

PRAING

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA SPREMEMBO IN DOPOLNITEV
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA
DEL OBMOČJA STUDENCI 10 S (OBMOČJE OPUŠČENEGA
STUDENŠKEGA POKOPALIŠČA) ZARADI UMESTITVE
DODATNEGA OBJEKTA K DOMU STAROSTNIKOV, V
MESTNI OBČINI MARIBOR**

(v fazi Osnutka OPPN)

NAROČNIK: Mestna občina Maribor
Sektor za urejanje prostora
Grajaska ulica 7
2000 Maribor

IZVAJALEC: PRAING, pravne, inženirske in druge storitve, Andrej Jamšek
s.p., Svečina 2a, 2201 Zgornja Kungota

ŠT. PROJEKTA: AJ/04-2020-EE

KRAJ IN DATUM: MARIBOR, september 2020

PODPIS IN ŽIG:

PRAING
pravne, inženirske in druge storitve



KAZALO

1	POVZETEK IN KLJUČNE UGOTOVITVE ELABORATA EKONOMIKE	2
1.1	Komunalna in druga gospodarska javna infrastruktura	2
1.2	Viri financiranja komunalne in druge infrastrukture	3
1.3	Družbena infrastruktura	3
2	UVOD	4
2.1	Opis stanja in z SD OPPN načrtovanega razvoja območja	4
2.2	Namen elaborata ekonomike	5
2.3	Predpisi, ki so bili upoštevani pri izdelavi elaborata ekonomike	5
2.4	Podlage za izdelavo elaborata ekonomike	5
3	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	6
3.1	Povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi	6
3.2	Prometno omrežje	7
3.2.1	Obstoječe stanje prometnega omrežja	7
3.2.2	Predvideno prometno omrežje za realizacijo v SD OPPN načrtovanih ureditev	7
3.2.3	Ocena stroškov investicij v predvideno prometno omrežje	7
3.3	Javne zelene površine	8
3.3.1	Obstoječe stajne javnih zelenih površin	8
3.4	Vodovod	8
3.4.1	Obstoječe stanje vodovodnega omrežja	8
3.4.2	Predvideno vodovodno omrežje za realizacijo v SD OPPN načrtovanih ureditev	8
3.4.3	Ocena stroškov investicij v predvideno vodovodno omrežje	8
3.5	Omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod	9
3.5.1	Obstoječe stanje omrežja in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih vod	9
3.5.2	Predvideno novo omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod za realizacijo v SD OPPN načrtovanih ureditev	9
3.5.3	Ocena stroškov investicij v novo omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod	9
3.6	Naprave in objekti za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komu. in drugih odpadkov	10
3.6.1	Obstoječe stanje na področju naprav in objektov za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov	10
3.6.2	Predvidene nove naprave in objekte za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov za realizacijo v SD OPPN načrtovanih ureditev	10
3.7	Elektroenergetsko omrežje	11
3.7.1	Obstoječe stanje elektroenergetskega omrežja	11
3.7.2	Ocena stroškov investicij v novo elektroenergetsko omrežje	11
3.8	Telekomunikacijsko omrežje	12
3.8.1	Obstoječe stanje telekomunikacijskega omrežja	12
3.8.2	Ocena stroškov investicij v novo telekomunikacijsko omrežje	12
4	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	13
4.1	Podlage za izdelavo elaborata ekonomike	13
5	VIRI	14

1 POVZETEK IN KLJUČNE UGOTOVITVE ELABORATA EKONOMIKE

Območje sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja S10 S (v nadaljevanju: SD OPPN) se nahaja v naselju Studenci, ki je najstarejšo mariborsko predmestje s historičnim delom okrog Jožefove cerkve, ki pa je danes ločeno od pretežnega dela Studencev. Prostorski razvoj območja je proti jugu in zahodu.

Območje SD OPPN je veliko cca 13.000 m². Razlog za izdelavo SD OPPN je širitev objektov za potrebe nastanitve in oskrbe starejših občanov. Povpraševanje po tovrstni nastanitvi in oskrbi starejših narašča, s tem pa naraščajo potrebe po novih objektih, prostorih, itd.

Trenutno območje obravnavano v SD OPPN predstavlja delno pozidana površina (dom za starejše občane, sakralni objekt in objekt z oskrbovanimi stanovanji), ki leži med Erjavčevo ulico in Pekrsko cesto. Območje je z južne, vzhodne in zahodne strani obdano s stanovanjskimi objekti.

Osnovna namenska raba območja je stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja. Med tem ko je podrobna namenska raba območja- površine za stanovanja, površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti.

1.1 Komunalna in druga gospodarska javna infrastruktura

Prometno omrežje

Za potrebe gradnje objekta ni potrebna ureditev novih prometnih omrežij oz. ostalih prometnih naprav in signalizacij.

Vodovodno omrežje

Za potrebe vodo oskrbe je predvidena priključitev objekta na obstoječe vodovodno omrežje preko obstoječega vodovodnega priključka.

Kanalizacijsko omrežje

Za potrebe odvoda fekalnih vod je predvidena priključitev objekta na obstoječi kanalizacijski sistem. Hkrati se odvod meteornih vod izvede na obstoječo meteorno kanalizacijo na vzhodnem, severnem in zahodnem delu načrtovanega objekta.

Ravnanje z odpadki

Na območju SD OPPN je urejeno ločeno zbiranje odpadkov. Druge oblike zbiranja odpadkov na javnih površinah na območju SD OPPN niso predvidene, zato stroški sistemov za ravnanje z odpadki niso vključeni v elaborat ekonomike.

Elektroenergetsko omrežje

Predvidena je priključitev objekta na obstoječa elektroenergetska omrežja preko že obstoječih priključkov.

Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV

Predvidena je priključitev objekta na obstoječo telekomunikacijsko omrežje preko že obstoječega priključka.

Ocena stroškov izgradnje komunalne in druge javne infrastrukture je predstavljena v spodnji preglednici:

VRSTA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI	OCENJEN STROŠEK
Skupna ocena stroškov v predvideno prometno omrežje na območju SD OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvidene javne zelene površine na območju SD OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno vodovodno omrežje na območju SD OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno kanalizacijsko omrežje fekalnih vod na območju SD OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno kanalizacijsko omrežje meteornih vod strešin na območju SD OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno elektro omrežje (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno telekomunikacijsko omrežje (z DDV)	0,00 EUR
SKUPAJ (z DDV)	0,00 EUR

1.2 Viri financiranja komunalne in druge infrastrukture

V SD OPPN ni načrtovanih komunalnih in drugih ureditev, ki bi zahtevali opredelitev financiranja

1.3 Družbena infrastruktura

Ocenjujemo, da realizacija v SD OPPN načrtovanih ureditev ne bo povzročila potreb po povečanju zmogljivosti ali posodobitvi družbene infrastrukture. Načrtovan objekt za potrebe nastanitve in oskrbe starejših občanov bo imel zagotovljeno zdravniško oskrbo s čimer se ne bo povečala obremenitev zdravniških timov v Mestni občini Maribor.

2 UVOD

2.1 Opis stanja in z SD OPPN načrtovanega razvoja območja

Območje SD OPPN se nahaja v naselju Studenci, ki je najstarejšo mariborsko predmestje s historičnim delom okrog Jožefove cerkve, ki pa je danes ločeno od pretežnega dela Studencev. Razvijalo se je proti jugu in zahodu.

Območje SD OPPN je veliko cca 13.000 m². Razlog za izdelavo SD OPPN je širitev objektov za potrebe nastanitve in oskrbe starejših občanov. Povpraševanje po tovrstni nastanitvi in oskrbi v Mestni občini Maribor narašča, s tem pa naraščajo potrebe po novih prostorih.

Trenutno območje, ki se obravnava z SD OPPN predstavlja delno pozidana površina (dom za starejše občane, sakralni objekt in objekt z oskrbovanimi stanovanji), ki leži med Erjavčovo ulico in Pekrsko cesto. Območje je z južne, vzhodne in zahodne strani obdano s stanovanjskimi gradnjami.

Osnovna namenska raba območja je stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja. Med tem ko je podrobna namenska raba območja- površine za stanovanja, površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti.

Obravnavano območje SD OPPN leži v III. vodovarstvenem režimu.

Izven območja SD OPPN ni predvidena ureditev energetske, komunalne ali telekomunikacijske infrastrukture.



Slika 1: Prikaz območja SD OPPN v širšem in ožjem prostoru (vir: Osnutek SD OPPN, TIURB, d.o.o.)

2.2 Namen elaborata ekonomike

Elaborat ekonomike je obvezna strokovna podlaga za izdelavo prostorskih aktov. Njegova izdelava je določena v 65. členu Zakona o urejanju prostora (ZUREP 2). Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave OPPN preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike določa:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskega akta,
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev ki so predvidene v prostorskem aktu in
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo prostorskega akta na občinskem svetu. Namen elaborata je tako seznanitev občinskega sveta o ekonomskih posledicah realizacije prostorskega akta.

2.3 Predpisi, ki so bili upoštevani pri izdelavi elaborata ekonomike

Predpisi, ki so podlaga za izdelavo elaborata ekonomike in so v njih določeni namen, podlage in vsebina elaborata ekonomike so:

- Zakon o urejanju prostora ZUREP 2 (Uradni list RS, št. 61/17)
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19)

2.4 Podlage za izdelavo elaborata ekonomike

Podatki o obstoječi in predvideni komunalni opremi so prevzeti iz osnutka SD OPPN in smernic k osnutku SD OPPN.

Ocene investicij v izgradnjo nove gospodarske javne infrastrukture temeljijo na naslednjih virih:

- Strokovna naloga Opredelitev vsebine, načina izdelave in predloga navodila elaborata ekonomike (Izdelovalec: Ljubljanski urbanistični Zavod d.d., december 2017).
- Gradiv z oceno stroškov v podobno gospodarsko javno infrastrukturo s katerimi razpolaga izdelovalec elaborata ekonomike.

3 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

3.1 Povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi

Na območju SD OPPN je predvidena gradnja dodatnega objekta z namenom širitve kapacitet doma za starostnike (Dom pod gorco).

Za potrebe predvidene gradnje na območju ni predvidena ureditev komunalne, elektro in telekomunikacijske infrastrukture, saj se predviden objekt navezuje na obstoječe priključke oz. omrežja.

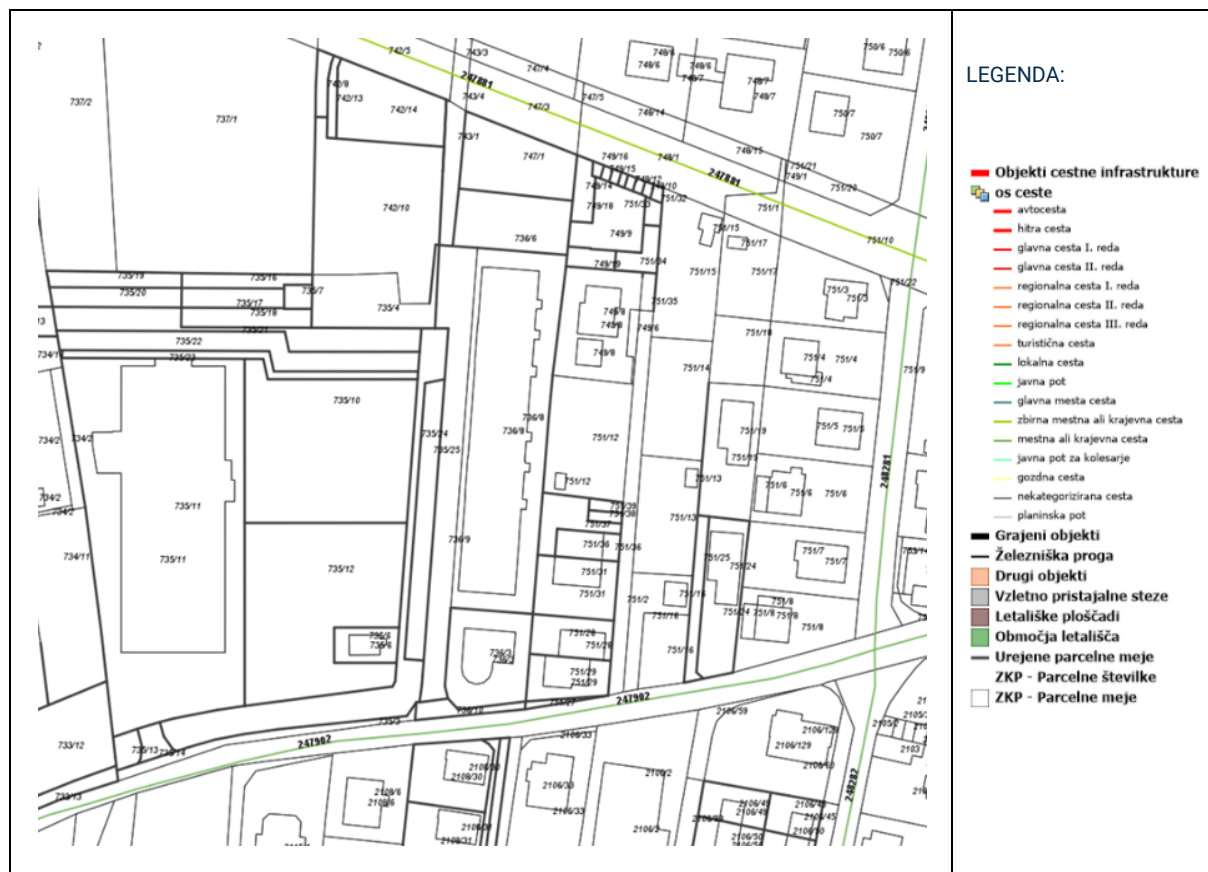
Zaradi navedenega je ocenjen strošek izgradnje komunalne, elektro in telekomunikacijske infrastrukture 0,00 €.

VRSTA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI	OCENJEN STROŠEK
Skupna ocena stroškov v predvideno prometno omrežje (protiprašna zaščita, razsvetljava, signalizacija in ureditev priključnih radijev) na območju OPPN (z DDV)	0,00
Skupna ocena stroškov v predvidene javne zelene površine na območju OPPN (z DDV)	0,00
Skupna ocena stroškov v predvideno vodovodno omrežje na območju OPPN (z DDV)	0,00
Skupna ocena stroškov v predvideno kanalizacijsko omrežje za fekalne vode na območju OPPN (z DDV)	0,00
Skupna ocena stroškov v predvideno elektro omrežje (z DDV)	0,00
Skupna ocena stroškov v predvideno telekomunikacijsko omrežje (z DDV)	0,00
Skupna ocena stroškov v predvideno kanalizacijsko omrežje za padavinske vode na območju OPPN (z DDV)	0,00
SKUPAJ (z DDV)	0,00 €

3.2 Prometno omrežje

3.2.1 Obstoječe stanje prometnega omrežja

Predmetno območje leži severno od občinske ceste 247902 (Pekrska cesta) in južno od občinske ceste 247881 (Erjavčeva ulica).



Slika 2: Obstoječe stanje prometnega omrežja

3.2.2 Predvideno prometno omrežje za realizacijo v SD OPPN načrtovanih ureditev

Z SD OPPN ni predvidena ureditve prometnega omrežja. Objekt se navezuje na obstoječo prometno omrežje.

3.2.3 Ocena stroškov investicij v predvideno prometno omrežje

Ker z SD OPPN ni predvidena ureditev prometnega omrežja je strošek predvidene prometne ureditve 0,00 EUR.

3.3 Javne zelene površine

3.3.1 Obstoječe staje javnih zelenih površin

Na območju SD OPPN ni predvidenih javnih zelenih površin. S tem ni povezanih stroškov z ureditvijo slednjih.

3.4 Vodovod

3.4.1 Obstoječe stanje vodovodnega omrežja

Obstoječe vodovodno omrežje potekata v južnem delu predmetnega območja.



Slika 3: Obstoječe stanje vodovodnega omrežja

3.4.2 Predvideno vodovodno omrežje za realizacijo v SD OPPN načrtovanih ureditev

Za potrebe vodo oskrbe načrtovanega objekta se uporabi obstoječi priključek.

3.4.3 Ocena stroškov investicij v predvideno vodovodno omrežje

Z SD OPPN ni predvidena dodatna ureditev oz. razširitev vodovodnega omrežja. Zato je strošek ureditve vodovodne infrastrukture 0,00 EUR.

3.5 Omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod

3.5.1 Obstoječe stanje omrežja in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih vod

Obstoječe omrežje za odvajanje in čiščenje odpadnih vod (mešan sistem) potekata v južnem delu predmetnega območja. Meteorna in fekalna kanalizacija potekata na vzhodnem, severnem in zahodnem delu objekta.



Slika 4: Obstoječe stanje kanalizacijskega omrežja

3.5.2 Predvideno novo omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod za realizacijo v SD OPPN načrtovanih ureditev

Za odvod fekalnih vod se ne zgradi novih gravitacijskih kanalov. Načrtovan objekt se priklopi na obstoječi priključek.

3.5.3 Ocena stroškov investicij v novo omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod

Ker z SD OPPN ni predvidena ureditev novega omrežja in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih vod je strošek predvidene infrastrukture 0,00 EUR.

3.6 Naprave in objekti za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov

3.6.1 Obstoječe stanje na področju naprav in objektov za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov

V Mestni občini Maribor za zbiranje in odvoz odpadkov v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe varstva okolja skrbi podjetje Snaga, družba za ravnanje z odpadki in druge komunalne storitve, d.o.o.

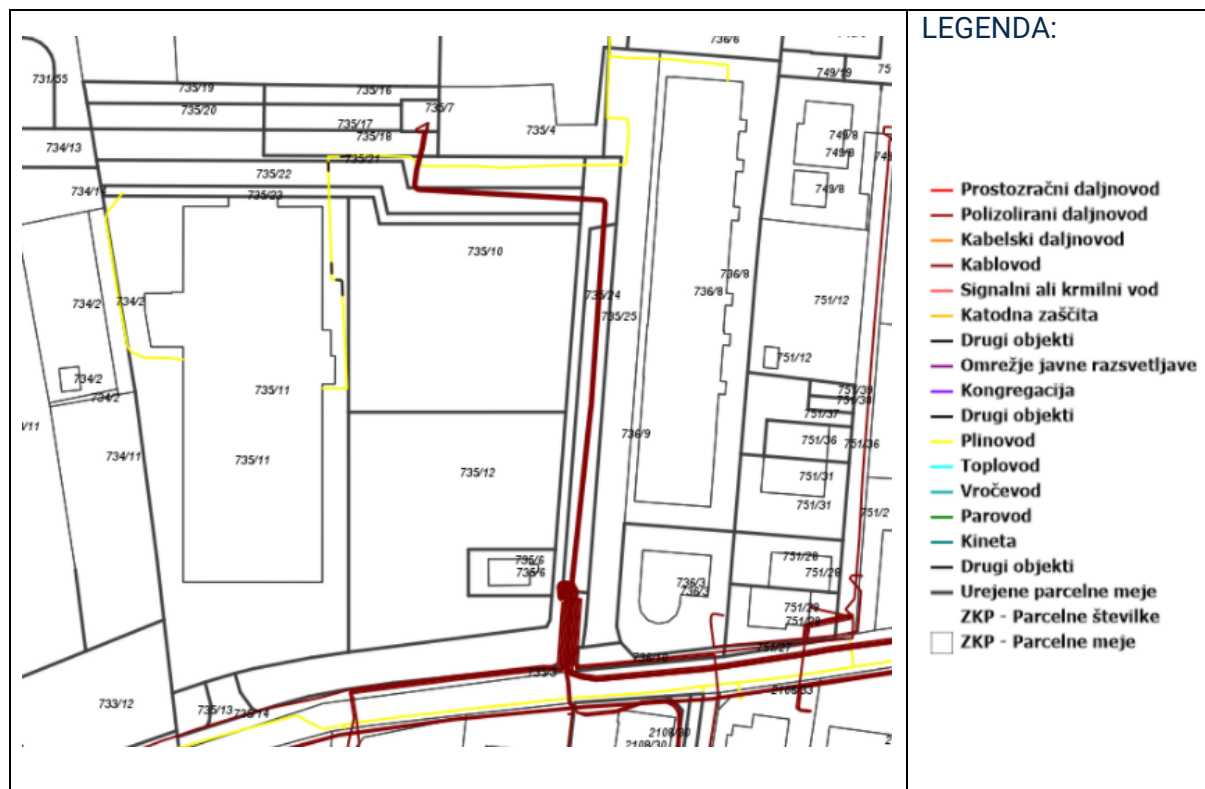
3.6.2 Predvidene nove naprave in objekte za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov za realizacijo v SD OPPN načrtovanih ureditev

Na območju SD OPPN je že urejeno ločeno zbiranje odpadkov v okviru zbirnih mest za komunalne odpadke. Druge oblike zbiranja odpadkov na javnih površinah na območju SD OPPN niso predvidene.

3.7 Elektroenergetsko omrežje

3.7.1 Obstoječe stanje elektroenergetskega omrežja

Obstoječe elektroenergetsko omrežje poteka severno, južno in vzhodno od predmetnega območja.



Slika 5: Obstoječe stanje elektroenergetskega omrežja

3.7.2 Ocena stroškov investicij v novo elektroenergetsko omrežje

Ker z SD OPPN ni predvidena ureditev z novimi elektroenergetskih omrežij je strošek predvidene infrastrukture v navedena omrežja 0,00 EUR.

3.8 Telekomunikacijsko omrežje

3.8.1 Obstoječe stanje telekomunikacijskega omrežja

Obstoječe omrežje elektronskih komunikacij poteka severno, južno in vzhodno od predmetnega območja.

Glede na podatke zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture, je za nameravano ureditev zagotovljena potrebna navezava na obstoječa infrastrukturna omrežja. Gospodarska javna infrastruktura je speljana na območje sprememb in dopolnitev



Slika 6: Obstoječe stanje kanalizacijskega omrežja

3.8.2 Ocena stroškov investicij v novo telekomunikacijsko omrežje

Ker z SD OPPN ni predvidena ureditev z novimi telekomunikacijskimi omrežji je strošek predvidene infrastrukture v navedeno omrežje 0,00 EUR.

4 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

4.1 Podlage za izdelavo elaborata ekonomike

V predmetnem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovana prostorska ureditev in z njo načrtovana gradnja objekta ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo.

Prostorska ureditev, načrtovana z SD OPPN je namenjena širitvi objektov za potrebe nastanitve in oskrbe starejših občanov. V sklopu objekta bo tudi zagotovljena zdravstvena oskrba s čimer ne bo prišlo do povečane obremenitve obstoječih zdravstvenih timov v Mestni občini Maribor.

Zaradi navedenega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.

5 VIRI

- (1) Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17);
- (2) Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19);
- (3) Pravilnik o elaboratu ekonomike (osnutek podzakonskega akta za javno razpravo, februar 2018);
- (4) Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor; osnutek OPPN;
- (5) Opredelitev vsebine, način izdelave in predloga navodila elaborata ekonomike (Strokovna naloga), Ljubljanski urbanistični zavod d.d., november 2018
https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Urbanirazvoj/ba7bb27421/elaborat_ekonomika_LUZ.pdf;