



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

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA  
SPREMEMBE IN DOPOLNITVE  
ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM  
PROSTORSKEM NAČRTU za del PPE  
Ta 9-P v mestni občini Maribor**

NAROČNIK: **MRB INVESTICVIJE gradbeništvo, trgovanje in storitve d.o.o.**  
Ob Poleni 31, 2230 Lenart v Slovenskih goricah

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

SODELAVCI: Aljaž KUNST, dipl. ekon.  
Špela GRDINIČ, mag. inž. log.

ŠTEV. PROJEKTA: 27/AK-2019-EE

IZDELANO: december 2019

Direktorica:  
Špela GRDINIČ, mag. inž. log.

## VSEBINA

POVZETEK.....	3
1. UVOD.....	4
2. NAMEN IN CILJI NALOGE.....	6
3. VSEBINSKE OPREDELITVE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE.....	8
4. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN.....	11
5. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	16
5.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	16
5.2. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA ZA ELABORAT EKONOMIKE.....	19
5.3. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO, VIRI FINANCIRANJA IN OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE.....	20
6. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	23
VIRI TER PODATKOVNE IN DRUGE OSNOVE, KI SO BILE UPORABLJENE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE:.....	24

### Kazalo slik:

Slika 1: Prikaz območja SD OPPN – Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev	12
Slika 2: Izsek iz SD OPPN – Funkcionalno oblikovalni pogoji.....	15
Slika 3: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.....	18

## POVZETEK

V elaboratu ekonomike smo obravnavali s SD OPPN načrtovane prostorske ureditve na območju PPE Ta 9-P z vidika gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture.

Elaborat ekonomike obsega najprej podrobnejšo analizo vsebinskih določil ZUreP-2 in Pravilnika o elaboratu ekonomike. Osrednji del elaborata je namenjen predstavitvi komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje s SD OPPN načrtovane prostorske ureditve.

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

- nova interventna pot do območja gasilske brigade in reševalne poti, ki se naveže na obstoječe prometno omrežje.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (energetska infrastruktura in vročevodno omrežje), ki je predvidena s SD OPPN in ki je pomembna za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Ocena stroškov komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je pripravljena s stopnjo natančnosti, kot jo omogoča razpoložljiva dokumentacija.

Ocenjeni stroški za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture znašajo 82.340,83 €, financira pa jih zasebni investitor. Za gradnjo komunalne opreme skleneta občina in investitor pogodbo o opremljanju, za zagotovitev druge gospodarske javne infrastrukture pa se investitor dogovori z upravljalci.

Kot družbena infrastruktura v smislu pravilnika o elaboratu ekonomike se šteje 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).

V obravnavanem elaboratu ekonomike ni bilo potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in oceniti novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne generirajo novih potreb in ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane s SD OPPN, so namenjene gradnji poslovne stavbe, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti v občini. Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.

# 1. UVOD

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 imenovalac 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 takšnih ali drugačnih 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 ali 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 (Uradni list RS, 45/19) je pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike, sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom so podrobneje določeni vsebina, oblika in način priprave 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. Pri tem pa ji pomaga elaborat ekonomike.

Ker je predmet te naloge izdelava elaborata ekonomike k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu, so z njim:

- ocenjene investicije, ocenjeni viri financiranja ter obravnavana etapnost za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali

- zgraditi za opremljanje stavbnih zemljišč za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z OPPN, ter
- podana ugotovitev, da načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na osnovno družbeno infrastrukturo, zaradi česar ta del elaborata ekonomike ni potreben.

## 2. NAMEN IN CILJI NALOGE

Na pobudo zasebnega investitorja se je občina Maribor odločila, da pripravi spremembe in dopolnitve odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora PPE Ta 9-P. Vzporedno s pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta se izdeluje tudi elaborat ekonomike, v katerem se ocenjujejo finančne in druge ekonomske posledice načrtovanih prostorskih ureditev tako na gospodarsko javno infrastrukturo, vključno s komunalno opremo, kot tudi na družbeno infrastrukturo.

Ker se z elaboratom ekonomike v vseh fazah priprave SD OPPN preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, je v nadaljevanju:

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v SD OPPN načrtovane prostorske ureditve;
- 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;
- opredeljena etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v SD OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo;
- podana ugotovitev, da načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na potrebe po družbeni infrastrukturi, iz česar izhaja, da priprava tega dela elaborata ekonomike ni potrebna.

Ta elaborat ekonomike v naslednjih poglavjih obsega naprej podrobnejšo analizo ustreznih vsebinskih določil ZUreP-2 ter zlasti Pravilnika o elaboratu ekonomike .

Osrednji del elaborata je namenjen konkretni obravnavi s SD OPPN načrtovanih prostorskih ureditev z vidika ekonomskih posledic. V tem delu so najprej predstavljene s SD OPPN načrtovane prostorske ureditve ter rešitve načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih uredite na območju PPE Ta 9-P.

Vsebinski del elaborata ekonomike je razdeljen na dva dela.

V prvem delu je obravnavana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki je potrebna za izvedbo s SD OPPN načrtovane gradnje.

Ta del obsega:

- opis s SD OPPN načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture;
- oceno stroškov se povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture. Če stroškov ni mogoče povzeti ali oceniti na način opisan zgoraj, se stroški lahko ocenijo na podlagi povprečnih stroškov gradnje komunalne opreme na hektar zemljišča v skladu s Prilogo 1;
- oceno možnih virov financiranja investicij;
- etapnost izvajanja načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na posameznem območju se opredeli glede na predvideno etapnost in druga določila v SD OPPN.

V drugem delu elaborata je podana ugotovitev, da načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na potrebe po družbeni infrastrukturi in tako podana tudi utemeljitev, zakaj ocena posledic načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo ni potrebna.

Naloga se zaključi s seznamom virov in literature ter drugih osnov, ki so bile uporabljene za izdelavo elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike vsebuje tudi naslednje grafične prikaze:

- prikaz območja SD OPPN v širšem prostoru;
- prikaz obstoječe in načrtovane posamezne vrste komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.

Grafični prikazi so integrirani kot slike med besedilni del elaborata.

### 3. VSEBINSKE OPREDELITVE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

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.

Iz zakonskih določil torej izhaja, da je namen elaborata ekonomike, da se v vseh fazah priprave občinskega prostorskega akta preverja, ali se prostorske ureditve načrtujejo ekonomično (ali bolje: racionalno). S tem se zagotovi, da se v prostorskih aktih sprejemajo prostorske odločitve, ki jih je mogoče realizirati tudi v praksi, gledano iz vidika potrebnih finančnih sredstev in ekonomskih posledic oziroma da je ob sprejemanju odločitev jasno, kakšne (finančne in druge) posledice in obveznosti so vezane na sprejem določenih prostorskih odločitev. Namen takšnih preveritev je zlasti, da se načrtujejo »konkurenčne« prostorske ureditve, za katere lahko pričakujemo, da bodo realizirane tudi v praksi in bodo tako pozitivno prispevale k obsegu učinkovite ponudbe na trgu, ne le »papirne« oz. fiktivne ponudbe v prostorskih aktih.

Ker je elaborat ekonomike del gradiva za obravnavo na občinskem svetu, je jasno, komu (predvsem) je namenjen. Ni dvoma, da je namenjen tistim, ki sprejemajo prostorske akte in z njimi prostorske odločitve. Namen elaborata je, da se odločevalci s čim bolj celovitimi posledicami odločitev seznanijo pravočasno, t.j. v fazi, ko je mogoče sprejeti drugačne odločitve oz. da se ne seznanijo s posledicami šele v fazi izvedbe, ko je spreminjanje oziroma popravljanje odločitev težje in običajno terja dodatne postopke sprememb prostorskih aktov.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbena infrastruktura.

**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.

Komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo je treba zagotoviti pred ali najkasneje vzporedno z izvajanjem načrtovanih prostorskih ureditev oz. investicije. Načrtuje se jo pred ali vzporedno s projektom in ustrezno dimenzionira. Opredeljena je kot pogoj za izvedbo gradnje. Z ustreznimi tehnikami je možno predvideti etapnost gradnje in vsaj približno oceniti višino stroškov in pričakovani okvir za vire financiranja.

Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu z ZUreP-2.

ZUreP-2 v prvem odstavku 65. člena določa, da se z elaboratom ekonomike »opredeljujejo« določene vsebine, med drugim se opredeljuje tudi komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen.

Tu je treba pojasniti, kaj pomeni, da se infrastruktura, ki jo je potrebno dograditi ali zgraditi, z elaboratom ekonomike »opredeljuje«. Vsekakor ni naloga elaborata ekonomike, da se potrebna infrastruktura z njim načrtuje. Elaborat ekonomike je namenjen temu, da se z njim preverja načrtovano infrastrukturo z vidika zadostnosti, stroškov, virov financiranja, etapnosti izvajanja in morebitnih drugih značilnosti.

Potrebna komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura se namreč načrtuje z različnimi drugimi gradivi in dokumenti, ki so podlage za izdelavo elaborata ekonomike, in sicer gre za:

- prostorske strateške akte in občinske prostorske plane;
- strokovne podlage za pripravo OPN ali OPPN za obstoječo in načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo;
- podatke o obstoječem stanju in zmogljivosti komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture;
- strokovne podlage za pripravo OPN in OPPN in drugo razpoložljivo dokumentacijo za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo;
- morebitno dokumentacijo za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, izdelano v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- investicijsko dokumentacijo, izdelano v skladu s prepisi o investicijski dokumentaciji na področju javnih financ, če je na razpolago v času izdelave elaborata ekonomike;
- ostalo razpoložljivo dokumentacijo.

Iz zgoraj naštetih podlag se infrastruktura, ki jo je potrebno dograditi ali zgraditi, ustrezno identificira in povzame. Bistvena podlaga pri tem je ustrezno vsebinsko celovito pripravljen prostorski akt ter ustrezne strokovne podlage zanj.

Iz vidika elaborata ekonomike, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, je pomembno, da je prostorska ureditev načrtovana celovito, s korektnim načrtovanjem gospodarske infrastrukture in s potrebno celovito pripravo prostorskega akta, kot zahtevajo predpisi. Le ob takem načrtovanju je strokovno možno opredeliti komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev, in sicer do stopnje natančnosti, ki omogoča oceno stroškov za izvedbo navedene infrastrukture, oceno virov financiranja in opredelitev etapnosti izvedbe. Glede na to, da gre za infrastrukturo, ki jo je potrebno zagotoviti pred ali najkasneje vzporedno z izvajanjem načrtovanih prostorskih ureditev, je to logično, možno in tudi smiselno.

Elaborat ekonomike se pripravi v več korakih. Po ustreznih pripravljalnih delih se identificirajo vrste infrastrukture, ki jo je potrebno dograditi ali zgraditi. Ko je infrastruktura, ki jo je potrebno dograditi ali zgraditi, identificirana po vrstah in preverjena njena zadostnost glede na razpoložljive kapacitete, se jo strokovno ovrednoti oz. oceni, ocenijo se možni viri financiranja ter se predlaga etapnost izvajanja načrtovanih prostorskih ureditev z vidika čim bolj racionalne izvedbe potrebne infrastrukture.

Lokalne skupnosti imajo za dograditev ali graditev omejeno višino finančnih sredstev in omejene vire financiranja, zato je bistvena naloga elaborata ekonomike, da preverja, koliko nas stanejo prostorske ureditve, ki se načrtujejo s prostorskim aktom oziroma na kolikšne stroške za komunalno opremo, drugo gospodarsko infrastrukturo in družbeno infrastrukturo je treba računati, če se realizirajo načrtovane prostorske ureditve.

Enako pomembno, kot višino stroškov, je tudi, da se ocenijo možni viri financiranja za gradnjo komunalne opreme, druge gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture.

Gradnjo komunalne opreme praviloma zagotavlja občina, financira pa jo 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 prispevki.

Zakon omogoča, da se lahko občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno novo komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. V tem primeru občina in investitor skleneta pogodbo o opremljanju in v njej določita medsebojne pravice in obveznosti. Investitor nosi stroške izgradnje nove komunalne opreme, ki je določena v pogodbi o opremljanju in na ta način plača komunalni prispevek za novo komunalno opremo. Če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo, plača investitor tudi pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Elaborat ekonomike poleg ocenjevanja investicij in ocene možnih virov financiranja za komunalno opremo ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo ocenjuje tudi vpliv načrtovanih prostorskih ureditev iz prostorskega akta na družbeno infrastrukturo.

**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).

## 4. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Elaborat ekonomike se izdeluje za spremembe in dopolnitve odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE Ta 9-P (izdelal »Urbis d.o.o.«, Natalija Babič, univ. dipl. inž. arh., identifikacijska številka ZAPS 1502 A, november 2019); v nadaljevanju: SD OPPN.

Območje, ki je predmet načrtovanja s SD OPPN, leži v mestni občini Maribor. Predmetno območje leži na desnem bregu reke Drave, ob Ulici Eve Lovše, v območju med Ljubljansko cesto, Jadransko cesto in Cesto proletarskih brigad ter južno od nakupovalnega centra Mercator.

Ureditveno območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega zemljišča s parc. št.: 297/55, 297/54, 297/53, 297/60, 297/59, 238/9, 247/2, 239/2, 239/1, 238/10, 239/5, 239/4, vse k.o. 678 Spodnje Radvanje, v skupni izmeri cca. 13.140 m<sup>2</sup>.

Območje SD OPPN meji na obstoječo pozidavo, kjer so obstoječi komunalni in energetske vodi.

Pobudnik, lastnik in investitor želi na obravnavanem območju, ki je predmet sprememb in dopolnitev odloka o OPPN umestiti nov objekt z zunanjo ureditvijo, parkirnimi in prometnimi površinami in vso pripadajočo energetsko in komunalno infrastrukturo. Namesto pritličnega poslovnega objekta se načrtuje gradnja poslovnega objekta z 10 etažami. Zahodno od objekta ostane parkovna ureditev. Pod objektom in delom zunanjega parkirišča ob parkovni površini, se predvidi garaža. V severovzhodnem delu novo načrtovane ureditve se na novo predvidi uvoz v garažo in se uredi nivojsko parkiranje, tudi na območju, kjer je bil po veljavnem OPPN predviden objekt 3.

Zaradi nerealizacije sedanjih določil se pripravljajo spremembe in dopolnitve veljavnega prostorskega akta.

Umestitev novo predvidenega objekta pomeni prilagajanje okoliški zgrajeni strukturi stavb v širšem urbano-morfološkem kontekstu.

Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo novega objekta z vso potrebno zunanjo ureditvijo,
- gradnjo potrebne prometne infrastrukture,
- gradnjo potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

**Slika 1: Prikaz območja SD OPPN – Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev**  
(vir: SD OPPN)




LEGENDA:

 MEJA OBMOČJA SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN



PREDVIDENA UREDITEV

URBIS. Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor		
PROJEKT:	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE TA 9 V MESTNI OBČINI MARIBOR	
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK	
NASLOV LISTA:	Prikaz SD OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru PREGLEDNA SITUACIJA ŠIRŠEGA OBMOČJA NAČRTOVANIH UREDITEV	
NAROČNIK IN INVESTITOR:	MRB INVESTICIJE, GRADBENIŠTVO, TRGOVANJE IN STORITVE D.O.O., OB POLENI 31, 2230 LENART V SLOVENSKIH GORICAH	
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 A	
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 0763 A	
ŠT. PROJEKTA:	2017/SDOPPN-061	
DATUM PROJEKTA:	NOVEMBER 2019	
MERILO:	1 : 2500	
ŠT. LISTA:		<b>3</b>

Na območju je predvidena gradnja poslovnega objekta, prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

#### Pogoji glede urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja

Predvidena je gradnja poslovnega objekta (2), v jugovzhodnem delu območja SD OPPN, južno od Ulice Eve Lovše.

V kartografski prilogi je zarisani tloris stavbe načelen (velikost, oblika) in se lahko spremeni znotraj prikazane gradbene meje.

Odstopanje od zarisanih tlorisnih dimenzij objekta 2 je tako možno znotraj zarisane območja gradbene meje.

Objekt je zasnovan kot prepoznavna dominanta v prostoru. Volumen je subtilno členjen zaradi česar ima lastno identiteto in vizualno prepoznavnost. Tlorisna zasnova objekta je fleksibilna, ki jo omogoča skeletna zasnova konstrukcije. Globina obodnega prostora v nadstropjih namenjen za pisarne (delovna mesta) ali druge prostore je cca. 6,0 m kar zagotavlja primerno naravno osvetlitev in različne velikosti prostorov. Mogoča je izvedba oceanskega tipa ali ločenih pisarn, ki so nanizane ob enojni ali dvojni vezni hodnik. Mogoča je tudi kombinacija obeh konceptov.

Pritličje je preko parterja z nadstreškom odprto navzven. S tem je zagotovljena povezanost stavbe z okolico in je odprta do uporabnikov.

Etažnost objekta je K + P + 10.

Kletna etaža (K) je namenjena parkiranju. Svetla višina garažne etaže je 2,5 m. Je kompleksne oblike in se prilagaja zemljiški parceli ter prometnemu režimu parkiranja.

Razteza se pod objektom ter seže izven gabarita pritličja in nadstropij stavbe. Dostop je predviden po uvozno izvozni rampi na severnem delu objekta, notranjih vertikalnih komunikacijah in zunanjih stopniščih namenjenih prvenstveno evakuacijskim izhodom. Garažna rampa služi tudi kot evakuacijski izhod z ločenim peš koridorjem.

Nad delom kleti je pritlična etaža (P). Ima večji tlorisni gabarit dimenzij 47 x 31 m in svetlo višino 4,0 m. Poleg glavnega dostopa je zasnovanih več neposrednih dostopov za potrebe programskih vsebin (dostava, službeni in servisni vhodi) in evakuacije. Podoben vendar malo večji gabarit ima 1. nadstropje (1N), ki je namenjeno poslovnim in skupnim prostorom.

Nadstropne etaže (2N do 10N) so enake zasnove. Tloris je pravokotno klinaste oblike, ki je prilagojen vertikalni in horizontalni komunikaciji. Maksimalni tlorisni gabarit je cca. 47 x 36 m. V osrednjem delu »jedru« se nahajajo pomožne funkcije in tehnični prostori. Okoli je načrtovan koridor – povezovalni hodnik namenjen interni komunikaciji. Slednji se veže na vertikalno komunikacijo locirano ob južno fasado stavbe. Komunikacijsko jedro tvorijo 2 osebna in 1 gasilsko dvigalo s skupnim predprostorom ter varnostno stopnišče. V neposredni bližini je tudi požarni prostor, v vsaki etaži, po pogojih požarne varnosti.

Smeri in lokacije dostopov in dovozov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji.

#### Zunanja ureditev

Oblika zemljiške parcele celotnega projekta je v obliki črke L in poteka pravokotno od Ljubljanske ulice in do Ceste proletarskih brigad. Širina zemljišča je od 15 – 40 m. Na stičišču obeh krakov se zemljišče razširi (57 x 51m) in je zato primerno za postavitve objekta. S to mikrolokacijo je dosežena uravnotežena komunikacija med dostopi v objekt in uporabo zunanjih površin.

Na zemljišče so predvideni trije prometni dostopi. Na vsakem kraku po eden in glavni dostop v garažo ter dostavno servisno cesto. Slednja poteka mimo rampe okoli objekta in se navezuje na ulico Eve Lovše.

Območje proti Ljubljanski cesti je namenjeno zeleni parkovni ureditvi.

Programsko upošteva določila trenutno veljavnega OPPN in predstavlja skupno zeleno oazo med intenzivno in urbano rabo. Pred stavbo je večja tlakovana površina in predstavlja parter stavbe v obliki odprtega trga. Delno je pokrit z nadstrešnico pod katero je načrtovan tudi gostinski vrt. Proti Cesti proletarskih brigad na SV je manjši poslovni park in v nadaljevanju parkirišče. Ozelenjeno je z drevesi, grmovnicami, zelenico... V sklopu ureditve okolice se zajame urbana parkovna oprema, razsvetljava in označevalni oz. usmerjevalni elementi.

Poleg parkirišča na SV kraku je načrtovano tudi parkirišče ob objektu na SZ strani. Bližja parkirišča so namenjena strankam preostala pa zaposlenim. V sklopu parkirnih površin se zagotovi polnjenje električnih vozil in omejitve dostopa, dovoza tretjim osebam. Ob tem se v skladu s prostorskimi pogoji zagotovi dovozna cesta in potrebni dostopi za potrebe poklicnega gasilskega doma. Parkirišča je možno tudi nadkriti z nadstrešnico.

#### Osnovni urbanistični kazalci na območju sprememb in dopolnitev OPPN

1. območje urejanja	13 140 m <sup>2</sup>
2. zazidane površine	1725 m <sup>2</sup>
3. proste površine v območju SD OPPN	11 415 m <sup>2</sup>
4. zelene površine	3038 m <sup>2</sup>
5. bruto tlorisne površine	12 079 m <sup>2</sup>
6. FZ – faktor zazidanosti območja OPPN	13 %
7. FIZ – faktor izrabe območja	0,9

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





## **5. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**

### **5.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**

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

#### **5.1.1. Prometna ureditev**

Glavni dovoz do območja OPPN je preko obstoječe prometne infrastrukture, z Ulice Eve Lovše, južno in vzhodno od trgovskega objekta. Predvideni so trije (3) prometni priključki. Dva uvoza na območje sta predvidena na zunanja parkirišča, en uvoz pa je namenjen kot uvoz-dovoz v kletno etažo-garažo.

Na severnem delu območja, na Ulici Eve Lovše je potrebno preko parkirišča zagotoviti interventno pot do območja gasilske brigade in reševalne postaje.

##### Mirujoči promet

Parkirišča so načrtovana nivojsko in v kletni etaži. Zunaj na nivoju je načrtovanih 201 PM, v kleti 105 PM, skupaj predstavlja 306 parkirišč. V kolikor se izkaže potreba po dodatnih parkirnih mestih je mogoča širitev kletne etaže proti SZ, možna je tudi izvedba več kletnih etaž. Natančno število PM se določi v projektni dokumentaciji v skladu z veljavnimi normativi.

V severovzhodnem delu območja se uredijo parkirišča, ki jih je dovoljeno opremiti z električnimi polnilnicami in na območju, ki je grafično opredeljeno, delno nadkriti z nadstrešnicami, kar se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji. Ob Ulici Eve Lovše se uredi drevored.

#### **5.1.2. Opis komunalnega in energetskega urejanja**

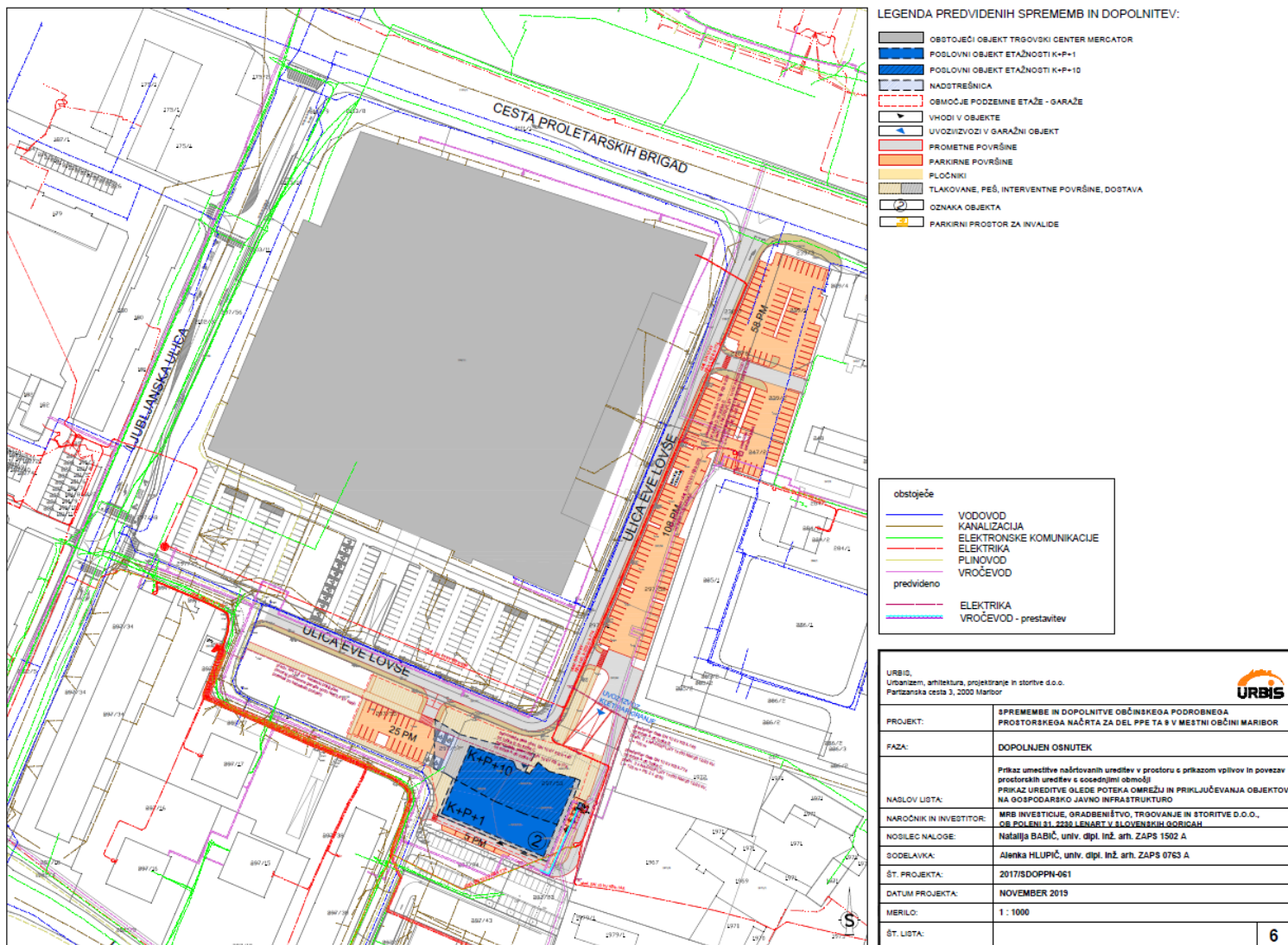
Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev.

Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve je potrebno prilagoditi zahtevam upravljavca.



Prej opisana načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura oz. priključki nanjo so prikazani na izseku iz OPPN v nadaljevanju:

**Slika 3: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo**  
(vir: SD OPPN)



## **5.2. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA ZA ELABORAT EKONOMIKE**

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

- nova interventna pot do območja gasilske brigade in reševalne poti, ki se naveže na obstoječe prometno omrežje.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (energetska infrastruktura in vročevodno omrežje), ki je predvidena s SD OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišča ter za funkcioniranje na zemljišču zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

### **5.3. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO, VIRI FINANCIRANJA IN OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE**

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane javne 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 namenjena nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Stroški v nadaljevanju so ocenjeni z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v SD OPPN. Količine so povzete in preračunane iz SD OPPN ter ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posameznih vrst infrastrukture, ki so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov na terenu ob konkretnih gradnjah. V izračunih so upoštevani stroški za različne vrste dokumentacije v višini 4 % od gradbenih stroškov. Stroški za m<sup>2</sup> zemljišča so prevzeti iz evidenc vrednotenja nepremičnin.

Podrobni izračuni so na voljo v arhivu izdelovalca elaborata ekonomike.

Stroški so ocenjeni v evrih (€), veljajo na dan 31.12.2018 in ne vključujejo davka na dodatno vrednost.

Ocenjeni stroški za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme na območju SD OPPN po elaboratu ekonomike znašajo:

<b>Vrsta komunalne opreme</b>	<b>Ceste</b>
<b>Vrsta stroška</b>	
Gradbeni stroški	9.701,76
Projektna, druga dokumentacija	388,07
<b>STROŠKI SKUPAJ</b>	<b>10.089,83</b>
Zemljišča	2.251
<b>SKUPAJ OCENJENI STROŠKI</b>	<b>12.340,83</b>

Za območje, ki se načrtuje s SD OPPN, sta se občina in investitor dogovorila, da bo investitor komunalno opremo zgradil sam.

Že v točki 5.2. smo opredelili vrste druge gospodarske javne infrastrukture, ki je predvidena s SD OPPN. Ugotovili smo, da je obvezna ureditev energetske infrastrukture in vročevodnega omrežja.

Okvirna ocenjena vrednost vseh predvidenih del ureditve EE omrežja znaša 40.000,00 €, brez davka na dodatno vrednost.

Stroški za prestavitev vročevodnega omrežja so ocenjeni na 30.000,00 € brez davka na dodatno vrednost.

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu ekonomike brez davka na dodatno vrednost skupaj znašajo 82.340,83 €.

### **Viri financiranja**

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 s SD 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 predeli rokovne in finančne obveznosti ter druge medsebojne obveznosti in pravice, zagotovi investitor tudi gradnjo druge gospodarske infrastrukture, ki ni komunalna oprema..

### **Opredelitev etapnosti**

Prvo etapo izvedbe načrtovane prostorske ureditve predstavlja izgradnja komunalne opreme in priključkov na obstoječe infrastrukturno omrežje za potrebe zazidave, ki obsega tudi prestavitve obstoječih vodov. Istočasno z izgradnjo priključkov je možno izvajati posege v zvezi z gradnjo poslovnega objekta, kasneje pa še zunanje ureditve oz. ureditve okolice objekta.

## 6. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Predpis določa, da je treba v elaboratu ekonomike obravnavati 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.).

Skupni imenovalec potrebam po vseh vrstah družbene infrastrukture je, da jih generirajo (novi) prebivalci, ki bodo uporabniki objektov, ki se načrtujejo s SD OPPN.

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane s SD OPPN, so namenjene gradnji poslovnih objektov, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju.

**Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.**

## **VIRI TER PODATKOVNE IN DRUGE OSNOVE, KI SO BILE UPORABLJENE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE:**

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, 45/19);
- Spremembe in dopolnitve odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE Ta 9-P (izdelal »Urbis d.o.o.«, Natalija Babič, univ. dipl. inž. arh., identifikacijska številka ZAPS 1502 A, november 2019).