



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: 35005 – 16/2019-31 0301 04
Maribor, 7. januar 2022



GMS – 597

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 29. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE
OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA DEL OBMOČJA POBREŽJE 10-S (območje vzhodno od Nove
ulice) – prva obravnava

GRADIVO PRIPRAVIL: TiURB d.o.o.Maribor
Urad za komunalo, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALCA: Maja REICHENBERG HERIČKO
Simon TEKAVEC

PREDLOG SKLEPA: MESTNI SVET SPREJME ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM
PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA POBREŽJE 10-S
(območje vzhodno od Nove ulice) – prva obravnava

PRILOGE:

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafična priloga
- elaborat ekonomike



Aleksander Saša ARSENOVIČ
ŽUPAN



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Urad za komunalo, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

Številka: 35005 – 16/2019-31 0301 04

Maribor, 7. januar 2022



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 29. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA POBREŽJE 10-S (območje vzhodno od Nove ulice) - 1. obravnava
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. odlok 2. obrazložitev odloka 3. grafična priloga 4. elaborat ekonomike

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil	Simon TEKAVEC višji svetovalec	UKPP-SUP	7.1.2022	
Gradivo pregledala vodja SUP p.p.	Maja REICHENBERG HERIČKO	UKPP-SUP	7.1.2022	
Gradivo pregledala vodja UKPP	Suzana Fras Vodja urada	UKPP	10.1.2022	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi	/			
Dodatni pregled na predlog pripravljalca	/			
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u> Alenka Iskra	Kabinet župana	11. 01. 2022	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	11. 1. 2022	
--	-----------------	--	-------------	--

Gradivo pregledala direktorica MU	mag. Nataša Rodošek	Kabinet župana		
--------------------------------------	---------------------	----------------	--	--

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/17 in 119/21-ZUreP-3) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/2011, 8/14 in 12/2019) je Mestni svet Mestne občine Maribor na redni seji dne sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Pobrežje 10-S (območje vzhodno od Nove ulice)

~ dopolnjen osnutek za prvo obravnavo ~

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(splošno)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt, za del območja Pobrežje 10-S (območje vzhodno od Nove ulice), v nadaljevanju OPPN, ki ga je izdelala družba TiURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor (št.proj. 35/2019 – oktober 2021). Odlok se vodi v zbirki prostorskih aktov pod identifikacijsko št. 1755. s katerim se načrtuje gradnja stanovanjskih objektov s pripadajočimi prometnimi, komunalnimi in ostalimi ureditvami.

2. člen

(vsebina in sestavni del OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. ODLOK

II. GRAFIČNE PRILOGE

1. Pregledna situacija	1:5000
2. Območje OPPN	1:1000
3.1 Ureditvena situacija	1:1000
3.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji	1:500
3.3 Prometna situacija	1:500
3.4 Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanje na GJI	1:500
4. Načrt parcelacije	1:500
5. Prikaz ureditev potrebnih za varovanje	1:2500

III. PRILOGE

1. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
2. Obrazložitev in utemeljitve OPPN
3. Povzetek za javnost

I. OBMOČJE OPPN

3. člen

(območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega zemljiške parcele številka 2530/9, 2530/10, 2534/1, 2534/3, 2537/4, 2537/8, 2544/2 in 2537/10, vse k.o. Pobrežje. Velikost območja OPPN je cca. 1,50 ha.
- (2) Ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

4. člen
(namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.
- (2) Podrobnejša namenska raba: površine za stanovanja, dopolnilne mirne dejavnosti, ki so po emisijah ustrezajoče bivalnemu okolju in za katere ni treba izvesti presojo vplivov na okolje, površine za šport in rekreacijo ter površine za promet.

II. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen
(opis prostorske ureditve)

Na območju OPPN je predvidena individualna stanovanjska gradnja z nadstreški za avtomobile.

6. člen
(vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov)

- (1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, površine so pretežno **namenjene stanovanju** s spremljajočimi mirnimi dejavnostmi.
- (2) Vrste **dopustnih gradenj** oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
- gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave,
 - tekoča investicijska in vzdrževalna dela na objektih in napravah,
 - odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
 - rekonstrukcija objektov in naprav,
 - funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
 - gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
 - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
 - spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti.
- (3) Vrste **dopustnih objektov** - stanovanjske stavbe ter enostavni objekti.

IV. URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

7. člen
(urbanistične omejitve)

V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:

- gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti;
- maksimalna etažnost je oznaka, ki podaja največje število etaž novogradenj
- faktor zazidanosti zemljišča (FZ) je določen kot razmerje med gabaritom, tlorisom objekta z vsemi svojimi najbolj izpostavljenimi deli nad terenom (brez balkonov, nadstreškov, napuščev, ipd.) in površino parcele, namenjene gradnji.

8. člen
(urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj)

- (1) V ureditvenem območju OPPN sta predvidena dva tipa objektov:
- objekti tipa A, predstavljajo točkovni vzorec zidave, kompaktnih prostostojećih stavbnih volumnov, pravokotne oblike tloris, etažnosti P+1 (pritličje in nadstropje), maksimalne višine 7,00 m. Podaljšek dela objekta je predviden za nadstrešnico, etažnosti P (pritličje).
 - objekti tipa B, predstavljajo enostanovanjske vrstne hiše, tlorisne oblike črke L, ki so povezane v niz stavb z istimi tlorisnimi in višinskimi gabariti etažnosti P+1 (pritličje in nadstropje), maksimalne višine 7,00m.

(2) V ureditvenem območju so predvideni prostorski elementi, ki različna tipa stanovanjskih stavb povezujejo:

- vhodi v objekte so urejeni iz glavne dostopne ulice,
- javna zelena površina z igriščem na južnem delu ureditvenega območja,
- prometna in komunalna infrastruktura.

9.člen

(tipologija zazidave, tlorisni in višinski gabariti)

- (1) Severno od predvidene ulice A je predvidenih 31 enostanovanjskih hiš z zunanjo ureditvijo.
- (2) Na jugovzhodnem delu območja, kjer del območja spada pod površine za šport in pod Naravni spomenik – Stražun, je predvideno otroško igrišče.
- (3) Ob zahodnem in na skrajnem severnem robu nove ulice »B« je predvidena gradnja prostostoječi, točkovni, objektov (tipologija A), na vzhodni strani ulice je predvidena gradnja vrstnih objektov (tipologija B).
- (4) Gradnja na novi ulici »C« se zrcalno nadaljuje. Zahodni del ulice »C« je predvidena gradnja vrstnih objektov (tipologija B), na vzhodni strani je predvidena gradnja prostostoječih, točkovnih objektov (tipologija A).
- (5) Objekt tipologije A je načrtovan na stiku z zemljiščem v okvirnih tlorisnih gabaritih 11,20 m x 8,00 m (stanovanjski del), potrebni parkirni prostori so predvideni pod nadstrešnico okvirnih gabaritov 6,20 m x 7,20 m.
- (6) Objekt tipologije B je načrtovan na stiku z zemljiščem v okvirnih tlorisnih gabaritih 11,20 m x 7,20 m (stanovanjski del), parkirni prostori so predvideni na stiku z fasado sosednjega objekta, okvirnih tlorisnih gabaritov 6,00 m x 7,20 m. Zaradi konstruktivno povezanih pritličnih etaž se lahko v prvem nadstropju nad parkirnim mestom uredi pohodna terasa ali dogradi stanovanjski del v enakih bruto tlorisnih dimenzijah parkirnega dela hiše.
- (7) Etažnost in maksimalne višine objekta so določene v 8. členu tega OPPN.

10.člen

(pogoji glede oblikovanja objektov)

- (1) Objekti so pravokotne tlorisne oblike oziroma v obliki črke L in minimalnega razmerja stranic 1:1,2.
- (2) Fasade objektov so lahko kontaktne, toplotno izolativne z izvedenim zaključnim ometom, lahko so izvedene kot lesene ali kot obešene fasade, obložene s kamnom ali fasadnimi ploščami. Pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih materialov v kombinaciji s steklom. Barve fasad so med seboj usklajene, prevladujejo manj intenzivni svetli barvni toni.
- (3) Oblikovanje in členitev fasad, umeščanje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno in poenoteno.
- (4) Strehe objektov oblikovane kot ravne strehe z možnostjo v izvedbi zelene strehe.
- (5) Klimatske naprave na fasadah morajo biti na dvoriščni strani.
- (6) Faktor zazidanosti zemljišča je maksimalno 0,5
- (7) Objekti morajo biti odmaknjeni od meje sosednje parcele najmanj 1,50 m tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objekta in da so upoštevani varnostni pogoji.
- (8) Zaradi varstva gozdnega roba morajo biti predvideni stanovanjski objekti od območja gozda oddaljeni vsaj 20m.

11.člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (1) Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.
- (2) Znotraj območja OPPN je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:
 - ograje,

- ob objektih so dopustne vrtno ureditve kot so bazeni, ute, pergole
- priključki in objekti gospodarske javne in prometne infrastrukture,
- pomožni objekti v javni rabi,
- urbana oprema.

(3) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni vsaj 0,5 m. Objekti, kjer so odmiki manjši od 0,5 m se lahko postavijo le s soglasjem lastnika sosednje zemljiške parcele, na katero mejijo.

(4) Linijski objekti (ograje) so lahko postavljeni na mejo,

(5) Ograje (med parcelami), so lahko visoki največ 2,00 m (npr. transparentne, lesene, lamelne, zelene), višina zidanega dela ograje ne sme presegati 0,5 m. Postavitev ograj in drugih objektov pri priključkih na javno cesto ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih površin,

(6) Na območju OPPN se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist, ki urejajo cestno infrastrukturo.

12.člen

(pogoji za ureditev zunanjih površin)

- (1) Za zasaditev zelenih površin se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste. Izbira rastlinskih vrst in druge opreme se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji.
- (2) Zelene površine za potrebe soseske se primarno namenijo površinam za rekreacijo oziroma otroškemu igriščem.
- (3) Urbano opremo je potrebno uskladiti po celotnem območju obravnavanega območja OPPN.
- (4) Ograje na javnih površinah, tudi žive meje, ne smejo presegati maksimalne višine 2,00m. Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višina in izvedba ograj ob priključkih dovoznih poti na glavno cesto mora biti takšna, da omogoča preglednost v križišču in varno priključevanje. Odmik ograje od javne ceste mora biti najmanj 0,5 m.

12.člen

(načrt parcelacije)

Parcelacija se izvede skladno s prikazom območja OPPN z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v skladu z grafično prilogo »Načrt parcelacije«. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

V. PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA PROMETNO IN GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

13.člen

(splošni pogoji za prometno urejanje)

- (1) Za potrebe pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne, parkirne in manipulativne površine. Glavni dostop do območja je predviden iz jugo-zahodne smeri na navezavi na novo ulico »A«.
- (2) Projektni elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom in gasilskem vozilu. Intervencija in dostava je tako urejena preko predvidenih notranjih prometnih in manipulativnih površin po vsem območju OPPN.
- (3) Vse povozne in pohodne površine oziroma manipulativne površine morajo biti izvedene v protiprašni izvedbi (utrjene površine), z ustreznimi rešenimi odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili.
- (4) Pločnik so višinsko ločeni od vozišča z dvignjenim robom iz robnikov.
- (5) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah), ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo predstavljati nevarnosti pri gibanju na tistih

površinah (brez grajenih in komunikacijskih ovir), ki so namenjene pešcem. Prav tako morajo biti predvideni ustrezni dostopni elementi brez arhitekturnih ovir za potrebe invalidnih oseb.

14.člen *(prometno omrežje)*

Na območje se urediti dostop na zahodni strani iz Lovske ulice oziroma Nove ulice preko novo predvidene ulice »A«. Karakteristični elementi ceste so razvidni iz kartografskega dela »prometna situacija« OPPN.

Cestno omrežje predvidene pozidave je zasnovano za dvosmerni promet in je sestavljeno iz treh cest z naslednjimi elementi:

Odsek ulice »A« (do ulice »B«):

– vozišče	2 x 2,50 m
– bankina	2 x 0,75 m
Skupaj: 6,50 m	

Odsek ulice »A« se izgradi z naslednjimi elementi (od ulice »B« do otroškega igrišča) :

– pločnik na severni strani	1,25 m
– vozišče	2 x 3,00 m
– bankina na južni strani	0,75 m
Skupaj: 8,00 m	

Odsek ulice »A« (od otroškega igrišča do konca ulice »A«):

– pločnik na severni strani	1,25 m
– vozišče	2 x 3,00 m
– pločnik na južni strani	1,50 m
Skupaj: 8,75 m	

Ulica »B in C« se izgradi z naslednjimi elementi:

– enostranski pločnik	1,25 m
– vozišče	2 x 2,75 m
Skupaj: 6,75 m	

Ulica »B« je slepa ulica in se konča z obračališčem.

15.člen *(mirujoč promet)*

V ureditvenem območju OPPN je predvideno dolgotrajno parkiranje za stanovalce ob stanovanjskih objektih, na lastnem zemljišču. Predvidena sta 2 PM/stanovanjski objekt pod nadstreškom ali v garaži v sklopu objekta. 7 parkirnih mest je predvidenih ob otroškem igrišču.

16.člen *(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)*

(1) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev. Pred izvedbo je potrebno na terenu določiti natančno lego posameznih vodov.

(2) Natančne rešitve poteka komunalnih vodov se opredelijo v projektni dokumentaciji, ki mora upoštevati pogoje posameznih upravljavcev in usmeritve tega načrta. Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trasa posameznih vodov, zasnove, način priključevanja, etapnost izvedbe), ki so usklajene s posameznimi upravljavci infrastrukture. Dopustna je zaporedna etapna izvedba.

(3) Pri izdelavi tehnične dokumentacije je obvezno sodelovanje z upravljavcem posameznega voda, z upoštevanjem varovalnih pasov posameznih vodov inkatastra obstoječih objektov in naprav.

(4) Novogradnje in prestavitve objektov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra ter priključki nanjo in vsa križanja z objekti gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra so razvidni iz grafičnega dela OPPN »Komunalna situacija«.

17.člen

(odvajanje padavinskih odpadnih voda)

- (1) Padavinske odpadne vode ne smejo pritekati na javne ceste ali na njih celo zastajati.
- (2) Padavinske vode strešin in utrjenih površin je potrebno prioriteto ponikati preko ponikovalnic na lastnih parcelah. Ponikovalnice je potrebno locirati izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.
- (3) V kolikor ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je potrebno padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik (z zadrževanjem hipnega odtoka – zadrževalniki padavinskih vod).
- (4) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka iz utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je potrebno v skladu z veljavno zakonodajo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj.
- (5) V okviru projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte, se mora izdelati načrt komunalne ureditve objekta, ki prikazuje odvodnjavanje padavinske odpadne vode (z vrisanimi peskolovilci, lovilci olj z usedalniki...)

18.člen

(odvajanje komunalnih odpadnih voda)

- (1) Komunalne odpadne vode je potrebno odvajati v javno kanalizacijo skladno z veljavno zakonodajo.
- (2) Kanalizacija komunalne odpadne vode mora potekati v cestnem telesu ureditvenega območja in se lahko priključi na javno komunalno kanalizacijo na obstoječ kanalizacijski jašek.
- (3) Vsak objekt mora imeti na pripadajočem zemljišču svoj revizijski jašek.
- (4) V javno odpadno komunalno kanalizacijo je možno navezati izključno komunalne odpadne vode. Navezavo izvede upravljalec ali pod njegovim nadzorom usposobljen izvajalec.
- (5) Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.

19.člen

(vodovodno omrežje)

- (1) Oskrba predvidenih objektov z vodo na obravnavanem območju je možna preko obstoječega javnega vodovoda.
- (2) Za predvidene objekte na obravnavanem območju je potrebno zgraditi sekundarno vodovodno omrežje in izdelati ustrezno projektno dokumentacijo.
- (3) Vodomeri se vgradijo v zunanje vodomerne jaške.
- (4) Montažo vodovodnega priključka lahko izvede le operater vodovodnega omrežja ali od njega pooblašteni izvajalci pod nadzorom operaterja vodovodnega omrežja.
- (5) V fazi izvedbe del je obvezno sodelovanje s strokovnimi službami upravljavca vodovodnega omrežja.
- (6) Obvezno je upoštevanje določil veljavne zakonodaje, ter kataster vodovodnih naprav in objektov.
- (7) Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.
- (8) Zagotoviti je potrebno ustrezno število požarnih hidrantov.

20.člen

(javna razsvetljava)

- (1) V ureditvenem območju OPPN se izvede javna razsvetljava zunanjih površin. Javna razsvetljava se naveže na obstoječe omrežje javne razsvetljave, s predhodno proučitvijo potrebnih ukrepov razširitve obstoječega omrežja in opreme.
- (2) Predvidi se naj izgradnja javne razsvetljave z zemeljskimi vodi. Izvedba ozemljitvenega kontakta kovinskih objektov javne razsvetljave se naj predvidi znotraj oporišča.

- (3) Oprema javne razsvetljave mora biti predvidena in izvedena v skladu s standardi in tipizacijo, ki obstaja v Mestni občini Maribor, če ne naj bo le ta poenotena na območju OPPN.
- (4) Pri načrtovanju javne razsvetljave se upošteva veljavna uredba svetlobnega onesnaževanja okolja.

21.člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Za napajanje območja z električno energijo je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo in sicer TP 20(10)/0,4 kV v Bantanovi ulici, ter jo vključiti v srednjenapetostno (SN) 20 kV omrežje in nizkonapetostno (NN) 0,4 kV omrežje.
- (2) Potrebno je pridobiti upravno in projektno dokumentacijo ter pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bo potekala trasa elektroenergetske infrastrukture.
- (3) Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.

22.člen

(kabelsko in telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega TK in KKS omrežja. Trase obstoječih kablov se določi z zakoličbo in jih je potrebno ustrezno zaščititi, položiti v zaščitne cevi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih upravljavca.
- (2) Za priključitev načrtovanih objektov na omrežje je potrebno sodelovanje z upravljavcem omrežja.
- (3) Priključevanje na omrežje se izdela v fazi izdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in mora biti usklajeno z ostalimi komunalnimi vodi.

23.člen

(plin)

Možna je priključitev na obstoječe plinsko distribucijsko omrežje na Novi in Lovski ulici pod pogoji upravljavca distribucijskega omrežja. Potrebno izvesti primerno dimenzionirano plinifikacijo predvidenega območja s plinovodnimi priključki in z navezavo na obstoječe distribucijsko omrežje.

24.člen

(ogrevanje objektov)

Ogrevanje je predvideno s toplotno črpalko, dopustna je tudi oskrba z drugimi viri.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

25.člen

(varstvo kulturne dediščine)

- (1) Na območju OPPN ni objektov ali območij kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja – lastnika zemljišča – investitorja - odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

26.člen

(varstvo okolja in ohranjanje narave)

- (1) Del ureditvenega območju OPPN posega v zavarovano območje naravnega spomenika.
- (2) Na delu, ki posega v zavarovano območje naravnega spomenika je predvidena zasaditev, zelene površine, otroška igrišča in urbani vrtovi. Pri zasaditvi naj se uporabljajo avtohtone

travne, grmovne in drevesne vrste. Zelene površine in urbani vrtovi naj bodo čim bolj sonaravni, ekološki in biotsko pestri.

- (3) Varstvo pred škodljivim delovanjem padavinskih voda obsega zlasti ukrepe za zmanjševanje odtoka padavinskih voda z urbanih površin in ukrepe za omejevanje izlita komunalnih in padavinskih voda.
- (4) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda ter odvajanje in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavno uredbo.
- (5) Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin in strešin je potrebno predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike ali javno kanalizacijo (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki in podobno).
- (6) Neposredno odvajanje padavinskih voda v podzemne vode je v skladu z veljavno zakonodajo prepovedano, zato je treba padavinske vode z obravnavanega območja, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati preko ponikovalnic (ki naj ne bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin). V primeru, da ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližin vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa kontrolirano s končnim razlivanjem po terenu preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice.
- (7) Izpustne glave odpadnih padavinskih voda v vodotoke morajo biti načrtovane pod naklonom brežine vodotoka in ne smejo segati v svetli profil vodotoka. Na območju iztoka mora biti načrtovano ustrezno zavarovanje struge vodotoka pred vodno erozijo.
- (8) Način odvajanja padavinskih vod mora izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajočih iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju trenutnega površinskega odtoka (obstoječe stanje). Analiza mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja prispevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe odtočnih koeficientov, pri čemer je treba vključiti novo predvidene pozidane površine za celotno območje.
- (9) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje vode, se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja oz. mnenja, ki ga izda Direkcija RS za vode.
- (10) Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 20 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa vsaj 1 m od meje območja gozda.
- (11) Na območju strjene poselitve se upošteva veljavni predpisi Zakon o ohranjanju narave, ki določa pogoje strjene poselitve za ohranjanje biotske raznovrstnosti:
 - omogoča povezanost habitatov na območjih strjene poselitve z naravo zunaj teh območij, če je to tehnično izvedljivo in ne zahteva nesorazmernih stroškov,
 - ohranjajo zelene površine, drevesa, skupine dreves, stoječe in tekoče vode in drugi življenjski prostori,
 - ob gradnji objektov in naprav uporabljajo takšne tehnične rešitve, ki niso past ali ovira za živali oziroma se po gradnji, če se kot take izkažejo, z dodatnimi ukrepi odpravljajo. Ker se bo na območju posekalo veliko dreves, naj se v OPPN upošteva tudi vzpostavitev drevoredov ob novo formiranih ulicah z avtohtonimi drevesnimi vrstami, vitalnimi sadikami, pripravljenimi za sajenje.

27. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) Skladno z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju se ureditveno območje OPPN nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom.
- (2) Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.
- (3) Pri izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

28.člen
(varstvo pred onesnaženjem zraka)

- (1) Predvideni objekti ne smejo predstavljati možnosti povečanja onesnaženja zraka.
- (2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.
- (3) Zagotoviti je potrebno ukrepe za preprečevanje in zmanjšanje emisij delcev iz gradbišča, spremljati emisije v sušnih obdobjih (preprečevanje prašenja, raznosa materiala, čiščenje vozil in transportnih poti,...) ter določiti ukrepe v primeru presežanja mejnih vrednosti onesnaževal.
- (4) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo.

Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitene površine in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
 - preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
 - čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
 - protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.
- (5) Pri načrtovanju in izvedbi projektov je potrebno upoštevati vse predpisane ukrepe in veljavno zakonodajo.
 - (6) Z vidika podnebnih sprememb je priporočljivo upoštevati ukrepe za zmanjševanje vpliva toplotnih otokov in blažitev posledic podnebnih sprememb:
 - zmanjševanje energije v stanovanjskem sektorju za ogrevanje za 20% in zmanjševanje TGP za 30% od tega zagotoviti vsaj 2/3 energije iz OVE;
 - pospeševanje trajnostne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP, kolesarnice in prostori za parkiranje koles,...);
 - trajnostno ravnanje s tlemi za znižanje stopnje onesnaženja in ostalih pritiskov na tla;
 - ozelenjevanje poslovnih območij, poslovnih in industrijskih con;
 - izvajanje sistemskih zelenih rešitev za prilagajanje na podnebne spremembe: zelene strehe, fasade, ozelenitev parkirišč, naravni zbiralniki vode,...);
 - širjenje zelene infrastrukture in sonaravnih rešitev, vključevanje v obstoječe naravno okolje

29.člen
(odpadki)

Za vsak objekt je potrebno zagotoviti zbirno mesto in odjemno mesto za ločeno zbiranje odpadkov. Zbirno mesto je urejen prostor v objektu ali ob njem, kamor se postavijo zabojniki za odpadke. Odjemno mesto je lahko tudi zbirno mesto, če je zagotovljen nemoten dovoz vozilom za odvoz odpadkov. Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno na obravnavanem območju upoštevati veljavno zakonodajo.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

30.člen
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Obravnavano območje se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost, erozivnost in plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.
- (2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,10 g.
- (3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:
 - nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
 - nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,

- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi
 - z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
 - nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.
- (4) V vseh objektih je so potrebne ojačitve, ki so določene s predpisi veljavnimi na tem območju.

31.člen *(varstvo pred požarom)*

- (1) Ureditveno območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost za nastanek požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne.
- (2) Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz načrta požarne varnosti.
- (3) Načrt požarne varnosti je sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Povzetek vsebine načrta požarne varnosti, mora biti naveden v obrazcu Izkaz požarne varnosti stavbe. Izkaz požarne varnosti stavbe je obvezna priloga dokazila o zanesljivosti objekta.
- (4) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo iz obstoječega hidrantnega omrežja.
- (5) Za omejitev širjenja požara pri stavbah v ureditvenem območju bodo požarni ukrepi opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik. Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte je potrebno zagotoviti ustrezne odmike med mejo parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve.
- (6) Intervencija bo zagotovljena preko cestnega priključka in manipulativnih površin po vsem območju OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.
- (7) Voda za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem. Upravitelj vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 1010/sekundo vode za gašenje.

VIII. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

32.člen *(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)*

- (1) Dopustna so odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev komunalne, prometne in energetske infrastrukture ter od obsega ureditev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju, tehnoloških, geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega, ozelenitvenega oziroma okoljevarstvenega vidika, ki upošteva zadnje stanje tehnike ali omogoča racionalnejšo rabo prostora s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.
- (2) Odstopanje od funkcionalnih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo.
- (3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi.
- (4) Dopustne so spremembe tras in objektov gospodarske javne infrastrukture in ostalega komunalnega omrežja na celotnem območju OPPN (tudi izven meje ureditvenega območja).
- (5) Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in ne poslabšujejo prostorskih in okoljskih razmer.

33.člen

(odstopanja in tolerance pri načrtovanju objektov)

- (1) Ob upoštevanju FZ je dopustno večanje ali zmanjšanje tlorskih gabaritov objektov. Preseganje višinskih gabaritov objektov je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji...). Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov. V kolikor dopuščajo geotehnični pogoji in se zagotavlja racionalnost izgradnje, je možna izvedba kletnih etaž.
- (2) Upoštevati je potrebno dano gradbeno linijo in faktor zazidanosti za posamezno enoto.
- (3) Dopustno je preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel v večje ali manjše skladno s potrebami investitorjev in dopustnimi odstopanji od tlorskih gabaritov. Možna je izvedba podrobnejše parcelacije znotraj območja zaradi lastniške strukture in različnih dejavnosti.

34.člen

(odstopanja glede zunanje ureditve)

Mikrolokacije zelenic z igrali in zasaditvijo ter vhodi v objekte se opredeli v projektni dokumentaciji.

35.člen

(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

Dopustna so odstopanja od rešitev, opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanju veljavne zakonodaje ter predpisanih odnikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

IX. OSTALI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN

36.člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravita na tak način, da so ti čim manj moteči ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne ter okoljevarstvene razmere.
- (2) Med gradnjo je potrebno omogočiti čim manj moteno funkcioniranje sosednjih objektov in površin. Poleg tega je potrebno izvajati omilitvene ukrepe za preprečevanje prekomernega prašenja, prekomernih hrupnih obremenitev in vibracij.
- (3) Območje gradbišča naj se čim bolj omeji na območje podrobnega načrta. Za potrebe gradbišča naj se uporabljajo že obstoječe komunikacije in ustvarja čim manj novih dovoznih poti. V primeru, da je potrebno sondirati temeljna tla ali kako drugače zaščititi gradbeno jamo se lahko posega tudi izven meja območja določenega s tem odlokom.
- (4) V času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaževanja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi.
- (5) V primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe.
- (6) Sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
- (7) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

37.člen
(obveznosti izgradnje komunalne opreme)

Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem predpisu, po katerem MOM zaračunava komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo. Investitor je dolžan na lastne stroške zgraditi manjkajočo komunalno in prometno infrastrukturo, kot je načrtovano s tem OPPN. Investitor je dolžan z MO Maribor skleniti pogodbo o komunalnem opremljanju območja in deležem sofinanciranja glede na delež lastništva posameznih lastnikov znotraj območja OPPN.

X. PREDHODNE IN KONČNE DOLOČBE

38.člen
(vpogled OPPN)

OPPN s prilogami je na vpogled v Mestni občini Maribor pri Sektorju za urejanje prostora, delno na spletni strani www.maribor.si in na sedežu Mestne četrti Pobrežje.

39.člen
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 35005 – 16/2019 0301 04
Maribor,



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Urad za komunalo, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

dat: OPPN / Pobrežje Nova ulica / gradivo za 1. obravnavo na MS

Številka: 35005 – 16/2019-31 0301 04

Maribor, 7. januar 2022

OBRAZLOŽITEV

ODLOKA

**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za del območja Pobrežje 10-S
(območje vzhodno od Nove ulice)**

~ dopolnjen osnutek za prvo obravnavo ~

1. PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN

Širše območje vzhodno od Nove ulice na Pobrežju je v prostorskih sestavinah planskih aktov - urbanistični zasnovi mesta Maribor opredeljeno kot površina za stanovanjsko gradnjo. Območje pozidave je del prostorsko planske enote Po 10 - S. Namenska raba opredeljuje obravnavano območje za stanovanjsko gradnjo. Po namenski rabi je območje namenjeno površinam za stanovanjsko gradnjo.

Območje se prostorsko ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr), 1/18 (sprem. in dop.), 9/18 (obv.razl.) in 24/20 (obv.razl.)), ki za obravnavano območje obdelave določa obveznost izdelave podrobnega prostorskega načrta, v okviru katerega se bo načrtovala tudi ustrezna komunalna, prometna in energetska infrastruktura. Na podlagi OPPN bo omogočena izvedba investicijske namere. Vsebinske rešitve v OPPN so podane v dokumentu Izhodišča za pripravo OPPN za del območja Po10S na Pobrežju, TiURB d.o.o. Maribor, št. 35/2019 z datumom december 2019. Zemljišče je v naravi prazno in nepozidano, zato je lastnik podal pobudo za izdelavo novega podrobnega prostorskega načrta za to območje.

Pravna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS št. 62/17 in 199/21-ZUreP-3) in Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS št. 99/07).

2. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja za del območja Pobrežje 10-S (območje vzhodno od Nove ulice), je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi OPPN za del območja Pobrežje 10-S objavljenim v Medobčinskem uradnem vestniku št. 22/2020, kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba TiURB d.o.o. Maribor, je odgovorni načrtovalec OPPN. Javna razgrnitev bo potekala v času od ponedeljka 10. januarja 2022 do srede 9. februarja 2022, javna obravnavo bo v sredo 19. januarja 2021 ob 16.00 uri v sejni sobi Mestne četrti Pobrežje. V času javne razgrnitve in javne obravnave lahko k navedenemu dopolnjenemu osnutku prostorskega akta podajo pripombe pravne in fizične osebe. Pripombe se posredujejo pisno na Urad za komunalo, promet in prostor - Sektor za urejanje

prostora, Grajska ul. 7, Maribor, na elektronski naslov - mestna.obcina@maribor.si pod zadevo – *javna razgrnitev – Pobrežje Nova ulica* ali ustno na zapisnik na javni obravnavi. O pripombah in predlogih, danih med javno razgrnitvijo, odloči pripravljavec OPPN po predhodnem strokovnem mnenju načrtovalca.

3. GLAVNE VSEBINSKE REŠITVE OPPN

Območje OPPN obsega zemljiške parcele številka 2530/9, 2530/10, 2534/1, 2534/3, 2537/4, 2537/8, 2544/2 in 2537/10, vse k.o. Pobrežje. Velikost območja OPPN je cca. 1,50 ha. Ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

Na območju je predvidena ureditev 31 enostanovanjskih hiš z zunanjo ureditvijo. Predvidena je pozidava z dvema različnima tipoma objektov A in B. Na jugovzhodnem delu območja je predvideno otroško igrišče.

Objekti tipa A, predstavljajo točkovni vzorec zidave, kompaktnih prostostojećih stavbnih volumnov, pravokotne oblike tlorisa, etažnosti P+1 (pritličje in nadstropje). Podaljšek dela objekta je predviden za nadstrešnico, etažnosti P (pritličje).

Objekti tipa B, predstavljajo enostanovanjske vrstne hiše, tlorisne oblike črke L, ki so povezane v niz z istimi tlorisnimi in višinskimi gabariti etažnosti P+1 (pritličje in nadstropje).

Objekti so od meje sosednje parcele odmaknjeni minimalno 1,50 m. Odmiki nezahtevnih objektov naj bodo od meje odmaknjeni minimalno 0,5 m, manjši odmik je možen s soglasjem sosedu. Linijski nezahtevni objekti (ograde) so lahko postavljeni na mejo ali tik ob meji parcelnih zemljišč.

Objekt tipologije A je načrtovan na stiku z zemljiščem v okvirnih tlorisnih gabaritih 11,20 m x 8,00 m (stanovanjski del), potrebni parkirni prostori so predvideni pod nadstrešnico okvirnih gabaritov 6,20 m x 7,20 m.

Objekt tipologije B je načrtovan na stiku z zemljiščem v okvirnih tlorisnih gabaritih 11,20 m x 7,20 m (stanovanjski del), parkirni prostori so predvideni na stiku z fasado sosednjega objekta, okvirnih tlorisnih gabaritov 6,00 m x 7,20 m. Zaradi konstruktivno povezanih pritličnih etaž se lahko v prvem nadstropju nad parkirnim mestom uredi pohodna terasa ali dogradi stanovanjski del v enakih bruto tlorisnih dimenzijah parkirnega dela hiše. Predvidena višina objektov je 6,50 m. Na objektih so predvidene ravne strehe.

Za zasaditev zelenih površin se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste. Zelene površine za potrebe soseske se primarno namenijo površinam za rekreacijo oziroma otroškemu igrišču.

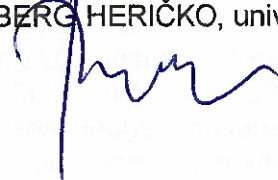
4. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

Sprejetje odloka ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor. Izgradnja predvidene komunalne infrastrukture v območju, ki jo določa OPPN, je obveznost investitorja upoštevajoč faznost izgradnje. Investitor je skladno s 37. členom odloka dolžan plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem predpisu, po katerem MOM zaračunava komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo. Investitor je dolžan z MO Maribor skleniti pogodbo o komunalnem opremljanju območja in deležem sofinanciranja glede na delež lastništva posameznih lastnikov znotraj območja OPPN.

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



po pooblastilu
Maja REICHENBERG HERIČKO, univ.dipl.inž.arh.



Prikaz predvidene ureditve vzhodno od Nove ulice na Pobrežju



LEGENDA:

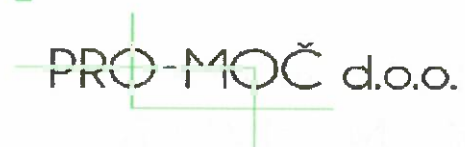
 OBMOČJE OPPN

OBSTOJEČE UREDITVE:

— PARCELNE MEJE
 - - - - - MEJE K.O.

PREDVIDENE UREDITVE:

— GRADBENA LINIJA
 STANOVANJSKI OBJEKT
 POMOŽNI OBJEKT (nadstrešnica)
A... OZNAKA OBJEKTOV
▶ UVOZ
Pa ETAŽNOST
 ZELENE POVRŠINE
 CESTA
 PLOČNIK
 UTRJENE POTI, DVORIŠČA
 PREDLOG PARCELACIJE ZEMLJIŠKIH PARCEL
 — A OZNAKA PREREZA



Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Maribor
Poslovalnica: Grajska 7, 2000 Maribor
tel.: 041-375-733
e-pošta: info@pro-moc.si

ELABORAT EKONOMIKE

ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA POBREŽJE 10-S (OBMOČJE VZHODNO OD NOVE ULICE)



IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

IZDELANO: september 2021

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL
OBMOČJA POBREŽJE 10-S (OBMOČJE
VZHODNO OD NOVE ULICE)**

FAZA OPPN: **DOPOLNJEN OSNUTEK**

NAROČNIK: **Jure Žula**

IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

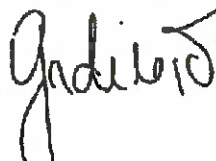
NOSILKA NALOGE: **Špela GRDINIČ, mag. inž. log.**

SODELAVCI: **Aljaž KUNST, mag. posl. ved**

ŠTEV. PROJEKTA: **61/AK-2021-EE**

IZDELANO: **september 2021**

Direktorica:
Špela GRDINIČ, mag. inž. log.



VSEBINA:

Tekstualni del:

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV	5
1. NAMEN IN CILJI NALOGE	8
2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE.....	10
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN	13
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	16
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	16
4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve	16
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	16
4.1.2.1. Prometna ureditev.....	17
4.1.2.2. Vodovodno omrežje	19
4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje.....	19
4.1.2.4. Elektroenergetska infrastruktura	20
4.1.2.5. Omrežje elektronskih komunikacij	20
4.1.2.6. Javna razsvetljava	20
4.1.2.7. Plinsko omrežje	20
4.1.2.8. Ogrevanje objektov	21
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike ...	23
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	24
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	27
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	28
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	29
5.1. ANALIZA STANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE V MESTNI OBČINI MARIBOR.....	29
5.1.1. Demografski podatki o prebivalstvu v Mestni občini Maribor.....	29
5.1.2. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v mestni občini Maribor.....	31
5.2. OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI NA OBMOČJU OPPN IN NAČIN ZADOVOLJEVANJA POTREB	41
5.2.1. Vrtci	42

5.2.2. Osnovne šole	44
5.2.3. Zdravstveni domovi	46
5.2.4. Pokriti športni objekti	47
5.2.5. Nepokriti športni objekti	48

Seznam tabel:

Tabela 1: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme na območju OPPN	25
Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN	26
Tabela 3: Osnovni demografski podatki za Mestno občino Maribor za obdobje 2011- 2020	30
Tabela 4: Ocena števila novih prebivalcev, ki jih generira stanovanjska gradnja na območju OPPN.....	41
Tabela 5: Osnovni podatki o vrtcih v bližini območja OPPN za šolsko leto 2021/2022	42
Tabela 6: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Draga Kobala v obdobju 2011 – 2021	44
Tabela 7: Stanje pokritih športnih površin v Mestni občini Maribor	47
Tabela 8: Stanje nepokritih športnih površin v Mestni občini Maribor	48

Grafični del:

Seznam slik:

Slika 1: Položaj območja OPPN v občini Maribor.....	13
Slika 2: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija	15
Slika 3: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija prometne infrastrukture	18
Slika 4: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	22
Slika 5: Razporeditev vrtcev v Mestni občini Maribor	33
Slika 6: Razporeditev osnovnih šol v Mestni občini Maribor	34
Slika 7: Razporeditev nekaterih zdravstvenih domov v Mestni občini Maribor.....	37

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah takšnih ali drugačnih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za Občinski podrobni prostorski načrt za del območja Pobrežje 10-S (območje vzhodno od Nove ulice); (v nadaljevanju: OPPN).

Območje OPPN se nahaja v osrednjem delu Mestne občine Maribor, v mestni četrti Pobrežje. Predmetno območje predstavlja nepozidana površina, ki leži vzhodno od Nove ulice in severno od Stražunskega gozda. Območje je s severne in zahodne strani že poseljeno z individualnimi stanovanjskimi gradnjami. Območje načrtovanja obsega površino velikosti cca. 1,50 ha zemljiščih s parc. št. 2530/9, 2530/10, 2534/1, 2534/3, 2537/4, 2537/8, 2544/2 in 2537/10, vse k.o. 681 Pobrežje.

Na predmetnem območju je predvidena ureditev 31 enostanovanjskih hiš z zunanjo ureditvijo. Predvidena je pozidava z dvema različnima tipoma objektov A in B.

Na jugovzhodnem delu območja, kjer del območja spada pod površine za šport in pod Naravni spomenik – Stražun, je predvideno otroško igrišče.

Elaborat ekonomike je namenjen opredelitvam komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z OPPN načrtovane stanovanjske gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Komunalno opremo v smislu definicije po ZUreP-2 predstavlja naslednja prej opisana infrastruktura na območju OPPN:

- prometne površine z javno razsvetljavo in parkirišči: nove dostopne ceste A, B, C;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priklučitev na obstoječe vodovodno omrežje v bližini);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priklučitev na obstoječe omrežje.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, TK omrežje), ki je predvideno z OPPN in ki je pomembno za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Pri tem je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja na celotnem območju in priklučitev načrtovanih stanovanjskih stavb na obstoječe TK omrežje, pri čemer gradnja novega TK omrežja ni potrebna (izvede se prikluček na obstoječe omrežje).

V elaboratu ekonomike je zato kot druga gospodarska javna infrastruktura stroškovno ovrednotena le izgradnja elektroenergetskega omrežja na območju OPPN.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno. Za potrebe načrtovane zazidave bo potrebno izvesti ustrezne priključke na obstoječe omrežje oziroma zgraditi infrastrukturo znotraj območja OPPN in jo priključiti na obstoječe omrežje na obrobju območja OPPN.

Ocena stroškov komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je pripravljena s stopnjo natančnosti, kot jo omogoča razpoložljiva dokumentacija. Stroški so ocenjeni na podlagi rešitev infrastrukturnega urejanja, kot so načrtovane z OPPN.

Ocenjeni stroški za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture skupaj znašajo 512.862,12 EUR, od tega stroški komunalne opreme 332.862,12 EUR in stroški upoštevanih vrst druge gospodarske javne infrastrukture 180.000,00 EUR.

Stroške za zagotavljanje komunalne opreme financira zasebni investitor. Za izgradnjo komunalne opreme skleneta občina in investitor pogodbo o opremljanju.

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki.

Kot družbena infrastruktura v smislu Pravilnika o elaboratu ekonomike je v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oz. potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike za družbeno infrastrukturo pripravljen tako, da prikazuje oceno potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z realizacijo z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev oz. z realizacijo načrtovane stanovanjske gradnje na območju OPPN.

Najprej je zato pripravljena analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture v mestni občini Maribor, nato pa so ocenjene dodatne potrebe, izhajajoče iz uporabe novo zgrajenih stanovanj.

Elaborat ekonomike vsebuje tudi presojo možnih načinov zadovoljevanja dodatnih potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

Na podlagi analize in ocen ugotavljamo, da so najmanj problematične obstoječe kapacitete nepokritih športnih objektov, ki presegajo ciljne normative; ocenjujemo, da lahko zadovoljijo tudi potrebe dodatnih prebivalcev, ki jih bo po pričakovanjih generirala realizacija načrtovane stanovanjske gradnje na območju OPPN.

Nove potrebe, ki jih bodo imeli novi prebivalci na območju OPPN, lahko pokrivajo tudi obstoječi vrtci, a ti le ob določenih predpostavkah.

Problem, ki pa terja organizirano reševanje, predstavljajo manjkajoče kapacitete v OŠ Draga Kobala. Za zagotovitev zadostnih kapacitet šole za nove otroke predlagamo naslednji dve možni varianti:

- varianta 1: minimalna varianta ali varianta brez investicije;
- varianta 2: investicija v izgradnjo dodatnih prostorov v OŠ Draga Kobala.

Ocenjujemo, da bo zmanjkalo prostora predvsem v mreži javnega zdravstva na primarni ravni.

Problem, ki pa terja organizirano reševanje že obstoječega stanja na celotnem območju občine, predstavljajo tudi manjkajoče kapacitete pokritih športnih objektov.

1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) s 01. 06. 2018 so bile vzpostavljene pravne podlage za uporabo nekaterih novih instrumentov pri načrtovanju oz. urejanju prostora v slovenski praksi. Njihov skupni imenovalec je cilj, da se izboljša kvaliteta prostorskega načrtovanja, da se načrtuje celostno in kompleksno ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj korektno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

Med nove instrumente, ki jih je opredelil ZUreP-2, sodi tudi elaborat ekonomike.

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Pomembno je, da so tisti, ki odločajo in sprejemajo prostorske akte, z opisanimi posledicami seznanjeni dovolj celovito in predvsem pravočasno – to je dovolj zgodaj, da lahko svoje odločitve še ustrezno prilagodijo. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določi primerna etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

Meseca julija 2019 je pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike se pripravi k občinskemu prostorskemu načrtu (OPN) ali občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN), z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt, h kateremu oz. na podlagi katerega je pripravljen. Ta preveritev se opravi tako, da se za načrtovane prostorske ureditve v OPN oz. OPPN ocenijo potrebne investicije oz. stroški v najširšem smislu (t.j. negativni primarni in sekundarni učinki) za zagotovitev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Potrebno je, da občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah pozna in se zaveda posledic svojih odločitev na gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo, saj s sprejetjem prostorskega akta sprejema tudi določene obveze v zvezi z njihovim zagotavljanjem.

Podlaga, v kateri so predstavljene opisane posledice načrtovanih prostorskih ureditev, je elaborat ekonomike.

Namen te naloge je izdelava elaborata ekonomike k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

Ker se z elaboratom ekonomike preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, je v primeru:

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura in družbena infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v OPPN načrtovane prostorske ureditve; pri tem je gospodarska javna infrastruktura povzeta iz občinskega podrobnega prostorskega načrta, posledice načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo pa so ocenjene izvirno, saj v okviru strokovnih podlag za občinski podrobni prostorski načrt tovrstne proučitve niso bile izvedene;
- podana ocena investicij ter ocena možnih virov finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje oz. opredelitev posledic na določene vrste infrastrukture, izražena z drugimi primernimi kazalniki;
- predlagana etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

2.1. PRAVNE PODLAGE

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17); v nadaljevanju: ZUreP-2;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19); v nadaljevanju: pravilnik.

Temeljno pravno podlago za elaborat ekonomike predstavlja **ZUreP-2**. Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture. Te opredelitve vplivajo na vsebino elaborata ekonomike neposredno.

Elaborat ekonomike je opredeljen v 65. členu ZUreP-2 na naslednji način:

- (1) Skupaj s pripravo občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta se pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:
 - komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
 - oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
 - etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.
- (2) Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
- (3) Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu s tem zakonom.
- (4) Če se na ravni elaborata ekonomike za pripravo občinskega prostorskega načrta zadostno obdelajo vsebine iz prvega odstavka tega člena tudi za potrebe občinskega podrobnega prostorskega načrta, izdelava posebnega elaborata ekonomike zanj ni potrebna.
- (5) Minister podrobneje določi vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbena infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-2 definira komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

- **Komunalna oprema** je del gospodarske javne infrastrukture in jo predstavljajo:

- ⇒ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
 - ⇒ objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energijo, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
 - ⇒ objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.
- **Druga gospodarska javna infrastruktura** je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča.
 - **Družbena infrastruktura** so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom).

Pravilnik podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Opredeljuje, kaj je namen elaborata ekonomike in katere so podlage za njegovo izdelavo. Podrobneje določa, kako se pripravi elaborat ekonomike v delu, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter kako se pripravi v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo. Opredeljuje tudi obliko elaborata ekonomike.

2.2. VSEBINSKE PODLAGE

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva in dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Občinski podrobni prostorski načrt za del območja Pobrežje 10-S (območje vzhodno od Nove ulice), (izdelal Tiurb d.o.o., št. projekta 35/2019, julij 2021); v nadaljevanju: OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzetih po OPPN.

OPPN je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena. Z njim se za načrtovane prostorske ureditve podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe, če je ta potrebna;
- pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepe za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja ter ohranjanje narave;

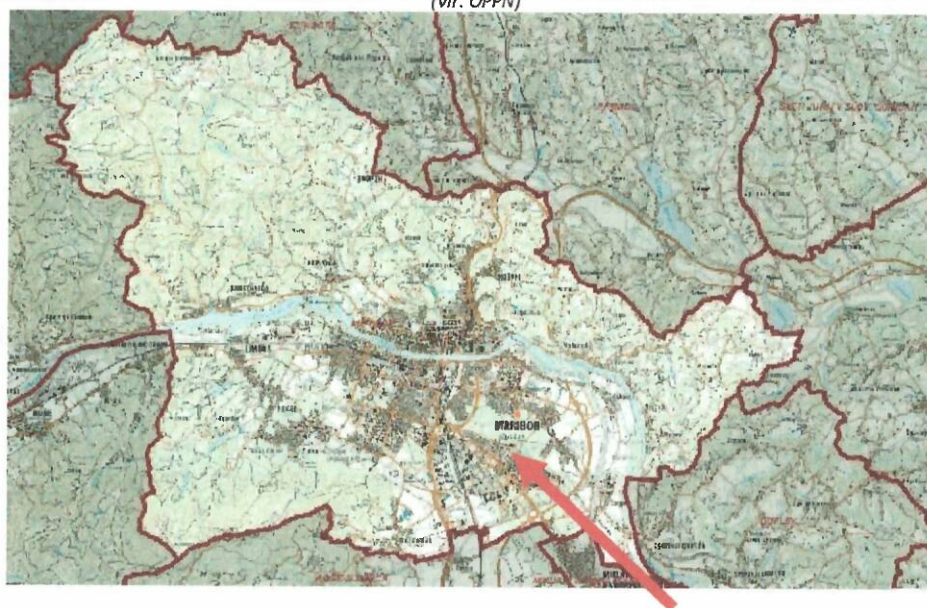
- rešitve in ukrepe za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter druge vsebine glede na namen in območje, za katerega se OPPN pripravi.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Območje OPPN se nahaja v osrednjem delu Mestne občine Maribor, v mestni četrti Pobrežje. Predmetno območje predstavlja nepozidana površina, ki leži vzhodno od Nove ulice in severno od Stražunskega gozda. Območje je s severne in zahodne strani že poseljeno z individualnimi stanovanjskimi gradnjami. Območje predstavlja eno izmed etap izgradnje širšega območja, ki se razteza do Ceste XIV. divizije

Slika 1: Položaj območja OPPN v občini Maribor
(vir: OPPN)



Območje obdelave zajema zemljišča v prostorsko planski enoti Pobrežje 10-S (PPE Po 10-S) vzhodno od Nove ulice. Območje načrtovanja obsega površino velikosti cca. 1,50 ha zemljiščih s parc. št. 2530/9, 2530/10, 2534/1, 2534/3, 2537/4, 2537/8, 2544/2 in 2537/10, vse k.o. 681 Pobrežje. Območje obdelave podrobnega prostorskega načrta se lahko v odvisnosti od določitve natančne meje območja v samem postopku priprave OPPN tudi spremeni.

Načrtuje se ureditev stanovanjske gradnje na Pobrežju, vzhodno od Nove ulice in severno od Stražunskega gozda. Predmetno območje prikazuje s svojo lego dobre karakteristike stanovanjskega naselja. Območje predstavlja nadaljevanje obstoječe pozidave iz zahoda proti vzhodu.

Na območju OPPN prevladujejo stavbne tipologije odprtih oblik, ki tvorijo povezovanje točkovnih in linearnih vzorcev zazidave. S točkovnim vzorcem zazidave je predstavljena kompaktna oblika prostostoječegastavnega volumna, ki so postavljeni na obrobje obravnavanega območja. Na zahodni strani se predvidena pozidava prilagodi parcelaciji obstoječe. Linearni vzorci zazidave označujejo več stavbnih volumnov s poudarkom ene strani, ki se nahajajo v notranjosti območja. Predvidena pozidava objektov je orientirana v smeri V-Z, tako, da nam le ta omogoča ugodne sončne lege.

Dopustni objekti in dejavnosti na območju OPPN so določeni in poimenovani v skladu z veljavnim predpisom o klasifikaciji dejavnosti in klasifikaciji vrst objektov.

Na predmetnem območju bodo po sprejetju akta dovoljene eno stanovanjske stavbe, prostostoječe ali v nizu. Dovoljene dopustne dejavnosti bodo poleg bivanja še mirne storitvene dejavnosti. Kazalci prostora bodo gradbena linija in faktor zazidanosti parcele (FZ).

Na predmetnem območju je predvidena ureditev 31 enostanovanjskih hiš z zunanjo ureditvijo. Predvidena je pozidava z dvema različnima tipoma objektov A in B. Na jugovzhodnem delu območja, kjer del območja spada pod površine za šport in pod Naravni spomenik – Stražun, je predvideno otroško igrišče.

Oblikovanje objektov

Objekti tipa A, predstavljajo točkovni vzorec zidave, kompaktnih prostostoječih stavbnih volumnov, pravokotne oblike tlorisa, etažnosti P+1 (pritličje in nadstropje). Podaljšek dela objekta je predviden za nadstrešnico, etažnosti P (pritličje).

Objekti tipa B, predstavljajo enostanovanjske vrstne hiše, tlorisne oblike črke L, ki so povezane v niz z istimi tlorisnimi in višinskimi gabariti etažnosti P+1 (pritličje in nadstropje).

Objekti so od meje sosednje parcele odmaknjeni minimalno 1,50 m. Odmiki nezahtevnih objektov naj bodo od meje odmaknjeni minimalno 0,5 m, manjši odmik je možen s soglasjem sosedu. Linijski nezahtevni objekti (ograje) so lahko postavljeni na mejo ali tik ob meji parcelnih zemljišč.

Objekt tipologije A je načrtovan na stiku z zemljiščem v okvirnih tlorisnih gabaritih 11,20 m x 8,00 m (stanovanjski del), potrebni parkirni prostori so predvideni pod nadstrešnico okvirnih gabaritov 6,20 m x 7,20 m.

Objekt tipologije B je načrtovan na stiku z zemljiščem v okvirnih tlorisnih gabaritih 11,20 m x 7,20 m (stanovanjski del), parkirni prostori so predvideni na stiku z fasado sosednjega objekta, okvirnih tlorisnih gabaritov 6,00 m x 7,20 m. Zaradi konstruktivno povezanih pritličnih etaž se lahko v prvem nadstropju nad parkirnim mestom uredi pohodna terasa ali dogradi stanovanjski del v enakih bruto tlorisnih dimenzijah parkirnega dela hiše. Predvidena višina objektov je 6,50 m. Na objektih so predvidene ravne strehe.

Urejanje odprtega prostora:

Za zasaditev zelenih površin se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste. Izbira rastlinskih vrst in druge opreme se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji. Zelene površine za potrebe soseske se primarno namenijo površinam za rekreacijo oziroma otroškim igriščem.

Urbano opremo je potrebno uskladiti po celotnem območju obravnavanega območja OPPN. Ograje na javnih površinah, tudi žive meje, ne smejo presegati maksimalne višine 2,00m. Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višina in izvedba ograd ob priključkih dovoznih poti na glavno cesto mora biti takšna, da omogoča preglednost v križišču in varno priključevanje. Odmik ograje od javne ceste mora biti najmanj 0,5 m.

Načrtovane prostorske ureditve so podrobneje predstavljene na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve

Pravilnik zahteva, da se s OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja.

Vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, načrtovana z OPPN, služi načrtovani prostorski ureditvi. Zato komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ni razdeljena v dve skupini, kot zahteva pravilnik.

4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, je delno komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja.

Ureditveno območje bo opremljeno s komunalno opremo, ki obsega omrežje in naprave za oskrbo s pitnovodo, odvajanje odpadnih voda, električno energijo in elektronskimi komunikacijami ter javno razsvetljavo.

4.1.2.1. Prometna ureditev

Dostop na ureditveno območje je predviden na zahodni strani iz Lovske oziroma Nove ulice preko novo predvidene ulice »A«. Ko se bo v prihodnje nadaljevala stanovanjska gradnja proti vzhodu, je omogočeno širjenje cestnega omrežja z nadaljevanjem ulice »A«.

Cestno omrežje predvidene pozidave je zasnovano za dvosmerni promet in je sestavljeno iz treh cest z naslednjimi elementi:

Odsek ulice »A« (do ulice »B«):

vozišče 2 x 2,50 m

bankina 2 x 0,75 m

Skupaj: 6,50 m

Odsek ulice »A« se izgradi z naslednjimi elementi (od ulice »B« do otroškega igrišča):

pločnik na severni strani 1,25 m

vozišče 2 x 3,00 m

bankina na južni strani 0,75 m

Skupaj: 8,00 m

Odsek ulice »A« (od otroškega igrišča do konca ulice »A«):

pločnik na severni strani 1,25 m

vozišče 2 x 3,00 m

pločnik na južni strani 1,50 m

Skupaj: 8,75 m

Ulica »B in C« se izgradi z naslednjimi elementi:

vozišče 2 x 2,50 m

bankina 2 x 0,75 m

Skupaj: 6,50 m

Ulica »B« je slepa ulica, ki se konča z obračališčem.

Parkirna mesta:

- 2 parkirna mesta na vsaki posamezni parceli,
- 7 PM ob otroškem igrišču.

Načrtovana prometna ureditev je prikazana na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

4.1.2.2. Vodovodno omrežje

Oskrba predvidenih objektov z vodo na obravnavanem območju je možna preko obstoječega javnega vodovoda, ki je speljan na območje obravnave. Za predvidene objekte na obravnavanem območju je potrebno zgraditi sekundarno vodovodno omrežje in izdelati ustrezno projektno dokumentacijo. Vodomeri se vgradijo v zunanje vodomerne jaške.

Montažo vodovodnega priključka lahko izvede le operater vodovodnega omrežja ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom operaterja vodovodnega omrežja.

V fazi izvedbe del je obvezno sodelovanje s strokovnimi službami upravljavca vodovodnega omrežja. Obvezno je upoštevanje določil veljavne zakonodaje, ter kataster vodovodnih naprav in objektov.

Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja. Zagotoviti je potrebno ustrezno število požarnih hidrantov.

4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje

Kanalizacijski sistem se načrtuje in gradi vodotesno ter v ločenem sistemu za odvajanje odpadnih komunalnih in prečiščenih padavinskih vod.

Padavinske odpadne vode ne smejo pritekati na javne ceste ali na njih celo zastajati. Padavinske vode strešin in utrjenih površin je potrebno prioriteto ponikati preko ponikovalnic na lastnih parcelah. Ponikovalnice je potrebno locirati izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. V kolikor ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je potrebno padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik (z zadrževanjem hipnega odtoka – zadrževalniki padavinskih vod). Padavinsko odpadno vodo, ki odteka iz utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je potrebno v skladu z veljavno zakonodajo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj. V okviru projektna dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekte, se mora izdelati načrt komunalne ureditve objekta, ki prikazuje odvodnjavanje padavinske odpadne vode (z vrisanimi peskolovilci, lovilci olj z usedalniki...).

Kanalizacija komunalne odpadne vode mora potekati v cestnem telesu ureditvenega območja in se lahko priključi na javno komunalno kanalizacijo na obstoječ kanalizacijski jašek. Vsak objekt mora imeti na pripadajočem zemljišču svoj revizijski jašek. V javno odpadno komunalno kanalizacijo je možno navezati izključno komunalne odpadne vode. Navezavo izvede upravljalca ali pod njegovim nadzorom usposobljen izvajalec.

Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.

4.1.2.4. Elektroenergetska infrastruktura

Za napajanje območja z električno energijo je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo in sicer TP 20(10)/0,4 kV v Bantanovi ulici, ter jo vključiti v srednjenapetostno (SN) 20 kV omrežje in nizkonapetostno (NN) 0,4 kV omrežje.

Potrebno je pridobiti upravno in projektno dokumentacijo ter pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bo potekala trasa elektroenergetske infrastrukture.

Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.

4.1.2.5. Omrežje elektronskih komunikacij

Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega TK in KKS omrežja. Trase obstoječih kablov se določi z zakoličbo in jih je potrebno ustrezno zaščititi, položiti v zaščitne cevi ali prestaviti, kar se izvede pod nadzorom in po navodilih upravljavca. Potrebno je pridobiti upravno in projektno dokumentacijo ter pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bo potekala trasa elektroenergetske infrastrukture. Investitor si mora k izdelani projektni dokumentaciji pridobiti mnenje k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.

4.1.2.6. Javna razsvetljava

V ureditvenem območju OPPN se izvede javna razsvetljava zunanjih površin v okviru javne komunalne infrastrukture. Javna razsvetljava se naveže na obstoječe omrežje javne razsvetljave, s predhodno proučitvijo potrebnih ukrepov razširitve obstoječega omrežja in opreme.

Pri načrtovanju javne razsvetljave se upošteva veljavna uredba svetlobnega onesnaževanja okolja.

4.1.2.7. Plinsko omrežje

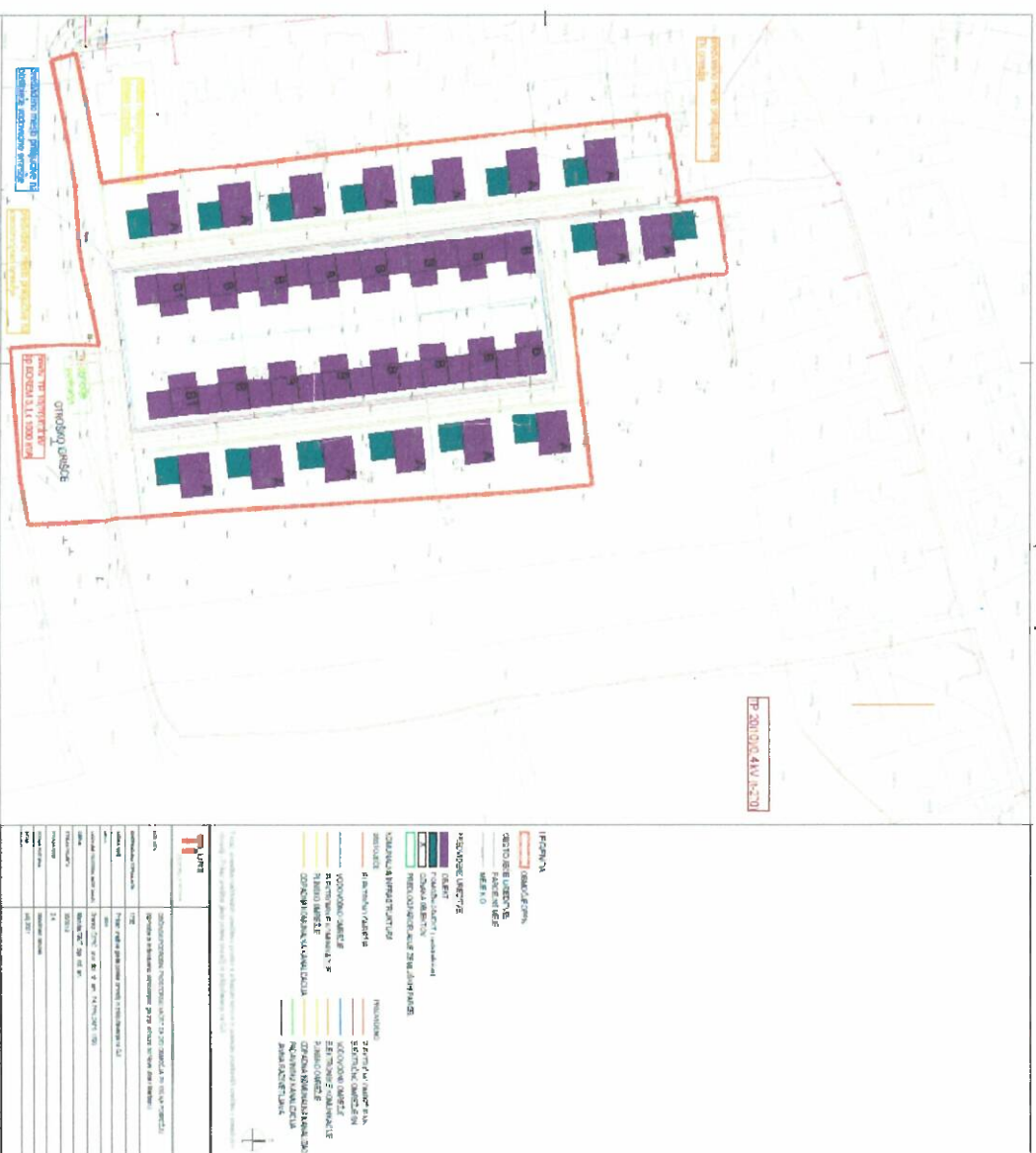
Možna je priključitev na obstoječe plinsko distribucijsko omrežje na Novi in Lovski ulici pod pogoji upravljavca distribucijskega omrežja. Potrebno izvesti primerno dimenzionirano plinifikacijo predvidenega območja s plinovodnimi priključki in z navezavo na obstoječe distribucijsko omrežje.

4.1.2.8. Ogrevanje objektov

Ogrevanje je predvideno s toplotno črpalko, dopustna je tudi oskrba z drugimi viri.

Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je prikazana na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

Slika 4: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo
(vir: CRPN)



4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike

Komunalno opremo v smislu definicije po ZUreP-2 predstavlja naslednja prej opisana infrastruktura na območju OPPN:

- prometne površine z javno razsvetljavo in parkirišči: nove dostopne ceste A, B, C;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priklučitev na obstoječe vodovodno omrežje v bližini);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priklučitev na obstoječe omrežje.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, TK omrežje), ki je predvideno z OPPN in ki je pomembno za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Pri tem je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja na celotnem območju in priklučitev načrtovanih stanovanjskih stavb na obstoječe TK omrežje, pri čemer gradnja novega TK omrežja ni potrebna (izvede se priključek na obstoječe omrežje).

V elaboratu ekonomike je zato kot druga gospodarska javna infrastruktura stroškovno ovrednotena le izgradnja elektroenergetskega omrežja na območju OPPN.

4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Pravilnik določa, kako se ocenijo stroški investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, in sicer v primeru, ko se ocenjujejo za OPPN in v primeru, ko se ocenjujejo za občinski prostorski načrt (OPN). Opredeljeno je, da se ocena stroškov za obe vrsti prostorskih aktov povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, pripravljenih za OPPN ali OPN.

Ker so za pripravo OPPN ustrezne strokovne podlage, še posebej za načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, le redko zagotovljene ali so izdelane le delno oz. nepopolno, določa pravilnik, da v takem primeru za OPPN stroške komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture oceni pripravljavec ali izdelovalec elaborata ekonomike ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot je načrtovana z OPPN.

Ker v času priprave in sprejemanja OPPN strokovne podlage z oceno stroškov investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo niso bile na voljo, so stroški v nadaljevanju ocenjeni z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v OPPN, t.j. na način, kot je omogočen s četrtem odstavkom 6. člena pravilnika.

Upoštevane so naslednje strokovne odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz OPPN;
- količine so ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posamezne vrste infrastrukture, kot so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov na terenu ob konkretnih gradnjah;
- v izračunu so upoštevani stroški za različne vrste dokumentacije v višini 4 % od gradbenih stroškov;

- v izračunu so upoštevani stroški za nadzor v višini 1,5 % od gradbenih stroškov ter stroški za zagotavljanje varstva pri delu v višini 1 % od gradbenih stroškov;
- zemljišča za ceste so preračunana na m² iz uradnih podatkov GURS (portal Prostor) za območje OPPN, po ceni 7,35EUR/m²; opozarjamo, da so podatki za vrednost nepremičnin – zemljišč, ki so vključeni v uradne podatke, v primerjavi s primerljivimi zemljišči v sosednjih občinah nesorazmerno nizki in so verjetno posledica neažurnih podatkov o namenski rabi prostora v uradnih evidencah; ne glede na navedeno se po določilih ZUreP-2 nepremičnine vrednotijo po uradnih podatkih, kar je upoštevano tudi v predmetnem elaboratu ekonomike.
- stroški za zemljišča so pripisani k stroškom za ceste in integrirajo stroške za zemljišča za druge vrste infrastrukture, saj je le-ta v celoti predvidena po zemljiških načrtovanih prometnic.

Podrobni izračuni so na voljo v arhivu izdelovalca elaborata ekonomike.

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR) in veljajo na dan 31. 08. 2021.

Ocenjeni stroški za posamezne vrste načrtovane komunalne opreme na območju OPPN po elaboratu ekonomike znašajo:

Tabela 1: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme na območju OPPN

v EUR

Vrsta komunalne opreme	Ceste, pločniki, parkirišča, javna razsvetljava	Javni vodovod	Javna kanalizacija	SKUPAJ
Vrsta stroška				
Gradbeni stroški	188.790,48	45.113,40	56.530,61	290.434,49
Projektna, druga dokumentacija	7.551,62	1.804,54	2.261,22	11.617,38
Nadzor	2.831,86	676,70	847,96	4.356,52
Varstvo pri delu	1.887,90	451,13	565,30	2.904,33
Zemljišča	23.549,40			23.549,40
STROŠKI SKUPAJ	224.611,26	48.045,77	60.205,09	332.862,12
Struktura stroškov, v %	67,48	14,43	18,09	100,00

Ocene investicij v komunalno opremo kažejo, da so najvišji stroški za opremljanje območja z javnimi cestami. Predstavljajo dve tretjini vseh stroškov v komunalno opremo.

Pravilnik omogoča, da se v primeru priprave OPN, če ni na voljo ocene stroškov načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture iz strokovnih podlag, stroški ocenijo po Prilogi 1 (Povprečni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča) k pravilniku.

Kot opredeljuje pravilnik, za OPPN načina ocenjevanja stroškov po Prilogi 1 ni mogoče uporabiti.

Poleg stroškov komunalne opreme se na območju OPPN pojavijo tudi **stroški druge gospodarske javne infrastrukture**.

Že v točki 4.1.3. smo opredelili vrste druge gospodarske javne infrastrukture, ki je predvidena s OPPN. Ugotovili smo, da je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja na celotnem območju.

Stroški za ureditev elektroenergetskega omrežja so ocenjeni po izdelanih strokovnih podlagah Elektra Maribor, številka projekta 146/21-MO, maj 2021. Ocenjeni so na **180.000,00 EUR** brez davka na dodano vrednost.

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost so razvidni iz tabele:

Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN

Vrsta gospodarske javne infrastrukture	Stroški, V EUR
Gradbeni stroški	290.434,49
Projektna, druga dokumentacija	11.617,38
Nadzor	4.356,52
Varstvo pri delu	2.904,33
Zemljišča	23.549,40
Komunalna oprema skupaj	332.862,12
Druga gospodarska javna infrastruktura - elektrika	180.000,00
SKUPAJ OCENJENI STROŠKI	512.862,12

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost znašajo 489.312,72 EUR brez upoštevanja stroškov za zemljišča za infrastrukturo, **skupaj z zemljišči pa so ocenjeni na 512.862,12 EUR.**

4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Po ZUreP-2 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni potrebno čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 157. člen ZUreP-2 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z investitorji oz. občino.

Za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, načrtovane z OPPN, se zagotovijo finančni viri izven občinskega proračuna; **komunalno opremo bo zgradil investitor** po pogodbi o opremljanju.

V sodelovanju z nosilci ustreznih gospodarskih javnih služb, s katerimi opredeli rokovne in finančne obveznosti ter druge medsebojne obveznosti in pravice, **zagotovi investitor tudi gradnjo druge gospodarske javne infrastrukture**, ki ni komunalna oprema.

4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki.

5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

5.1. ANALIZA STANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE V MESTNI OBČINI MARIBOR

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oz. potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike za družbeno infrastrukturo pripravljen tako, da prikazuje oceno potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z realizacijo z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev oz. z realizacijo načrtovane stanovanjske gradnje.

Zato je najprej pripravljena analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture, nato pa so ocenjene dodatne potrebe, izhajajoče iz uporabe novo zgrajenih stanovanj na območju OPPN.

V analizi stanja obstoječe družbene infrastrukture so po posamezni vrsti družbene infrastrukture glede na razpoložljive podatke obravnavane naslednje vsebine:

- demografski podatki prebivalstva Mestne občine Maribor,
- obstoj in lokacija družbene infrastrukture.

5.1.1. Demografski podatki o prebivalstvu v Mestni občini Maribor

Mestna občina Maribor (v nadaljevanju: MOM) je del podravske statistične regije. Meri 148 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 40. mesto.

Statistični podatki za leto 2019 kažejo naslednjo sliko (vir: STAT, september 2021):

- Sredi leta 2019 je imela občina približno 112.100 prebivalcev (približno 55.440 moških in 56.660 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 2. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 760 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (103 prebivalci na km²).
- Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -2,9 (v Sloveniji -0,6). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000

prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 8,6. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 5,7 (v Sloveniji 7,2).

- Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 179 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 133). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v dveh (Jezersko in Loški Potok), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.
- V občini je delovalo 49 vrtcev, obiskovalo pa jih je 4.438 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 78 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2019/2020 izobraževalo približno 9.050 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 3.050 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 28 študentov in 6 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 37 študentov in 8 diplomantov.

V tabeli v nadaljevanju so prikazani demografski podatki za MOM za časovno vrsto od leta 2011 do leta 2021:

Tabela 3: Osnovni demografski podatki za Mestno občino Maribor za obdobje 2011- 2020
(vir podatkov: SiStat, september 2021)

Leto	Število prebivalcev	Indeks rasti	Otroci stari 0-5 let	Indeks rasti	Otroci stari 6-15 let	Indeks rasti
2011	111.170	1,00	5.640	1,00	7.886	1,00
2012	110.946	0,99	5.719	1,01	7.860	0,99
2013	111.115	0,99	5.752	1,01	7.928	1,00
2014	111.842	1,00	5.820	1,03	8.073	1,02
2015	111.735	1,00	5.779	1,02	8.258	1,04
2016	110.543	0,99	5.761	1,02	8.546	1,08
2017	110.461	0,99	5.827	1,03	8.807	1,11
2018	110.513	0,99	5.788	1,02	9.026	1,14
2019	112.095	1,01	5.901	1,04	9.288	1,17
2020	112.395	1,01	5.741	1,01	9.522	1,20

Iz tabele je razviden (pozitiven) demografski trend v MOM:

- na dan 31. 12. 2011 je v občini živel 111.170 prebivalcev,
- na dan 31. 12. 2020 je v občini živel 112.395 prebivalcev ali 1.225 več kot pred desetimi leti.

V obdobju med decembrom 2011 in decembrom 2020 se je število prebivalcev povečalo za 1.225 oz. 1 %. Število otrok v starosti od 0 do 5 let se je povečalo za 101 oziroma za 1 %. Število otrok v starosti od 6 do 15 let se je povečalo za 1.636 oziroma za 20 %.

5.1.2. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v mestni občini Maribor

5.1.2.1. Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja

Predšolsko vzgojo v vrtcih izvajajo javni in zasebni vrtci. V vrtce se vključujejo otroci od enega leta starosti do vstopa v šolo. Predšolska vzgoja ni obvezna. Zagotavljanje predšolske vzgoje je ena izmed temeljnih nalog občine, zato vrtce ustanavljajo in financirajo občine.

Osnovnošolsko izobraževanje izvajajo osnovne šole, osnovne šole s prilagojenim programom, glasbene šole ter zavodi za vzgojo in izobraževanje otrok s posebnimi potrebami. Za gradnjo in načrtovanje osnovnošolskega prostora veljajo različni normativi za gradnjo tovrstnih objektov, poleg omenjenih pa obstajajo še smernice, ki jih je izdalo pristojno ministrstvo. Potrebne površine šolskega zemljišča, ki ga sestavljajo zemljišče šolske stavbe, gospodarsko dvorišče, šolsko dvorišče z igriščem, šolski vrt, dostopi in zelene-parkovne površine ter športna igrišča, so opredeljena glede na število učencev in število oddelkov.

A. Vrtci

V Mestni občini Maribor delujejo naslednji javni vrtci (*vir: MOM, september 2021*):

1. VRTEC BORISA PEČETA MARIBOR (4 enote):

- uprava, enota Tomšičeva (1.),
- enota Košaki (1.1),
- enota Kamnica (1.2),
- enota Brestrnica (1.3).

2. VRTEC IVANA GLINŠKA MARIBOR (6 enot):

- uprava, enota Gledališka (2.),
- enota Gregorčičeva - Krekova (2.1),
- enota Pristan (2.2),
- enota Smetanova (2.3),
- enota Ribiška (2.4),
- enota Kosarjeva (2.5).

3. VRTEC JADVIGE GOLEŽ MARIBOR (3 enote):

- uprava, enota Betnavska (3.),
- enota Ertlova (3.1),
- enota Cesta Zmage (3.2).

4. VRTEC JOŽICE FLANDER (3 enote + razvojni oddelek):

- uprava, enota Fochova (4.),
- enota Vančka Šarha (4.1),
- enota Razvanje (4.2).

5. VRTEC OTONA ŽUPANČIČA (3 enote + razvojni oddelek):

- uprava, enota Oblakova (5.),
- enota Lenka (5.1),
- enota Mehurčki (5.2).

6. VRTEC POBREŽJE (7 enot):

- uprava, enota Grinič (6.),
- enota Brezje (6.1),
- enota Čebelica (6.2),
- enota Mojca (6.3),
- enota Najdihojca (6.4),
- enota Ob gozdu (6.5),
- enota Kekec (6.6).

7. VRTEC STUDENCI (6 enot):

- uprava, enota Poljane (7.),
- enota Iztokova (7.1),
- enota Radvanje (7.2),
- enota Limbuš (7.3),
- enota Pekre (7.4),
- enota Pekrska (7.5).

8. VRTEC TEZNO MARIBOR (4 enote + razvojni oddelek):

- uprava, enota Mišmaš (8.),
- enota Lupinica (8.1),
- enota Pedenjped (8.2),
- enota Mehurčki (8.3).

Poleg tega se v Mariboru nahajajo tudi zasebni vrtci:

- Zavod Antona Martina Slomška, OE Hiša otrok – vrtec Montessori,
- Zavod za razvoj waldorfske pedagogike Maribor
- Inštitut Sofijin izvir Maribor, Zdravilna pedagogika in izobraževanje Maribor - OE Zasebni Waldorfski vrtec Studenček,
- Za življenje zavod za vzgojo, izobraževanje, družino in zdravje, Maribor, PE zasebni vrtec Hiša otrok Montessori,
- Zasebni zavod Vrtec Želvica, Maribor,
- Zasebni zavod OTROŠKO VESELJE VRTEC COPATKI,
- Zasebni zavod vrtec za kreativno varstvo otrok PIKA POKA Maribor,
- Zasebni zavod Nanin vrtec.

Razporeditev vrtcev v Mestni občini Maribor je prikazana na spodnji sliki:

Slika 5: Razporeditev vrtcev v Mestni občini Maribor

(vir: Mestna občina Maribor)



V splošnem velja pravilo, da bi naj otroci obiskovali vrtec v občini stalnega prebivališča staršev. V večini se starši odločijo za vrtec, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča. Seveda pa lahko pride do odstopanj in se starši odločajo za vrtec, ki je na poti do njihovega delovnega mesta. Za potrebe planiranja se običajno oceni, da je treba kapacitete vrtcev zagotoviti na območju, ki je najbližji mestu stalnega prebivališča družine.

Ključni kazalnik za merjenje kapacitete vrtca je maksimalno število otrok, ki jih vrtec lahko sprejme.

B. Osnovne šole

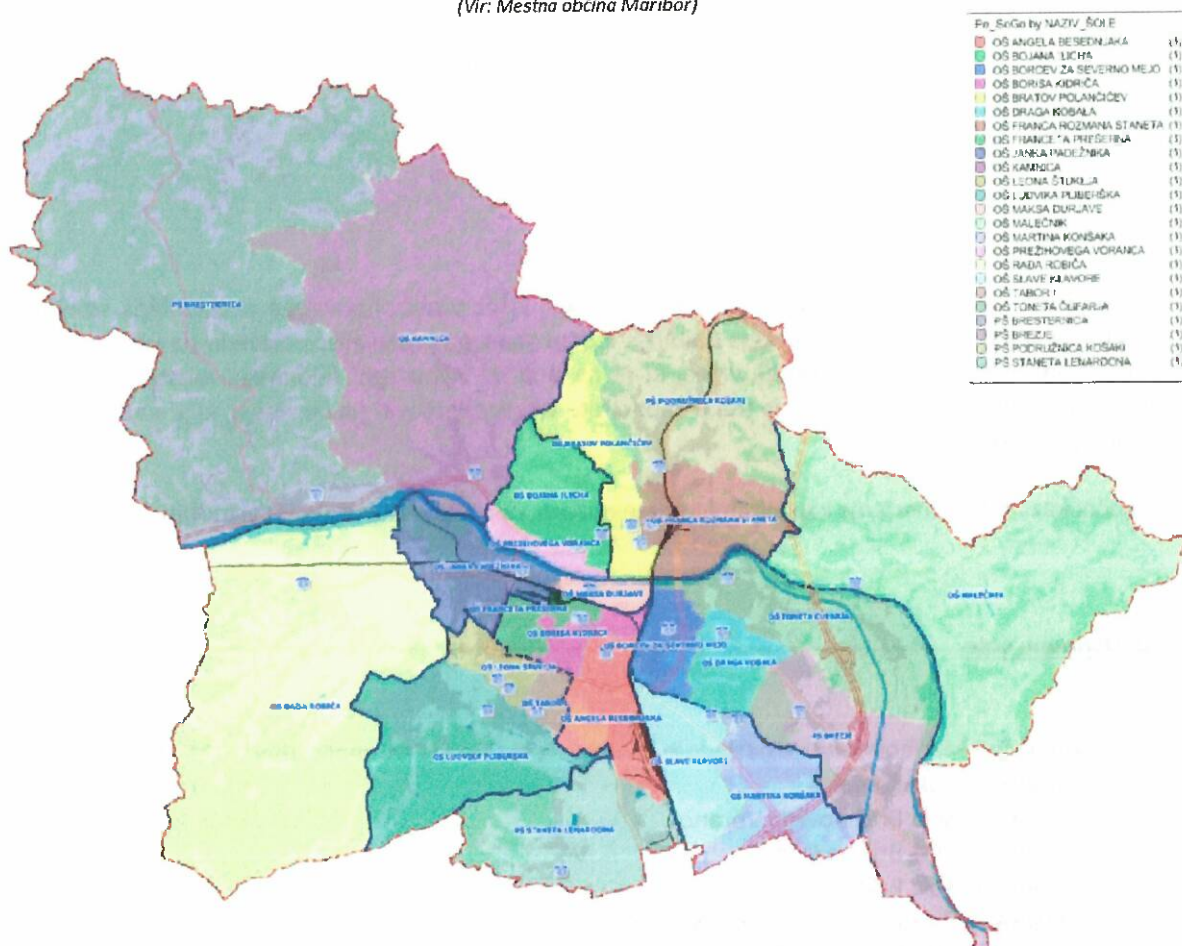
V Mestni občini Maribor delujejo naslednje osnovne šole (vir: MOM, september 2021):

- Osnovna šola Kamnica,
- Osnovna šola Prežihovega Voranca,
- Osnovna šola Bojana Iliča,
- Osnovna šola Bratov Polančičev,
- Osnovna šola Franca Rozmana -Staneta,
- Osnovna šola Franca Rozmana -Staneta - Podružnična šola Ivana Cankarja Košaki,
- Osnovna šola Malečnik,
- Osnovna šola Toneta Čufarja,
- Osnovna šola Draga Kobala,
- Osnovna šola Draga Kobala - Podružnica Brezje,
- Osnovna šola borcev za severno mejo,
- Osnovna šola Slave Klavore,
- Osnovna šola Martina Konšaka,

- Osnovna šola Angela Besednjaka,
- Osnovna šola Franceta Prešerna,
- Osnovna šola Franceta Prešerna - Podružnična šola Staneta Lenardona,
- Osnovna šola Maksa Durjave,
- Osnovna šola Janka Padežnika,
- Osnovna šola Ludvika Pliberška,
- Osnovna šola Leona Štuklja,
- Osnovna šola Tabor I,
- Osnovna šola Rada Robiča,
- Osnovna šola Gustava Šiliha.

Razporeditev osnovnih šol v MOM s prikazom šolskih okolišev je predstavljena na spodnji sliki:

Slika 6: Razporeditev osnovnih šol v Mestni občini Maribor
(Vir: Mestna občina Maribor)



(C) Mestna občina Maribor

V MOM deluje 20 osnovnih šol, od tega imajo tri podružnico. Med šolami je tudi Osnovna šola Gustava Šiliha, ki je namenjena učencem s posebnimi potrebami.

Na področju osnovnega šolstva v Mariboru daje MOM prednost:

- postopnemu saniranju obstoječega osnovnošolskega prostora;
- izvajanju pedagoških programov in zagotavljanju pogojev za njihovo izvajanje (zgodnje učenje drugega tujega jezika in računalništva);
- sofinanciranju preventivnih programov za preprečevanje zasvojenosti otrok in mladine v mariborskih osnovnih šolah;
- sofinanciranju šolske prehrane;
- financiranju prevozov učencev v šolo in iz šole v skladu s 56. členom Zakona o osnovni šoli.

5.1.2.2. Objekti javnega zdravstva na primarni ravni

Mreža zdravstvenega varstva na primarni ravni je pomembna za zdravstveni sistem, saj ne opredeljuje le ponudbene strani v zdravstvu, pač pa odločilno vpliva tudi na racionalnost povpraševanja po zdravstvenih storitvah. Na primarni ravni je in mora biti mreža čim bližje prebivalstvu, da se omogoča hitra in enostavna dostopnost, pri čemer upoštevamo geografsko razporeditev, razporeditev osnovnih dejavnosti primarnega zdravstvenega varstva in ustrezno časovno dostopnost zdravstvene službe. Primarno raven sestavljajo zdravstvene službe splošne medicine – specialisti splošne in družinske medicine.

A. Zdravstveni domovi

Pri dimenzioniranju zdravstvenega doma je potrebno upoštevati (Zdravstveni objekti, Zdravstveni dom, Prostorska tehnična smernica TSG – 12640 – 001: 2008, junij 2018):

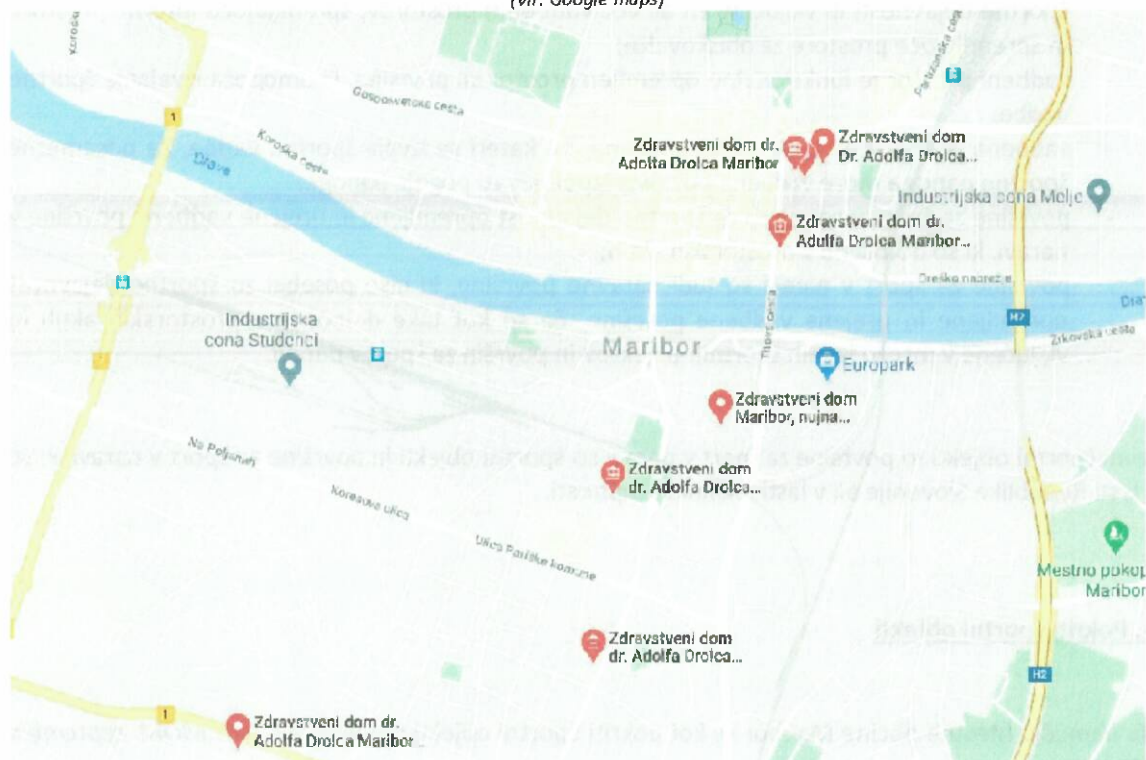
- gravitacijsko število s številom prebivalcev,
- značilnosti populacije, ki gravitira na zdravstveni dom (zdravstveno stanje, starostna in socialna struktura),
- letno število pregledov, posegov oziroma zdravljen,
- vsebino programov in na njihovi osnovi opredeljeno strukturo in število osebja za njihovo izvedbo,
- struktura in število osebja medicinskih, para medicinskih, servisnih, administrativnih, tehničnih služb,
- urnik delovanja posameznih služb.

Po veljavni zakonodaji mrežo zdravstvenih domov na primarni ravni oblikuje občina. Primarna raven javnega zdravstva je organizirana v zdravstvene domove (ZD) in zdravstvene postaje, ki so vezane na najbližji zdravstveni dom.

Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor je organiziran enovito in opravlja dejavnosti v matičnem zdravstvenem domu v Mariboru ter zunanjih ambulantah Tabor, Studenci, Nova vas, Gosposvetska, Tezno, ob Parku, Pobrežje in Magdalenski park.

Spodnja slika prikazuje nekatere lokacije naštetih zdravstvenih ambulant:

Slika 7: Razporeditev nekaterih zdravstvenih domov v Mestni občini Maribor
(vir: Google maps)



Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor je javni zdravstveni zavod, ki zagotavlja osnovno zdravstveno varstvo na primarni ravni in storitve nekaterih specialističnih služb prebivalcem Mestne občine Maribor ter okoliških občin ustanoviteljic.

Za določanje mreže na primarni ravni Ministrstvo za zdravje upošteva združen sistem glavarine, ki se meri s številom opredeljenih oseb in sistem glavarinskih količnikov kot uteži, ki so vezane na starostne skupine opredeljenih oseb. Cilj ministrstva je na primarni ravni zagotoviti en tim splošne ambulate/ambulate družinske medicine na 1.500 prebivalcev. Za doseganje kakovosti in varnosti in enake dostopnosti prebivalstva pa je cilj ministrstva, da obremenitev zdravnika ne bi bistveno presegala 2.000 glavarinskih količnikov.

5.1.2.3. Športni objekti lokalnega pomena

Zakon o športu opredeljuje vrste športnih objektov in površin za šport v naravi (Uradni list RS, št. 29/17), in sicer:

- športni objekti in površine za šport v naravi so športni centri, športni objekti, vadbeni prostori, vadbene površine ter površine za šport v naravi;
- športni center sestavlja en ali več različnih športnih objektov in vadbenih prostorov, ki so povezani v enovito organizirano strukturo;

- športni objekt je stavba ali gradbeno inženirski objekt, ki je zgrajen in opremljen za izvajanje športne dejavnosti in vključuje en ali več vadbenih prostorov, spremljajoče interne prostore in spremljajoče prostore za obiskovalce;
- vadbeni prostor je funkcionalno opremljen prostor ali površina, ki omogoča izvajanje športne vadbe;
- vadbena površina je zaokrožena površina, na kateri se izvaja športna vadba. Za posamezne športne panoge more vadbena površina izpolnjevati pogoje panoge;
- površine za šport v naravi so za športno dejavnost opremljene in urejene vadbene površine v naravi, ki so določene v prostorskih aktih;
- površine za šport v naravi so tudi naravne površine, ki niso posebej za športno dejavnost opremljene in urejene vadbene površine, če so kot take določene v prostorskih aktih in vključene v mrežo javnih športnih objektov in površin za šport v naravi.

Javni športni objekti in površine za šport v naravi so športni objekti in površine za šport v naravi, ki so v lasti Republike Slovenije ali v lasti lokalnih skupnosti.

A. Pokriti športni objekti

Na območju Mestne občine Maribor se kot pokriti športni objekti obravnavajo (vir: MOM, september 2021):

- športna dvorana Ljudski vrt – Lukna,
- športna dvorana Tabor,
- Ledna dvorana,
- večnamenska športna dvorana,
- kopališče Pristan,
- telovadnice pod vzhodno in zahodno tribuno stadiona Ljudski vrt,
- telovadnice osnovnih šol.

Vsi zgoraj naštetih javni športni objekti so v lastni MOM, le ti so v upravljanju javnega zavoda Športni objekti Maribor, razen šolskih telovadnic, ki so v upravljanju šol.

Športna dvorana Ljudski vrt »Lukna« je športna dvorana z največjo talno površino v državi. Površina igrišča meri 1.525 m² (58 m x 26,30 m). Dvorano je možno pregraditi na dve košarkarski ali 4 odbojarska igrišča, pripravljena je tudi za badminton.

Dvorana Tabor je športni objekt s skupno 118 prostori in skupno površino preko 9.500 m², ki nudijo športnikom mariborskih klubov prostor za vadbo in tekmovalja, v dopoldanskem času pa omogoča tudi obvezno športno vadbo šolam na območju Tabora.

Na pokritem in zaprtem umetnem drsališču v Ledni dvorani vadijo in tekmujejo mariborski hokejisti in kegljači na ledu. V prostih terminih pa organiziramo druge športne dejavnosti, dvorana je velika 1.800 m².

Večnamenska športna dvorana v velikosti 850 m² nudi dobre pogoje za razgibavanje ob košarki, odbojki in badmintonu. V dvorani je 6 badmintonskih igrišč, ki omogočajo kakovostno vadbo tako za rekreativce kot tudi vrhunške športnike.

Prvotno kopališče Pristan je imelo dva aluminijasta bazena, velikega 25 m x 17 m in malega 10 m x 17 m in precej veliko sanitarno kopališče, cca 30 tušev in 20 kadi, ki so bila namenjena občanom brez kopalnic. Kopališče Pristan je veliko bazensko dvoransko kopališče in obsega 3.480 m².

Telovadnice osnovnih šol se nahajajo v šolah, ki smo jih obravnavali v poglavju o osnovnih šolah.

B. Nepokriti športni objekti

Z javnimi nepokritimi športnimi objekti v lasti MOM upravlja zavod Športni objekti Maribor. Po podatkih Mestne občine Maribor so to naslednji objekti:

- nogometni stadion Ljudski vrt,
- nogometna igrišča in urbani športi (Tabor),
- atletski stadion Poljane,
- Hipodrom Kamnica,
- Mariborski otok,
- Teniški park Tabor,
- Teniški center Branik,
- zunanja športna igrišča Branik,
- strelišče Melje,
- veslaški center Brestrnica,
- Urbana športna igrišča (Gaj, Pekre, Pobrežje, Skate park, Tezno).

Osrednji prireditveni stadion Ljudski vrt meri 12.782 m². Športni objekt sestavljajo igrišče, tribune in spremljajoči objekti. Nogometno igrišče meri 105 m x 68 m. Tribune na stadionu lahko sprejmejo 12.702 gledalcev.

Velik del zunanjih zelenih površin športnega parka Tabor pokrivajo štiri nogometna igrišča. Vse nogometne površine so povezane z urejeno zelenico. Celoten nogometni in urbani del športnih površin spada med največje športne površine v Sloveniji.

Atletski stadion Poljane se zaradi svoje geografske lege in kakovostne steze odlikuje po dobrih pogojih za trening vseh disciplin atletike, od tekov, metov in skokov. Je eden redkih stadionov v Sloveniji, ki je namenjen izključno atletiki.

Hipodrom med Mariborom in Kamnico je namenjen konjeništvu. Konjenišstvo v Mariboru ima zelo dolgo tradicijo. Prve kasaške konjske dirke v Mariboru je organiziralo takrat novoustanovljeno kasaško društvo Marburger Renn-Verein (kasneje Marburger Trab-Renn Verein), kot eno starejših športnih društev v Mariboru.

Mariborski otok, edinstven tip rečnega otoka pri nas, leži v neposredni bližini naselja Kamnica, ki je od središča Maribora v smeri Koroške oddaljeno približno 5 kilometrov. Do njega se mogoče odpraviti tudi po urejeni sprehajalni poti ob Dravi.

Teniški park Tabor je eden največjih teniških centrov v Sloveniji. Dve novi teniški dvorani s po tremi igrišči in 13 zunanjih igrišč je vrhunsko urejenih in zagotavljajo najkvalitetnejše pogoje za teniško igro.

Teniški center Branik je eden izmed največjih teniških kompleksov v državi. Meri 10.842 m². Center obsega teniško dvorano in 14 zunanjih teniških igrišč. Dvorana ima 2 igrišči. V centru so organizirane

šole tenisa, rekreativni šport ter športna vadba in tekmovanja v tenisu. Teniški center obišče vsako leto 18.000 uporabnikov.

Zunanja športna igrišča Branik vključujejo dve košarkarski igrišči, dve igrišči za odbojko, dve nogometni igrišči za vadbo, igrišče za mali nogomet z odbojno ograjo, balinišče in tekališče s tatransko oblogo. Skupaj igrišča obsegajo površino 19.800 m². Igrišča so namenjena športni rekreaciji in športni vadbi košarke in odbojke. Igrišča letno uporablja 50.000 uporabnikov.

Zgodovina strelišča v Melju sega že v leto 1960. Vse od takrat Zveza strelskih društev Maribor in Mestna občina Maribor skrbita, da na njem potekajo nemotene aktivnosti z orožjem malega in velikega kalibra.

Veslaški center Brestrnica je osrednji objekt veslaškega centra na Dravi. Površina objekta je 700 m². Objekt vključuje:

- poslovne prostore,
- telovadnica z fitnesom 450 m²,
- garderobe,
- hangar za čolne 300 m², namenjen skladiščenju čolnov,
- delavnico za vzdrževanje čolnov.

Poleg je še zunanje športno igrišče, ki je del veslaškega centra in ima površino 450 m².

Pod urbana športna igrišča spadajo:

- Gaj – igrišče,
- Pekre – igrišče,
- Pobrežje – igrišče,
- Skate park,
- Tezno – igrišče.

(Opomba: Podatki o nepokritih športnih objektih so lahko okrnjeni, saj se ne zbirajo sistematično in se tudi dosledno ne ažurirajo.)

5.2. OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI NA OBMOČJU OPPN IN NAČIN ZADOVOLJEVANJA POTREB

V naslednji tabeli so prikazani učinki z OPPN načrtovane stanovanjske gradnje v naslednjih letih v Mestni občini Maribor. Načrtovani novi stanovanjski objekti bodo predstavljali tudi nove priselitve in nove prebivalce, kot je ocenjeno v spodnji tabeli.

Tabela 4: Ocena števila novih prebivalcev, ki jih generira stanovanjska gradnja na območju OPPN

Naziv OPPN	Število enostanovanjskih stavb	Število stanovanj v večstanovanjskih stavbah	Število stanovanjskih enot skupaj	Ocena števila novih prebivalcev*
OPPN za del območja Pobrežje 10-S (območje vzhodno od Nove ulice)	31	0	31	124

*na eno stanovanjsko enoto so računani 4 prebivalca (2 odrasla, 2 otroka)

Iz zgornje preglednice vidimo, da se bo v obdobju naslednjih nekaj let na območje OPPN priselilo ca 124 prebivalcev. Na stanovanjsko enoto smo računali 4 prebivalce, od tega 2 odrasla in 2 otroka, kar znaša 62 odraslih ter 62 otrok. V oceni smo otroke ločili po starostnih skupinah, da bomo lahko v nadaljevanju lažje ocenili, približno koliko jih bo potrebovalo vrtec, koliko jih bo šoloobveznih ter koliko jih bo takšnih, ki bodo starejši od 15 let.

Ocenjeno število otrok smo razdelili na tri skupine:

1. skupina: 0 - 5 let, teh otrok bo cca 17;
2. skupina: 6 - 15 let, teh otrok bo cca 36;
3. skupina: 16 let in več, teh otrok bo cca 9.

Otroci iz prve skupine spadajo v skupino, ki potrebuje vrtec, otroci iz druge skupine spadajo v skupino osnovnošolcev, otroci iz tretje skupine niso več šoloobvezni, tako da za njih ni potrebno zagotavljati objektov za šolanje v neposredni bližini kraja bivanja.

V nadaljevanju bomo pogledali, kateri vrtci, osnovne šole, zdravstveni domovi in športni objekti se nahajajo v bližini območja urejanja z OPPN. Na podlagi njihovih kapacitet in zasedenosti bomo podali opisno oceno potreb za dograditev obstoječe ali gradnjo nove posamezne vrste družbene infrastrukture ali ustrezno drugačno zagotavljanje kapacitet za povečano povpraševanje po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

5.2.1. Vrtci

V splošnem velja pravilo, da naj bi otroci obiskovali vrtec v občini stalnega prebivališča staršev. V večini se starši odločijo za vrtec, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča. Seveda pa lahko pride do odstopanj in se starši odločajo za vrtec, ki je na poti do njihovega delovnega mesta.

Za potrebe planiranja običajno izhajamo iz predpostavke, da je treba kapacitete vrtcev zagotoviti na območju, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča družine.

Zato bomo v nadaljevanju v tabeli prikazali vrtce, ki se nahajajo v bližini načrtovane stanovanjske gradnje in so od območja oddaljeni največ 2,5 km (merjeno kot najmanjša razdalja med robom območja OPPN in centroidom vrtca).

Po izbranem kriteriju so bili upoštevani naslednji vrtci:

- Vrtec Pobrežje - enota Brezje,
- Vrtec Pobrežje – enota Grinč,
- Vrtec Pobrežje - enota Mojca,
- Vrtec Pobrežje - enota Najdihojca,
- Vrtec Pobrežje - enota Ob gozdu,
- Vrtec Pobrežje - enota Kekec.

Demografski podatki za zadnjih 5 let za MOM v starostni skupini med 0 – 5 let ostajajo skoraj enaki in zato predvidevamo, da bo tako ostalo tudi v nadaljnjih 2 do 5 letih, ko bodo naseljena nova stanovanja na obravnavanem območju OPPN.

Spodnja tabela prikazuje relevantne podatke za izbrane bližnje vrtce za šolsko leto 2021/2022:

Tabela 5: Osnovni podatki o vrtcih v bližini območja OPPN za šolsko leto 2021/2022
(vir: Evidenca zavodov in programov, september 2021)

Vrtec oz. enota	Oddaljenost od obravnavanega stanovanjskega območja	Število vpisanih otrok	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
Vrtec Pobrežje - enota Brezje	2,1 km	42	0	0
Vrtec Pobrežje – enota Grinč	1,8 km	135	0	0
Vrtec Pobrežje - enota Mojca	1,5 km	104	9	0
Vrtec Pobrežje - enota Najdihojca	1,9 km	66	0	0
Vrtec Pobrežje - enota Ob gozdu	2,1 km	116	10	0
Vrtec Pobrežje - enota Kekec	1,7km	154	0	0

Iz podatkov vidimo, da je število prostih mest v okoliških vrtcih trenutno 19, kar je več, kot predvidevamo, da bo na novo naseljenih otrok, starih med 0 - 5 let. Upoštevati moramo tudi, da je nekaj od teh otrok starih med 0 – 1 leto, kar pomeni, da vrtca še ne potrebujejo. Dodatno je treba upoštevati, da je glede na obstoječe kazalnike stanja stopnja vključenosti mariborskih otrok v vrtce nizka; ta predstavlja le 78 %. Prav tako nekateri starši svoje otroke vozijo v bolj oddaljene vrtce, ki so na poti do njihovega delovnega mesta.

Poleg tega kapacitete vrtcev, ki so oddaljeni več kot 2,5 km, omogočajo prerazporeditev oziroma vključitev morebitnega večjega števila otrok, s čimer se kapacitete vrtcev bolje izrabijo.

Ocenjujemo torej, da OPPN z vidika zagotavljanja kapacitet vrtcev ni problematičen, saj so po obstoječih podatkih še zagotovljene primerne kapacitete vrtcev.

Zaskrbljujoče pa je, da se na širšem območju OPPN pripravljajo novi prostorski akti, s katerimi se načrtujejo nove stanovanjske gradnje, katerih dinamika bo sledila obravnavanemu OPPN. Pričakujemo lahko, da bodo kumulativni vplivi dodatnih gradenj zahtevali tehtni premislek o pravočasnem reševanju problema, t.j. o dograditvi obstoječe ali gradnji nove infrastrukture vrtcev.

5.2.2. Osnovne šole

Osnovnošolsko izobraževanje izvajajo osnovne šole, osnovne šole s prilagojenim programom, glasbene šole ter zavodi za vzgojo in izobraževanje otrok s posebnimi potrebami. V elaboratu ekonomike bomo obravnavali osnovne šole.

Po zakonu ZOsn-1 imajo starši pravico vpisati otroka v javno osnovno šolo ali v zasebno osnovno šolo s koncesijo v šolskem okolišu, v katerem otrok stalno oziroma začasno prebiva, javna osnovna šola oziroma zasebna osnovna šola s koncesijo v tem okolišu pa je dolžna na željo staršev otroka vpisati. V drugo osnovno šolo lahko starši vpišejo otroka, če ta šola s tem soglaša. Seznam otrok iz šolskega okoliša, ki jih je javna ali zasebna šola s koncesijo dolžna vpisati v 1. razred, si šola pridobi iz evidence šoloobveznih otrok, ki jo vodi ministrstvo, pristojno za šolstvo. Ministrstvo si pridobi podatke o šoloobveznih otrocih iz registra stalnega prebivalstva in razvida začasnega prebivališča.

V ustanovitvenem aktu javne osnovne šole se, v skladu z merili za organizacijo javne mreže, določi območje, na katerem imajo starši pravico vpisati otroka v to osnovno šolo (šolski okoliš).

Zakon o osnovni šoli (Uradni list RS, št. 81/06 – uradno prečiščeno besedilo, 102/07, 107/10, 87/11, 40/12 – ZUJF, 63/13 in 46/16 – ZOFVI-K) govori o pristojnostih in nalogah župana v zvezi s sklenitvijo dogovora z osnovno šolo in starši o načinu prevoza otrok v šolo.

Območje OPPN, ki ga obravnavamo v elaboratu ekonomike, leži v določenem šolskem okolišu; tako bodo morali šoloobvezni otroci obiskovati OŠ Draga Kobala, le ta je od območja OPPN oddaljena 1,1 km.

Podatke o številu vpisanih otrok v OŠ Draga Kobala v preteklih letih kaže spodnja tabela, maksimalno število vpisanih otrok je lahko 460.

Tabela 6: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Draga Kobala v obdobju 2011 – 2021
(vir: Evidenca zavodov in programov, september 2021)

Šolsko leto	Osnovna šola Draga Kobala	Indeks rasti
2012/2013	442	1,00
2013/2014	446	1,01
2014/2015	464	1,04
2015/2016	461	1,04
2016/2017	451	1,02
2017/2018	461	1,04
2018/2019	455	1,02
2019/2020	454	1,02
2020/2021	437	0,98
2021/2022	456	1,03

Iz tabel lahko vidimo, da se število otrok v zadnjih letih rahlo povečuje. V zadnjih 10 letih je indeks rasti zrastel, kar nam kaže naraščanje šoloobveznih otrok. Na OŠ Draga Kobala se je indeks rasti povečal za kar 3 %.

Iz opravljene analize demografskih podatkov, ki smo jo predstavili v prejšnjem poglavju tega elaborata, sklepamo, da se bo na območje OPPN v naslednjih letih naselilo okoli 36 šoloobveznih otrok.

Podatki kažejo, da osnovna šola nima dovolj kapacitet za sprejem vseh novih šoloobveznih otrok, ki jih bo generiralo območje OPPN.

Za zagotovitev zadostnih kapacitet v OŠ Draga Kobala za nove otroke predlagamo naslednji dve možni varianti:

- varianta 1: minimalna varianta ali varianta brez investicije;
- varianta 2: investicija v izgradnjo dodatnih prostorov v Osnovni šoli Draga Kobala.

Varianta 1:

Varianta pomeni, da občina ne pristopi k izgradnji dodatnih prostorov OŠ Draga Kobala. V tem primeru bi šola obratovala, kot do sedaj, s predvidenim vpisom otrok, kot jih lahko največ sprejme. Stroški obratovanja in vzdrževanja osnovne šole bi ostali na enakem nivoju kot do sedaj. Občasno bi se izvajala nujna vzdrževalna dela na objektu.

Otroke, za katere bi zmanjkalo mest, bi razporedili v okoliške šole, ki še imajo prostor.

Varianta 2:

Sama investicija bi zajemala dograditev OŠ Draga Kobala. Potrebno bi bilo dograditi nekaj dodatnih prostorov (za en ali dva oddelka), ki bi zagotavljali dovolj prostora za vse nove otroke.

Možni viri financiranja v novo infrastrukturo so občina in/ali država.

5.2.3. Zdravstveni domovi

Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca je javni zdravstveni zavod, ki zagotavlja osnovno zdravstveno varstvo na primarni ravni in storitve nekaterih specialističnih služb prebivalcem MOM (in sosednjim občinam), skupaj več kot 110.000 prebivalcem.

Kapacitete obstoječih površin zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca v Mariboru so glede na število prebivalcev, ki jih oskrbuje, premajhne.

Obravnavanem območju OPPN najbližja enota zdravstvenega doma je zunanja ambulanta dr. Adolfa Drolca Pobrežje, ki je od območja oddaljena cca 1,6 kilometra. V zunanji ambulanti družinske medicine Gosposvetska delujejo štirje zdravniki družinske medicine, ki pa imajo svoje kapacitete zapolnjene in ne sprejemajo novih pacientov.

V zdravstvenem domu dr. Adolfa Drolca imajo objavljen seznam prostih zdravnikov, ki si jih lahko zavarovane osebe izberejo za izbranega osebnega zdravnika. Ta seznam se sproti spreminja, tako da ga je potrebno redno spremljati in preverjati.

Iz opisanega izhaja, da so kapacitete obstoječega osnovnega zdravstvenega varstva na primarni ravni v bližini območja OPPN v celoti zapolnjene in ne morejo pokrivati nobenih dodatnih potreb več.

Za rešitev problematike predlagamo naslednje možne variante:

- zagotovitev dodatnega zdravnika v eni od bližnjih enot zdravstvenega doma, ki prostorsko zmore dodatnega zdravnika;
- izbira osebnega zdravnika iz seznama prostih zdravnikov v zdravstvenem domu dr. Adolfa Drolca;
- izbira osebnega zdravnika s koncesijo iz zasebnih vrst.

Glede na stanje in ocenjene potrebe se največji primanjkljaj na kapacitetah družbene infrastrukture izkazuje ravno na področju javnega zdravstva na primarni ravni. Problem potencirajo še pričakovani kumulativni vplivi, ki jih bodo povzročile pričakovane novogradnje stanovanj na širšem območju.

Na tem področju lahko občina pričakuje dodatne potrebe po investicijah v obravnavano vrsto družbene infrastrukture, saj problema zaradi pričakovanih dimenzij in obsega kumulativnih potreb na drugačen način ne bo mogoče zadovoljivo rešiti.

5.2.4. Pokriti športni objekti

Strateški cilj iz Resolucije o nacionalnem programu športa v Sloveniji za obdobje 2014 – 2023 je zagotavljanje 0,35 m² pokritih športnih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko umeščene oz. razmeščene.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o obstoječem stanju na področju pokritih športnih površin na prebivalca v MOM:

Tabela 7: Stanje pokritih športnih površin v Mestni občini Maribor

Pokriti športni objekti v MOM	Površina (m ²)
Športna dvorana Ljudski vrt – Lukna	1.525
Športna dvorana Tabor	2.500
Ledna dvorana	1.800
Večnamenska športna dvorana	850
Kopališče Pristan	3.480
Telovadnice pod vzhodno in zahodno tribuno Ljudskega vrta	730
Telovadnice osnovnih šol*	22.000
SKUPAJ	32.885
Število prebivalcev Mestne občine Maribor	112.395
Površina pokritih športnih objektov na prebivalca v MOM	0,29
Površina pokritih športnih objektov na prebivalca po NPŠ	0,35

*na eno šolsko telovadnico je bilo računanih 1.000 m² pokritih površin

Površina pokritih športnih objektov na prebivalca znaša 0,29 m²/prebivalca, kar je manj od usmeritve 0,35 m²/prebivalca iz Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji 2014 – 2023.

To pomeni, da že za obstoječe število prebivalcev v MOM ni zagotovljenih zadostnih kapacitet pokritih športnih objektov.

Ocenjujemo, da bodo na podlagi sedanjega stanja in tudi dodatnih prebivalcev, ki jih bo generirala stanovanjska gradnja po območju OPPN, potrebna dodatna vlaganja v pokrite športne objekte.

Za oceno teh investicij je treba s samostojno, namensko opredeljeno strokovno podlago izvesti podrobnejšo analizo obstoječe športne infrastrukture in analizo potreb, ustrezno oceniti pričakovane dodatne potrebe ter na podlagi te analize in ocene natančneje načrtovati potrebne površine, njihovo strukturo in prostorsko razmestitev ter potrebne investicije za njihovo izvedbo.

5.2.5. Nepokriti športni objekti

Strateški cilj iz Resolucije o Nacionalnem programu športa v Sloveniji za obdobje 2014 – 2023 je zagotavljanje 0,50 m² nepokritih športnih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko razmeščene in umeščene.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o obstoječem stanju na področju nepokritih športnih površin na prebivalca v MOM:

Tabela 8: Stanje nepokritih športnih površin v Mestni občini Maribor

Nepokriti športni objekti v MOM	Površina (m ²)
Nogometni stadion Ljudski vrt	12.782
Nogometna igrišča športnega parka Tabor	28.800
Atletski stadion Poljane	13.000
Hipodrom Kamnica	100.000
Mariborski otok	60.000
Teniški park Tabor	12.800
Zunanja športna igrišča Branik	28.500
Teniški center Branik	10.842
Strelišče Melje	500
Veslaški center Brestrnica	1.900
Urbana športna igrišča (Gaj, Pekre, Pobrežje, Skate park Tezno)	4.000
SKUPAJ	273.124
Število prebivalcev Mestne občine Maribor	112.395
Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca v MOM	2,43
Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca po NPŠ	0,50

*na eno urbano športno igrišče je bilo računanih 1.000 m² pokritih površin

Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca znaša 2,43 m²/prebivalca, kar je bistveno več od usmeritve 0,50 m²/prebivalca iz Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji 2014 – 2023.

Ocenjujemo, da ne bodo potrebna dodatna vlaganja v nepokrite športne objekte na podlagi sedanjega stanja in tudi ne na podlagi dodatnih potreb, ki jih bo generirala stanovanjska gradnja na območju OPPN.