave dopolnitve OPPN-a takoj nadaljeval s sklepom o pripravi OPPN-a za del območja ob Lavričevi ulici v Mariboru, izdanim dne 15. 09. 2020 (dalje:

Sklep, objava : MUV - 24/2020, z dne 30. 9. 2020) brez naših pripomb. Kot etažni lastniki stavb v navedeni ulici smo zato bili že v prvem koraku postopka prikrajšani oziroma oškodovani. To nas navdaja z veliko mero nezaupanja v nadaljevanje celotnega postopka. MOM s tem ni delala v korist nas, zainteresiranih občanov. S tem pa odpira vrata mnogim spekulacijam in govoricam o celotnem projektu. Zdaj, ko so informacije o vsem postopku že prišle v množične medije, bo take govorice bistveno težje zaustaviti, kaj šele ustrezno odgovarjati nanje!

Enako neustrezno in brez občutka za pravočasno informiranje prizadetih občanov je reagirala tudi tukajšnja MČ Koroška vrata. V njihovem informativnem glasilu Kovratnik december 2020 ni niti besede o sprožitvi postopka spremembe osnutka OPPN-a, kaj šele o morebitni novogradnji v Lavričevi ul. Kako je to mogoče? Že v februarju 2021 smo na vodstvo MČ poslali več dopisov glede tega, ki pa so do danes ostali neodgovorjeni. Na naš takratni direkten tel. klic zaradi nereagiranja je ena od najodgovornejših oseb MČ znala odgovoriti le, da o tem postopku na MČ nimajo pojma, saj da jih ni o njem nihče nič obvestil. V ponovljenem klicu je kratko izjavila v smislu: sicer pa je to šele začetek, in bo dovolj možnosti za dogovore. MČ se vse do danes ni nikjer javno odzvala na ta postopek. Še več: nihče od njenih predstavnikov se ni udeležil obeh javnih obravnav predloženega osnutka novega OPPN-a dne 24. in 26. 5. 2021.

Nad dosedanjim ravnanjem MČ Koroška vrata, in predvsem njene najodgovornejše osebe, predsednika Sveta MČ, smo globoko razočarani! Jasno nam je, da tudi MČ - vsaj v tem primeru! - ne deluje v našo korist. Tudi to dejstvo pripomore k širjenju raznoraznih govoric!

Zaradi vsega navedenega dajemo pripombe sedaj ob javni obravnavi osnutka dopolnjenega OPPN-a, ki so navedene v nadaljevanju.

Stališče:

Izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja ob Lavričevi ulici v Mariboru so bila javno objavljena v času od 26. avgusta do vključno 11. septembra 2020 na internetni spletni strani www.maribor.si – pod rubriko javne objave.

V času objave so lahko k izhodiščem podale pripombe pravne in fizične osebe.

Dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja ob Lavričevi ulici v Mariboru je bil v skladu z 112. in 119. členom Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 61/17) javno razgrnjen od vključno 17. maja 2021 do vključno 18. junija 2021 v prostorih Sektorja za urejanje prostora, v prostorih Mestne četrti Koroška vrata, na spletni strani www.maribor.si, pod rubriko javne objave (pozivi, obvestila, ugotovitvene odločbe, javne razgrnitve in druge objave).

Javna obravnava predmetnega dopolnjenega osnutka je bila v sredo, 26. maja v razstavnem salonu URBAN, ob upoštevanju na dan javne obravnave veljavnih ukrepov in navodil glede preprečevanja okužbe z virusom SARS-COV-2.

Ne glede na določbe ZUreP-2, so se na podlagi Zakona o interventnih ukrepih za omilitev posledic drugega vala epidemije COVID-19 (ZIUOPDVE) (Ur. list RS, št. 175/2020) lahko obravnave prostorskih aktov v času epidemije COVID-19 izvedle s sodelovanjem zainteresirane javnosti tudi na daljavo s pomočjo elektronskih sredstev. Zato je bila izvedena dodatna javna obravnava dopolnjenega osnutka OPPN preko spletne aplikacije MS Teams, in sicer v ponedeljek, 24. maja 2021.

Zainteresirana javnost je v času javne razgrnitve podala svoja mnenja, pobude in pripombe. Rok za oddajo pripomb je potekel zadnji dan razgrnitve, to je 18. junija 2021.

Mestna četrt Koroška vrata je bila, skupaj z ostalimi nosilci urejanja prostora, pisno pozvana, da poda prvo mnenje k osnutku predmetnega občinskega prostorskega načrta. Iz uradne evidence je ugotovljeno, da ga niso podali.

Za potrebe javne razgrnitve je MČ Koroška vrata posredovano gradivo v analogni obliki za potrebe javne razgrnitve na sedežu predmetne MČ.

Pripomba št. 2

Zastarelost (neaktualnost) temeljnega ureditvenega prostorskega akta: Odlok o zazidalnem načrtu za del območja S-8 (Lavričeva 2 v Mariboru)- MUV št. 9/99

Navedeni akt ne zajema aktualnega stanja, saj je bil izdan leta 1999, ko na konkretnem območju še ni bil zgrajen ogromen stanovanjsko-poslovni objekt »Dravske terase« z velikim številom stanovanj (zgrajen je bil le veliko manjši poslovno stanovanjski objekt Lavričeva ul. 1). Tako v Odloku ni zajeto in urejeno stanje, nastalo po zgraditvi obeh navedenih objektov na tem območju, katerih posledica je močno povečana gostota poseljenosti v najožji -neposredni okolici predvidene novogradnje, ki je predmet javne obravnave dne 26. 5. 2021.

To dejstvo je izpostavljeno tudi v 'Izhodiščih' v točki: 3.4 Gospodarska javna infrastruktura »Obravnavano območje se nahaja znotraj goste pozidave ...«. Mnenja smo, da izhodišča zato več ne morejo temeljiti na obrazložitvi iz 3. člena Sklepa : »Območje je de/ PPE Rt 5-5D, kjer je podrobna namenska raba območja opredeljena kot površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti«, ker takšen dokument iz leta 1999 že iz okoljevarstvenih razlogov ne more biti podlaga za nadaljnje načrtovanje stanovanjskih objektov v tem kareju. Vsi obstoječi akti so zato, ker ne zajemajo dejanskega stanja, neustrezni.

Celoten kare Lavričeva ul. - Koroška ul. je z vidika prostorskega načrtovanja že desetletja povsem neurejen. Obremenjen je z nepremišljenimi enostranskimi odločitvami in delnimi ureditvami (npr. novogradnje - bloki, ki so zgrajeni dobesedno na Koroški cesti: »Koroški veter«). Ta kare je tako sedaj bistveno bolj neurejen in nevdrževan kot ob nastanku matične soseske v letih 1977-1978. Hkrati se dobesedno duši v prenaseljenosti in premajhnem številu takrat načrtovanih parkirnih površin za poslovne prostore in obiskovalce. Količina zelenih površin na gostoto poseljenosti je minimalna, kar izhaja že iz površnega pogleda na obstoječe stanje.

Tako v že izdelani 'Strokovni podlagi' in 'Izhodiščih' ni omembe prav najbistvenejših točk:

- o morebitni neustreznosti gradnje na brežini reke Drave, ki »za silo rešuje« obremenjeno okoljsko situacijo že hudo prenaseljenega dela mesta;
- da se pod zunanjim robom pločnika pri vhodu v stavbo na naslovu Lavričeva 14 nahaja veliko podzemno zaklonišče za vse tri vhode našega dela bloka = Lavričeve ul. 18, 16 in 14, ki sega z zaključnim delom pod približno tretjino tukajšnjega cestišča, na katerega stanje pa lahko bistveno vpliva preobremenjenost cestišča zaradi številnih težkih tovornjakov in druge gradbene mehanizacije med gradnjo objekta, ki bo trajala minimalno dobro leto.
- morebitna izgradnja bo izjemno negativno delovala na vse tukaj živeče stanovalce. Upravičeno lahko pričakujemo daljše razdobje neznosnega hrupa in trušča, občutne vsakodnevne tresljaje, povsem usmrjeno ozračje, neznosne prometne zagate ob vsakodnevnih prometnih konicah, in drugo;
- mnogi drugi multiplikatorski učinki izgradnje, na katere zaenkrat ni pojasnil. Npr.: Kaj, če ob delovno intenzivni izgradnji oziroma zavoljo izgradnje v tako zelo ozkem stisnjem prostoru pride do kakršnih koli mehanskih poškodb na že obstoječih objektih v neposredni bližini - ki so vsega nekaj metrov stran? Kdo bo kril morebitne sanacije? O tem ni niti besede!
- zaradi v načrtu razvidne in načrtovane priključitve objekta na že obstoječe komunalne in infrastrukturne vode/napeljave, ki so vse oziroma večina položeni pod cestišče Lavričeve ul., bo nujno za daljši čas približno vsaj 10-14 dni odpreti in razkopati celotno cestišče. Kaj bo v tem času z vsemi v notranjosti soseske Lavričeva - Koroška parkiranimi avtomobili, ki jih ocenjujemo na okrog 160? Bodo kar stali v garažni hiši/na odprtih parkiriščih, in jih ne bomo mogli uporabljati?
- končno pa vsekakor zahtevamo odgovore na vprašanja o celi vrsti okoljskih in bivanjskih vplivov morebitne novogradnje na življenje tu že živečih stanovalcev ter na obstoječo infrastrukturo.

Stališče:

Na območju predmetnega OPPN, PPE Rt 5-SD, velja Odlok o zazidalnem načrtu za del območja S-8 (Lavričeva 2 v Mariboru) - MUV št. 9/99, ki je v tem trenutku pravna podlaga za izdajo vseh dovoljenj za poseg v prostor na tem območju. Veljaven ZN ni »zastarel«, temveč

je v južnem delu neskladen z sedaj veljavno zakonodajo o vodah, ki za vodotoke 1.reda v 15-metrskem obalnem pasu prepoveduje vse posege, ki niso javnega značaja. Tudi zaradi navedenega je v povezavi z realizacijo investicijske namere, lastnik podal pobudo za izdelavo novega OPPN na tem območju s katerim se bo preklical sedaj veljavni ZN.

V odloku o OPPN so podani vsi ukrepi in zahteve, ki jih je potrebno upoštevati pri nadaljnjem načrtovanju in projektiranju, pri organizaciji gradbišča, podani so vsi pogoji za priključevanje na infrastrukturno omrežje. Večina določil v odloku izhaja iz zahtev pristojnih nosilcev urejanja prostora, saj se od njih pridobijo prva mnenja (prej smernice) in druga mnenja - glede upoštevanja zahtev v tekstualnem in grafičnem delu OPPN iz prvih mnenj.

Vplivi in obveznosti izvajalcev v času gradnje so opredeljeni v 41. členu odloka o OPPN.

OPPN določa pogoje, podrobneje se vsi ukrepi, kot tudi potek prometa v času gradnje opredelijo v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Nadzor nad izvajanjem ukrepov izvajajo pooblaščen državne in občinske službe.

Času gradnje večjih kompleksov, praviloma prisoten povečan hrup, promet, tresljaji..., ki se jim žal ni možno izogniti pri razvoju urbanih območjih, kjer je gosta poseljenost in posledično zaznaven vpliv na kakovost življenja okoliških prebivalcev predvsem v času gradnje.

Ocenjujemo, da se z upoštevanjem področnih zakonodajnih predpisov in normativov, ta vpliv zmanjša na najmanjšo možno mero, kar utemeljujemo z naslednjim:

V 41. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za za del območja ob Lavričevi ulici v Mariboru so navedene obveznosti investitorja in izvajalca v času gradnje in sicer:

(1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

(2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

V veljavnem pravilniku o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, številka 36/18, 51/18-por. in 197/2020) je navedena obvezna vsebina projektna dokumentacije za izvedbo gradnje. Namen projektna dokumentacije za izvedbo gradnje je izvajalcu podati strokovna navodila za zakoličenje objekta in izvajanje gradnje v skladu z veljavno zakonodajo.

S projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje se dokazuje izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev področnih zakonodaj.

Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje vsebuje vodilni načrt in načrte s strokovnih področij pooblaščenih arhitektov, pooblaščenih inženirjev in pooblaščenih krajinskih

arhitektov, ki jih glede na vrsto gradnje ter glede na namen, vrsto, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta določi vodja projekta.

Sestavni del je tudi zakonsko opredeljena dokumentacija za vsa pripravljala dela na gradbišču npr. za rušitve, demontaže, gradnjo gradbiščnih priključkov na komunalne vode, izkope, zaščito, izvedbo nasipov in utrditev zemljišč, pripravo gradbišča, arheološke in geotehnične raziskave, ukrepe za zagotavljanje okoljske in poplavalne varnosti ter izvedbo izravnalnih in omilitvenih ukrepov

V veljavnem gradbenem zakonu je opisano tudi delo nadzornikov gradbišč in inšpekcijski nadzor.

Nadzornik mora v okviru nadzora, zlasti v skladu s tem zakonom in pravili stroke, zagotoviti kakovost nadzora, ki omogoča dokončanje objekta v skladu z dokumentacijo za izvedbo gradnje, v skladu s prostorskim izvedbenim aktom, gradbenimi in drugimi predpisi ter gradbenim dovoljenjem.

Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb tega zakona, ki se nanašajo na gradnjo, za katero je predpisano gradbeno dovoljenje, opravljajo državni gradbeni inšpektorji ali inšpektorice (v nadaljnjem besedilu: gradbeni inšpektorji).

Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb tega zakona v delu, ki se nanaša na izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev, ki sodijo na delovno področje drugih ministrstev, opravljajo inšpektorji, ki delujejo na tem delovnem področju, razen če zakon določa drugače.

Pripomba št. 3

3. Temeljne pripombe na OPPN, osnutek načrta novogradnje in Elaborat ekonomike:

- Nameravana gradnja je neskladna z določili Urbanistične zasnove mesta Maribor (UZMM)!
- Preseženi so faktorji izrabe prostora, ki predstavljajo obvezno izhodišče prostorskih sestavin planskih aktov.
- Dopolnjen osnutek OPPN-a ne vsebuje analize skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti - t.j. Prostorskim planom in Urbanistično zasnovo kot njenim sestavnim delom .
- Vsebina poglavja 1. Izvleček iz prostorskih sestavin planskih aktov je nezadostna in ne pove nič o skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti.

Razlage:

- FIZ po OPPN-u je 1,5. Po UZMM je faktor izrabe območja na plansko enoto, ki je nosilka osnovnih urbanističnih kazalcev, max 0.6. Za tako gostoto poselitve, kot je v konkretnem OPPN-u, je obseg/površina zelenih površin izrazito nezadostna; prav tako je izrazito nezadostna in neustrezna minimalna površina potrebnih otroških igrišč.

V optimalnih razmerah potrebujemo 9,5 m²(5 m² + 4,5 m²) bruto površin na prebivalca v stanovanjskih soseskah.

Ustrezni normativi za otroška igrišča po starostnih stopnjah s funkcionalnim deležem zelenih površin In oddaljenostjo praviloma od vhoda stanovanjske zgradbe:

starostna stopnja	površina na prebivalca v stanovanjskih soseskah	% funkcionalnih zelenih površin	oddaljenost
3-6 let	0,50 m ²	50 % oziroma 0,25 m ²	100m
6-12 let	0,50 m ²	50% oziroma 0,25 m ²	400m
12-17 let	1 m ²	100 % oziroma 1 m ²	800m
nad 17 let	1 m ²	4,5 m ²	-

• Že v aktualni obstoječi poselitvi soseske je količina javnih in zasebnih parkirišč nezadostna. Predvidene načrtovane parkirne površine (skupno 136 par. mest) zagotovo ne bodo razrešile aktualne situacije v celotni soseski, temveč bodo tu ustvarile še akutnejše probleme, ki jih ob pričakovanem potencialnem večanju avtomobilov sploh ne bo več možno razreševati. Načrt OPPN-a in morebitna novogradnja tako vodita tukajšnje stanovalce v popoln parkirni in prometni kaos.

• Prav tako je iz spisanega Elaborata ekonomike razvidno, da obstoječa družbena infrastruktura (obstoječe kapacitete vrtcev in osnovnih šol) ne bo ustrezno zadostila potrebam še novih dodatnih

stanovalcev v objektu ob potrebah ostalih že obstoječih gradenj na tem območju, ki seveda gravitirajo nanjo.

- Iz elaborata je nadalje razvidno, da bo nastal tudi primanjkljaj na področju primarnega zdravstva, ki ne bo zmoglo slediti tako povečanim potrebam prebivalstva območja brez vsakršnih posledic ali izrazitejših problemov.
- Več kot očitno je, da se je sestavljavec elaborata hotel tem dejstvom enostavno izogniti tako, da jih je kratko malo 'razglasil' za ustrezna. Pri tem je povsem pozabil, da bi moral svoje trditve podkrepiti z ustreznimi pridobljenimi mnenji ustreznih javnih ustanov. Le-teh, ali morebitnih dodatkov/prilog, pa elaborat ne vsebuje. Pomeni, da kratko malo zavaja bralca!

Zemljišče je delno plazovito in meji na območje, zaščiteno pod Naturo 2000.

Osnutek 'Strokovne podlage' je v delu, ki se nanaša npr. na oceno stopnje zahtevnosti/ nevarnosti gradnje na sami brežini preskromen oziroma zavajajoč. V točki 1.3.4 Drugi varovalni pasovi je navedeno:

»Obravnavano območje se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.« Ti dve trditvi se ponovita v točki 2.8.1 Varstvo pred naravnimi nesrečami in drugimi nesrečami.

- Zanima nas, ali obstaja za takšne trditve konkretna strokovna podlaga in v kolikor obstaja, da se ta podlaga navede ter vsebina razgrne javnosti. Stanovanjski objekt na Lavričevi ulici 1 ima na zunanjem zidu, ki meji na cesto, široko razpoko (3-4 cm) po celotni višini, ki je prikrita z danes lepo vidnim plastičnim prelepom. Domneva, da je razpoka posledica plazovitosti terena, zaenkrat še ni bila ovržena.

Nadalje: tukajšnji del obrežja, t.j. obravnavano območje, meji na Ekološko pomembno območje - Zgornja Drava, st. 44300 in Naturo 2000 - Drava.

- Glede na navedena ekološka območja nas zanima, ali ne obstaja omejitev v potrebni razdalji od vodne površine do meje ograjenega prostora? Po izjavah na javni obravnavi je zdajšnja minimalna omejitev 15 m - in prav toliko je razvidno na načrtu. Naključje?
- Sam objekt bi naj bil zelo velik in tudi visok glede na to, da bi naj bil postavljen na dravski breg in v prvo vrsto pred vse ostale zgradbe na tem delu mesta. Predvidena je velika kletna etaža, kar bo zahtevalo globoko prekopavanje terena, zagotovo ne brez posledic za tukajšnje nabrežje. Kako je z nivojem dravske vode? Ali v tem ni problemske točke?

Življenje in promet v času konkretne izgradnje poslovno - stanovanjskega objekta

- V kolikor bo prišlo do realizacije izgradnje poslovno - stanovanjskega objekta, si glede na vse zgoraj navedene osnovne probleme ne znamo predstavljati življenja, kaj šele dostopa in prometa v ulici. Zato pozivamo ustrezne strokovne službe, da nam pripravijo in podrobno predstavijo vsaj potek prometa v času gradnje.

Stališče:

Po veljavnem planskem aktu je osnovna namenska raba parcel znotraj OPPN opredeljena kot stavbno zemljišče, v grafičnem delu Urbanistične zasnove mesta Maribor, del planskega dokumenta je za predmetne parcele opredeljena podrobnejša namenska raba - površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti.

Predlog ureditve predvideva 1509 m² zelenih površin (25 % zelenih površin na gradbeno parcelo) ter 270 m² površin za otroško igrišče za otroke stare do 6 let (6 m²/stanovanje), kar ustreza določilom UZMM.

Izhodišča za načrtovanje za načrtovanje posegov kot je tudi načrtovanje stanovanjske soseske so vedno zakonski predpisi in normativi, veljavni v času priprave prostorskih aktov. Opredelitve v ekonomskem elaboratu so namenjene opozorilu lokalne skupnosti glede pomanjkanja družbene infrastrukture. V praksi to pomeni, da brez natančne analize o številu novih prebivalcev, podatkov o migracijah (priselitev od drugod), številu otrok in podobno ni možno podati natančne ocene o primanjkljaju družbene infrastrukture.

Na podlagi izdelanega hidrogeološkega poročila - Hidrogeološko poročilo o hidrogeoloških razmerah in gladini podzemne vode na območju OPPN med Lavričevo ulico in reko Dravo, G-Whisper d.o.o., Center inovacij okoljske geologije, Plečnikova ulica 1, 2000 Maribor, št.

projekta 2025-E3, februar 2021, obravnavano območje ni plazovito, erozivno, poplavno ogroženo in na območju ni visoke podtalnice. Vse navedeno je upoštevano in citirano v predmetnem OPPN.

Območje OPPN meji na Ekološko pomembno območje – Zgornja Drava, št.44300 in Naturo 2000 - Drava.

Območje neposrednega in daljinskega vpliva obravnavane ureditve sega v varovano območje POV Drava, SI5000011, določeno u Uredbo o posebnih varstvenih območjih, območjih Natura 2000.

Na podlagi pridobljenih mnenj zavoda RS za varstvo narave (12.1.2021, 4-III-1236/5-O-20/AG) le to ocenjuje, da obravnavani plan ne bo imel bistvenih vplivov na varovana območja oziroma naravne vrednote in biotsko raznovrstnost.

Vplivi in obveznosti izvajalcev v času gradnje so opredeljeni v 41. členu odloka o OPPN.

OPPN določa pogoje, podrobneje se vsi ukrepi, kot tudi potek prometa v času gradnje opredelijo v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Nadzor nad izvajanjem ukrepov izvajajo pooblašcene državne in občinske službe.

Pripomba št. 4

Problemi, ki bi/bodo nastali kot posledica predvidene novogradnje poslovno- stanovanjskega objekta v Lavričevi ulici

- Zavračamo vsa že pridobljena mnenja večjih strokovnih in drugih pristojnih služb o ustreznosti v tak OPPN umeščenega načrta objekta. Očitno prav nihče od izdajateljev mnenj ni kompleksneje oziroma sploh ustrezno ovrednotil multiplikatorskih učinkov morebitne izgradnje in nato v prostoru stoječe novogradnje. Zato o njih podajamo naše predvidene učinke in mnenja:

a) povečanje prometa

Predlagana novogradnja poslovno-stanovanjskega objekta bi povzročila niz problemov sedaj predvsem stanovanjski soseski med Lavričevo in Koroško ulico; t.j. stanovalcem, ki imajo dostop z Lavričeve ulice.

Že pred leti (15 let nazaj) je bila predvidena gradnja manjšega števila stanovanj na isti površini pod pogojem, da se promet v Lavričevi ulici ne poveča. Predvidena je bila neposredna povezava objekta na Koroško cesto skozi garažno hišo objekta Dravske terase, za kar pa stanovalci niso dali dovoljenja. To je dokaz, da je bila gostota prometa na Lavričevi ul. problem le pred tolikimi leti, in da so se načrtovalci prostora tega problema zavedali. Zato so očitno predlagali drugačne rešitve, kot so predvidene v sedanjem osnutku.

Vsekakor od tedaj ni prišlo do zmanjšanja, temveč kvečjemu do povečanja prometa! Zato je v tem delu iz navedenega razloga predlagana dopolnitev OPPN neustrezna, in bo nujno povečala že obstoječe probleme stanovalcev, dostavljavcev, pacientov medicinskega trakta stolpiča Lavričeva 1a, obiskovalcev, uporabnikov različnih storitev, lastnikov lokalov, saj:

- je ulica ozka in slepa; zato se morajo vozila na koncu ulic obračati kar na cestišču, pločnikih, zelenicah in parkiriščih za stanovalce,
- je promet po njej pogosto dobesedno blokiran zaradi odvoza smeti, dovoza pacientov v medicinski del (Lavričeva 1a), dostave zdravil in drugega za tukajšnjo lekarno, dostav za potrebe stanovalcev, obiskovalcev, izvajanja različnih storitev, popravil ipd. na tem mestu živečim stanovalcem,
- se je del zelenic že preuredil v dodatne z zapornico zaprte parkirne prostore za zaposlene v Svetovalnem centru za otroke, mladostnike, mladino in starše (prej enota WZ Ivan Glinšek). S preselitvijo Centra semkaj se je dnevni promet v ulici se povečal, saj morajo starši, ki pripeljejo otroke, parkirati v bližini centra in druge možnosti kot na pločniku, zelenici ali cestišču nimajo (vse navedeno nikjer v OPPN ni upoštevano),
- se bo zaradi povečanja prometa varnost pešcev in kolesarjev bistveno poslabšala,
- ulica nima urejenih kolesarskih poti. Zato so kolesarji prisiljeni uporabljati že tako ozko in prometno cestišče,
- je uvoz v ulico premalo širok in omogoča hkraten neoviran uvoz in izvoz dveh manjših osebnih vozil le ob počasni in previdni vožnji obeh vozil, ali ob umikanju enega drugemu,
- hkraten uvoz in izvoz osebnega in tovornega vozila ni mogoč brez urnika enega od njiju
- je pločnik na levi strani začetka ulice preozek; del tega pločnika in cestišča je v zasebni lasti, prav tako tri parkirišča pred lekarno v Lavričevi ulici 1,

- pred objektom Lavričeva 1 ni normalnega pločnika (zavzemajo jih parkirišča), je samo nadstrešek, pod katerim je ozka površina, ki je last etažnih lastnikov Lavričeva 1 - gre za zasebno lastnino,
- je direkten dostop do vhoda Lavričeva 1 onemogočen zaradi zasedenih oz. rezerviranih zasebnih parkirnih prostorov. Zato so se dostavna in urgentna vozila prisiljena zadrževati na voznem pasu,
- bo dodatno število avtomobilov povečalo obremenitev prometa na Lent oz. na krožišče in na promet na Koroški cesti, kar bo posebej pereče ob zaprtju ceste na Lent. Ob tem se promet preusmerja z obremenjene Gosposvetske na Koroško cesto (v katero smer bo dodatni promet potekal po zaprtju Lenta?),
- je število parkirnih mest v ulici, kljub obstoječim podzemnim garažam, že sedaj premajhno za trenutne potrebe stanovalcev, obiskovalcev, dostavo, uporabnike storitev,
- je v predlogu OPPN predvideno število garaž oz. parkirnih mest za stanovalce in za zunanje uporabnike. Število parkirnih mest bo precej višje od potreb stanovalcev novega objekta - torej bodo parkirali na novih parkirnih površinah tudi zunanji uporabniki iz drugih delov mesta in se bo na ta način število vozil, ki bodo obremenjevala Lavričevo ulico, se povečalo,
- je postalo razširjeno parkirišče na Koroški cesti 59 - 75 javno in glede parkiranja neurejeno. Zato ga čez dan pogosto zasedajo mnogi dnevni migranti, kar je se povečalo pritisk na Lavričevo ulico. Zaparkirani so skoraj vsi dostopi do vhodov v bloke,
- otoki za sortirane odpadke (steklo, karton, papir, embalaža) o že sedaj na pločniku oz. cesti, je zaradi parkiranih vozil že sedaj oviran ali celo onemogočen dostop intervencijskim vozilom. V primeru nujne se zavoljo tega lahko povzroči nenadna smrt. Kdo nosi posledice za tak primer?

b) vpliv na kakovost življenja stanovalcev soseske in drugih občanov mesta:

- število stanovalcev se bo bistveno povečalo. Soseska se že zdaj uvršča med soseske Maribora z največjim številom prebivalstva na površino zemljišča. Prenaseljenost pa zelo znižuje kakovost bivanja ter ima negativen vpliv na zdravje tukaj živečih ljudi,
- že tako omejene površine zelenic in število dreves se bodo se dodatno skrčile, kar bo povečalo toplotno obremenitev soseske. Spet bodo posekali nekaj dreves, ki so potrebovala desetletja, da so razvila svoje krošnje. V načrtu je razvidno, da bo vmesni prostor med obema krakoma objekta le povsem zazidana ploščad brez kakršnega koli širšega ozelenjenega dela. Kako bo to izgledalo, si lahko predstavljamo.
- sedanje površine igrišč za otroke so zanemarjene. Zajemajo minimalne površine z minimalnim številom igral (vsega dve igrali?), kar je premalo glede na število prebivalcev (Koroška in Lavričeva ulica); na Dravskih terasah so te površine brez senčenja in klopi za starše,
- predvideno otroško igrišče ob novogradnji je glede na lego neustrezno projektirano, saj je namenjeno stanovalcem novogradnje s številnimi stanovanjskimi enotami, ki jih pa s predvideno lego ne razbremenjuje hrupa, čeprav je namenjeno njim, preveč pa obremenjuje neprimerno manjše sosednje stavbe - dve manjši zasebni hiši in manjšo stavbo na Lavričevi 1 (12 stanovanj), saj je umeščeno dobesedno na dvorišče teh stavb. Načrtovana je izrazita nesorazmernost obremenitve hrupa in prostora glede na to, komu je igrišče namenjeno in kdo ga bo koristil. Nikakor ne pristajamo na takšno postavitev igrišča oz. igral. Sicer pa pripominjamo, da novogradnja tik ob reki Dravi ni najprimernejše bivališče za družine z malimi otroki.
- v poslovno-stanovanjskem objektu je v njegovem spodnjem robu načrtovan večji gostinski objekt, ki nikakor ne spada v gosto naseljeno spalno naselje, saj bo dodatno ogrožal nočni mir in red. Z umestitvijo na prostor tik ob sprehajalni poti ob Dravi, ki med prebivalci tega dela mesta slovi kot zelo priljubljeno sprehajališče, posebej ob vikendih, bo odslej tak sprehod moten. V osnutku načrta so sicer med potjo in zidom bloka predvidene ozelenjene površine. Vendar je tvorec osnutka načrta stavbe arhitekt Miha Fujs na javni predstavitvi 26. 5. 2021, ko je razlagal prav ta del OPPN-a, izjavil, da naj bi se prav na tem delu - pa naj bo dejansko ozelenjen ali ne - vzpostavila »ploščata površina, primerna za potrebe gostinske dejavnosti«, kar pa lahko pomeni le večje število gostinskih miz, stolov, senčnikov ipd. Skratka, med sprehajalci na poti in gosti lokala bo vsega le nekaj metrov! To bo izgledalo bistveno bolj neprijetno, kot pa je aktualno stanje na gostinskem predelu Lenta, kjer je med sprehajalci po pločniku in gostinskim delom vsaj cestišče. Predstavljajmo si situacijo: v soboto ali nedeljo opoldne/zgodaj popoldne, ko je na poti največ mirnega sprehoda željnih občanov, si bo kakih sto - stopetdeset navijačev NK Maribor, ali pa kakih drugih - npr. tujcev, prišlo prav sem (glede na velikost površine in zavoljo bližine stadiona!) na veliko veselje lastnika gostilne 'krepiti' grla in telesa za bližajočo se tekmo. Samo nekaj (npr. 5-10) metrov stran pa naj bi se sprehajalo!??
NEMOGOČE, NEPREDSTAVLJIVO!

- Vprašujemo se: ali ni morda prav to dejstvo celo eden od možnih razlogov prav takega načrta??
- s povečanim številom tukajšnjega prebivalstva in prometa se bo bistveno povečala tudi onesnaženost zraka v soseski,
 - zelo oziroma bistveno se bo povečal hrup. Čeprav gre že v osnovi za veliko bivalno in spalno naselje, to načrtovalcev sploh ne moti!
 - zaradi vsega naštetega in že neurejenega dela mesta se bo bivalni standard že zdajšnjih kot tudi morebitnih novih stanovalcev Lavričeve ul. in Koroške ceste bistveno poslabšal. Načrtovalci novega objekta pa morebitnim kupcem/lastnikom obljublajo neuresničljiv komfort, ki ga bodo opazili šele ob direktnem ogledu lokacije!
 - vse navedeno bo vplivalo tudi na manjšo vrednost nepremičnin v celotni soseski.

Stališče:

Mnenja k OPPN so podali vsi zakonsko opredeljeni in pooblašteni nosilci urejanja prostora. Ministrstvo za okolje in prostor, na podlagi področnih mnenj izda odločbo o verjetnosti prekomernih vplivov na okolje in izdelavi celovite presoje vplivov na okolje (CPVO). V predmetnem postopku je pridobljena odločba št. 35409-271/2020/7, da izdelava CPVO -ni potrebna.

Dejstvo je, da se bo zaradi načrtovane gradnje tudi promet v Lavričevi ulici povečal, saj je soseska del gosto naseljenega urbanega območja. Prometna ureditev (ustrezna širina uvozne ceste, parkiranje v kletni etaži, odmik uvozne klančine od Lavričeve ulice) zagotavlja maksimalno možno pretočnost prometa (z ureditvijo na južni strani bo preprečeno tudi parkiranje na pločniku). Mestna občina Maribor prav tako načrtuje spremembo prometnega režima na območju Strme ulice in Lenta in sicer tako, da bo promet na Lent potekal preko Ribiške ulice, Strma ulica bo ostala dvosmerna samo do uvoza v Lavričevo ulico, spodnji del Strme ulice bo enosmeren v smeri J-S. Na ta način bo bistveno zmanjšan promet po Strmi ulici, kar bo tudi izboljšalo prometno pretočnost Lavričeve ulice.

V OPPN je opredeljeno število parkirnih mest za maksimalno možno število stanovanj. Natančno število parkirnih mest se bo določilo v projektni dokumentaciji, glede na dejansko število stanovanj. V primeru večjega števila parkirnih mest od potrebnih je možen tudi dogovor z investitorjem o zakupu za obstoječe stanovalce in uporabnike.

Predlog OPPN ne poslabšuje problematike obstoječe soseske glede zelenih površin, otroških igrišč, parkirnih mest, saj zaradi svoje dejavnosti ni bilo namenjeno in ni omogočalo koriščenja teh površin bližnji soseski.

Lokacija otroškega igrišča na območju OPPN ne bo sorazmerno povečala obremenitve hrupa na sosednje objekte. Te površine so namenjene starostni skupini do 6 let, ki jih koristijo tekom dneva. Prav tako lokacija igrišča ni opredeljena tik ob Dravi.

Umestitev gostinskih dejavnosti v prostor je skladna s podrobnejšo namensko rabo opredeljeno v UZMM. Te dejavnosti so v skladu z idejno zasnovo umeščene v skrajni južni lameli, orientirane proti reki Dravi in stran od bivalnih prostorov. Vrsta in površina gostinske dejavnosti (v kolikor se zanjo odločijo) se bo natančneje opredelila v projektni dokumentaciji.

Pripomba št. 5

Hkrati zastavljamo na MOM ob morebitni izgradnji le dodaten sklop naših vprašanj:

Kako si odgovorni na MOM, načrtovalci, izvajalci izgradnje in tudi lastnik zemljišča ob tukajšnji že zdaj pregosti poselitvi in razporeditvi stanovanjskih objektov sploh predstavljajo:

- življenje/bivanje tik ob tako ogromnem gradbišču?
- reševanje cele vrste vsakdanjih pričakovanih in nepričakovanih zapletov v času izgradnje? Npr. kdo bo odgovoren za nadzor reda in miru ob morebitnih pojavih nezadovoljstva, ki jih bodo povzročali predvsem stresne prometne razmere?
- reševanje problemov in posledičnih pritožb zavoljo gneče, tresenja/treslajev, hrupa, prašnosti in sploh nezdravega okolja?
- normalno vsakdanje delo sosednjega kompleksa zdravstvenih ustanov/ambulant?
- normalno vsakdanje delo sosednjega Svetovalnega centra za otroke, mladostnike in starše Maribor?

Stališče:

Zavedamo se, da je v času gradnje večjih kompleksov, praviloma prisoten povečan hrup, promet, tresljaji..., ki se jim žal ni možno izogniti pri razvoju urbanih območij, kjer je gosta poseljenost in posledično zaznaven vpliv na kakovost življenja okoliških prebivalcev predvsem v času gradnje.

Ocenjujemo, da se z upoštevanjem področnih zakonodajnih predpisov in normativov, ta vpliv zmanjša na najmanjšo možno mero, kar utemeljujemo z naslednjim:

V 41. členu odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja ob Lavričevi ulici v Mariboru so navedene obveznosti investitorja in izvajalca v času gradnje in sicer:

(1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

(2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

V veljavnem pravilniku o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, številka 36/18, 51/18-por. in 197/2020) je navedena obvezna vsebina projektne dokumentacije za izvedbo gradnje. Namen projektne dokumentacije za izvedbo gradnje je izvajalcu podati strokovna navodila za zakoličenje objekta in izvajanje gradnje v skladu z veljavno zakonodajo.

S projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje se dokazuje izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev področnih zakonodaj.

Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje vsebuje vodilni načrt in načrte s strokovnih področij pooblaščenih arhitektov, pooblaščenih inženirjev in pooblaščenih krajinskih arhitektov, ki jih glede na vrsto gradnje ter glede na namen, vrsto, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta določi vodja projekta.

Sestavni del je tudi zakonsko opredeljena dokumentacija za vsa pripravljalna dela na gradbišču npr. za rušitve, demontaže, gradnjo gradbiščnih priključkov na komunalne vode, izkope, zaščito, izvedbo nasipov in utrditev zemljišč, pripravo gradbišča, arheološke in geotehnične raziskave, ukrepe za zagotavljanje okoljske in poplavne varnosti ter izvedbo izravnalnih in omilitvenih ukrepov

V veljavnem gradbenem zakonu je opisano tudi delo nadzornikov gradbišč in inšpekcijski nadzor.

Nadzornik mora v okviru nadzora, zlasti v skladu s tem zakonom in pravili stroke, zagotoviti kakovost nadzora, ki omogoča dokončanje objekta v skladu z dokumentacijo za izvedbo gradnje, v skladu s prostorskim izvedbenim aktom, gradbenimi in drugimi predpisi ter gradbenim dovoljenjem.

Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb tega zakona, ki se nanašajo na gradnjo, za katero je predpisano gradbeno dovoljenje, opravljajo državni gradbeni inšpektorji ali inšpektorice (v nadaljnjem besedilu: gradbeni inšpektorji).

Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb tega zakona v delu, ki se nanaša na izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev, ki sodijo na delovno področje drugih ministrstev, opravljajo inšpektorji, ki delujejo na tem delovnem področju, razen če zakon določa drugače.

Pripomba št. 6

Analiza prometne obremenitve, in predlagane rešitve pred odločitvijo o morebitni gradnji poslovno-stanovanjskega objekta v Lavričevi ulici

Glede na vse zgoraj zapisano - na navedene probleme ob in po izgradnji načrtovane novogradnje na podlagi spremenjenega OPPN - spodaj podpisani stanovalci Lavričeve ulice predlagamo, da se:

- Predlagani osnutek sprememb OPPN-a za del Lavričeve ul. v celoti zavrne - izniči!
- Prav tako se izniči - zavrne tudi aktualni, obstoječi OPPN
- MOM naj - v bistvenem interesu tu živečih stanovalcev, občank in občanov MOM za boljše življenjsko okolje - sproži pričetek postopka za pridobitev in potrditev novega osnutka OPPN-a za to območje, ki bo le-to uredil kot območje v celoti brez kakršnih koli zazidljivih površin.

V primeru potrditve gradnje poslovno-stanovanjskega objekta pa zahtevamo od ustreznih strokovnih služb (neodvisnih prometnih strokovnjakov), da opravijo analize in predlagajo rešitve:

1. analizo trenutne prometne obremenitve ulice in s tem povezanimi problemi,
2. analizo predvidene prometne obremenitve ulice v času gradnje, ko jo bodo dnevno obremenjevali več tonski tovornjaki in gradbeni stroji te potek izvajanja potrebne infrastrukturne povezave za novi objekt (plin, voda, kanalizacija, elektrika ter predlagajo rešitve, ki bodo spremenljive za stanovalce in omogočale normalen in varen potek prometa,
3. analizo in rešitve predvidene prometne obremenitve ulice in s tem povezanimi problemi po izvedeni gradnji, ko bo ulico dnevno obremenjevalo dodatnih 100 do 150 vozil oz. jo prevozilo od 200 do 350 vozil - uvoz in izvoz istih vozil (novi stanovalci, obiskovalci, dostavljavci, serviserji, uporabniki različnih storitev..),

Predlagamo nadalje tudi:

4. analizo okoljskega ogrevanja, onesnaževanja in hrupa,
5. analizo tal,
6. mnenje ekspertov za naravovarstvo glede predvidenih posegov v okolje,
7. korektno analizo potreb po zelenih površinah glede na gosto naseljenost tega predela mesta

Stališče:

Postopek sprejemanja predmetnega OPPN se vodi po veljavni področni zakonodaji in v skladu s Statutom Mestne občine Maribor. Veljavni zazidalni načrt se lahko prekliče le z novim izvedbenim prostorskim aktom ali z občinskim prostorskim načrtom, ki je tudi v pripravi.

V 40. in 41. členu odloka OPPN je podana zahteva, da mora investitor in izvajalci pripraviti načrt gradbišča, vključno s pripadajočimi prometnimi ureditvami in ukrepi za preprečevanje prekomernih negativnih posledic, ki bodo nastale zaradi gradnje. Zahtevani načrt je sestavni del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Glede zagotavljanja zelenih površin je v postopku priprave občinskega prostorskega načrta za območje Mestne občine Maribor, analizirana potreba po umeščanju večjih zelenih - parkovnih površin, tudi na območju levega brega Drave. Ugotovljeno je, da mestni park zaradi svoje površine zadosti normativom.

Pripomba št. 7

Stanujem in tudi posedujem enosobno stanovanje, v prvem nadstropju, neposredno v bližini predvidenega stanovanjskega kompleksa, južneje od Lavričeve ulice. S te strani prihaja za naš blok edini vir sonca, to še posebno velja pritličje in nižje etaže našega bloka, ki jih bo nova 6.nadstropna stavba najbolj prizadela. Jaz tako ne bom imela jeseni in pozimi niti uro na dan osončenja, kar pa je za ta letni čas, ko je najmanj svetlobe, je to se toliko bolj neprijetno.

Prosim postavite se v moje stališče in stališče ostalih sostanovalcev nižjih etaž, ki bodo v tem obdobju skoraj čisto brez direktnega pogleda, dostopa do sončnih žarkov, kar me še posebno deprimira.

Koliko vem je po starem načrtu bila načrtovana nižja stavba tako, da bi imeli vsi dovolj osončenja. Ne vem zakaj je bilo to spremenjeno na škodo nas stanovalcev, ki smo s tem zelo prizadeti.

Lepo vas prosim, da se enkrat pregledate vse argumente za gradnjo tako visoko stavbo in one, ki govorijo proti temu, ker so v škodo nas stanovalcev iz nižjih etaž našega bloka.

V odloku omenja, da je Koroška 57, zahodna stran najbolj osončena, kar pa ne drži, posebno za nižje nadstropna stanovanja, ki so večinoma enosobna in so odvisne od tega osončenja, ki ga bo ta 6 nadstropna stavba zasenčila, najbolj kritično bo od oktobra do marca, kar ste sami prikazali na analiza osončenja 21. december, sonce ob 15 uri za zahodno stran Koroške 57, kar bo zakrila nova stavba. Moje stanovanje je v prvem nadstropju drugo od te nove stavbe 6 nadstropne.

V analizi osončenja so podpisani Miha Fujs in Lea Korošec kot arhitekta.

Sicer pa sama vem od kdaj do kdaj ne bom imela tega osončenja, če se bo uresničilo to, kar si najmanj želim.

Stališče:

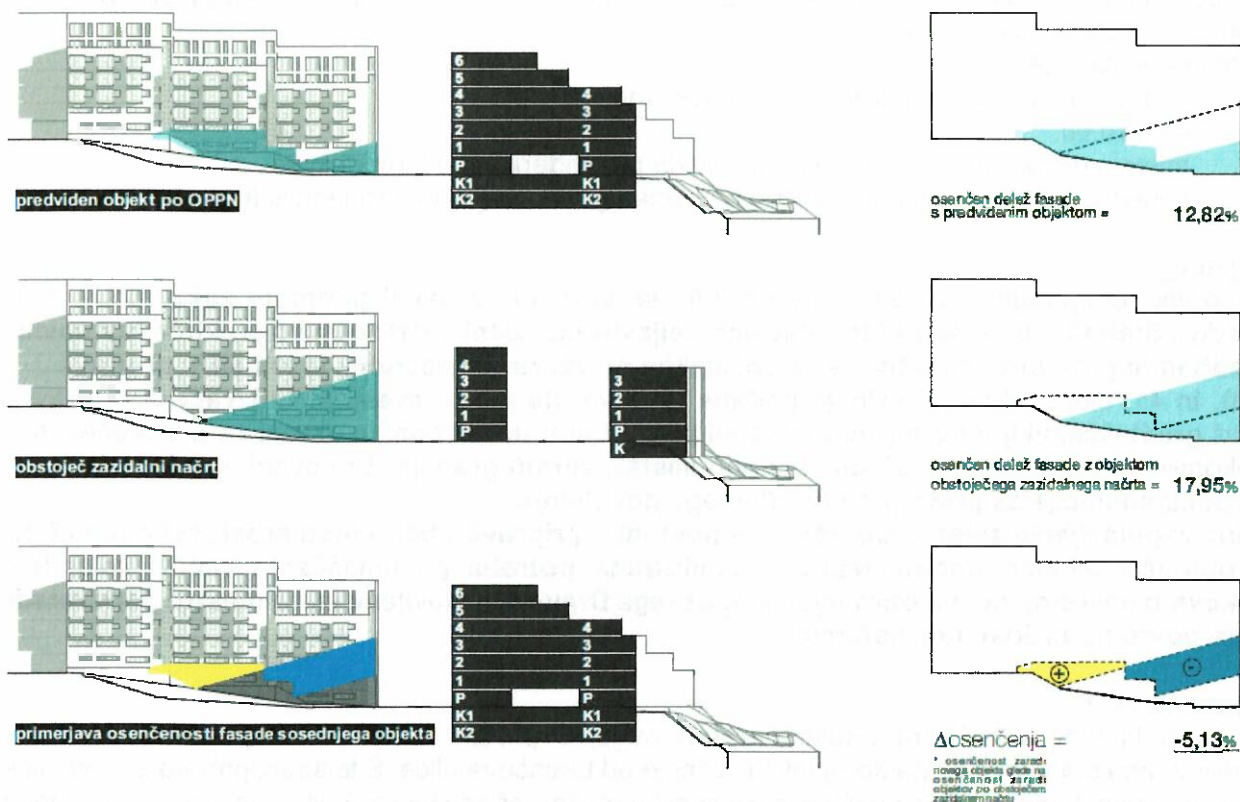
Pripomba je upoštevana, objekt se je preoblikoval tako, da se višji del objekta, ki je etažnosti P+6 na vzhodnem delu skrajša in umika koridorju, ki ga ustvarjata objekta Koroška 57 ter Lavričeva 14. Na ta način se zagotovi osončenje vseh stanovanj okoliških objektov tudi v zimskem solsticiju.

V primerjavi z obstoječim zazidalnim načrtom, ki predvideva umestitev vzdolžnega lamelnega bloka etažnosti P+4 neposredno ob južnem robu Lavričeve ulice, nova zasnova izboljšuje osončenost okoliške pozidave.

Umestitev objekta po obstoječem zazidalnem načrtu bi v obdobju zimskega solsticija zasenčila večino stanovanj v nižjih nadstropij objekta Koroške 57 in Lavričeve 14. Narejene so študije osončenja za obe varianti, izvlečki analiz in primerjava senc so prikazani na shemah spodaj.

21. december 2021

ob 14:00 uri



21. december 2021

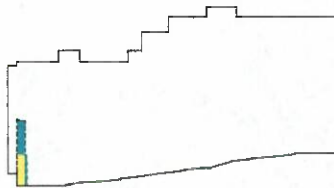
ob 8:30 uri



predviden objekt po OPPN



obstoječ zazidalni načrt

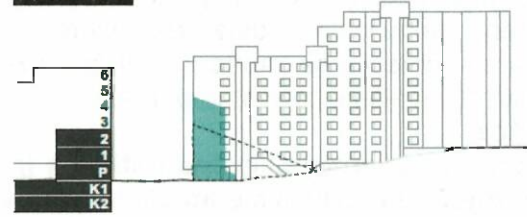


Δ osenčenja = -0,46%

* osenčenost zaradi novega objekta glede na osenčenost zaradi obstojnih objektov po obstoječem zazidalnem načrtu

21. december 2021

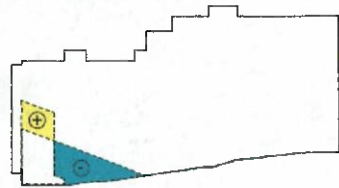
ob 12:20 uri



predviden objekt po OPPN



obstoječ zazidalni načrt



Δ osenčenja = -2,59%

* osenčenost zaradi novega objekta glede na osenčenost zaradi obstojnih objektov po obstoječem zazidalnem načrtu

21. december 2021

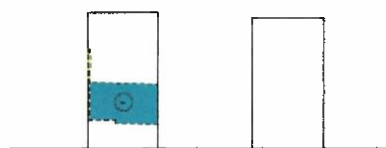
ob 9:30 uri



predviden objekt po OPPN



obstoječ zazidalni načrt



Δ osenčenja = -14,15%

* osenčenost zaradi novega objekta glede na osenčenost zaradi obstojnih objektov po obstoječem zazidalnem načrtu

21. december 2021

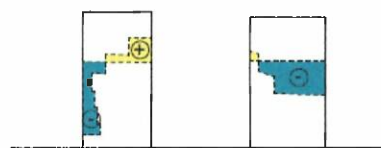
ob 15:00 uri



predviden objekt po OPPN



obstoječ zazidalni načrt



Δ osenčenja = -10,69%

* osenčenost zaradi novega objekta glede na osenčenost zaradi obstojnih objektov po obstoječem zazidalnem načrtu

Slika 1, 2 3: Analize osenčenja (Strokovne podlage MF arhitektura s.p., september 2021)

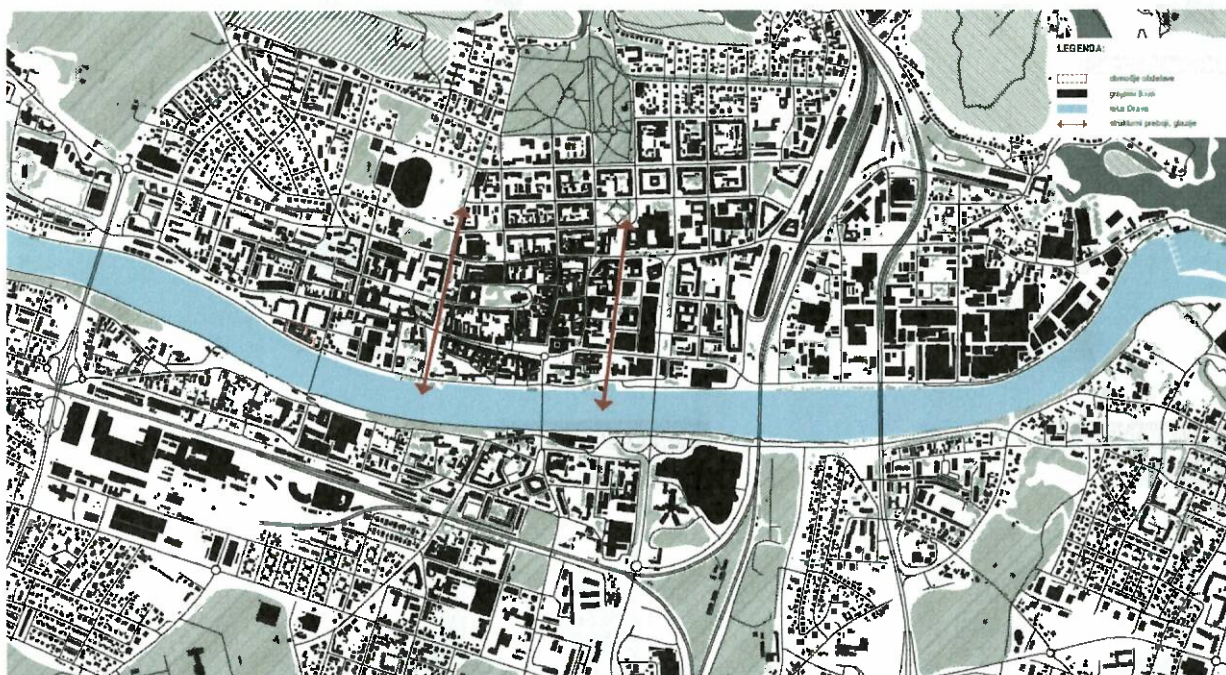
Pripomba št. 8

IO DAM je razgrnjeni OPPN pregledal in ugotavlja, da študije usklajenosti z urbano strukturo niso priložene k aktu in da predstavljeni razgrnjeni dopolnjeni osnutek OPPN transparentni zaslon ob reki ukinja, nadomešča ga zaprta struktura "obzidja". Ker takšna odločitev ni primerno predstavljena s sledljivimi študijami, pozivamo pripravljavca, da jih predstavi javnosti.

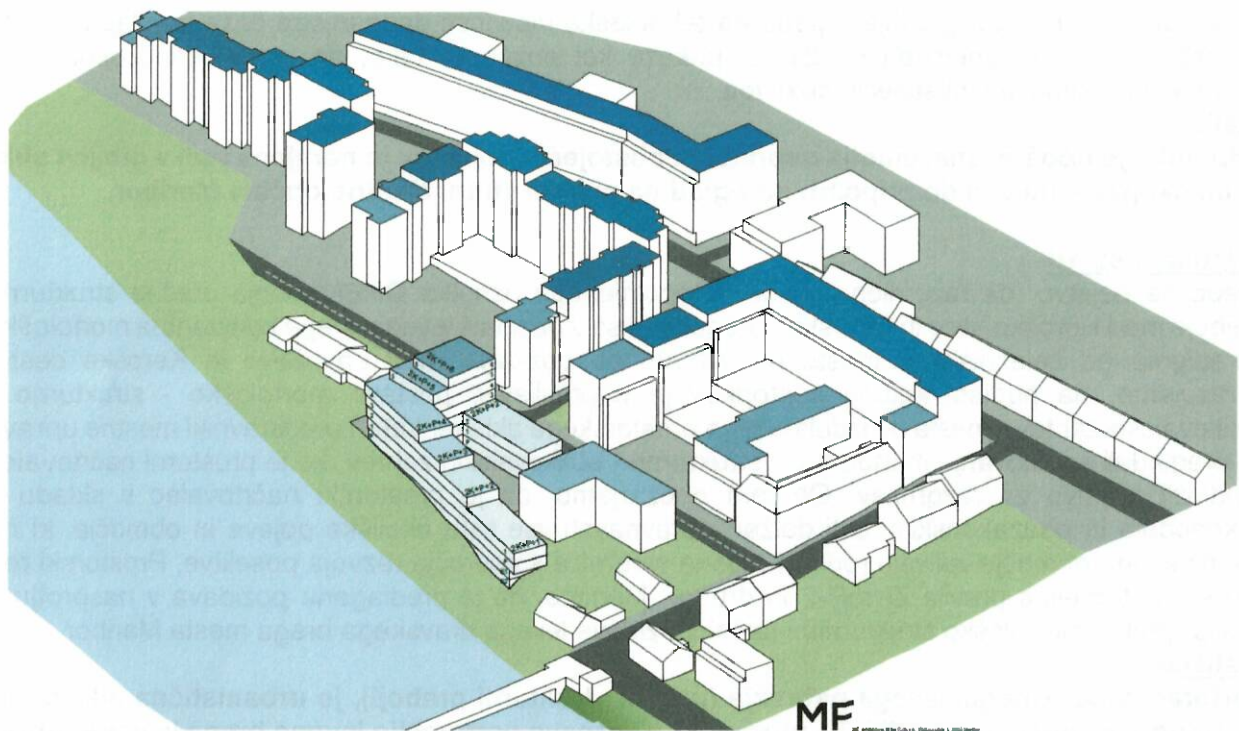
Stališče:

Perforacija severnega, levega nabrežja (prečni strukturni preboji), je urbanistična dikcija, ki ji ni mogoče zanesljivo slediti. Za morfološko zaznavo perforacije levega brega je pomembno ohranjanje praznega prostora območja nekdanjih glazij. Morfološki učinek zaznave prostora se kaže skozi oblikovanje objektov in teraraste gradacije levega brega Drave.

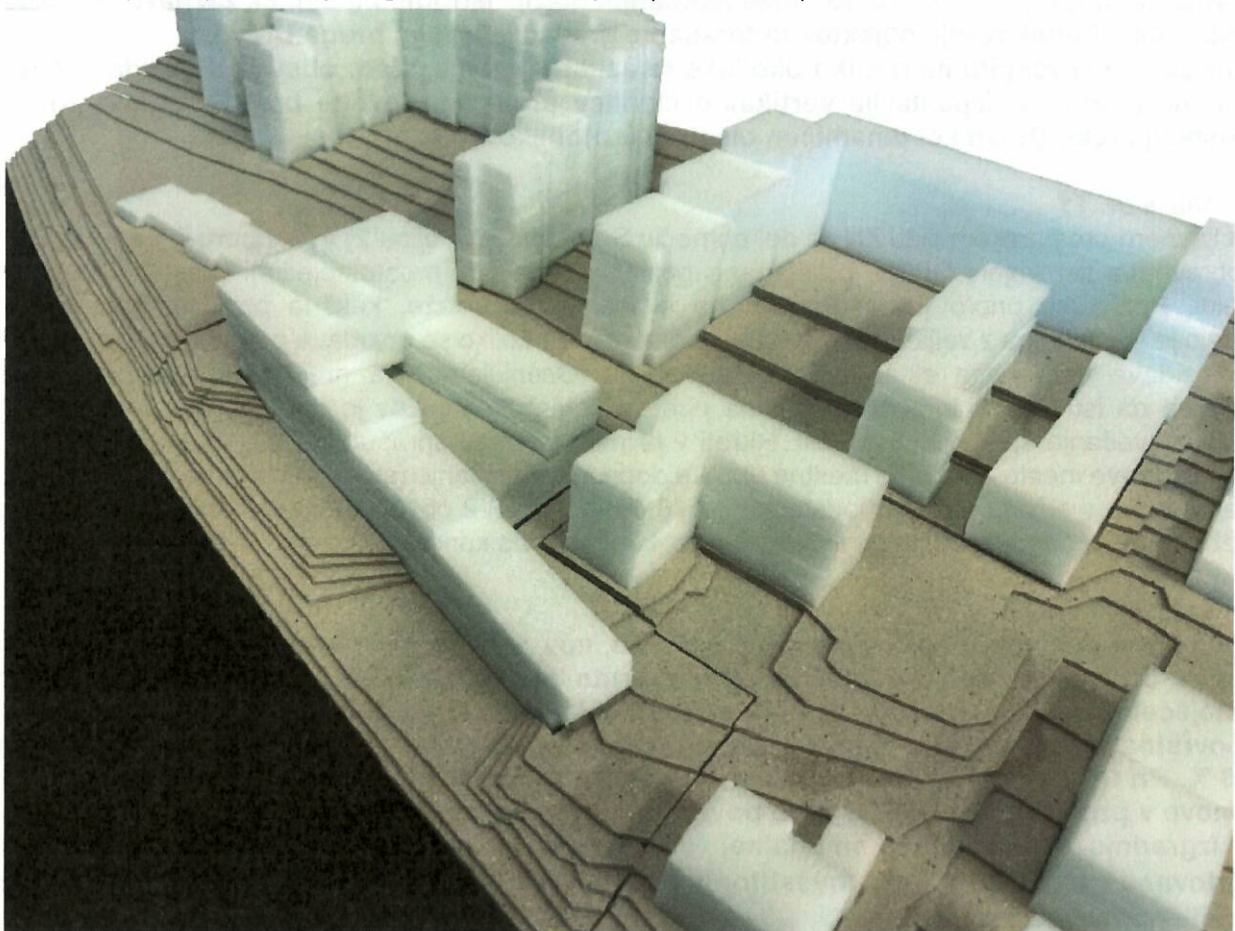
Nova pozidava reagira na ritmiko okoliške terasaste gradnje, sledi obstoječi pozidavi, tvori obulično pozidavo, izpostavlja vertikalno členitev prospekta levega brega... predvsem pa izpostavlja reko Dravo kot dinamičen element (so)oblikovanja.



Slika 4: Morfološka analiza (Strokovne podlage MF arhitektura s.p., september 2021)



Slika 5: 3D prikaz, (Strokovne podlage MF arhitektura s.p., september 2021)



Slika 6: Fotografija makete, (Strokovne podlage MF arhitektura s.p., september 2021)

Pripomba št. 9

V predloženem gradivu je predstavljenih nekaj risb, ki ponazarjajo osenčenje okoliških objektov

zaradi predlagane novogradnje - glede na tehnološke možnosti današnjega časa predlagamo, da se osončenje v kritičnem dnevu 21.12. prikaže kot animacija tako, da bo razvidno osončenje posameznih stanovanj obstoječih objektov.

Stališče:

Pripomba je upoštevana, študija osončenja obstoječih objektov je narejena tudi v gibljivi sliki in bo skupaj s stališči do pripomb na ogled na spletni strani Mestne občine Maribor.

Pripomba št. 10

Glede na dejstvo, da razgrnjeno gradivo dopolnjenega osnutka OPPN ukinja prečne strukturne preboje med Koroško ulico in Dravskim bregom, ki so v pozidavi levega brega konstantna morfološka paradigma od železniškega mostu na vzhodu do pozidave med Lavričevo in Koroško cesto, sprašujemo, na podlagi katerih postopkov je pripravljavec postavil morfološko - strukturno - oblikovalske zahteve mesta po izdelavi tega prostorskega akta ter kateri predstavniki mestne uprave so pregledali spoštovanje morfološko - strukturno - oblikovalskih zahtev, ko je prostorni načrtovalec predložil gradivo za razgrnitev. Ob tem opozarjamo, da je prostorski načrtovalec v skladu z zakonodajo in podzakonskimi akti dolžan obravnavati vse tiste okoliške pojave in območja, ki na obravnavano območje vplivajo (prim. Splošne smernice s področja razvoja poselitve, Prostorski red Slovenije, temeljna pravila ZUreP-2 in drugo). Menimo, da je predlagana pozidava v nasprotju z uveljavljenimi morfološko strukturnimi načeli pozidave levega dravskega brega mesta Maribor.

Stališče:

Perforacija severnega, levega nabrežja (prečni strukturni preboji), je urbanistična dikcija, ki ji ni mogoče zanesljivo slediti. Za morfološko zaznavo perforacije levega brega je pomembno ohranjanje praznega prostora območja nekdanjih glazij. Morfološki učinek zaznave prostora se kaže skozi oblikovanje objektov in terasaste gradacije levega brega Drave.

Nova pozidava reagira na ritmiko okoliške terasaste gradnje, sledi obstoječi pozidavi, tvori obulično pozidavo, izpostavlja vertikalno členitev prospekta levega brega... predvsem pa izpostavlja reko Dravo kot dinamičen element (so)oblikovanja.

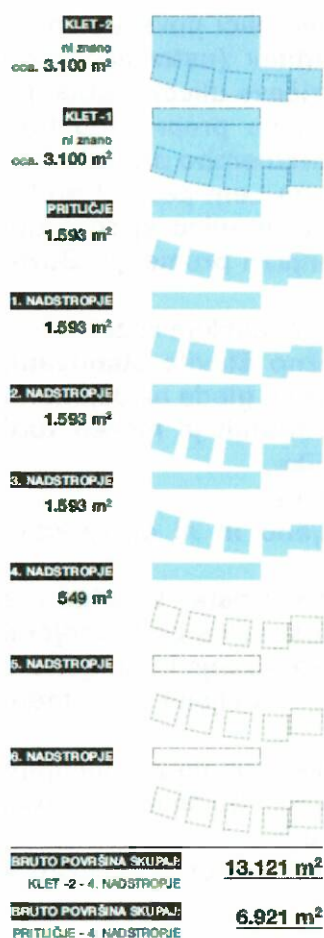
Pripomba št. 11

V veljavnem prostorskem aktu ZN za del območja S-2 (Lavričeva ulica 2) v Mariboru je na lokaciji, ki jo obravnava razgrnjeni OPPN, predlagana pozidava z večjimi prostostoječimi večstanovanjskimi objekti. Pozivamo pripravljavca gradiva, da kvantitativno prikaže, kakšna pozidava nadzemnih površin je predvidena z veljavnim prostorskim aktom in za koliko se pozidava po razgrnjenem OPPN od pozidave veljavnega akta razlikuje (povečuje). Ocenjujemo, da gre za opazno povečanje pozidave na isti lokaciji in sprašujemo, na podlagi katerih postopkov je pripravljavec akta (MOM) takšno povečanje spremljal in dovolil. Hkrati v javnem interesu sprašujemo, kaj ima od povečanja ravni pozidave mesto - običajno mestne uprave dopustijo povečanje ravni pozidave na istih parcelah, v zameno pa v skladu s četrtem odstavkom 118.člena ZUreP-2 obvežejo investitorja h gradnji dela družbene, gospodarske ali druge infrastrukture, ki bo v javno korist.

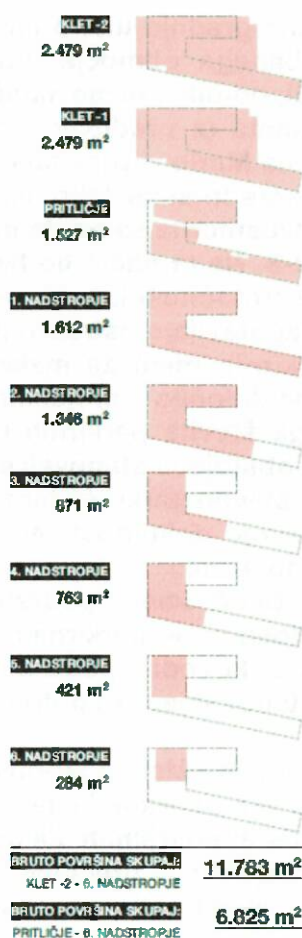
Stališče:

Prikaz površin je razviden na priloženih shemah, nov predlog v nadzemnem delu ne presega skupne bruto tlorisne površine kot znaša bruto tlorisna površina nadzemnega dela po obstoječem zazidalnem načrtu. V kolikor se upošteva bruto površino brez balkonov oz. lož, je površina novega objekta v primerjavi s površino objektov iz zazidalnega načrta manjša za 10,8 %. Pri upoštevanju gabaritov vseh, tudi podzemnih etaž, je bruto tlorisna površina nove zasnove v primerjavi z bruto tlorisno površino iz obstoječega ZN manjša za 17,8%.

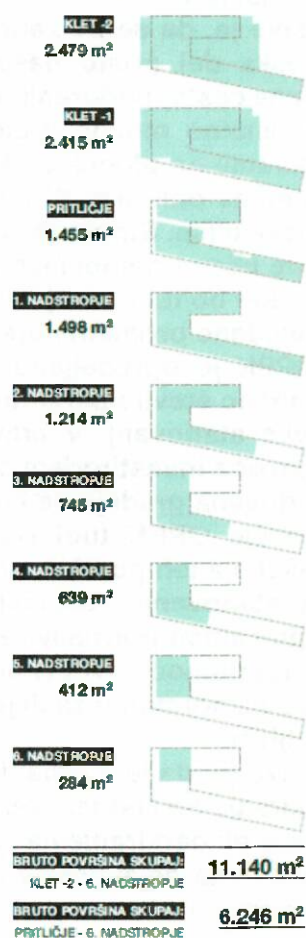
Za izgradnjo manjkajoče komunalne, energetske in prometne infrastrukture, kot je načrtovana s tem OPPN, mora investitor in občina skleniti pogodbo o opremljanju v skladu z določili področne zakonodaje.

OBSTOJEČ ZAZIDALNI NAČRT**PREDVIDEN OBJEKT PO OPPN**

*lože vključene v bruto kvadrature

**PREDVIDEN OBJEKT PO OPPN**

*lože niso vključene v bruto kvadrature



Slika 7: Prikaz primerjave bruto kvadratur, (Strokovne podlage MF arhitektura s.p., september 2021)

Pripomba št. 12

1. Pred leti je že bila predvidena gradnja manjšega števila stanovanj na isti površini, pod pogojem, da se ne poveča promet v Lavričevi ulici (preko Koroške ceste).
2. Lavričeva ulica je ozka in zaprta, kar povzroča zastoje v prometu zaradi številnih obračanj vozil.
3. V tem času se je promet v Lavričevi ulici bistveno povečal zaradi: povečanega števila osebnih avtomobilov na stanovanje, zasedenosti poslovnih prostorov, dostave in povečane dejavnosti medicinskega dela Lavričeva1a.
4. Medicinski del Lavričeva 1a obratuje vse dni v tednu. Število specifičnih medicinskih preiskav so bistveno povečali. Pacienti prihajajo na preiskave iz celotne Slovenije (z osebnimi vozili, taxiji ali reševalnimi vozili). Objekt je brez enega parkirnega mesta (za osebe ali za paciente), kar povzroča dodatne ovire na ulici.
5. Dodatno število stanovalcev in s tem prometa bo občasne zastoje prometa še zaostriilo.
6. Bojimo se zastojev tudi zaradi predvidenega zaprtja Lenta in že omejenega prometa na Koroški cesti.
7. V primeru večjih nesreč, požarov v stanovanjih ali garažah bo oviran ali onemogočen dostop intervencijskim vozilom.
8. Ne nazadnje se bodo poslabšali bivalni pogoji sedanjim stanovalcem: še manj zelenic, povečan hrup in onesnaženost zraka, zmanjšana varnost.....

Stališče:

V skladu z veljavnim zazidalnim načrtom je na tem območju opredeljena gradnja večje stanovanjske stavbe, etažnosti 2K+P+4 in treh vila blokov etažnosti P+3, skupnih bruto etažnih površin približno 6921 m² ter približno 68 stanovanji.

Osnutek OPPN predvideva manjše število stanovanj 45 več je površin namenjenih poslovnim dejavnostim.

Dejstvo je, da se bo zaradi načrtovane gradnje tudi promet v Lavričevi ulici povečal, saj je soseška del gosto naseljenega urbanega območja. Prometna ureditev (ustrezna širina uvozne ceste, parkiranje v kletni etaži, odmik uvozne klančine od Lavričeve ulice) zagotavlja maksimalno možno pretočnost prometa (z ureditvijo na južni strani bo preprečeno tudi parkiranje na pločniku). Mestna občina Maribor prav tako načrtuje spremembo prometnega režima na območju Strme ulice in Lenta in sicer tako, da bo promet na Lent potekal preko Ribiške ulice, Strma ulica bo ostala dvosmerna samo do uvoza v Lavričevo ulico, spodnji del Strme ulice bo enosmeren v smeri J-S. Na ta način bo bistveno zmanjšan promet po Strmi ulici, kar bo tudi izboljšalo prometno pretočnost Lavričeve ulice.

Predvidene prometne ureditve tudi zagotavljajo ustrezen dostop intervencijskim vozilom.

V OPPN je opredeljeno število parkirnih mest za maksimalno možno število stanovanj. Natančno število parkirnih mest se bo določilo v projektni dokumentaciji, glede na dejansko število stanovanj. V primeru večjega števila parkirnih mest od potrebnih je možen tudi dogovor z investitorjem o zakupu za obstoječe stanovalce in uporabnike.

Načrtovana gradnja ne bo zmanjšala število parkirišč ter zelenih površin.

Območje OPPN tudi sedaj zaradi svoje dejavnosti ni bilo namenjeno in ni omogočalo koriščenja teh površin stanovalcem soseške.

Vsa stanovanja, poslovni prostori bodo imela podzemna parkirna mesta, v skladu s predpisanimi normativi. Prostor za dostavo in parkirna mesta za obiskovalce bodo urejena znotraj območja OPPN ob interni cesti, ki vodi v podzemno garažo. Parkiranje bo urejeno v skladu z normativi za dejavnosti in stanovanja, vsa potrebna PM so zagotovljena na lastnem zemljišču.

Dejstvo je, da je v urbanih območjih veliko število storitvenih dejavnosti, ki ne zagotavljajo parkiranje na lastnem zemljišču in za vse uporabnike teh dejavnosti velja, da se koristi javni prevoz ali parkiranje na za to predvidenih površinah. Za ostale primere je

Medicinska dejavnost v sosednjem objektu ni predmet tega OPPN, investitor ni zavezan k reševanju problema parkiranja zaradi dejavnosti v sosednjih objektih.

Pripomba št. 13

Faktor izrabe novo načrtovane pozidave bi naj po izračunu v razgrnjenem gradivu dosegal vrednost 1,5. Vendar to ne drži. V območje izračuna (4.821 m²) so namreč vštete površine, ki niso zazidljive: parceli 1967/3 in 1969. Parcela 1967/3 je pločnik. Parcela 1969 je v hierarhično nadrejenem prostorskem aktu (Urbanistični zasnovi mesta Maribor) opredeljena kot zelena površina, ki ni namenjena gradnji stanovanjskih stavb. Dejanska velikost zazidljivega območja znaša 3.964 m², posledično pa dejanski faktor izrabe 1,9!

Prostorski red Slovenije (Ur. l. RS, 122/04) v 91. členu določa v stanovanjskih in mešanih območjih maksimalno vrednost faktorja izrabe 1,2. V gradivu ni nikjer utemeljeno, zakaj je tako velika izraba prostora upravičena in dopustna.

Nejasni so tudi razlogi za spremembo veljavnega zazidalnega načrta. V gradivu je navedeno: »Zaradi zastarele zakonodaje v veljavnem zazidalnem načrtu načrtovana gradnja ni več možna. Prav tako se je spremenilo lastništvo parcel, zato se na območju načrtuje sodobnejša pozidava.« Menim, da za načrtovano gradnjo po veljavnem zazidalnem načrtu ni nobenih ovir in da pojasnilo ni zadostno. Lastništvo parcel pa nikakor ni in ne sme biti razlog spreminjanja prostorskih aktov. Mnenja sem, da je razlog za spremembo le povečanje faktorja izrabe in večji izplen investitorja.

Stališče:

V Uredbi o prostorskem redu Slovenije so opredeljena priporočila za načrtovanje. Podrobnejša določila za izhodiščno načrtovanje so predeljena v Urbanistični zasnovi mesta Maribor. Faktor izrabe zemljišč (FIZ) je razmerje med bruto etažnimi površinami objektov nad nivojem terena in površino zemljišča gradbene parcele. V skladu z navedenim pripomba glede faktorja izrabe ne drži, saj je gradbena parcela zemljišče, sestavljeno iz ene ali več parcel in njihovih delov, na katerem stoji predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu in na katerih so predvidene vse ureditve, ki bodo služile takšnemu objektu. Izračun prikazan v OPPN je pravilen.

Veljaven ZN ni »zastarel«, temveč je v južnem delu neskladen z veljavno zakonodajo o vodah, ki za vodotoke 1.reda v 15-metrskem obalnem pasu prepoveduje vse posege, ki niso javnega

značaja. Zaradi navedenega je lastnik oziroma investitor podal pobudo za izdelavo novega OPPN na tem območju, ki bo skladen z veljavno zakonodajo in dejanskim stanjem v prostoru. Dikcija v gradivu bo posledično popravljena.

Pripomba št. 14

1. Koncentracija prebivalstva na našem bivalnem prostoru (objekt Dravske terase, objekt Koroški veter, ostali bloki ob Koroški in Lavričevi ulici) je že sedaj prevelika, dodatna izgradnja stanovanj in poslovnih prostorov pa bo naše življenjske in bivalne razmerje še poslabšalo.
 2. Tako velik, 6 nadstropni betonski kompleks postavljen tik ob reki Dravi sigurno ni v interesu večine prebivalcev Maribora, kakor ne nas stanovalcev, ki že živimo na tem področju.
 3. Na našem področju tik ob reki Dravi potrebujemo zelene površine in parke ne pa dodatnega betona in zazidave. Potrebujemo PARK!
 4. Na našem področju potrebujemo za obiskovalce ambulant v Lavričevi ulici dodatna parkirna mesta, ker jih sedaj praktično ni.
 5. Lavričeva ulica je zelo ozka ulica in izgradnja šestnadstropnega objekta nasproti že obstoječih sedemnadstropnih objektov ni sprejemljiva, tudi zaradi prometa ne.
 6. Rekreativna pot ob reki Dravi mora biti prosta in dostopna vsem do že obstoječih stanovanjskih objektov in ob poti mora biti park in zelene površine, ne pa beton do Drave.
 7. Če je sedanji objekt ob Lavričevi ulici dotrajan, naj se zgradi novi objekt enakih dimenzij kot je sedanji, ne pa predimenzioniran betonski kolos.
 8. Delegati ljudstva, prosim vas, da pri vašem odločanju upoštevate dolgoročne interese večine Mariborčanov, ne pa ozke interese posameznikov in privatnih firm!
- V Mariboru, v samem centru je še dovolj prostora od Koloseja do Strme ulice za izgradnjo novih poslovnih stanovanjskih kompleksov.
Naj se tudi končajo tudi že začete, nasedle, nedokončane gradnje (npr. gradnja nasproti Narodnega doma).

Stališče:

Načrtovana gradnja je skladna z določili Urbanistične zasnove mesta Maribor (UZMM), je del PPE Rt 5-SD, ki na tem območju opredeljuje stavbna zemljišča v ureditvenem območju mesta Maribor, s podrobnejšo namensko rabo površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti.

UZMM določa faktor izrabe območja posamezne prostorsko planske enote, iz katerega izhajajo bruto etažne površine stavb, na osnovi katerih se preverja dovoljena izraba zemljišča. Višina načrtovane stavbe ne vpliva na obstoječe stavbe, kar je razvidno iz študije osončenja, ki je priložena k stališčem.

Predvidena ureditev v OPPN ne posega na rekreacijsko pot ob reki Dravi, prav tako je zagotovljen 15-metrski zeleni pas med rekreacijsko potjo in objektom.

Pripomba št. 15

Stanovalci Lavričeve ul. pozivamo vse naslovljene k razumu! V toku je postopek potrjevanja spremembe aktualnega Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPP) za del Lavričeve ul., kjer naj bi po novem osnutku predloga le-tega nastala novogradnja večjega zasebnega poslovno-stanovanjskega objekta s kar 45 stanovanji, 127 parkirnimi mesti ob objektu in v podzemni garažni hiši, pa tudi z mnogimi poslovnimi prostori, predvsem z večjo gostilno na spodnjem robu objekta, gledajoč na Dravo, ki bi bila umeščena tik ob obdravski sprehajalni poti.

Po pregledu dokumentacije vas vprašujeva:

Ali se zavedate, kaj bi ta objekt predstavljal v že tako hudo prenaseljenem kareju/soseski Koroška-Lavričeva? Kako bi se naj v bodoče urejalo promet v tej slepi ulici, kjer se že 24 ur/dan vršijo odvozi zaparkiranih avtov? Kako bi/bo vplivala več kot enoletna izgradnja na najbližje živeče? Kaj bomo z okrog 180 tu že parkiranimi avti v tednih, ko bi bilo cestišče zavoljo urejanja komunalnih in drugih vodov povsem razkopano, in vožnja po njej nemogoča? Kako je mogoče, da sta tako MS kot MČ vnaprej že odobrila osnutek OPPN-a, ko pa javna obravnava predloga sploh še ni končana – nas je kdo že vprašal za mnenje? Kako naj bi se občani (sploh ob vikendih) še nadalje mirno sprehajali ob Dravi vpricho manj kot pet m oddaljenih zunanjih miz in stolov gostinskega lokala, kjer je namreč načrtovana tudi plošča, segajoča tik do te poti, na kateri bo sedelo in pilo do sto gostov - a ne bo to

še huje kot na Lentu? Zdi se, da hoče nekdo tu ustvariti prav to: nov Lent, le da kar brez vmesne ceste! Le kdo (med vami?) si tako zelo želi omogočiti Stankoviću in družini, lastnikom zemljišča – in »nekega špekulativnega kapitala« (glej gornji intervju!) da bodo še bolj obogateli s prodajo stanovanj in gostinskega prostora? Morda pa kak znan mestni gostinec?

Naš proti predlog je: ta osnutek OPPN-a se zavrže/izniči, in se izdelava povsem nov OPPN povsem brez zazidljivih površin tu. Če že kaj, potem predlagamo prav tu postavitev večjega otroškega odprtega in pokritega igrišča za otroke od blizu in daleč: edino tovrstno igrišče na celnem levem bregu imajo – žal – le v Mestnem parku. Jasno, naši mestni otroci nimajo svojih predstavnikov ne v županstvu, ne v MS in ne v MČ.

Stališče:

Po veljavnem planskem aktu je osnovna namenska raba parcel znotraj OPPN opredeljena kot stavbno zemljišče, v grafičnem delu Urbanistične zasnove mesta Maribor, del planskega dokumenta je za predmetne parcele opredeljena podrobnejša namenska raba - površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti.

Na območju predmetnega OPPN, PPE Rt 5-SD, velja Odlok o zazidalnem načrtu za del območja S-8 (Lavričeva 2 v Mariboru) - MUV št. 9/99, ki je v tem trenutku pravna podlaga za izdajo vseh dovoljenj za poseg v prostor na tem območju.

Zaradi navedenega se obstoječi in predlagani prostorski akt ne moreta izničiti. Postopek sprejemanja predmetnega OPPN se vodi po veljavni področni zakonodaji in v skladu s Statutom Mestne občine Maribor. Veljavni zazidalni načrt se lahko prekliče le z novim izvedbenim prostorskim aktom ali z občinskim prostorskim načrtom, ki je tudi v pripravi.

Pripomba št. 16

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN je potekala od 17.5.2021 do vključno 18.6.2021, pričemer je možnost javnosti, da do zadnjega dne javne razgrnitve podajo pripombe.

Dne 14.6.2005 sta Prevent gradnje podjetje za gradbeni inženiring d.o.o., Kidričeva 6, 2380 Slovenj Gradec, ki ga je zastopal direktor Tomaž Jeršič in Jože Bertoncelj, Strma ulica 14, 2000 Maribor, sklenila pogodbo o ureditvi medsebojnih sosedskih odnosov, v okviru katere je bila dogovorjena služnostna pravica služnostnega upravičenca, to je Bertoncelj Jožeta in v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine parc. št. 1974, k.o. 658- Koroška vrata. Prav tako služnost, kot omejitev lastninske pravice na nepremičnini parc. št. 1973, v k.o. 658- Koroška vrata, zavezuje vsakokratnega lastnika predmetne nepremičnine. Dogovorjeno je bilo, da je služnost brezplačna.

Pogodbena stranka, Jože Bertoncelj je pogodbo sklenil z razlogom, da se uredi zemljiškoknjižno stanje, saj je dalj časa to nepremičnino uporabljal. S tem je bilo dogovorjeno, da lahko nepremičnino parc. št. 1973, v k.o. 658- Koroška vrata, uporablja in hasnuje lastnik nepremičnine parc. št. 1974, v k.o. 658- Koroška vrata.

Prav tako je relevantno, da je bil dne 14.12.1992 sklenjen dogovor med Bertoncelj Jožetom, Strma ulica 14, 2000 Maribor in Gradis Maribor, Lavričeva ulica 6, 2000 Maribor, kateri je imel pravico do uporabe nepremičnine parc. št. 1973, v k.o. 658., s katerim je prišlo do dogovora glede nepremičnine parc. št. 1973, v k.o. 658- Koroška vrata. Dogovorjeno je bilo, da se odstopi zahodni del parcele, kar je bilo izvedeno brez odškodninskih zahtevkov. S tem dogovorom je prišlo do sporazuma, da podjetje Gradis nima več dodatnih zahtev glede preostalega zemljišča (parc. št. 1973, v k.o. 658) in se daje v korist poprejšnjemu uporabniku, to je Bertoncelj Jože in vsakokratni lastnik nepremičnine parc. št. 1974, v k.o. 658.

Vse navedeno potrjuje, da ima vsakokratni lastnik nepremičnine parc. št. 1974, v k.o. 658 pravico do uporabe in hasnovanja nepremičnine parc. št. 1973, v k.o. 658. Z novogradnjo na Lavričevi ulici se posega v služnostno pravico lastnikov nepremičnine parc. št. 1974, v k.o. 658, to je Bertoncelj Anja, Strma ulica 14, 2000 Maribor in Bertoncelj Damjana, Strma ulica 14, 2000 Maribor.

Zaradi navedenega Bertoncelj Anja, Strma ulica 14, 2000 Maribor, nasprotujem dopolnjenemu osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta. Gre za bistveni argument, saj trenutno stanje ustreza tako lastniku nepremičnine kot tudi služnostnima upravičencema. V to ustaljeno stanje je neutemeljeno posegati.

Nadalje kot javnost podajam pripombe iz razloga, ker bo promet na bregu ob Dravi znatno večji, predvsem zaradi lokala, kateri je planiran le nekaj metrov stran od nase nepremičnine. Sedanji standard miru, ki ga nepremičnina dosega, kljub temu, da se nahaja v centru Maribora, bo z novogradnjo in predvsem z lokalom, znatno zmanjšan.

Naslednja pripomba, katero podajam je, da se bo posegalo v našo zasebnost, saj bodo stanovanja v novogradnji, z okni obrnjena tudi proti naši nepremičnini, kar pomeni, da se sedanja zasebnost, ki jo nepremičnina zagotavlja, saj je obrnjena v nasprotno stran od ceste, okrnjena. Te zasebnosti ni mogoče zagotoviti zgolj z ograjo, živo mejo in podobno, kot smo lahko to dosegli, da smo zagotovili zasebnost od nepremičnine na severni strani, to je nepremičnina parc. št. 1975, v k.o. 658 in zasebnosti od bloka na nepremičnini 1972, v k.o. 658. Zasebnost je bila torej dosežena z ograjo ter z drevesom. Takšne zasebnosti nikakor ne bomo mogli doseči v zvezi s to novogradnjo.

Pri tem ne gre za pretirano zasebnost, ki jo zahtevamo, temveč le pričakovano zasebnost, ki jo je utemeljeno pričakovati, saj je bila le-ta zagotovljena do sedaj. V to zasebnost se torej ne more kar take poseči.

Bistvenega pomena je, da nepremičnine, na katerih se namerava zgraditi, sodi v zaščiteno območje, kar pomeni, da je potrebno ohranjati zunanji videz nepremičnin na tem območju. Z novogradnjo se posega v naravo in zelene površine, ki so prisotne ob bregu Drave in ki pomenijo nek zaščitni znak poti med centrom Maribora do Koblerjevega zaliva. Gre za pot, ki jo sami uporabljamo in jo uporabljajo mnogi, tudi turisti, ki občudujejo naravo, ki jo obdaja ta pot. S posegom v tem, se bo poseglo v videz Maribora. Prav tako gre za nepremičnino poleg kulturno zaščitene spomenika, to je hiše na Strmi ulici 14, 2000 Maribor, pogled na katero bo zameglila novogradnja. V primerjavi z novogradnjo bo ta hiša, ne več predstavljala kulturnega spomenika, temveč bo v primerjavi le starejša hiša, na katero se ne bo gledalo kot spomenik, čeprav je to hiša, ki je bila prva zgrajena zunaj obzidja.

Gradnja te stavbe bo nedvomno povzročala ogromen hrup, ki bo nedvomno neznošen ves čas trajanja gradnje. To bodo nedopustne emisije, ki bodo občutno vplivale na normalno življenje na naši nepremičnini.

Vsled vsem navedenemu podajam negativne pripombe in predlagam, da se novogradnje ne- dovoli oziroma se je ne dovoli v takšnem obsegu. Bistvenega pomena je, da se bo z gradnjo poseglo tudi na nepremičnino parc. št. 1973, v k.o. 658. S tem se bo poseglo v stvarno pravico služnostnih upravičencev, to sva Bertoncelej Anja, Strma ulica 14, 2000 Maribor ter Bertoncelej Damjana, Strma ulica 14, 2000 Maribor, kot lastnika nepremičnine parc. št. 1974, v k.o. 658. Koroška vrata ter vsakokratnega lastnika predmetne nepremičnine. V kolikor se gradnja dovoli z izvzemom nepremičnine parc. št. 1973 v k.o. 658-Koroška vrata, gradnji načeloma ne nasprotujem.

Stališče:

Zemljiško pravne zadeve v povezavi z vašo lastnino niso predmet predmetnega občinskega podrobnega prostorskega načrta, rešujejo se v dogovoru oziroma s pravnimi sredstvi med udeleženci.

Predmetni OPPN na parceli številka 1973 ne predvideva gradbenih posegov, niti ureditev, ki bi onemogočali dogovor med lastnikom in imetnikom služnostne pravice.

Glede zasebnosti - načrtovana stavba na vzhodni strani območja, ob meji s predmetno parcelo, je etažnosti P+1, višine 6-7 m, ki je enakovredna višini enostanovanjskega objekta, prav tako je oddaljenost načrtovanega objekta od obstoječega 16,0 m. Zasebnost se lahko zagotavlja na podoben način kot na severno stran, z ograjo, živo mejo in podobnim.

Dejstvo je, da se bo zaradi načrtovane gradnje tudi promet v Lavričevi ulici povečal, saj je soseska del gosto naseljenega urbanega območja. Prometna ureditev (ustrezna širina uvozne ceste, parkiranje v kletni etaži, odmik uvozne klančine od Lavričeve ulice) zagotavlja maksimalno možno pretočnost prometa (z ureditvijo na južni strani bo preprečeno tudi parkiranje na pločniku). Mestna občina Maribor prav tako načrtuje spremembo prometnega režima na območju Strme ulice in Lenta in sicer tako, da bo promet na Lent potekal preko Ribiške ulice, Strma ulica bo ostala dvosmerna samo do uvoza v Lavričevo ulico, spodnji del Strme ulice bo enosmeren v smeri J-S. Na ta način bo bistveno zmanjšan promet po Strmi ulici, kar bo tudi izboljšalo prometno pretočnost Lavričeve ulice.

V OPPN je opredeljeno število parkirnih mest za maksimalno možno število stanovanj. Natančno število parkirnih mest se bo določilo v projektni dokumentaciji, glede na dejansko število stanovanj. V primeru večjega števila parkirnih mest od potrebnih je možen tudi dogovor z investitorjem o zakupu za obstoječe stanovalce in uporabnike.

Predvidene prometne ureditve tudi zagotavljajo ustrezen dostop intervencijskim vozilom. Načrtovana gradnja ne bo zmanjšala števila parkirišč, zelenih površin obstoječim stanovalcem.

Območje OPPN tudi sedaj zaradi svoje dejavnosti ni bilo namenjeno in ni omogočalo koriščenja teh površin bližnji soseski.

Vsa stanovanja in poslovni prostori bodo imela podzemna parkirna mesta, v skladu s predpisanimi faktorji. Prostor za dostavo in parkirna mesta za obiskovalce bodo urejena znotraj območja OPPN ob interni cesti, ki vodi v podzemno garažo. Medicinska dejavnost v sosednjem objektu ni predmet tega OPPN, investitor ni zavezan k reševanju problema parkiranja zaradi dejavnosti v sosednjih objektih.

Parkiranje bo urejeno v skladu z normativi za dejavnosti in stanovanja, vsa potrebna PM so zagotovljena na lastnem zemljišču.

Pridobljena so bila mnenja Zavoda za varstvo narave in Ministrstva za kulturo.

Zavod za varstvo narave ugotavlja v svojem mnenju, da so upoštevane splošne smernice ter predpisi s področja ohranjanja narave. Prav tako obravnavani plan ne bo imel bistvenih vplivov na varovano območje oziroma naravne vrednote in biotsko raznovrstnost.

Ministrstvo za kulturo meni, da so lastnosti kulturne dediščine ustrezno varovane in, da so načrtovane ureditve, z vidika varstva kulturne dediščine ustrezne.

Zavedamo se, da je v času gradnje večjih kompleksov, praviloma prisoten povečan hrup, promet, tresljaji..., ki se jim žal ni možno izogniti pri razvoju urbanih območjih, kjer je gosta poseljenost in posledično zaznaven vpliv na kakovost življenja okoliških prebivalcev predvsem v času gradnje.

Ocenjujemo, da se z upoštevanjem področnih zakonodajnih predpisov in normativov, ta vpliv zmanjša na najmanjšo možno mero, kar se utemeljuje v 41. členu odloka (obveznosti investitorjev in izvajalca v času gradnje) o OPPN, katerega vsebina se glasi:

(1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

(2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

Pripomba št. 17

Temeljni argumenti za zavračanje novogradnje

1. Že izdelan predlog OPPN, že narejene t. im. 'Strokovne podlage' in 'Izhodišča' so zaenkrat le povzetek želja potencialnega investitorja novogradnje, ki jim hudo manjka realnosti. O celi vrsti vplivov novogradnje na življenje tu že živečih stanovalcev v njih ni niti besede; prav tako ni nič o morebitni neustreznosti gradnje na brežini.

2. Vplivi novogradnje na življenje tu živečih stanovalcev bi bili preobsežni, da bi jih tu opisovali. Ustrezne strokovne podlage o njih bo treba iskati tudi izven predloženih 'Izhodišč', se pravi pri nepristranskih in objektivnih osebah – podjetjih.

3. Namen novogradnje imamo za izključno vsiljevanje le ozkega profitnega interesa lastnika parcele, ki mu v tem očitno že 'pomaga' MOM. Zato se bomo proti tem namenom zoperstavili, kot se za pravno državo spodobi. Aktivirali bomo tudi ostale prebivalce celotne soseske.

4. V primeru, da bomo začutili potrebo po pravnem varstvu in zastopstvu, bomo stanovalci Lavričeve 14 vsekakor posegli po tem – po angažiranju ustreznega odvetnika.

5. Tu živeči stanovalci smo bili doslej povsem neobveščeni o kakršni koli gradnji. Že iz tega slutimo o neustreznih namerah v zvezi z gradnjo. O njej ni bila doslej nič obveščena tudi MČ Koroška vrata – preverjeno s klicem na MČ. Odslej bomo sami skrbeli za ustrezno in pravočasno obveščanje nas samih, kot tudi najširše javnosti.

Stališče:

Na območju predmetnega OPPN, PPE Rt 5-SD, velja Odlok o zazidalnem načrtu za del območja S-8 (Lavričeva 2 v Mariboru) - MUV št. 9/99, ki je v tem trenutku pravna podlaga za izdajo vseh dovoljenj za poseg v prostor na tem območju. Veljaven ZN ni »zastarel«, temveč je v južnem delu neskladen z sedaj veljavno zakonodajo o vodah, ki za vodotoke 1.reda v 15-metrskem obalnem pasu prepoveduje vse posege, ki niso javnega značaja. Tudi zaradi navedenega je v povezavi z realizacijo investicijske namere, lastnik podal pobudo za izdelavo novega OPPN na tem območju s katerim se bo preklical sedaj veljavni ZN.

V odloku o OPPN so podani vsi ukrepi in zahteve, ki jih je potrebno upoštevati pri nadaljnjem načrtovanju in projektiranju, pri organizaciji gradbišča, podani so vsi pogoji za priključevanje na infrastrukturno omrežje. Večina določil v odloku izhaja iz zahtev pristojnih nosilcev urejanja prostora, saj se od njih pridobijo prva mnenja (prej smernice) in druga mnenja - glede upoštevanja zahtev v tekstualnem in grafičnem delu OPPN iz prvih mnenj.

V odloku o OPPN so podani vsi ukrepi in zahteve, ki jih je potrebno upoštevati pri nadaljnjem načrtovanju in projektiranju, pri organizaciji gradbišča, podani so vsi pogoji za priključevanje na infrastrukturno omrežje. Večina določil v odloku izhaja iz zahtev pristojnih nosilcev urejanja prostora, saj se od njih pridobijo prva mnenja (prej smernice) in druga mnenja - glede upoštevanja zahtev v tekstualnem in grafičnem delu OPPN iz prvih mnenj.

Izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja ob Lavričevi ulici v Mariboru so bila javno objavljena v času od 26. avgusta do vključno 11. septembra 2020 na internetni spletni strani www.maribor.si – pod rubriko javne objave.

V času objave so lahko k izhodiščem podale pripombe pravne in fizične osebe.

Dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja ob Lavričevi ulici v Mariboru je bil v skladu z 112. in 119. členom Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 61/17) javno razgrnjen od vključno 17. maja 2021 do vključno 18. junija 2021 v prostorih Sektorja za urejanje prostora, v prostorih Mestne četrti Koroška vrata, na spletni strani www.maribor.si, pod rubriko javne objave (pozivi, obvestila, ugotovitvene odločbe, javne razgrnitve in druge objave).

Javna obravnava predmetnega dopolnjenega osnutka je bila v sredo, 26. maja v razstavnem salonu URBAN, ob upoštevanju na dan javne obravnave veljavnih ukrepov in navodil glede preprečevanja okužbe z virusom SARS-COV-2.

Ne glede na določbe ZUreP-2, so se na podlagi Zakona o interventnih ukrepih za omilitev posledic drugega vala epidemije COVID-19 (ZIUOPDVE) (Ur. list RS, št. 175/2020) lahko obravnave prostorskih aktov v času epidemije COVID-19 izvedle s sodelovanjem zainteresirane javnosti tudi na daljavo s pomočjo elektronskih sredstev. Zato je bila izvedena dodatna javna obravnava dopolnjenega osnutka OPPN preko spletne aplikacije MS Teams, in sicer v ponedeljek, 24. maja 2021.

Zainteresirana javnost je v času javne razgrnitve podala svoja mnenja, pobude in pripombe. Rok za oddajo pripomb je potekel zadnji dan razgrnitve, to je 18. junija 2021.

Mestna četrt Koroška vrata je bila, skupaj z ostalimi nosilci urejanja prostora, pisno pozvana, da poda prvo mnenje k osnutku predmetnega občinskega prostorskega načrta. Iz uradne evidence je ugotovljeno, da ga niso podali.

Za potrebe javne razgrnitve je MČ Koroška vrata posredovano gradivo v analogni obliki za potrebe javne razgrnitve na sedežu predmetne MČ.

Pripomba št. 18

Odbor predlaga, da se v drugi obravnavi gradiva dopolni analiza tveganja za onesnaževanje podzemnih voda, z vključitvijo ocene vpliva ob izrednih dogodkih, kot je na primer požar v garažni hiši zaradi samovziga električnega avtomobila.

Stališče:

V projektni dokumentaciji v elaboratu požarne varnosti se podrobneje oceni vplive na izredne dogodke, kar sedaj ni predmet OPPN.

Pripomba št. 19

Odbor želi pridobiti do druge obravnave pisno obrazložitev kako se je izračunalo število zunanjih parkiranih mest za celoten kompleks.

Stališče:

Parkirna mesta so natančneje opredeljena v členu številka 19. odloka OPPN:

19. člen (mirujoči promet)

(1) Parkiranje za obiskovalce se načrtuje na zunanjem parkirišču na zahodni strani območja. Parkiranje za stanovalce objekta in uporabnike drugih dejavnosti se načrtuje v kletni etaži, garaži. Dostop do kletne etaže garaže je mogoč preko pokrite uvozne klančine, ki se nahaja v notranjosti kareja. Dostop do klančine je mogoč na zahodni strani s parkirišča, na katerega se dostopa z Lavričeve ulice.

(2) Parkiranje osebnih vozil stanovalcev se zagotovi v kletni etaži objekta. V garaži so v kletnih etažah načrtovana 104 PM. Potrebno in natančno število parkirnih mest se bo določilo v projektni dokumentaciji, ko bo znano natančno število stanovanj. Potrebno je zagotoviti 1,5 PM na stanovanje. Število kletnih etaž je odvisno od števila potrebnih parkirnih, kar se opredeli v projektni dokumentaciji.

(3) Zunanje parkirišče na zahodni strani območja urejanja, kjer je načrtovanih 10 PM, je namenjeno parkiranju obiskovalcev. Za uporabnike poslovni prostorov je parkiranje zagotovljeno prav tako v kletni etaži, garaži. Potrebno število parkirnih mest se mora zagotoviti glede na natančno opredeljeno dejavnost v projektni dokumentaciji. Potrebno število parkirnih mest se določi v odvisnosti od vrste in obsega dejavnosti, in sicer za večstanovanjske stavbe:

- za vsako stanovanje: min. 1,5 PM/stan.
- število parkirnih mest na terenu za obiskovalce: min. 10 %

Izračun potrebnih parkirnih mest za javni program:

- poslovni prostori: 1 PM / 30 m² neto tlorisne površine,
- gostilne in restavracije: 1 PM/ 4 sedežev + 1 PM na 2,5 zaposlenih,

Najmanj 5% parkirnih mest mora biti načrtovanih za vozila funkcionalno oviranih oseb.

Na parkiriščih je potrebno zagotoviti ustrezno število PM za invalide ter PM za električna vozila s polnilnico (1 PM /30 PM).



Aleksander Saša Arsenovič
Župan