ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA VARSTVO NARAVE

OBMOČNA ENOTA MARIBOR

Pobreška cesta 20 | 2000 Maribor
T 02 33 31 370
E zrsvn.oemb@zrsvn.si
www.zrsvn.si

Številka: 3563-0308/2024-9
Datum: 22. 8. 2024

Mestna občina Maribor, Mestna uprava
Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora
ULICA HEROJA STANETA 1

2000 Maribor

ZADEVA: OPPN za območje Ljudski vrt v Mestni občini Maribor - Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja

Z vlogo št. 3503-33/2024-44 z dne 11. 6. 2024, prejeto istega dne po elektronski pošti, ste zaprosili naslovni zavod za mnenje o verjetnosti pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja v zvezi z izdelavo Občinski podrobni prostorski načrt za območje Ljudski vrt v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju OPPN). Mnenje podajamo na podlagi 128. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) skladno s Pravilnikom o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/04, 53/06, 38/10 in 3/11; v nadaljevanju: Pravilnik).

Vlogi ste priložili:

- Strokovne podlage za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Ljudskega vrta v Mestni občini Maribor; št.proj.: 2024/OPPN-16, junij 2024, URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor (v nadaljevanju: strokovne podlage).

OPPN obsega zemljiške parcele št. 377, 382, 1341, 1346, 1350, 1351/6 (drevo), 1351/9, 1355/1, 1355/2, 1355/9, 1359/1, 1360, 1391, 1355/7, 1364, 1389, 372, 2190, 368/2, 378, 379, 1344, 1352, 1388, 1393/2, 2151, 2176, 369/1, 370, 371, 373, 1342/1, 1348, 1351/5, 1351/7, 1355/6, 1342/2, 1351/13, 1351/14, 1351/8, 1355/3, 1361, 1392/1, 1393/1, 369/2, 374, 376, 375, 381, 1392/2, 1347, 1351/10, 1351/12, 1351/15, 1355/8, 1357, 369/3, 380, 1355/10, 1355/4, 1351/11, 1363, 1365, 1343, 1345, 1354, 1355/5, 1359/2, 1366, 1367, 2149/1 vse K.O. 658-Koroška vrata in parc. št. 2090/1, 2106, 2104, vse K.O. 657-Maribor grad. Velikost območja je 126.120 m2 (12,612 ha). Skladno z urbanistično zasnovo mesta Maribor se obravnavano območje nahaja v prostorsko planski enoti Rt8-Š in manjši del Rt6-KIS – z namensko rabo površine za šport in površine za kulturne, izobraževalne in socialne dejavnosti ter manjši del zelenih površin. V postopku sprejemanja je tudi Občinski prostorski načrt mestne občine Maribor (v nadaljevanju: OPN). Predmetno območje je v predlogu OPN del enote urejanja prostora (EUP) RT-34, ki je po namenski rabi v predlogu OPN opredeljeno delno kot BC – Športni centri in delno kot CDiz – Druga območja centralnih dejavnosti (Vzgoja in izobraževanje). Za obravnavano območje je trenutno v veljavi Odlok o ureditvenem načrtu športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt (MUV št. 23/97, 25/02, 24/04, 20/09, 26/14-teh.popr. in 5/18; v nadaljevanju URN).

Mestna občina Maribor se je zaradi namere umestitve nekaterih novih večjih objektov v športnem parku Ljudski vrt, ki v URN niso bili vključeni, in kompleksnosti te pobude, odločila pripraviti novi akt - Občinski podrobni prostorski načrt OPPN in posledično potem preklicati veljavni URN.

Stranka želi v območju OPPN umestiti nove objekte, in sicer večji večnamenski objekt s podzemno garažo, ki se locira ob Strossmajerjevo ulico, otroški vrtec, ki se načrtuje južno od Kamniške ulice in tribuno za gledalce ob teniških igriščih, ob Kajuhovi ulici. Na območju urejanja se sedaj v največji meri nahajajo obstoječi športni objekti in pripadajoče športne površine, igrišča, osnovna šola, gimnazija, stanovanjske stavbe in spomeniki ter zelene površine. Območje je razdeljeno na štiri ureditvene enote. Na ureditveni enoti 1, ki zajema območje med Kamniško in Mladinsko ulico, se načrtuje otroški vrtec, dovoz na vzhodni strani, po interni dovozni cesti, ob dovozni cesti se načrtuje parkirišče, proti vzhodu pa peš povezovalna pot med Kamniško in Mladinsko ulico. Na osrednjem delu OPPN, ki je po občinskem odloku zavarovano kot spomenik oblikovane narave, sta ureditveni enoti 2 in 3. Na ureditveni enoti 2, med Mladinsko in Gregorčičevo ulico, Teniški klub Branik na zahodnem delu območja, ob teniških igriščih, načrtuje umestitev tribune za gledalce. Predviden je več-funkcionalni objekt, ki bi ob funkciji tribune imel proti Kajuhovi ulici umeščene tudi uporabne prostore. Na ureditveni enoti 3, ki se nahaja na vzhodnem delu območja OPPN ob Strossmajerjevi ulici, se načrtuje umestitev večnamenskega objekta s podzemno garažo, v katerem se bodo prepletale različne dejavnosti od poslovnih, trgovskih, storitvenih, prav tako se bodo umestila stanovanja. Zasnovani večnamenski objekt je vsebinsko oz. programsko strukturiran po etažah. Tri ali največ štiri načrtovane kletne etaže ter severno-zahodni del pritličja so predvidene za izvedbo garažne hiše, za približno 1.141 parkirnih mest. Pritlična etaža objekta je namenjena pomožnemu nogometnemu igrišču, ob južni ter vzhodni stranici namenjena komercialnim vsebinam (trgovine, lokali,..), severo-zahodni del pritličja pa je namenjen potrebam garaže ter servisnim dostopom za potrebe komercialnih in športnih vsebin. Etaže nad pritličjem so umeščene na južno ter vzhodno stranico in so namenjene stanovanjem. Po potrebi predlagana zasnova razklenjenih stavbnih volumnov brez večjih težav dopušča tudi mešano poslovno-stanovanjsko rabo. Stavbne mase nad pritličjem so raznolikih višin, etažnosti od P+5 do P+10 oz. višine nad zemljo ca. od 26,00 m do 43,50 m. Vogalni (južni) volumen se kaskadno spušča v smeri stadiona, ter skuša na ta način upoštevati obstoječe višinske nastavke prostora. Ureditve na ureditveni enoti 4, ki se nahaja na južnem delu območja, med Gregorčičevo ulico in Gosposvetsko cesto, v okolici osnovna šola Prežihovega Voranca in III. gimnazije Maribor in ni na območju z občinskim odlokom zavarovanega spomenika oblikovane narave, v strokovnih podlagah niso podrobno predstavljene.

Za obravnavano območje je v veljavi Odlok o ureditvenem načrtu športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt (MUV št. 23/97, 25/02, 24/04, 20/09, 26/14-teh.popr. in 5/18; v nadaljevanju URN). Za osrednji zavarovani del območja Ljudskega vrta, ki ima v zadnjih treh desetletjih izrazito športno rekreacijsko funkcijo, URN predvideva ureditev naslednjih športnih sklopov: zunanja teniška igrišča, teniška dvorana, večnamenska športna dvorana, nogomet, pomožna igrišča za vadbo nogometa, podzemna garaža ob Strossmayerjevi ulici, v katero se lahko umestijo tudi trgovske in poslovne dejavnosti, objekti za šport in turizem. URN v 9. členu med ureditvenimi pogoji navaja pogoje za sklope naslednjih posegov: Igrišča na prostem, Večnamenska športna dvorana, Langerjeva vila, Nogomet, Ograje, dostopi, izhod in Objekti za šport in turizem. URN navaja, da so v sklopu objektov za šport in turizem predvideni trije manjši med seboj povezani objekti, na jugu ob Gregorčičevi in Strossmayerjevi ulici, ki so višine K + P + 1 + M ali max. 11.0 m. V URN je prav tako navedeno, da se za arhitekturno rešitev oblikovanja objektov na vzhodnem delu Ljudskega vrta, ob pomožnem nogometnem igrišču, izvede vabljen arhitekturni natečaj. Lokacija in največje dimenzije teh objektov v URN zato še niso bili navedeni. URN v 11. členu vsebuje tudi pogoje glede zelenih površin in ohranjanja oziroma nadomeščanja drevesnega fonda, kjer tudi piše, da je treba v največji možni meri urediti nove drevorede, predvsem ob Mladinski in Strossmayerjevi ulici. URN v 15. členu še navaja, da je potrebno izdelati načrt ureditve parkovnega dela Ljudskega vrta za celotno območje, ki mora obsegati valorizacijo obstoječega stanja in pri načrtovanju upoštevati naravovarstevna izhodišča.

Po pregledu predloženih strokovnih podlag ugotavljamo, da območje Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Ljudski vrt oz. vpliv le-tega sega v naslednja varovana območja:

Preglednica 1: Pregled zavarovanih območij

EVID. ŠT.	IME	STATUS	URADNA OBJAVA

EVID. ŠT.	IME	STATUS	URADNA OBJAVA
813	Maribor – Stadion Ljudski vrt	Spomenik oblikovane narave (SON 11)	Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 17/92)

Na zavarovano območje spomenika oblikovane narave SON11- Maribor – Stadion Ljudski vrt segata dve od štirih ureditvenih enot, to sta ureditveni enoti 2 (tribuna za gledalce ob teniških igriščih, ob Kajuhovi ulici) in ureditvena enota 3 (večji večnamenski objekt s podzemno garažo).

Območje, na katero segata dve enoti ureditev, je zavarovano kot spomenik oblikovane narave Maribor – Stadion Ljudski vrt (v nadaljevanju SON 11). Zavarovano območje je ovrednoteno kot zelena površina v širšem središču mesta z izrazito športno rekreacijsko funkcijo in ima rekreacijsko in spomeniško (pričevalno) namembnost. Posebno naravovarstveno vrednost imajo zelene površine, ki so ostale ohranjene od parkovne površine, ki je bila nekoč prvi mariborski mestni park. Danes so parkovni elementi vidni le v fragmentih, saj je zaradi vseh preteklih ureditev, pozidav in posegov, legalnih in nelegalnih, deloma pa tudi neurja, v kateri je padel mamutovec, danes to športni park z le nekaj ostanki kvalitet parkovnih drevnin iz časa prvih oz. starih zasaditev. Zelene površine z drevnino (predvsem starejšim, zrelim drevjem), so pomemben del habitata zavarovanih vrst, med njimi zavarovanih vrst netopirjev. Med to spada tudi obstoječ drevored vzdolž Strossmayerjeve ulice, na vhodnem delu ureditvene enote 3, kjer se načrtuje umestitev večnamenskega objekta s podzemno garažo, v pritličju novo pomožno nogometno igrišče, med slednjega in drevored pa so stisnjeni, skladno s priloženimi načrti, ozki 5-do10-nadstopni objekti z različnimi dejavnostmi (poslovne, trgovske, storitvene, stanovanja). Sestavni del varovalnega odloka SON 11 Ljudski vrt, kjer je predviden večnamenski objekt s podzemno garažo, je tudi varstveni režim, ki v glavnem varuje obstoječi drevesni fond, karakteristike parkovnega oblikovanja ter kvaliteto rastiščnih pogojev, prav tako pa prepoveduje graditi na oblikovani zeleni površini stavbe, poti ali naprave, ki niso v skladu z njenimi značilnostmi. Po predhodnem soglasju pristojne naravovarstvene službe je mogoče izvajati nekatere posege, predvsem v smislu vzdrževanja površin in objektov, kot na primer obnavljati ali postavljati stavbe in naprave, ki so povezane z vzdrževanjem in predpisanim izkoriščanjem oblikovane zelene površine.

Predvideni večnamenski objekt s podzemno garažo in več nadstropnimi objekti s stanovanji (oz. poslovnimi prostori) višine 26-43m, na vzhodni strani ureditvenega območja 3, pomeni večje negativne vplive plana na cilje zavarovanega spomenika oblikovane narave SON 11 Stadion Ljudski vrt in njegove režime, kot v URN načrtovani trije manjši največ 11 m visoki objekti za šport in turizem na jugu ob Gregorčičevi in Strossmayerjevi ulici. Zgrajen večnamenski objekt bi posegal v območje zadnjih ohranjenih ostankov nekdanjega parka - obstoječ drevored vzdolž Strossmayerjeve ulice. V strokovnih podlagah sicer piše, da se ob izvedbi večnamenskega objekta »prizadeva k ohranitvi obstoječega drevoreda, hkrati pa javni prostor bogati s predlagano izvedbo novega, delno ozelenjenega manjšega trga na južni stranici objekta ter nadaljevanjem drevoreda (ob Gregorčičevi ulici)«, a je dolgoročno ohranjanje drevnin drevoreda zaradi ozkega prostora med cesto in večnamenskim objektom s podzemno garažo vprašljiva. Podobno je zaradi ozkega rastnega prostora vprašljivo tudi dolgoročno uspevanje morebitnega novega nadomestnega drevoreda primerljivih dreves. Izguba drevoreda in morebitnih drugih drevnin bi zaradi vseh dosedanjih izgub dreves, bistvenih sestavin spomenika oblikovane narave SON 11 Stadion Ljudski vrt, kot posledica preteklih ureditev, pozidav in posegov, prispevala tudi h kumulativnemu vplivu na cilje zavarovanega območja. Glede na to, da bo s predmetnim OPPN omogočena izgradnja večnamenskega objekta z več nadstropnimi objekti s stanovanji (oz. poslovnimi prostori) znotraj obočja spomenika oblikovane narave in bo prišlo do popolne spremembe dejanskega stanja na teh površinah, je potrebno oceniti vpliv plana na varstvene cilje zavarovanega območja ter celovitost in povezanost zavarovanega območja. Menimo, da je **potrebno izvesti celovito presojo sprejemljivosti plana na zavarovano območje spomenik oblikovane narave Maribor - Stadion Ljudski vrt (SON 11).**

Okoljsko poročilo naj oceni neposredne vplive same gradnje plana, s posebno pozornostjo na večnamenskem objektu s podzemno garažo in več nadstropnimi objekti s stanovanji (oz. poslovnimi prostori), prav tako pa naj na osnovi izdelane študije oceni kumulativni vpliv zaradi vse dosedanje

izgube drevnine zaradi preteklih gradenj, posegov, neurij, prav tako pa tudi ovrednoti habitatski pomen zelenih površin.

Zavod RS za varstvo narave je že v prvih smernicah (št. UJ-835/02 z dne 04.10.2002), ki jih je leta 2002 izdelal za ene prvih sprememb in dopolnitev odloka o ureditvenem načrtu športnorekreacijskega območja Ljudski vrt, podal, da je potrebno z odlokom o ureditvenem načrtu predpisati in nemudoma naročiti izdelavo načrta ureditve parkovnega dela – zelenih površin Ljudskega vrta za celotno obravnavano območje Ljudskega vrta (s predpisano vsebino). Potreba po načrtu ureditve celotnega parkovnega območja Ljudskega vrta, ki mora obsegati valorizacijo obstoječega stanja in pri načrtovanju upoštevati naravovarstvena izhodišča, še vedno ostaja tudi v trenutno veljavnem Odlok o ureditvenem načrtu športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt iz leta 2018 (15. člen). V vlogi priloženih strokovnih podlagah načrt ureditve celotnega parkovnega območja Ljudskega vrta ni priložen, niti ta načrt ureditve v strokovnih podlagah ni omenjen.

S spoštovanjem!

Pripravil(a):

Monika Podgorelec, univ. dipl. biol. in prof. biol.
naravovarstvena svetovalka

Simona Kaligarič, univ. dipl. biol.
visoka naravovarstvena svetnica
vodja OE Maribor

Zavod RS za varstvo narave, Ljubljana, Tobačna ul. 5, 4

ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE
Št. dok.: 3563-0308/2024 - 9
Podpisnik: SIMONA KALIGARIČ
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 00BEED5915000000005725A8B8 Veljavnost: 29.01.2026
Datum in ura: 22.08.2024 11:52 Dokument je elektronsko podpisan.

Poslano:

- naslovniku
- Mestna občina Maribor (mestna.obcina@maribor.si)
- Alenka Košar Zemljič (alenka.kosarzemljic@maribor.si)
- Vesna Bauman (Vesna.BAUMAN@maribor.si)
- Mateja Blažič (mateja.blazic@gov.si), Helena Velenšek Kavčič (helena.velensek-kavcic@gov.si), Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za naravo, Sektor za upravne zadeve s področja narave
- gp.mope@gov.si, Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje, Sektor za okoljske presoje