



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: 35005-4/2019-64

Datum: 23.11.2020



**GMS – 306**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 18. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA:** Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja ST-1 ob Ruški cesti v Mestni občini Maribor (Dravski breg) - druga obravnava

**GRADIVO PRIPRAVIL:** URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR  
Sektor za urejanje prostora

**GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša Arsenovič, župan

**POROČEVALEC:** Lidija KODRIČ VUK, vodja sektorja  
predstavnik načrtovalca, Urbis d.o.o

**PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja ST-1 ob Ruški cesti v Mestni občini Maribor (Dravski breg)



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR  
Sektor za urejanje prostora

Številka: 35005-4/2019-64

Datum: 23.11.2020



**PODPISNI LIST**  
**PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 18. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA**  
**MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja ST-1 ob Ruški cesti v Mestni občini Maribor (Dravski breg) <i>- 2. obr.</i>
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Odlok 2. Obrazložitev 3. Grafične priloge

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Vesna BAUMAN, podskretarka Lidija KODRIČ VUK, Vodja sektorja	SUP	23. 11. 2020	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Suzana Fras Vodja urada			
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	/			
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	/			
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u> Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	4.12.2020	<i>[Signature]</i>
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--------------------

Gradivo pregledal . direktorja MU	Mag. Nataša Rodošek	Kabinet župana		<i>[Signature]</i>
-----------------------------------	---------------------	----------------	--	--------------------



Na podlagi 125. člena v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/2011, 8/14) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji ..... redni seji dne ..... sprejel

## **ODLOK**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja ST-1 ob Ruški cesti v Mestni občini Maribor (Dravski breg)**

-predlog OPPN-

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE (UVODNE DOLOČBE)**

##### **1. člen**

*(splošno)*

- (1) Sprejme se občinski podrobni prostorski načrt za del območja St-1 ob Ruški cesti v Mestni občini Maribor (Dravski breg) (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, Partizanska cesta 3, pod številko naloge 2019/OPPN-002.
- (2) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 1287.

##### **2. člen**

*(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)*

- (1) S tem OPPN se načrtuje gradnja pretežno stanovanjskega kompleksa s poslovnim programom v pritličju s pripadajočimi ureditvami parkirnih in zelenih površin. Predvidi se ureditev dostopne poti do Studenske brvi. Načrtuje se priključitev na prometno, komunalno, energetska infrastrukturo in vsi potrebni novi vodi ter ostale zunanje ureditve.

##### **3. člen**

*(vsebina in sestavni del OPPN)*

- (1) Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja St-1 ob Ruški cesti (v nadaljevanju OPPN) določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, možna odstopanja ter obveznosti investitorjev.
- (2) Sestavni del OPPN so poleg besedila odloka tudi kartografski del in priloge.

#### **II. OBMOČJE OPPN**

##### **4. člen**

*(opis območja)*

- (1) Območje OPPN se nahaja se med Valvazorjevo ulico in Ruško cesto ter zahodno od Raičeve ulice s peš navezavo na Studensko brv. Območje je prometno dostopno z Ruške ceste.
- (2) Območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele ali dele parcel v k.o. Tabor (659), številka: 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11/1, 27/5, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, 2802/1-del.  
Velikost območja OPPN je 14.353 m<sup>2</sup>.
- (3) Na ureditvenem območju OPPN je v jugozahodnem delu območje obstoječi objekt, v katerem je transformatorska postaja TP t-031. Objekt leži na parcelah številka 27/5, 27/13, 27/14, vse k.o. Tabor (659).
- (4) Na območju parcel 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11/1 k.o. Tabor (659) se nahaja obstoječa klančina, peš dostop do Studenske brvi.

##### **5. člen**

*(namenska raba območja)*

- (1) Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.
- (2) Podrobnejša namenska raba površin: površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti.
- (3) Na površinah za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti se lahko izvajajo vse dejavnosti, ki so dopustne na površinah za stanovanja ter gostinske dejavnosti.  
Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, trgovski dejavnosti, storitvenim dejavnostim ter dejavnostim družbene infrastrukture. Na površinah so možne tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:
  - poslovne dejavnosti;
  - trgovske dejavnosti;
  - zdravstvene dejavnosti;
  - storitvene dejavnosti;
  - gostinske dejavnosti brez nastanitve ali z nastanitvijo.

### **III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA**

#### **6. člen**

*(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)*

- (1) Območje je prometno dobro dostopno z obstoječe Ruške ceste, ki se nahaja na severni strani predmetnega zemljišča za stanovanjski kompleks in na južni strani od klančine na Studenško brv. Od tod se načrtuje dovoz na parkirišče za potrebe stanovanjskega kompleksa. Prav tako se z Ruške ceste dostopa do klančine do Studenške brvi. Zemljišče je ravno, degradirano, del je pozidan, v večjem delu zemljišča se nahaja gradbena jama.

### **IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV**

#### **7. člen**

*(dopustni posegi)*

- (1) V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:
  - gradnja novih objektov, gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov, gradnja gradbeno inženirskih objektov,
  - rekonstrukcije,
  - sprememba namembnosti,
  - vzdrževanje objektov,
  - odstranitev objektov in druga pripravljala dela.
- (2) Navedeno velja tudi za gospodarsko javno infrastrukturo na območju urejanja OPPN.

#### **8. člen**

*(dopustni objekti in dejavnosti)*

- (1) V območju OPPN so dopustni naslednji objekti v skladu z veljavno Uredbo o razvrščanju objektov:
  - stanovanjske stavbe,
  - nestanovanjske stavbe:
    - gostinske stavbe,
    - poslovne in upravne stavbe
    - trgovske in storitvene stavbe,
  - garažne stavbe,
  - stavbe splošnega družbenega pomena:
    - stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
    - stavbe za zdravstveno oskrbo,
  - gradbeno inženirski objekti:
    - ceste,
    - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
    - lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja.

Enostavni in nezahtevni objekti



- drugi gradbeni posegi
- trajno reliefno preoblikovanje terena (nasipi, izkopi in odkopi...)
- gradbeni posegi za opremo odprtih površin (urbano opremo, ekološki otoki, otroška igrišča, igrišče za mladostnike...)
- drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje,
- drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (ograje, oporni zidovi...).

## 9. člen

*(zazidalna zasnova)*

- (1) Predvidena je izgradnja stanovanjskih stavb, stanovanjskega kompleksa v kombinaciji z dovoljenimi dejavnostmi po podrobnejši namenski rabi prostora. Zasnova kompleksa načrtuje v pritličju poslovni program, v ostalih nadstropjih pa stanovanja. Stanovanja je možno v manjši meri umestiti tudi v pritličje. Načrtuje se ureditev dostopne poti z Ruške ceste proti severu, do poti Ob izvirkih in nabrežja reke Drave oziroma do obstoječe Studenške brvi.
- (2) Zasnova stavb vzpostavlja glavno os na reko Dravo. V osrednjem delu zasnove se vzpostavi klasični ulični ambient, odprti prostor, ki se odpira na severno stran proti Dravi in tako povzema karakteristike trga. Zasnova predstavlja v obliki črke L povezani, različno visoki kompoziciji stavb, z višinskima poudarkoma na južnem delu. Vzporedno z Ruško cesto (stavbi A) stojita dva tlorisno različno velika objekta etažnosti K+P+3. Vsak izmed njiju se proti jugu stavbe višinsko poudari, sta tlorisno enakih dimenzij, vendar različnih etažnosti. Višinski poudarek etažnosti K+P+11 (stavba C) leži na jugovzhodnem delu, višinski poudarek K+P+8 (stavba B) pa na jugozahodnem delu. Povezovalni člen teh dveh višinskih poudarkov je objekt pritlične etažnosti (K+P) (stavba D).  
Zasnova ustvarja tri večje zunanje površine:
  - centralni ambient kot nosilec programa,
  - na zahodni strani vhodni trg z možnostjo kratkotrajnega parkiranja,
  - vzhodno parkovno površino z otroškim igriščem.
- (3) Predvidena je ureditev dostopne poti do Studenške brvi, ki se nahaja v severozahodnem delu območja OPPN. Ureditev predstavlja izvedbo stopničaste ploščadi, vertikalno zalomljen trg, ki je dostopen po segmentih, ki premagujejo višinsko razliko s stopnicami na eni strani in klančino na drugi. Vsak segment posebej predstavlja razgledno ploščad na višjem nivoju, tako da celotna poteza poudarja v hrib zarezano potezo prehoda čez reko.

## 10. člen

*(tipologija zazidave, tlorisni, višinski gabariti in etažnost)*

- (1) Tipologija zazidave stanovanjskih stavb in etažnost:  
Predvidene je izgradnja stanovanjskega kompleksa s pretežno poslovnim programom v pritličju. Kompozicija stavb sestoji iz dveh L elementov, z etažnostjo K+P+3 (objekta A) in po en višinski poudarek. Kompozicija je v notranjosti simetrična, locira višinska poudarka v ozadju - stolpa, v globino zamaknjeno od severnega uličnega, rečnega ambienta. Stavbi v obliki stolpa nimata enake višine, vzhodni je etažnosti K+P+11 (objekt C), zahodni pa K+P+8 (objekt B). Povezovalni člen je pritlična stavba D, etažnosti K+P, ki povezuje višinska poudarka.
- (2) Tlorisni gabariti stanovanjskih stavb:  
Tlorisni gabariti stavb so razvidni iz kartografske situacije list št. 4.2 – Funkcionalno oblikovalski pogoji. Natančni tlorisni gabariti stavb se določijo v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta se lahko preseže za max. +1,0 m z balkoni, ložami, napušči, konzolnimi nadstreški.  
Manjše tlorisne dimenzije stavb so dovoljene.
- (3) Objekti so maksimalnih višinskih gabaritov: 17,00 m – objekt A, 34,00 m – objekt B, 44,00 m – objekt C ter 7,00 m – objekt D. Vsi višinski gabariti se lahko presegajo z ureditvijo strojnic, strojnih naprav, naprav pod tehničnim nadstreškom, za postavitve tehnične opreme (klima, fotovoltaika in podobno), za izhod na streho, za elemente za osvetlitev notranjosti stavbe, izvedbo elektronskih komunikacijskih naprav, ograje....  
Možna je izvedba stavb z več kletnimi etažami.
- (4) Dostopi, vhodi in dovozi do objektov so zarisani načelno. Smeri dostopov, vhodov in dovozov se določijo v projektni dokumentaciji glede na zasnovo stavb in podzemnih garaž.



(5) Ureditev dostopne poti:

Ureditev dostopne poti do Studenške brvi se načrtuje z Ruške ceste proti severu do nabrežja Drave, do poti Ob izvirkih, kjer se navezuje na obstoječo peš povezavo čez reko, Studenško brv. Ureditev dostopne poti je načrtovana kot izvedba stopničaste ploščadi, kot vertikalni trg, ki je dostopen po segmentih, ki premagujejo višinsko razliko s stopnicami na eni strani in klančino na drugi strani. Klančina in stopnice sta po sredini med seboj ločeni z ozelenjenimi zidovi, ki vizualno zmeščajo poseg v hrib in predstavljajo prehod v naravno okolje. Material te ureditve je vidni beton, leseni tlak... Ureditev mora omogočati nemoten dostop za potrebe vzdrževanja brežin, krone in obrežja s strani upravljavca DEM.

### **11. člen**

*(pogoji za oblikovanje objektov)*

- (1) Fasade stavb so zasnovane kot kombinacija več tipov fasad (prezračevalna fasada iz kompaktnih plošč, panelna fasada, zastekljena fasada, kontaktna fasada...).
- (2) Strehe stavb so ravne. Priporočena je izvedba zelene strehe, obvezna je izvedba zelene strehe na pritličnih objektih.
- (3) Klimatske naprave naj ne bodo nameščene na fasadah, razen če so sestavni del oblikovanja fasade.
- (4) Zasteklitev balkonov ni dovoljena.

### **12. člen**

*(pogoji za ureditev zunanjih površin)*

- (1) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.
- (2) Na vzhodni strani območja se načrtuje večja zelena, parkovna površina, na kateri se uredi otroško igrišče.
- (3) Ograja se načrtuje na vzhodnem, južnem in zahodnem robu zemljišča stanovanjskega kompleksa.
- (4) V območju stavb se ob Ruški cesti zagotovijo pogledi proti severu, na Lent in staro mestno jedro.
- (5) V fazi izdelave projektne dokumentacije se naj za ureditev zunanjih zelenih površin pripravi projekt krajinske arhitekture.

### **13. člen**

*(zemljiška - gradbena parcela)*

- (1) Zemljiška – gradbena parcela stanovanjskega kompleksa je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 27/15, 27/16, 27/14, 27/5, 27/13 vsek.o. Tabor (659).
- (2) Zemljiška – gradbena parcela dostopne poti do Studenške brvi je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11/1 k.o. Tabor (659).

### **14. člen**

*(površine namenjene javnem dobru)*

- (1) Po izgradnji dostopne poti do Studenške brvi bo le-ta postala del javne infrastrukture.

### **15. člen**

*(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)*

- (1) Na območju OPPN, razen na prometnih površinah, je dovoljeno postaviti ali urediti enostavne objekte v skladu z 8. členom tega odloka. Ograje, podporni zidovi ter drugi gradbeno inženirski objekti se lahko postavijo do meje sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi na mejo. Višina ograd ne sme presegati 2,0 m nad terenom.
- (2) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja ter pomožnih komunalnih objektov (npr. trafo postaje) v skladu z določili tega odloka.



**V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA  
OBJEKTOV NA GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**  
**ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE INFRASTRUKTURE**

**16. člen**

*(splošni pogoji za prometno urejanje)*

Splošni pogoji za ureditev prometa:

- (1) Za potrebe predmetne pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne, parkirne in manipulativne površine.
- (2) V območju OPPN se izvede rekonstrukcija Ruške ceste. Rekonstrukcija se izvede v smislu celovite in enovite parterne ureditve, ki obsega ureditev vozišča za motorni in kolesarski promet, ureditev zelenih površin in ureditev površin za pešce. Celovita ureditev se poveže s parterno ureditvijo okolja soseske in predstavlja skupaj z njo celoto. Podrobneje se ureditev opredeli v projektni dokumentaciji.
- (3) Rekonstrukcija vozišča Ruške ceste se izvede v gabaritu 5,50 m vključno z obojestranskim pločnikom z zelenimi površinami in se opredeli kot območje umirjenega prometa (max. hitrost 30 km/h). Izvede se navezava na dostopno pot do Studenske brvi.
- (4) Uredi se križišče Črtomirove in Ruške ceste. Križišče se med prehodi za pešce uredi kot enotna površina, dvignjena na nivo pločnika.
- (5) Vse površine morajo imeti ustrezno rešeno ločeno odvodnjavanje padavinskih odpadne voda. Povožne in manipulativne površine morajo biti dimenzionirane za prevoz z tovornimi vozili.
- (6) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjeni pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

**17. člen**

*(pešci in kolesarji)*

- (1) Promet pešcev in kolesarjev je zagotovljen po obstoječih obodnih cestah in pločnikih ter preko dostopnih in manipulativnih površin znotraj območja OPPN.

**18. člen**

*(priključevanje na javno cestno omrežje)*

- (1) Območje OPPN se napaja preko obstoječega prometnega omrežja s priključki na Ruško ulico. Načrtovan je nov uvoz v kletno etažo kompleksa v severovzhodnem delu območja ter uvoz na zunanje nivojsko parkirišče v severozahodnem delu območja.

**19. člen**

*(dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil)*

- (1) Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil je zagotovljen preko obstoječega cestnega omrežja.
- (2) Vsi elementi priključkov in križišč morajo zagotavljati promet intervencijskim in komunalnim vozilom.

**20. člen**

*(mirujoči promet)*

- (1) Parkiranje osebnih vozil stanovalcev se zagotovi v kletni etaži objekta. V eni etaži je načrtovanih 147 PM, kar pomeni v dveh etažah približno 294 PM. Potrebno in natančno število parkirnih mest se bo določilo v projektni dokumentaciji, ko bo znano natančno število stanovanj. Potrebno je zagotoviti 1,5 PM na stanovanje ter 1 PM/30 m<sup>2</sup> poslovnega programa.
- (2) Zunanje parkirišče na zahodni strani območja urejanja je namenjeno parkiranju obiskovalcev javnih programov. Potrebno število parkirnih mest se mora zagotoviti glede na natančno opredeljeno dejavnost v projektni dokumentaciji.



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

#### **21. člen**

*(javni potniški promet)*

- (1) Javni prevoz, mestni avtobus je zagotovljen v radiju 160 m na Valvazorjevi ulici.

### **ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV KOMUNALNE, ENERGETSKE IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE**

#### **22. člen**

*(splošni pogoji za komunalno urejanje)*

- (1) Splošni pogoji:
- Predvideno zazidavo je možno priključiti na obstoječe infrastrukturno omrežje, ki se rekonstruira in dogradi v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora. Pred načrtovanjem in izvedbo je potrebno s pristojnimi upravljavci infrastrukture na terenu določiti natančno lego posameznih vodov. V podrobnem prostorskem načrtu so podane samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, izdelani skladno s tem načrtom.
  - Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, način priključevanja), ki so usklajena s posameznimi upravljavci infrastrukture.

#### **23. člen**

*(vodovodno omrežje)*

- (1) Priključevanje je možno na obstoječi cevovod v Ruški ulici. Za potrebe kompleksa se zgradi novo vodovodno omrežje v dostopnih cestah.
- (2) Požarna zaščita se zagotovi preko obstoječega in predvidenega hidrantnega omrežja.

#### **24. člen**

*(odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod)*

- (1) Predvidene objekte je možno priključiti na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki se zaključi na Centralni čistilni napravi Maribor.
- (2) Območje OPPN leži v vodovarstvenem območju (VVO – II. režim), zato je potrebno pri načrtovanju prostora in posegih na obravnavanem območju upoštevati vsa določila veljavne uredbe o vodovarstvenem območju.
- (3) Izvede se ločen sistem kanalizacije. Komunalne odpadne vode se navežejo na obstoječe omrežje. Zgraditi je potrebno kanalizacijski vod do Taborskega kolektorja. Predvidena kanalizacija poteka po obstoječi Ruški cesti do mesta priključevanja. Priključevanje kletnih etaž se izvede preko internih prečrpališč. Končna dispozicija odpadnih vod je CČN Maribor. Padavinske vode iz strešin se ponikajo preko lokalnih ponikovalnic, ki se izvedejo izven vplivnega območja prometnih površin. Padavinske vode iz parkirnih in manipulativnih površin ter podzemne garaže se preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj (SIST EN 858-2) navežejo na kanalizacijsko omrežje. Dopustna je tudi izvedba padavinske kanalizacije z direktnim izpustom v reko Dravo v skladu s pogoji Direkcije za vode Republike Slovenije. Pri tem je treba upoštevati veljavne predpise, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinski odvodnik.
- (4) Vse rešitve se podrobno opredelijo v projektni dokumentaciji v skladu s pogoji odloka in pogoji posameznih upravljalcev. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavnimi zakonskimi akti.
- (5) Končni izkopi gradbene jame na ožjem vodovarstvenem območju so v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju dovoljeni, če so izvedeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

#### **25. člen**

*(elektroenergetska infrastruktura in javna razsvetljava)*



- (1) Na območju se nahaja obstoječe NN in SN elektro omrežje ter v jugozahodnem delu obstoječi objekt v katerem je transformatorska postaja TP t-031. Objekt leži na parcelah številka 27/5, 27/13, 27/14 vse k.o. Tabor (659).  
Vsa dela v bližini obstoječega omrežja se izvedejo v skladu s pogoji upravljavca. Obstoječe omrežje se po potrebi zaščiti oziroma prestavi v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami.
- (2) Za napajanje predvidenih odjemalcev z električno energijo je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo TP 10(20)/0,4 kV NOVA TP ter jo vključiti v srednjenapetostno (SN) 10(20) kV omrežje in nizkonapetostno (NN) 0,4 kV omrežje v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami - Ureditev EEO 0,4-10 kV omrežja na območju OPPN za del St-1 ob Ruški cesti v MOM, Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor, št. projekta 149/20-MO-SP, avgust 2020.
- (3) Predvideni objekti se bodo napajali iz predvidene TP NOVA z izgradnjo ustreznih NN kablovodov v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami.
- (4) Na območju urejanja se predvidi nova javna razsvetljava za osvetljevanje vseh prometnih površin.

#### **26. člen**

*(TK in druga kabelska omrežja)*

- (1) Obstoječe TK in KTV omrežje se nahaja v Valvasorjevi ulici.
- (2) Za navezovanje predvidenih objektov na TK in KTV omrežje je potrebno zgraditi ustrezno kabelsko kanalizacijo (cevi 2 x DN 50) s pripadajočimi jaški. Kabelska kanalizacija se položi v obodnih ulicah, izvede se ločeno za TK in KTV omrežje.
- (3) Natančen potek trase se opredeli v projektni dokumentaciji v sodelovanju s posameznimi upravljalci.

#### **27. člen**

*(plinovod)*

- (1) Na obravnavanem območju ni plinovodnega omrežja. V primeru potrebe po priključevanju se zgradi novo plinovodno omrežje z navezavo na obstoječe v Ulici Moša Pijade.

#### **28. člen**

*(vročevod)*

- (1) Objekti se nahajajo v območju, kjer je v skladu z LEK predvideno ogrevanje preko sistema daljinskega ogrevanja Mestne občine Maribor.
- (2) Zgraditi je potrebno toplovodno omrežje po delu Ruške ceste, Raičeve ulice do priključne točke na Valvasorjevi ulici. Natančni pogoji in trasa toplovoda se določi v projektni dokumentaciji.

#### **29. člen**

*(ogrevanje in hlajenje)*

- (1) Objekti se bodo ogrevali preko energetske učinkovitega sistema daljinskega ogrevanja Mestne občine Maribor .
- (2) Hlajenje je predvideno lokalnimi hladilnimi napravami oz. alternativno preko koriščenja sistema daljinskega ogrevanja z implementacijo centralnega absorpcijskega hladilnega sistema.

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

#### **30. člen**

*(splošno)*

- (1) Z načrtovanimi ureditvami in ob upoštevanju ukrepov, ki jih predpisuje veljavna zakonodaja, se pričakuje sprejemljiv vpliv na okolje, ki ne presega zakonsko dopustnih meja za posamezno sestavino okolja.



### **31. člen**

*(varstvo pred hrupom)*

- (1) Skladno z veljavno zakonodajo se obravnavano območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.
- (2) Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene.
- (3) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito ali sanacijo.
- (4) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

### **32. člen**

*(varstvo pred onesnaženjem zraka)*

- (1) Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žvepovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.
- (2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.
- (3) 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, nezaščitenih površin 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.
- (4) Skladno s sprejetim občinskim programom varstva okolja se priporoča izvedba t.i. zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklimе in bilance zelenih površin.

### **33. člen**

*(podnebne spremembe, samooskrba)*

- (1) V skladu s sprejetim občinskim programom varstva okolja se naj na objektih v čim večji meri predvidi izvedba tako imenovanih zelenih streh, zelenih fasad, balkonov.

### **34. člen**

*(vodni režim in stanje voda)*

- (1) Območje OPPN leži v vodovarstvenem območju (VVO – II. režim), zato je potrebno pri načrtovanju prostora in posegih na obravnavanem območju upoštevati vsa določila navedena v veljavni Uredbi o vodovarstvenem območju.
- (2) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.
- (3) Čiste padavinske vode (s streh) iz obravnavanega območja je treba, prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Dopusten je tudi odvod čistih padavinskih vod preko padavinske kanalizacije z izpustom v reko Dravo. Odpadne padavinske vode iz cestišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene odvajati v javno kanalizacijo, oziroma ponikati v skladu z veljavno zakonodajo.
- (4) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilca olj (SIST EN 858-2).
- (5) V odvisnosti od načrtovanih objektov glede na dovoljeno dejavnost oziroma namembnost, je potrebno izdelati predhodno analizo tveganja, revidirano analizo tveganja za onesnaženje vodnega telesa v skladu z veljavnimi predpisi, iz katere mora biti razvidno ali je gradnja objekta in njegova dejavnost dopustna in ne predstavlja nevarnosti za onesnaženje podzemne vode in je poseg sprejemljiv. Izsledke analize tveganja je potrebno upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije.
- (6) 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 vse novo predvidene pozidane površine za celotno območje.

- (7) Investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.
- (8) V skladu z zakonom si mora investitor po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju pridobiti vodno soglasje.
- (9) Namestitev toplotne črpalke voda-voda ali zemlja-voda (geosonda, horizontalni kolektor...) za potrebe ogrevanja stanovanjskih objektov na VVO II ni dovoljena.

### **35. člen**

*(odpadki)*

- (1) Ravnanje z odpadki se izvaja v skladu z veljavno zakonodajo in določili občinskega odloka. Na območju se izvaja ločeno zbiranje odpadkov. V sklopu funkcionalnega zemljišča je investitor dolžan zagotoviti zbiralnice ločenih frakcij.
- (2) Vse odpadke je potrebno ločevati ter predati v uporabo ustreznim prevzemnikom.
- (3) V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

### **36. člen**

*(varstvo naravne dediščine)*

- (1) Na območju obravnave ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

### **37. člen**

*(varstvo kulturne dediščine)*

- (1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.
- (2) Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:
  - v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;
  - ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni 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.

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

### **38. člen**

*(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom)*

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

- (1) Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter 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 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.
- (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 novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.

#### Varstvo pred požarom:

- (1) 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. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.
- (2) 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,
  - da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
  - da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
  - da se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.
- (3) Voda, potrebna za gašenje požara v stavbah, bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljevec vodovodnega omrežja zagotavlja zmožljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.
- (4) Za omejitve širjenja požara na sosednje stavbe so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej.
- (5) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja 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.

## VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### **39. člen**

*(etape)*

- (1) Izgradnja objektov se lahko izvaja v več etapah. Vsaka etapa mora biti zaključena celota. Izvedba komunalne in energetske infrastrukture ter rekonstrukcija Ruške ceste morajo biti izvedene v prvi etapi.

## IX. DOPUSTNA ODPSTOPANJA

### **40. člen**

*(odstopanja glede novogradenj)*

- (1) Natančni tlorisni gabarit stavbe se določi v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta se lahko preseže za max. +1,0 m z balkoni, ložami, napušči, konzolnimi nadstreški. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene.
- (2) Objekti so maksimalnih višinskih gabaritov: 17,00 m – objekt A, 34,00 m – objekt B, 44,00 m – objekt C ter 7,00 m – objekt D. Vsi višinski gabariti se lahko presegajo z ureditvijo strojnic, strojnih naprav, naprav pod tehničnim nadstreškom, za postavitve tehnične opreme (klima, fotovoltaika in podobno), za izhod na streho, za elemente za osvetlitev notranjosti stavbe, izvedbo elektronskih komunikacijskih naprav, ograje....
- (3) Možna je izvedba stavb z več kletnimi etažami.

### **41. člen**

*(odstopanja glede infrastrukturnih ureditev)*

- (1) Na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije so dopustna odstopanja pri prometnem, komunalnem in energetskem opremljanju, v kolikor te spremembe in dopolnitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in so za izvedbo teh odstopanj pridobljeni pogoji in mnenja vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora.



## X. OSTALI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN

### 42. člen

(obveznosti investitorjev)

- (1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

### 43. člen

(obveznosti izvajalcev)

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

### 44. člen

*(posegi, dopustni po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev)*

- (1) Po izgradnji na osnovi tega OPPN so dopustni posegi, ki so opredeljeni v 7. členu tega odloka, vendar v skladu s pogoji gradnje iz tega odloka.

### 45. člen

*(obveznosti izgradnje komunalne opreme)*

- (1) Za izgradnjo manjkajoče komunalne, energetske in prometne infrastrukture, kot je načrtovana s tem OPPN, bosta investitor in občina v skladu z določili področne zakonodaje sklenila pogodbo o opremljanju, s katero bodo natančno določene obveznosti investitorja in občine.
- (2) Osnova za izračun finančne obveznosti investitorja v zvezi s pogodbo o opremljanju so določila zakonodaje, DGD projektne dokumentacija za objekt in veljaven odlok o plačilu komunalnega prispevka Mestne občine Maribor, na podlagi katerih se izračuna višina komunalnega prispevka. Izračunan komunalni prispevek je osnova za določitev finančne obveznosti investitorja v zvezi s pogodbo o opremljanju. Enako velja tudi za primer etapne gradnje.

## **XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **46. člen**

*(občinski prostorski akti)*

- (1) Z dnem uveljavitve tega akta na območju iz 4. člena tega odloka preneha veljati Odlok 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.) in 9/17 popravek) – območje začasnega urejanja s PUP.

### **47. člen**

*(vpogled OPPN)*

- (1) OPPN je na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalno, promet in prostor – na Sektorju za urejanje prostora, na Mestni četrti Magdalena in na spletni strani [www.maribor.si](http://www.maribor.si).

### **48. člen**

*(začetek veljavnosti)*

- (1) Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: .....

Maribor, dne

**ŽUPAN**  
**Mestne občine Maribor**  
**Aleksander Saša Arsenovič**





## OBRAZLOŽITEV

### Uvod

Naročnik izdelave predmetnega OPPN - IMO-REAL d.o.o. načrtuje na degradiranem območju ob Ruški cesti gradnjo kompleksa, namenjenega pretežno stanovanjem. Sestavni del OPPN je tudi ureditev dostopne poti do Studenske brvi ter ureditev prometne, komunalne in energetske infrastrukture z ureditvijo zunanjih odprtih bivalnih površin.

V strateškem razvoju Mestne občine Maribor je celotna poteza med Ruško cesto in Valvazorjevo ulico, kjer se danes nahajajo zapuščeni industrijski objekti in nekvalitetna stanovanjska gradnja, predvidena za celovito revitalizacijo območja z odstranitvijo nekvalitetne gradnje in vzpostavitve nove, kvalitetne stanovanjske in poslovne zazidave.

Območje OPPN trenutno predstavlja gradbeno jamo, ki je bila v preteklosti namenjena izgradnji objekta, namenjenega kulturi, ki pa se ni realizirala.

Območje načrtovanega OPPN se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor, ki za obravnavano območje predvideva izdelavo izvedbenega prostorskega akt – občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).

Občinski podrobni prostorski načrt se izdeluje na osnovi Sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja ST-1 ob Ruški cesti v Mestni občini Maribor (Dravski breg) (MUV št. 14/2019), kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

### Glavne vsebinske rešitve v odloku

Predvidena je izgradnja stanovanjskih stavb, stanovanjskega kompleksa v kombinaciji z dovoljenimi dejavnostmi po podrobnejši namenski rabi prostora. Zasnova kompleksa načrtuje v pritličju poslovni program, v ostalih nadstropjih pa stanovanja. Načrtuje se ureditev dostopne poti z Ruške ceste proti severu, do poti Ob izvirkih in nabrežja reke Drave oziroma do obstoječe Studenske brvi.

Zasnova stavb vzpostavlja glavno os na reko Dravo. V osrednjem delu zasnove se vzpostavi klasični ulični ambient, odprti prostor, ki se odpira na severno stran proti Dravi in tako povzema karakteristike trga. Zasnova predstavlja v obliki črke L povezani, različno visoki kompoziciji stavb, z višinskima poudarkoma na južnem delu. Vzporedno z Ruško cesto (stavbi A) stojita dva tlorisno različno velika objekta etažnosti K+P+3. Vsak izmed njiju se proti jugu stavbe višinsko poudari, sta tlorisno enakih dimenzij, vendar različnih etažnosti. Višinski poudarek etažnosti K+P+11 (stavba C) leži na jugovzhodnem delu, višinski poudarek K+P+8 (stavba B) pa na jugozahodnem delu. Povezovalni člen teh dveh višinskih poudarkov je objekt pritlične etažnosti (K+P) (stavba D). Zasnova ustvarja tri večje zunanje površine:

- centralni ambient kot nosilec programa,
- na zahodni strani vhodni trg z možnostjo krajšega parkiranja,
- vzhodno parkovno površino z otroškim igriščem.

Predvidena je ureditev dostopne poti do Studenske brvi, ki se nahaja v severozahodnem delu območja OPPN. Ureditev predstavlja izvedbo stopničaste ploščadi, vertikalno zalomljen trg, ki je

dostopen po segmentih, ki premagujejo višinsko razliko s stopnicami na eni strani in klančino na drugi. Vsak segment posebej predstavlja razgledno ploščad na višjem nivoju, tako da celotna poteza poudarja v hrib zarezano potezo prehoda čez reko.

#### Osnovni urbanistični kazalci

1. območje urejanja	14.353 m <sup>2</sup> (14.548)
2. zazidane površine	3.354 m <sup>2</sup> (3.549)
3. zelene površine	3.272 m <sup>2</sup>
4. proste površine v območju predvidenih stavb	4.705 m <sup>2</sup>
5. bruto tlorisne površine	17.736 m <sup>2</sup>
6. FZ – faktor zazidanosti območja OPPN	22 %
7. FIZ – faktor izrabe območja PPE St1	0,40

Potrebno število parkirnih mest se določi skladno s tabelo v odvisnosti od vrste in obsega dejavnosti (Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št.1/2014) kjer velja:

- večstanovanjske stavbe	1,5 PM/stanovanje
- javni program	1 PM/ 30 m <sup>2</sup> javnega programa

Skupno število stanovanj:	cca 150
Skupno število potrebnih parkirnih mest za stanovanja:	225
Javni program:	cca 1800 m <sup>2</sup> (v pritličju)
Skupno število potrebnih parkirnih mest za javni program je:	60
Skupno število potrebnih parkirnih mest za stanovanja in javni program:	285

Skupno število načrtovanih parkirnih mest:	cca 294 (v kletni etaži, garaži) in 23 (na nivoju izven objekta), skupaj 317 PM
--	---

Iz tega sledi, da je na območju OPPN zagotovljeno zadostno število parkirnih mest.

#### Izračun faktorja izrabe območja PPE St1

Skladno z urbanistično zasnovo mesta Maribor je za območje prostorsko planske enota St1 predviden faktor izrabe 0,5 – 0,7 (prikaz na sliki 1).

Velikost območja PPE St1: 333.274 m<sup>2</sup>

Izračun obstoječega stanja:

- bruto tlorisne površine obstoječih objektov nad in pod terenom	117.000 m <sup>2</sup>
$117.000 \text{ m}^2 / 333.274 \text{ m}^2 = 0,35$	

Izračun obstoječe in predvideno:

- bruto tlorisne površine obstoječih objektov v območju in predvidenih objektov v zazidalni zasnovi	134.736 m <sup>2</sup>
$134.736 \text{ m}^2 / 333.274 \text{ m}^2 = 0,40$	

Iz izračuna faktorja izrabe območja izhaja, da obstoječa izraba in tudi skupna izraba s predvideno pozidavo ne dosejata niti minimalnega priporočenega faktorja izrabe iz urbanistične zasnove mesta (FIZ priporočen 0,5 – 0,7).

Faktor izrabe območja se bo s predvideno pozidavo povečal za 0,05.



3D Prikaz nove ureditve– vizualizacija:





### Komunalna in energetska infrastruktura

Predvidena zazidava se veže na obstoječe infrastrukturno omrežje. Za izgradnjo manjkajoče komunalne, energetske in prometne infrastrukture, kot je načrtovana s tem OPPN, bosta investitor in občina sklenila pogodbo o opremljanju v skladu z določili področne zakonodaje.

### Finančne posledice odloka

Sprejetje odloka bo imelo finančne posledice za proračun Mestne občine Maribor zaradi financiranja dela izgradnje oz. prenove infrastrukture. Višine potrebnih finančnih sredstev s tem dokumentom ni mogoče oceniti in bo znana po izdelavi projektne dokumentacije.

### Javna razgrnitev

Namen javne razgrnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta, s katerim se podrobneje načrtuje zgoraj navedene prostorske ureditve je seznanitev javnosti s predlaganimi spremembami. Javna razgrnitev predmetnega OPPN je potekala v času od 27. julija do 11. septembra. V javni razgrnitvi ni bilo evidentiranih pripomb na načrtovano prostorsko ureditev.

### Spremembe gradiva v drugi obravnavi:

V gradivo, ki je pripravljeno za drugo obravnavo, so glede na prvo obravnavo vključene naslednje spremembe:

- 16. člen: spremembe določil, ki se nanašajo na ureditev Ruške ceste. V območju pred načrtovanimi objekti se izvede celovita in enovita parterna ureditev (grafika spodaj). Dodano je določilo, da se v sklopu rekonstrukcije Ruške ceste uredi križišče Črtomirove in Ruške ceste.
- 22. člen: dodano določilo, ki se nanaša na potrebo po pregledu in po potrebi zamenjavi obstoječe komunalne infrastrukture na območju
- 25. člen: dodana obveza glede nove javne razsvetljave
- 39. člen: natančneje je opredeljena etapnost izvedbe projekta
- 45. člen: pogodba o komunalnem opremljanju ni več določena kot možnost, ampak eksplicitno kot obveza.





Sestavni del predmetnega OPPN je tudi Elaborat ekonomike, ki ga je pod številko projekta 1/AK-2020-EE, izdelal PRO-MOČ, d.o.o.

Pripravila:  
Vesna BAUMAN, univ.dipl.prost.plan.  
podsekretarka

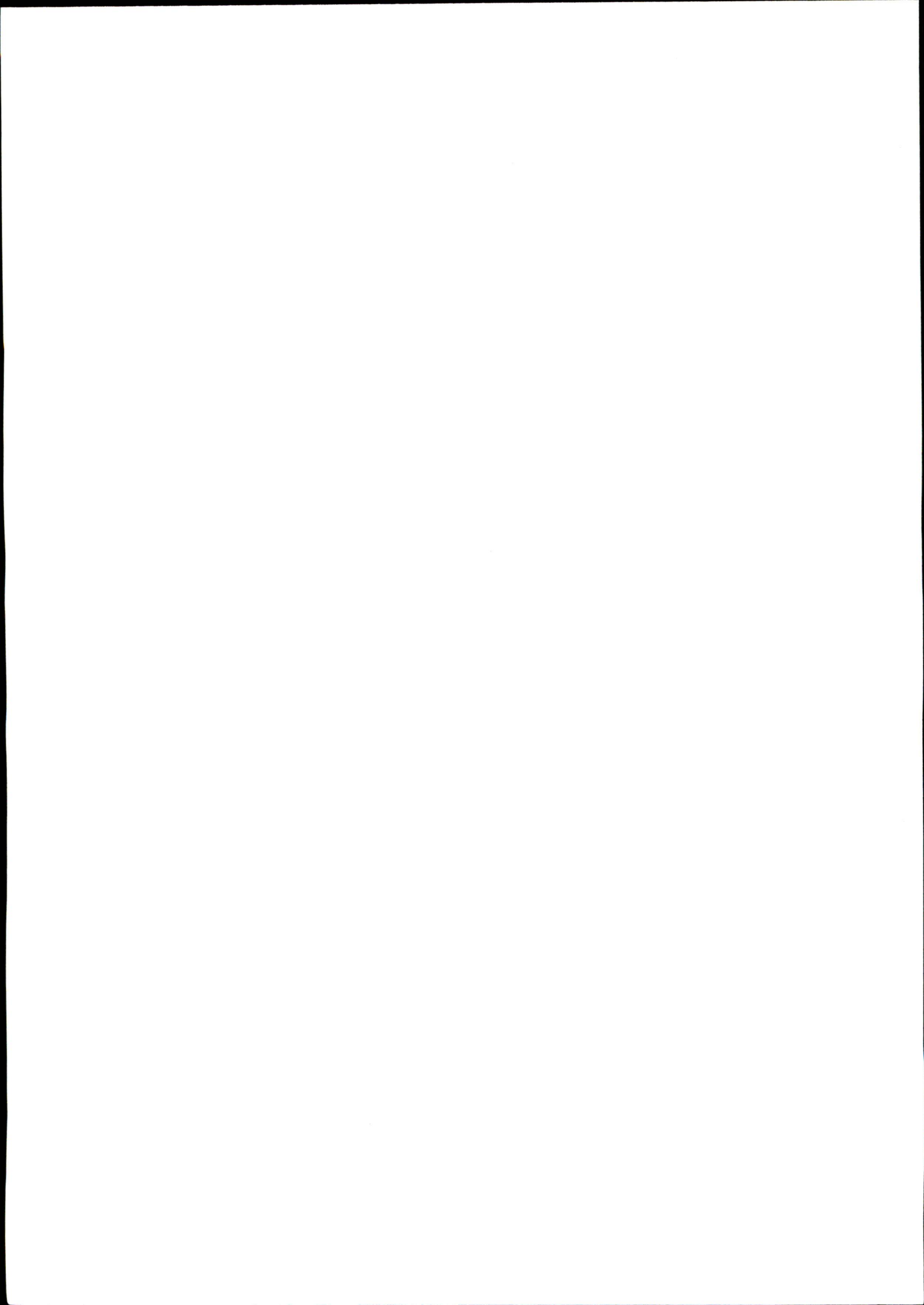
mag. Lidija KODRIČ VUK  
vodja sektorja

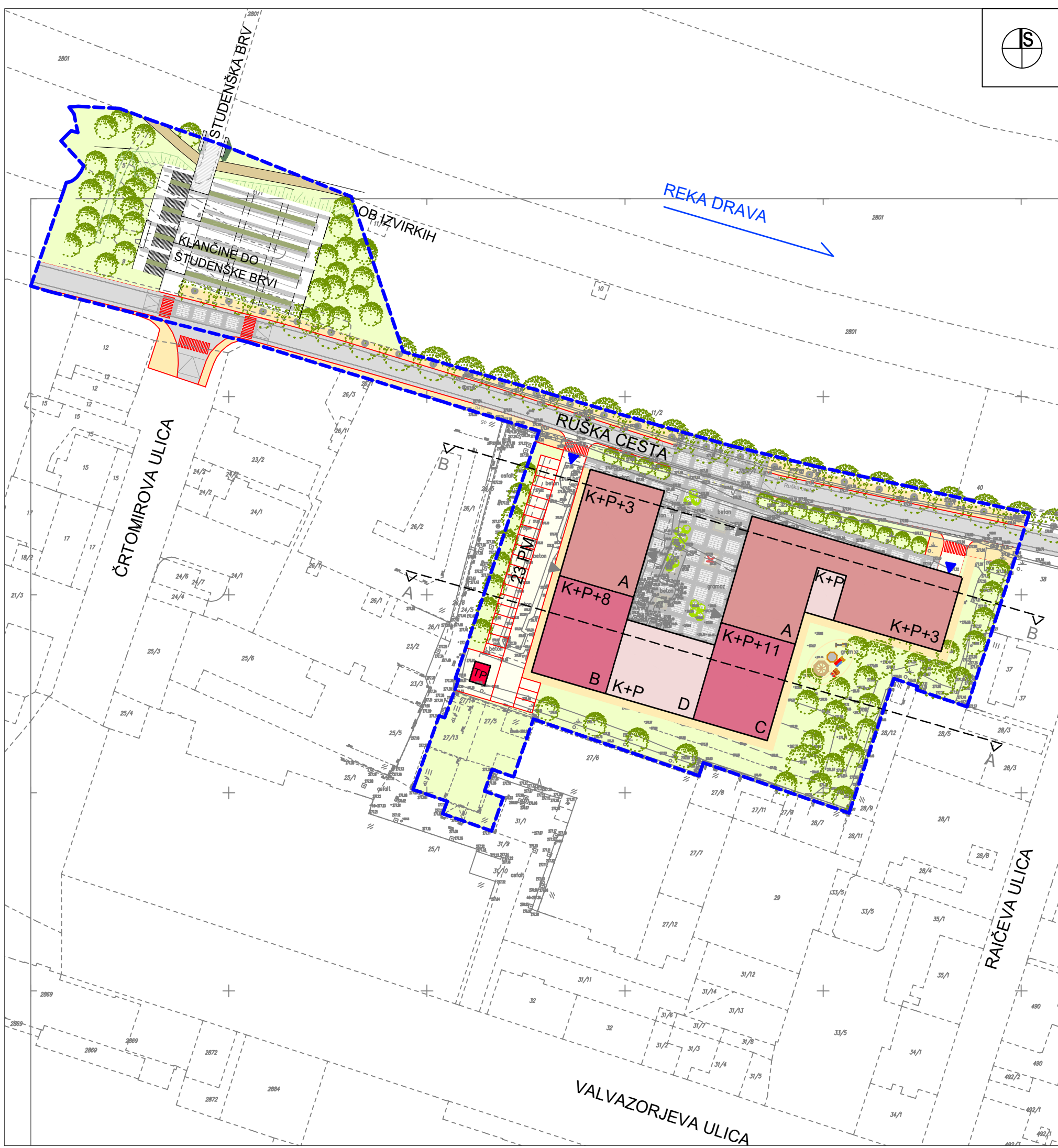
Prikaz umestitve v prostor-pregledna situacija



LIST\_4\_1\_UREDTIVE  
NA\_SIT\_predlog.pdf

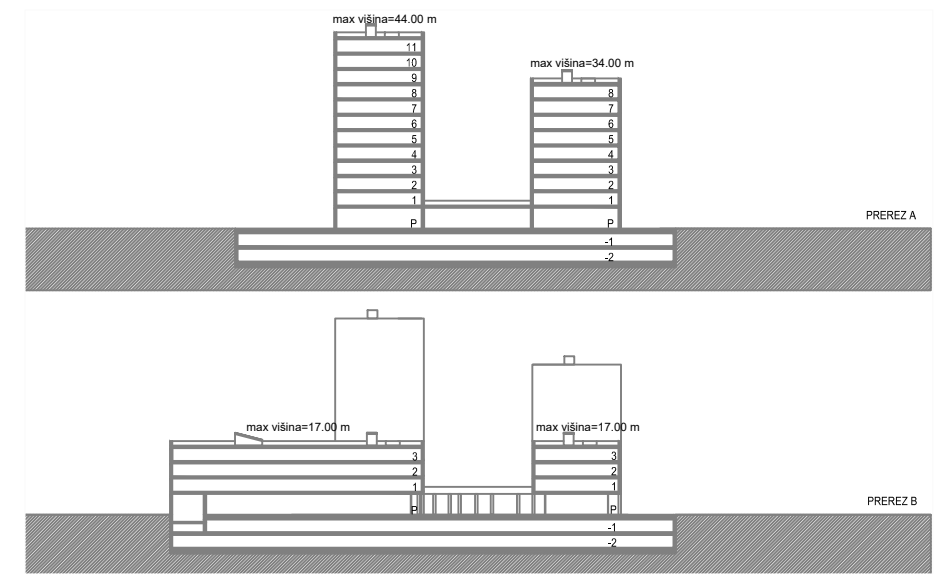






**LEGENDA:**

- MEJA OBMOČJA OPPN
- OBSTOJEČA CESTA
- PREDVIDENO
- STAVBE
- PROMETNE, DOVOZNE, PARKIRNE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- K+P+8 ETAŽNOST STAVB
- ▶ SMER DOVOZA DO PARKIRIŠČ IN KLETNIH ETAŽ
- ▶ SMER VHODA V STAVBE
- PLOČNIK, PEŠ POVRŠINE, TLAKOVANE POVRŠINE
- DREVESA, GRMIČEVJE



SHEMATSKI PREREZ

URBIS,  
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.  
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor

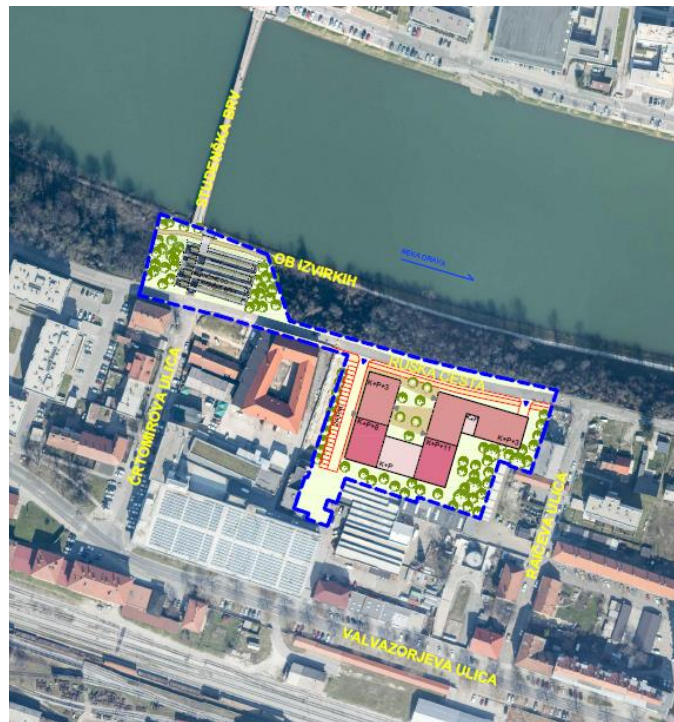


PROJEKT:	<b>OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA ST - 1 OB RUŠKI CESTI V MESTNI OBČINI MARIBOR (DRAVSKI BREG)</b>	
FAZA:	<b>predlog</b>	
NASLOV LISTA:	<b>Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji</b> <b>UREDITVENA SITUACIJA S SHEMATSKIM PREREZOM</b>	
NAROČNIK IN INVESTITOR:	<b>IMO-REAL D.O.O., ULICA ŠTEFANA KOVAČA 10, 9000 MURSKA SOBOTA</b>	
NOSILEC NALOGE:	<b>Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 A</b>	
SODELAVKA:	<b>Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 0763 A</b>	
ŠT. PROJEKTA:	<b>2019/OPPN-002</b>	
DATUM PROJEKTA:	<b>NOVEMBER 2020</b>	
MERILO:	<b>1 : 1000</b>	
ŠT. LISTA:		<b>4.1</b>



# ELABORAT EKONOMIKE

## ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA ST-1 OB RUŠKI CESTI V MESTNI OBČINI MARIBOR (Dravski breg)



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

IZDELANO: november 2020

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI  
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL  
OBMOČJA ST-1 OB RUŠKI CESTI V MESTNI  
OBČINI MARIBOR (Dravski breg)**

FAZA OPPN: **PREDLOG**

NAROČNIK: **IMO-REAL d.o.o.**  
Ul. Štefana Kovača 10, 9000 Murska Sobota

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

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

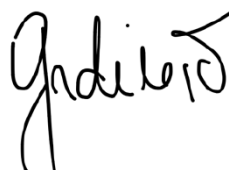
SODELAVCI: Aljaž KUNST, mag. posl. ved

ŠTEV. PROJEKTA: 21/AK-2020-EE

ŠTEV. NAROČILNICE: 6/2020 (naročnik)

IZDELANO: november 2020

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 .....	24
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	24
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 .....	24
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	25
4.1.2.1. Prometna ureditev .....	25
4.1.2.2. Vodovodno omrežje .....	28
4.1.2.3. Odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod.....	28
4.1.2.4. Elektroenergetska infrastruktura .....	29
4.1.2.5. TK in druga kabelska omrežja.....	29
4.1.2.6. Plinovod.....	29
4.1.2.7. Vročevod .....	29
4.1.2.8. Ogrevanje in hlajenje.....	30
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike...	32
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	33
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	36
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE .....	37
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	38
5.1. ANALIZA STANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE V MESTNI OBČINI MARIBOR .....	38
5.1.1. Demografski podatki o prebivalstvu v Mestni občini Maribor .....	38
5.1.2. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v mestni občini Maribor.....	40
5.2. OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI NA OBMOČJU OPPN IN NAČIN ZADOVOLJEVANJA POTREB .....	50
5.2.1. Vrtci .....	51

5.2.2. Osnovne šole .....	53
5.2.3. Zdravstveni domovi .....	55
5.2.4. Pokriti športni objekti .....	56
5.2.5. Nepokriti športni objekti .....	57

#### **Seznam tabel:**

Tabela 1: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme na območju OPPN .....	34
Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN.....	35
Tabela 3: Osnovni demografski podatki za Mestno občino Maribor za obdobje 2009 - 2019 .....	39
Tabela 4: Ocena števila novih prebivalcev, ki jih generira stanovanjska gradnja na območju OPPN ...	50
Tabela 5: Osnovni podatki o vrtcih v bližini območja OPPN za šolsko leto 2018/2019 .....	51
Tabela 6: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Maksa Durjave v obdobju 2009 – 2019.....	53
Tabela 7: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Janka Padežnika v obdobju 2009 – 2019.....	54
Tabela 8: Stanje pokritih športnih površin v mestni občini Maribor.....	56
Tabela 9: Stanje nepokritih športnih površin v mestni občini Maribor.....	57

#### **Grafični del:**

##### **Seznam slik:**

Slika 1: Položaj območja OPPN v mestu Maribor .....	13
Slika 2: Prikaz območja OPPN v širšem prostoru, vključno z načrtovanimi širitvami stanovanjske gradnje.....	14
Slika 3: Izsek iz PUP Maribor - podrobnejša namenska raba prostora.....	15
Slika 4: Pogled na obstoječe stanje na območju OPPN .....	16
Slika 5: Pogled na obstoječe stanje na območju OPPN .....	16
Slika 6: Pogled na obstoječe stanje na območju OPPN .....	16
Slika 7: Pogled na obstoječe stanje na območju OPPN .....	17
Slika 8: 3D prikaz nove ureditve – vizualizacija .....	22
Slika 9: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija .....	23
Slika 10: Prikaz obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.....	24
Slika 11: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija prometne infrastrukture.....	27
Slika 12: Izsek iz OPPN - Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo .....	31
Slika 13: Razporeditev vrtcev v mestni občini Maribor .....	42
Slika 14: Razporeditev osnovnih šol v mestni občini Maribor.....	43
Slika 15: Razporeditev nekaterih zdravstvenih domov v Mestni občini Maribor .....	46



## 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 ST-1 ob Ruški cesti v Mestni občini Maribor (Dravski Breg) (v nadaljevanju: OPPN).

Območje se nahaja na desnem bregu reke Drave, v neposredni bližini starega mostu, v mestni četrti Magdalena. Nahaja se med Valvazorjevo ulico in Ruško cesto ter zahodno od Raičeve ulice s peš navezavo na Studenško brv. Velikost zemljišča je 14.708 m<sup>2</sup>.

V ureditvenem območju se glede na dejansko rabo prostora nahaja pozidano in sorodno zemljišče. V naravi se na območju v večjem delu nahaja gradbena jama.

Predvidena je izgradnja stanovanjskih stavb, stanovanjskega kompleksa v kombinaciji z dovoljenimi dejavnostmi po podrobnejši namenski rabi prostora. Zasnova kompleksa se načrtuje v višjih nadstropjih stanovanja, pritličje je namenjeno javnemu programu. Načrtuje se ureditev dostopne poti z Ruške ceste proti severu, do poti Ob izvirkih in nabrežja reke Drave oziroma do obstoječe Studenške brvi.

Kompozicija stavb vzpostavlja glavno os na reko Dravo. V centru kompozicije se vzpostavi klasični ulični ambient, ki se rahlo odpira proti Dravi, tako da povzema karakteristike trga. Kompozicija sestoji iz dveh L elementov, vsak ima pretežno etažnost K+P+3 in po en višinski poudarke. Kompozicija v notranjosti je simetrična in locira višinska poudarka v ozadju, v globino zamaknjeno od severnega uličnega oziroma rečnega ambienta. Stolpa imata različni višini – vzhod K+P+11 in zahodni K+P+8, z možnostjo ureditve strojnih naprav pod tehničnim nadstreškom. Zasnova ustvarja tri večje zunanje površine:

- centralni ambient kot nosilec programa,
- na zahodni strani vhodni trg z možnostjo krajšega parkiranja,
- vzhodno parkovno površino.

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:

- rekonstrukcija ceste ter izgradnja predvidenih pločnikov ob Ruški cesti;
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, t.j. elektroenergetsko omrežje in vročevod, 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.

Vsa ostala infrastruktura je zgrajena do oboda območja OPPN oz. do njegove neposredne okolice in zagotavlja priključevanje objekta na obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Zato bo vsa ostala opisana infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek, ki bo v zasebni lasti. Gradnjo teh pa na svojih lastnih parcelah financira oz. ureja investitor sam.

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 568.946,73 EUR, od tega stroški komunalne opreme 266.146,73 EUR in stroški upoštevanih vrst druge gospodarske javne infrastrukture 302.800,00 EUR.

Stroške za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture financira zasebni investitor. Za izgradnjo komunalne opreme skleneta občina in investitor pogodbo o opremljanju, za zagotovitev druge gospodarske javne infrastrukture pa se investitor dogovori z upravljavcem vročevodnega omrežja.

Izgradnja objekta se lahko izvede v več etapah. Vsaka etapa mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

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.

Ocenjujemo, da bo ne zmanjkalo prostora v bližnjih osnovnih šolah.

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 vzorčnem 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 družbeno 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 ST-1 ob Ruški cesti v Mestni občini Maribor (Dravski breg) (izdelal Urbis d.o.o., št. proj. 2019/OPPN-002, november 2020); 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.



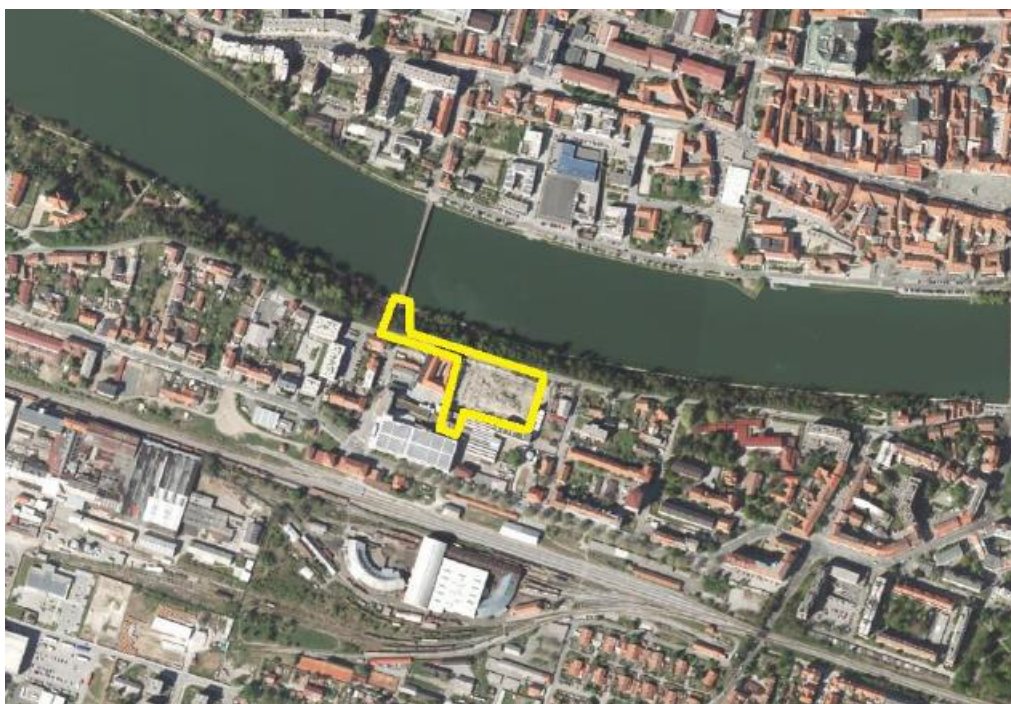
### 3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Območje se nahaja na desnem bregu reke Drave, v neposredni bližini starega mostu, v mestni četrti Tabor. Nahaja se med Valvazorjevo ulico in Ruško cesto ter zahodno od Raičeve ulice s peš navezavo na Studenško brv.

Območje je prometno dostopno iz Ruške ceste. Območje je bilo v preteklosti že namenjeno gradnji objektov – ostala je gradbena jama za kletni del. Je prazno in neaktivno.

**Slika 1: Položaj območja OPPN v mestu Maribor**

(vir: OPPN)



Območje se nahaja ob Ruški cesti na Studencih. Obravnavano območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele v k.o. Tabor (659): 1, 4 ,5, 6, 7, 8, 9, 11/1, 27/5, 27/13, 27/14, 27/15, 27/16, 2802/1.

Meja območja poteka po obodu teh parcel.

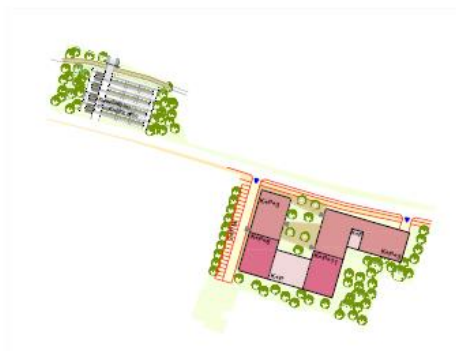
Velikost zemljišča je 14.708 m<sup>2</sup>.

Slika 2: Prikaz območja OPPN v širšem prostoru, vključno z načrtovanimi širitvami stanovanjske gradnje  
(vir: OPPN)




LEGENDA:

 MEJA OBMOČJA OPPN



PREDVIDENA UREDITEV

URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor		
PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA ST - 1 OB RUŠKI CESTI V MESTNI OBČINI MARIBOR (DRAVSKI BREG)	
FAZA:	osnutek	
NASLOV LISTA:	Prikaz ureditvenega območja in načrtovanih ureditev v širšem prostoru PREGLEDNA SITUACIJA ŠIRŠEGA OBMOČJA NAČRTOVANIH UREDITEV	
NAROČNIK IN INVESTITOR:	IMO-REAL D.O.O., ULICA ŠTEFANA KOVAČA 10, 9000 MURSKA SOBOTA	
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 A	
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 0673 A	
ŠT. PROJEKTA:	2019/OPPN-002	
DATUM PROJEKTA:	MAREC 2020	
MERILO:	1 : 2500	
ŠT. LISTA:		<b>3.1</b>



Namenska raba površin: površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti.

Na površinah za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti se lahko izvajajo vse dejavnosti, ki so dopustne na površinah za stanovanja, ter gostinske dejavnosti.

Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, trgovski dejavnosti, storitvenim dejavnostim ter dejavnostim družbene infrastrukture. Na površinah so možne tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:

- poslovne dejavnosti,
- trgovske dejavnosti,
- zdravstvene dejavnosti,
- storitvene dejavnosti,
- gostinske dejavnosti brez nastanitve ali z nastanitvijo,
- dejavnosti dijaških in študentskih domov, internatov ter dejavnost domov za starejše in drugih socialnih skupin.

**Slika 3: Izsek iz PUP Maribor - podrobnejša namenska raba prostora**

(vir: OPPN)



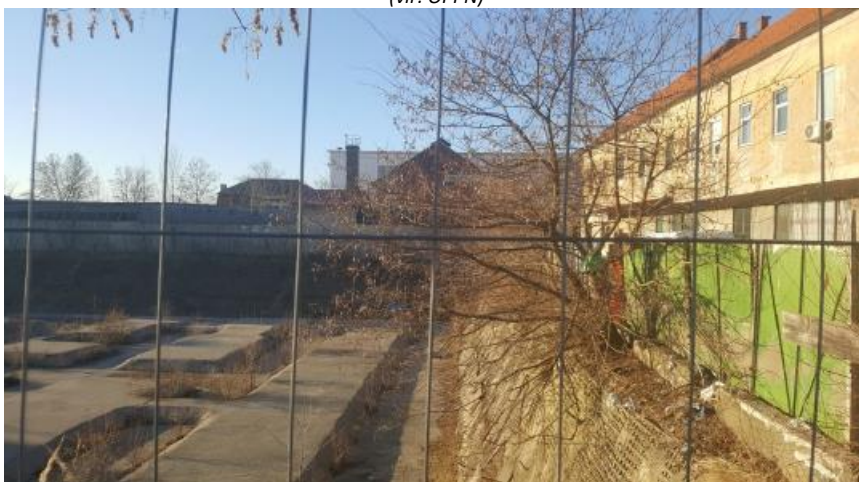
V ureditvenem območju se glede na dejansko rabo prostora nahaja pozidano in sorodno zemljišče. V naravi se na območju v večjem delu nahaja gradbena jama.

Na ureditvenem območju OPPN je v jugozahodnem delu območja obstoječi objekt v katerem je transformatorska postaja TP t-031. Objekt leži na parcelnih številkah 27/5, 27/13, 27/14 vse k.o. Tabor (659).

Na območju parcel 1,4, 5, 6, 7, 8, 9, 11/1 k.o. Tabor (659) se nahaja obstoječa klančina, peš dostop do Studenške brvi.

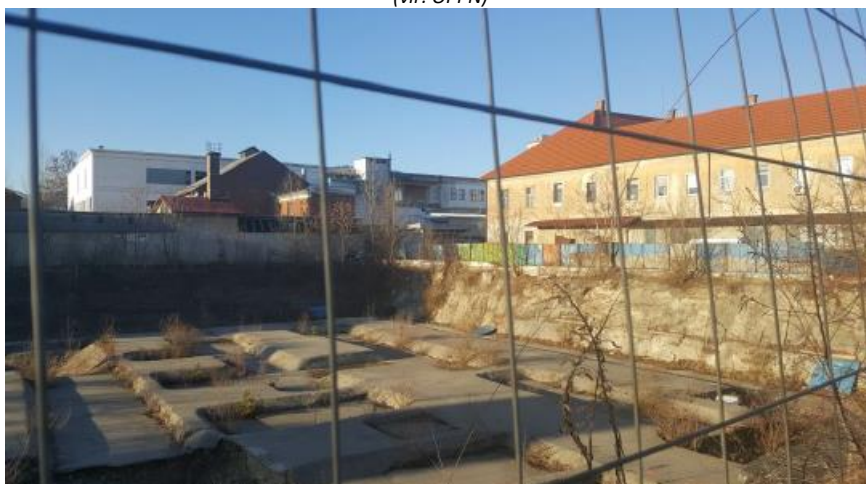
**Slika 4: Pogled na obstoječe stanje na območju OPPN**

(vir: OPPN)



**Slika 5: Pogled na obstoječe stanje na območju OPPN**

(vir: OPPN)



**Slika 6: Pogled na obstoječe stanje na območju OPPN**

(vir: OPPN)



### Slika 7: Pogled na obstoječe stanje na območju OPPN

(vir: OPPN)



Predvidena je gradnja stanovanjskega kompleksa z javnimi programi v pritličju, z namensko rabo, ki po urbanistični zasnovi Maribora ustreza površinam namenjeni taki dejavnosti. Načrtovana ureditev ne spreminja podrobne namenske rabe prostora.

#### Zazidalna situacija

Predvidena je izgradnja stanovanjskih stavb, stanovanjskega kompleksa v kombinaciji z dovoljenimi dejavnostmi po podrobnejši namenski rabi prostora. Zasnova kompleksa se načrtuje v višjih nadstropjih stanovanja, pritličje je namenjeno javnemu programu. Načrtuje se ureditev dostopne poti z Ruške ceste proti severu, do poti Ob izvirkih in nabrežja reke Drave oziroma do obstoječe Studenške brvi.

Kompozicija stavb vzpostavlja glavno os na reko Dravo. V centru kompozicije se vzpostavi klasični ulični ambient, ki se rahlo odpira na Dravo, tako da povzema karakteristike trga. Kompozicija sestoji iz dveh L elementov, vsak ima pretežno etažnost K+P+3 in po en višinski poudarek. Kompozicija v notranjosti je simetrična in locira višinska poudarka v ozadju, v globino zamaknjeno od severnega uličnega oziroma rečnega ambianta. Stolpa imata različni višini – vzhod K+P+11 in zahodni K+P+8, z možnostjo ureditve strojnih naprav pod tehničnim nadstreškom. Zasnova ustvarja tri večje zunanje površine:

- centralni ambient kot nosilec programa,
- na zahodni strani vhodni trg z možnostjo krajšega parkiranja,
- vzhodno parkovno površino.

Omenjeni trije ambientni imajo večje razsežnosti, tako da lahko delujejo tudi kot cenzura z možnostjo vizualne korekture proti obstoječim robnim zazidavam (volumske ozelenitve...).

Predvidena je ureditev dostopne poti do Studenške brvi, ki se nahaja v severozahodnem delu območja OPPN. Ureditev predstavlja izvedbo stopničaste ploščadi, vertikalno zalomljen trg, ki je dostopen po segmentih, ki premagujejo višinsko razliko s stopnicami na eni strani in klančino na drugi. Vsak segment posebej predstavlja razgledno ploščad na višjem nivoju, tako da celotna poteza poudarja v hrib zarezano potezo prehoda čez reko.



### Pogoji glede vrste dopustnih objektov in dejavnosti

V območju OPPN so dopustni naslednji objekti v skladu z veljavno Uredbo o razvrščanju objektov:

- stanovanjske stavbe,
- nestanovanjske stavbe:
  - gostinske stavbe,
  - poslovne in upravne stavbe,
  - trgovske in storitvene stavbe,
- garažne stavbe,
- stavbe splošnega družbenega pomena:
  - stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
  - stavbe za zdravstveno oskrbo,
- gradbeno inženirski objekti:
  - ceste,
  - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
  - lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja.

### Enostavni in nezahtevni objekti

- drugi gradbeni posegi
  - trajno reliefno preoblikovanje terena (nasipi, izkopi in odkopi...)
  - gradbeni posegi za opremo odprtih površin (urbano opremo, ekološki otoki...)
  - drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje,
- drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje (ograja, oporni zidovi...).

### Dopustne dejavnosti

Na površinah za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti se lahko izvajajo vse dejavnosti, ki so dopustne na površinah za stanovanja ter gostinske dejavnosti.

Površine za stanovanja so pretežno namenjena bivanju, trgovski dejavnosti, storitvenim dejavnostim ter dejavnostim družbene infrastrukture. Na površinah so možne tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:

- poslovne dejavnosti,
- trgovske dejavnosti,
- zdravstvene dejavnosti,
- storitvene dejavnosti,
- gostinske dejavnosti brez ali z nastanitvijo,
- dejavnosti dijaških in študentskih domov, internatov ter dejavnost domov za starejši in drugih socialnih skupin.

### Pogoji glede vrste dopustnih gradenj in objektov na območju OPPN

V območju OPPN so dopustni naslednji pogoji:

- gradnja novih objektov, vključno z dozidavo, nadzidavo in gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov, gradnja gradbeno inženirskih objektov;
- rekonstrukcije;

- sprememba namembnosti,
- vzdrževanje objektov;
- odstranitev objektov in druga pripravljala dela.

Navedeno velja tudi za gospodarsko javno infrastrukturo na območju urejanja OPPN.

### Tipologija zazidave, tlorisni, višinski gabariti

Tipologija zazidave stanovanjskih stavb in etažnost:

Predvidena je izgradnja stanovanjskega kompleksa z javnimi programi v pritličju. Kompozicija stavb sestoji iz dveh L elementov, z etažnostjo K+P+3 in po en višinski poudarek. Kompozicija je v notranjosti simetrična, locira višinskega poudarka v ozadju – stolpa, v globino zamaknjeno od severnega uličnega oziroma rečnega ambienta. Stavbi v obliki stolpa nimata enake višine, vzhodni del je etažnosti K+P+11, zahodni pa K+P+8.

Tlorisni gabariti stanovanjskih stavb:

Tlorisni gabariti stavb so razvidni iz kartografske situacije list št. 4.2 – Funkcionalno oblikovalski pogoji. Natančni tlorisni gabariti stavb se določijo v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta se lahko preseže za max. +1,0 m. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene. Tlorisno dimenzijo stavb je možno preseči z balkonom, ložami, napušči, konzolnimi nadstreški.

Višinski gabariti stavbe se lahko presega z ureditvijo strojnih naprav pod tehničnim nadstreškom, za postavitve tehnične opreme (klima, fotovoltaika in podobno), za izhod na streho, za elemente za osvetlitev notranjosti stavbe, izvedbo elektronskih komunikacijskih naprav, ograje...

Možna je izvedba stavb z več kletnimi etažami.

Dostopi, vhodi in dovozi do objektov so zarisani načelno. Smeri dostopov, vhodov in dovozov se določijo v projektni dokumentaciji glede na zasnovo stavb in podzemnih garaž.

Ureditev dostopne poti:

Ureditev dostopne poti do Studenške brvi se načrtuje z Ruške ceste proti severu do nabrežja Drave, do poti Ob izvirkih, kjer se navezuje na obstoječo peš povezavo čez reko, Studenško brv. Ureditev dostopne poti je načrtovana kot izvedba stopničaste ploščadi, kot vertikalni trg, ki je dostopen po segmentih, ki premagujejo višinsko razliko s stopnicami na eni strani in klančino na drugi strani. Klančina in stopnice sta po sredini med sej ločeni z ozelenjenimi zidovi, ki vizualno zmeščajo poseg v hrib in predstavljajo prehod v naravno okolje. Material te ureditve je vidni beton, leseni tlak...

### Pogoji za oblikovanje objektov

Fasade stavb so zasnovane kot kombinacija več tipov fasad (prezračevalna fasada iz kompaktnih plošč, panelna fasada, zastekljena fasada, kontaktna fasada...).

Strehe stavb so ravne. Dopustna je izvedba pohodne strehe, priporočena je izvedba zelene strehe.

Enostavni objekti morajo biti oblikovani tako, da se oblikovno in estetsko ujemajo z osnovnim objektom.

V primeru nadzidave in dozidave iz 7. člena je potrebno zagotoviti skladno oblikovanje.

### Pogoji za ureditev zunanjih površin

Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

Na vzhodni strani območja se načrtuje večja zelena, parkovna površina, na kateri se uredi otroško igrišče.

Ograja se načrtuje na vzhodnem, južnem in zahodnem robu zemljišča stanovanjskega kompleksa.

V območju stavb ob Ruški cesti, se zagotovijo pogledi proti severu, na Lent in staro mestno jedro.

V fazi izdelave projektne dokumentacije se naj pri ureditvi zunanjih zelenih površin pripravi projekt krajinske arhitekture.

#### Zemljiška – gradbena parcela

Zemljiška – gradbena parcela stanovanjskega kompleksa je sestavljena iz parcel ali dela parcel št: 27/15, 27/16, 27/14, 27/5, 27/13 vse k.o. Tabor (659).

Zemljiška – gradbena parcela dostopne poti do Studeniške brvi je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11/1 k.o. Tabor (659).

#### Površine namenjene javnemu dobro

Določitev površin, ki so namenjene javnemu dobro ter kategorizacija prometnih površin, se izvedejo v nadaljnjih pravnih razmerjih med občino in lastnikom glede na prioritete potrebe občine in njenih prebivalcev.

Po izgradnji dostopne poti do Studeniške brvi bo le-ta postala del javne infrastrukture.

#### Pogoji za gradnjo enostavni in nezahtevnih objektov

Na območju OPPN, razen na prometnih površinah, je dovoljeno postaviti ali urediti enostavne objekte v skladu z 8. členom tega odloka. Ograje in podporni zidovi se lahko postavijo do sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi bližje.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja ter pomožnih komunalnih objektov v skladu z določili tega odloka.

#### Osnovni urbanistični kazalci

- območje urejanja	14.165 m <sup>2</sup>
- zazidane površine	3.354 m <sup>2</sup>
- proste površine objektov v območju predvidenih stavb	4.705 m <sup>2</sup>
- bruto tlorisne površine	17.736 m <sup>2</sup>
- FZ – faktor zazidanosti območja OPPN	22 %
- FIZ – faktor izrabe območja PPE St1	0,40



Potrebno število parkirnih mest se določi skladno s tabelo v odvisnosti od vrste in obsega dejavnosti (Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 1/2014) kjer velja:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| - večstanovanjske stavbe | 1,5 PM/stanovanje                       |
| - javni program          | 1 PM/30 m <sup>2</sup> javnega programa |

Skupno število stanovanj:	cca <b>150</b>
Skupno število potrebnih parkirnih mest za stanovanja:	<b>225</b>
Javni program:	cca <b>1800 m<sup>2</sup></b> (v pritličju)
Skupno število potrebnih parkirnih mest za javni program:	<b>60</b>
Skupno število potrebnih parkirnih mest skupaj:	<b>285</b>

Skupno število načrtovanih parkirnih mest: cca **294** (v kletni etaži, garaži) in **24** (na nivoju izven objekta), **skupaj 318 PM**

Iz tega sledi, da je na območju OPPN zagotovljeno zadostno število parkirnih mest.

#### Izračun faktorja izrabe območja PPE St1

Skladno z urbanistično zasnovo mesta Maribor je za območje prostorske planske enote St1 predviden faktor izrabe 0,5 – 0,7 (prikaz na sliki 1).

Velikost območja PPE St1: 333.274 m<sup>2</sup>

Izračun obstoječega stanja:

- |  |                        |
|--|------------------------|
| - bruto tlorisne površine obstoječih objektov nad in terenom | 117.000 m <sup>2</sup> |
| $117.000 \text{ m}^2 / 333.274 \text{ m}^2 = 0,35$           |                        |

Izračun obstoječe in predvideno:

- |   |                        |
|---|------------------------|
| - bruto tlorisne površine obstoječih objektov v območju in predvidenih objektov v zazidalni zasnovi | 134.736 m <sup>2</sup> |
| $134.736 \text{ m}^2 / 333.274 \text{ m}^2 = 0,40$  |                        |

Iz izračuna faktorja izrabe območja izhaja, da obstoječa izraba in tudi skupna izraba s predvideno pozidavo ne segata niti minimalnega priporočenega faktorja izrabe iz urbanistične zasnove mesta (FIZ priporočeno 0,5 – 0,7).

Faktor izrabe območja se bo s predvideno pozidavo povečal za 0,05.

**Slika 8: 3D prikaz nove ureditve – vizualizacija**

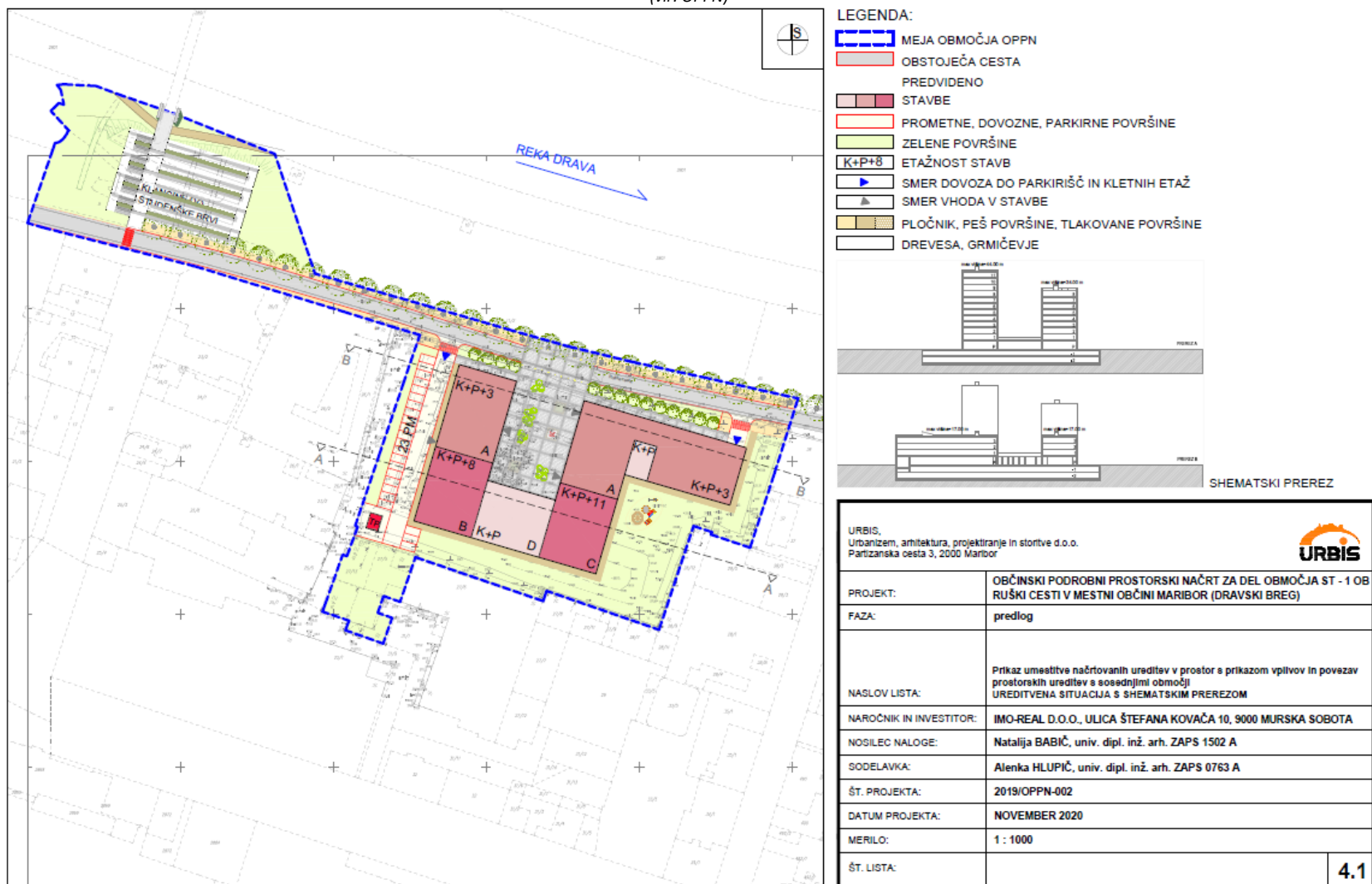
(vir: OPPN)



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

Slika 9: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija

(vir: OPPN)





## 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 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.

Slika 10: Prikaz obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture  
(vir: OPPN)



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 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.

Predvideno zazidavo je možno priključiti na obstoječe infrastrukturno omrežje, ki se rekonstruira in dogradi v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora. Pred načrtovanjem in izvedbo je potrebno s pristojnimi upravljalci infrastrukture na terenu določiti natančno lego posameznih vodov. V podrobnem prostorskem načrtu so podane samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve so opredeljene v projektni dokumentaciji, izdelani skladno s tem načrtom. Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, način priključevanja), ki so usklajena s posameznimi upravljalci infrastrukture.

##### **4.1.2.1. Prometna ureditev**

V območju OPPN se izvede rekonstrukcija Ruške ceste. Rekonstrukcija se izvede v smislu celovite in enovite parterne ureditve, ki obsega ureditev, ki obsega ureditev vozišča za motorni in kolesarki promet, ureditev zelenih površin in ureditev površin za pešce. Celovita ureditev se poveže s parterno ureditvijo okolja soseske in predstavlja skupaj z njo celoto. Podrobneje se ureditev opredeli v projektni dokumentaciji.

Vse povozne in pohodne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda, ter dimenzionirane za prevoz z tovornimi vozili.

Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

##### Pešci in kolesarji

Promet pešcev in kolesarjev je zagotovljen po obstoječih obodnih cestah in pločnikih ter preko dostopnih in manipulativnih površin znotraj območja OPPN.

Na odseku Ruške ceste se promet kolesarjev vodi po Ruški cesti skupaj z enovito ureditvijo površin.

##### Predlog prometne ureditve iz strokovnih podlag – Urbana regulacija Ruške ceste, Studio Kalamar d.o.o.

V kompoziciji projekta se križata dve smeri silnic – primarna je seveda smer kompleksa v odnosu do Drave in starega mesta. Drugo smer predstavlja dinamika Ruške ceste vzdolž nabrežja. Obe smeri prekrizamo v kasetno kompozicijo trga, k seže do roba nabrežja. Ruška cesta kompozicijo trga križa nivojsko (tudi materialno), trg prekrije tudi površino ceste in se nadaljuje se čez do nabrežja v naklonu. Pred trgom se cestišče dvigne za višino robnika na nivo trga, s tem zniža dinamiko prometa, tudi kvalitetnejše tlakovanje, da voznikom vedet, da je ta prostor enakovredno namenjen pešcem, kar splot vpliva na percepcijo in obnašanje voznikov.

Samo cestišče je široko 5,50 m, v okviru te širine sta na obeh straneh nakazani kolesarski stezi. V širini trga, kjer je cestišče nivojsko poravnano s trgom, se promet zameji s konfini.

Na severnem robu trga, je pred začetkom naklona brežine, v dolžini osrednjega dela območja objektov možno urediti razgledno polico širine 3,50 m, namenjeno samo pešcem. V tej širini se uredi drevored divjega kostanja ali platane – oboja drevesa imajo višja debela in ne bodo ovirala verjetno najlepše vizure na Maribor. Ritem dreves postavljamo na 9,0 m, kar spet poudarja zračnost razgledne police. Ubranost se poudari tudi s tlakovanjem, litoželeznimi rešetkami okrog debel dreves in s klopcami med drevesi. Širina 3,50 m je zagotovo zadostna za sprehajanje kot tudi za ureditev klopi. Na nabrežni strani se postavi varnostno ograjo iz stebričkov enakih konfinom – v tem primeru z nekaj enostavnimi horizontalnimi povezavami.

Sprehajalna pot se izven dolžine območja objektov oži do širine 2,0 m, kar je še vedno dovolj za ureditev sprehajalne poti – predlagamo, da se tudi kostanjev ali platanov drevored nadaljuje čim dlje na vzhod in zahod.

Rešitev zagotavlja ureditev v okviru OPPN in v okviru meja zemljiške parcele Ruške ceste – ne posega na parcele nabrežja. Predlog omogoča tudi, da se južni rob Ruške ceste na zahodu in vzhodu od območja projekta priključi na sedanjo linijo cestišča.

#### Priključevanje na javno cestno omrežje

Območje OPPN se napaja preko obstoječega prometnega omrežja s priključki na Ruško ulico. Načrtovan je nov uvoz v kletno etažo kompleksa v severovzhodnem delu območja ter uvoz na zunanje nivojsko parkirišče v severozahodnem delu območja.

#### Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil

Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil je zagotovljen preko obstoječega cestnega omrežja.

Vsi elementi priključkov in križišč morajo zagotavljati promet intervencijskim in komunalnim vozilom.

#### Mirujoč promet

Parkiranje osebnih vozil stanovalcev se zagotovi v kletni etaži objekta. V eni etaži je načrtovanih 147 PM, kar pomeni v dveh etažah približno 294 PM. Potrebno in natančno število parkirnih mest se bo določilo v projektni dokumentaciji, ko bo znano natančno število stanovanj. Potrebno je zagotoviti 1,5 PM na stanovanje.

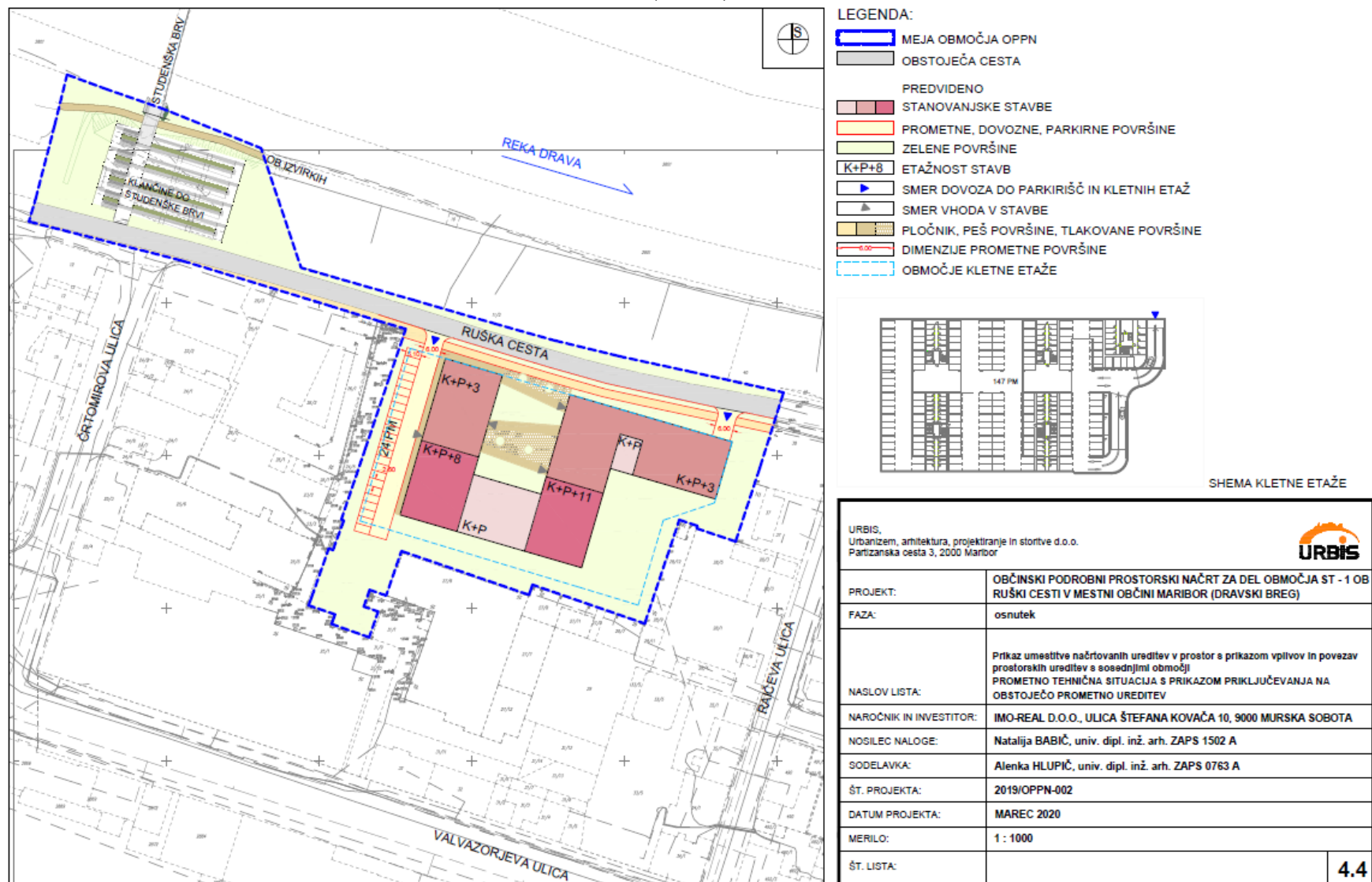
Zunanje parkirišče na zahodni strani območja urejanja je namenjeno parkiranju obiskovalcev javnih programov. Potrebno število parkirnih mest se mora zagotoviti glede na natančno opredeljeno dejavnost v projektni dokumentaciji. Na parkirišče je potrebno zagotoviti ustrezno število PM za invalide te PM za električna vozila s polnilnico (1PM / 30 PM).

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



Slika 11: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija prometne infrastrukture

(vir: OPPN)



#### **4.1.2.2. Vodovodno omrežje**

Priključevanje je možno na obstoječi cevovod v Ruški ulici. Za potrebe kompleksa se zgradi novo vodovodno omrežje v dostopnih cestah.

Požarna zaščita se zagotovi preko obstoječega in predvidenega hidrantnega omrežja.

#### **4.1.2.3. Odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod**

Območje OPPN leži v vodovarstvenem območju (VVO – II. Režim), zato je potrebno pri načrtovanju prostora in posegih na obravnavanem območju upoštevati vsa določila navedena v Uredbi o vodovarstvenem območju.

Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi. Čiste padavinske vode (s strehe) iz obravnavanega območja je treba prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Dopustna je tudi odvodna meteornih vod direktno v reko Dravo. Odpadne padavinske vode iz cestišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene odvajati j javno kanalizacijo, oziroma ponikati v skladu z veljavno zakonodajo.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustreznih dimenzioniranih usedalnikov in lovilca olj (SIST EN 858-2).

V odvisnosti od načrtovanih objektov glede na dovoljeno dejavnost oziroma namembnost, je potrebno izdelati predhodno analizo tveganja, revidirano analizo tveganja za onesnaženje vodnega telesa v skladu z veljavnimi predpisi, iz katere mora biti razvidno ali je gradnja objekta in njegova dejavnost dopustna in ne predstavlja nevarnosti za onesnaževanje podzemne vode in je poseg sprejemljiv. Izsledke analize tveganja je potrebno upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije.

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 vse novo predvidene pozidane površine za celotno območje.

Investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

V skladu z zakonom si mora investitor po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju pridobiti vodno soglasje.

Namestitev toplotne črpalke voda – voda ali zemlja – voda (geosonda, horizontalni korektor ...) za potrebe ogrevanja stanovanjskih objektov na VVO II ni dovoljena.

#### **4.1.2.4. Elektroenergetska infrastruktura**

Na območju se nahaja obstoječe NN in SN elektro omrežje ter v jugozahodnem delu obstoječi objekt v katerem je transformatorska postaja TP t-031. Objekt leži na parcelnih številkah 27/5, 27/13, 24/14 vse k.o. Tabor (659).

Vsa dela v bližini obstoječega omrežja se izvedejo v skladu s pogoji upravljalca. Obstoječe omrežje se po potrebi zaščiti oziroma prestavi v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami.

Za napajanje predvidenih odjemalcev z električno energijo je potrebno zgraditi novo transformacijsko postajo TP 10(20)/0,4 kV NOVA TP ter jo vključiti v srednjenapetostno (SN)10(20) kV omrežje in nizkonapetostno (NN) 0,4 kV omrežje v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami – Ureditev EEO 0,4-10 kV omrežja na območju OPPN za del St-1 ob Ruški cesti v MOM, Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor, št. projekta 149/20-MO-SP, avgust 2020.

Predvideni objekti se bodo napajali iz predvidene TP NOVA z izgradnjo ustreznih NN kablovodov v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami.

#### **4.1.2.5. TK in druga kabelska omrežja**

V dostopnih cestah in ulicah se predvidi položitev kabelske kanalizacije, ločeno za TK in KTV omrežja s pripadajočimi jaški. Do posameznih objektov se predvidijo zemeljski priključki.

#### **4.1.2.6. Plinovod**

V primeru potrebe po priključevanju se zgradi novo plinovodno omrežje z navezavo na obstoječo v Ulici Moša Pijade.

#### **4.1.2.7. Vročevod**

Objekti se nahajajo v območju, kjer je v skladu z LEK predvideno ogrevanje preko sistema daljinskega ogrevanja Mestne občine Maribor.

Zgraditi je potrebno toplovodno omrežje po delu Ruške ceste, Raičeve ulice do priključne točke na Valvazorjevi ulici. Natančni pogoji in trasa toplovoda se določi v projektni dokumentaciji.

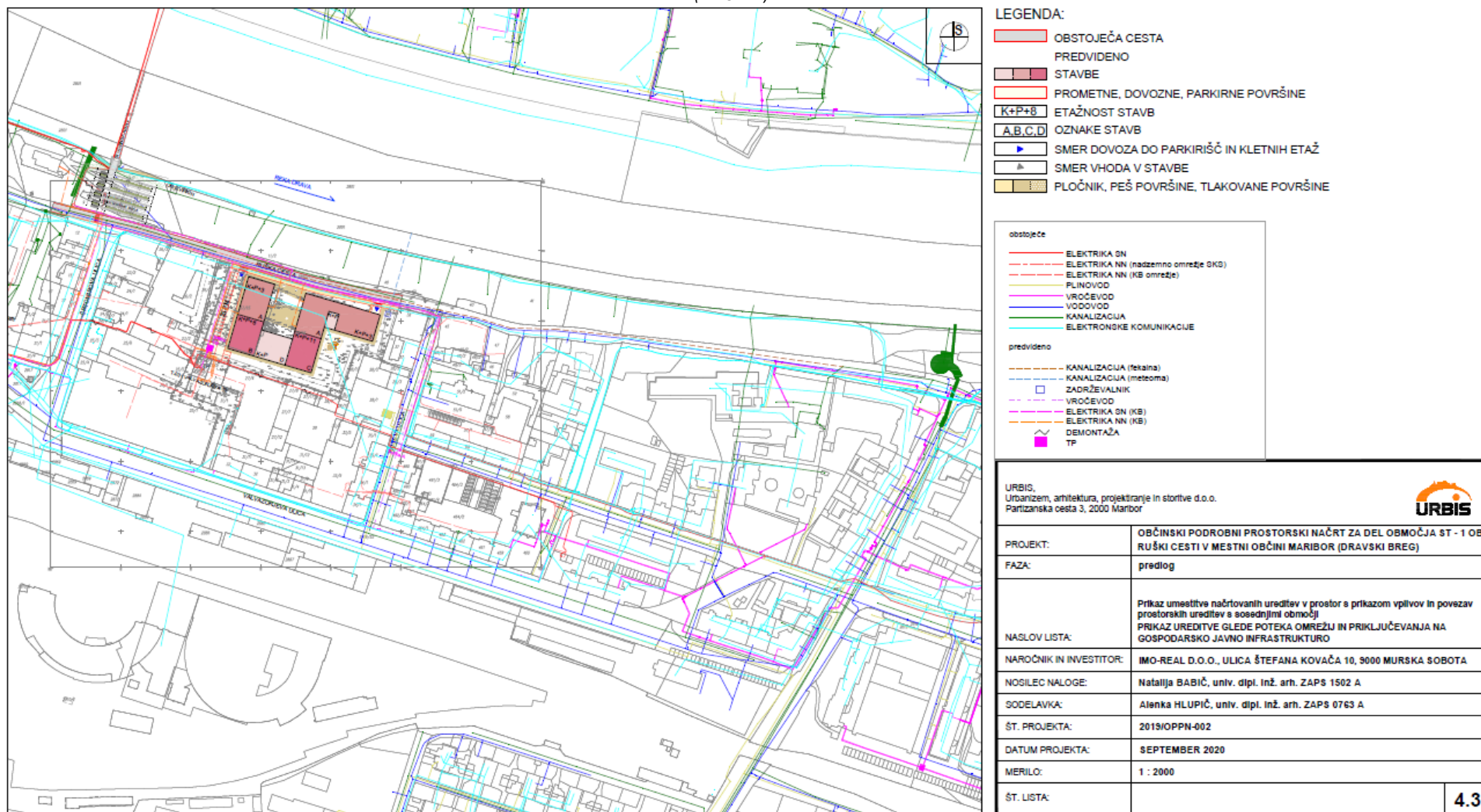


#### **4.1.2.8. Ogrevanje in hlajenje**

Hlajenje je predvideno z lokalnimi hladilnimi napravami oz. alternativno preko koriščenja sistema daljinskega ogrevanja z implementacijo centralnega absorpcijskega hladilnega sistema.

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

Slika 12: Izsek iz OPPN - Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo  
(vir: OPPN)



#### **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:

- rekonstrukcija ceste in izgradnja predvidenih pločnikov ob Ruški cesti;
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, t.j. elektroenergetsko omrežje in vročevod, 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.

Vsa ostala infrastruktura je zgrajena do oboda območja OPPN oz. do njegove neposredne okolice in zagotavlja priključevanje objekta na obstoječo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Zato bo vsa ostala prej opisana infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek, ki bo v zasebni lasti. Gradnjo teh pa na svojih lastnih parcelah financira oz. ureja investitor sam.



## 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.

V času priprave in sprejemanja OPPN so bile na voljo nekatere strokovne podlage z oceno stroškov investicij v načrtovano komunalno opremo (ceste, pločniki) in drugo gospodarsko javno infrastrukturo (elektroenergetsko omrežje), ki so omenjene in prikazani v nadaljevanju.

Upoštewane 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;
- zemljišča za ceste so preračunana na m<sup>2</sup> iz uradnih podatkov GURS (portal Množičnega vrednotenja nepremičnin) za območje OPPN, po ceni 7,49 EUR/m<sup>2</sup>;

- 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.

Podrobni izračuni so na voljo v arhivu izdelovalca elaborata ekonomike.

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR), veljajo na dan 31.10.2020 in ne vključujejo davka na dodano vrednost.

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	Javni vodovod	Javna kanalizacija	SKUPAJ
<b>Vrsta stroška</b>				
Gradbeni stroški	168.300,00		69.548,70	237.848,70
Projektna, druga dokumentacija	6.732,00		2.781,95	9.513,95
Nadzor	2.524,50		1.043,23	3.567,73
Varstvo pri delu	1.683,00		695,49	2.378,49
Zemljišča	12.837,86			12.837,86
<b>STROŠKI SKUPAJ</b>	<b>192.077,36</b>		<b>74.069,37</b>	<b>266.146,73</b>
<b>Struktura stroškov, v %</b>	<b>72,17</b>		<b>27,83</b>	<b>100,00</b>

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.

Izdelani so bili tudi stroški ureditve Ruške ceste z urbano opremo, ki ga je pripravilo podjetje Studio Kalamar d.o.o. na dan 03.11.2020. Skupna vrednost obdelave javnih površin, ceste, ozelenitve in urbane opreme je ocenjena na 540.555,00 EUR.

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 z OPPN. Ugotovili smo, da je obvezna ureditev elektroenergetske in vročevodnega omrežja na celotnem območju.

Stroški za ureditev elektroenergetskega omrežja so ocenjeni po projektu Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor, št. projekta 149/20-MO-SP, avgust 2020. Ocenjeni so na 200.000,00 EUR brez davka na dodano vrednost.

Stroški za ureditev vročevodnega omrežja so okvirno ocenjeni na 102.800,00 EUR brez davka na dodatno 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**

<b>Vrsta gospodarske javne infrastrukture</b>	<b>Stroški, V EUR</b>
Gradbeni stroški	237.848,70
Projektna, druga dokumentacija	9.513,95
Nadzor	3.567,73
Varstvo pri delu	2.378,49
Zemljišča	12.837,86
<b><i>Komunalna oprema skupaj</i></b>	<b><i>266.146,73</i></b>
<b><i>Druga gospodarska javna infrastruktura</i></b>	<b><i>302.800,00</i></b>
<b>SKUPAJ OCENJENI STROŠKI</b>	<b>568.946,73</b>

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost znašajo 568.946,73 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, prav tako pa se bo dogovoril tudi za drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

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**

Izgradnja objekta se lahko izvede v več etapah. Vsaka etapa mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

## 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 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 40. mesto.

Statistični podatki za leto 2018 kažejo naslednjo sliko (*vir: STAT, april 2020*):

- Sredi leta 2018 je imela MOM približno 110.510 prebivalcev (54.300 moških in 56.220 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 2. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 749 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti v MOM večja kot v celotni državi (102 prebivalca na km<sup>2</sup>).
- 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 -3,8 (v Sloveniji -0,4). 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 14,6. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 10,7 (v Sloveniji 6,8).

- 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 131). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki po spolu kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v tej občini 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 48 vrtcev, obiskovalo pa jih je 4.382 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 76 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2018/2019 izobraževalo približno 8.400 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 3.060 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 29 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 2009 do leta 2019:

**Tabela 3: Osnovni demografski podatki za Mestno občino Maribor za obdobje 2009 - 2019**

Leto	Število prebivalcev	Indeks rasti	Otroci stari 0-5 let	Indeks rasti	Otroci stari 6-15 let	Indeks rasti
2009	112.642	1,00	5.416	1,00	8.133	1,00
2010	111.704	0,99	5.513	1,01	7.990	0,98
2011	111.170	0,98	5.640	1,04	7.886	0,96
2012	110.946	0,98	5.719	1,05	7.860	0,96
2013	111.115	0,98	5.752	1,06	7.928	0,97
2014	111.842	0,99	5.820	1,07	8.073	0,99
2015	111.735	0,99	5.779	1,06	8.258	1,01
2016	110.543	0,98	5.761	1,06	8.546	1,05
2017	110.461	0,98	5.827	1,07	8.807	1,08
2018	110.513	0,98	5.788	1,06	9.026	1,10
2019	112.095	0,99	5.901	1,08	9.288	1,14

(vir podatkov: SiStat, april 2020)

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

- na dan 31. 12. 2009 je v občini živelo 112.642 prebivalcev,
- na dan 31. 12. 2019 je v občini živelo 112.095 prebivalcev ali 547 manj, kot pred desetimi leti.

V obdobju med decembrom 2009 in decembrom 2019 se je število prebivalcev zmanjšalo za 547 oz. 1 %. Število otrok v starosti od 0 do 5 let se je povečalo za 485 oziroma za 8 %. Število otrok v starosti od 6 do 15 let se je povečalo za 1.155 oziroma za 14 %.

## **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 ustanovljajo 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 MOM delujejo naslednji javni vrtci (*vir: Evidenca zavodov in programov, april 2020*):

##### **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).

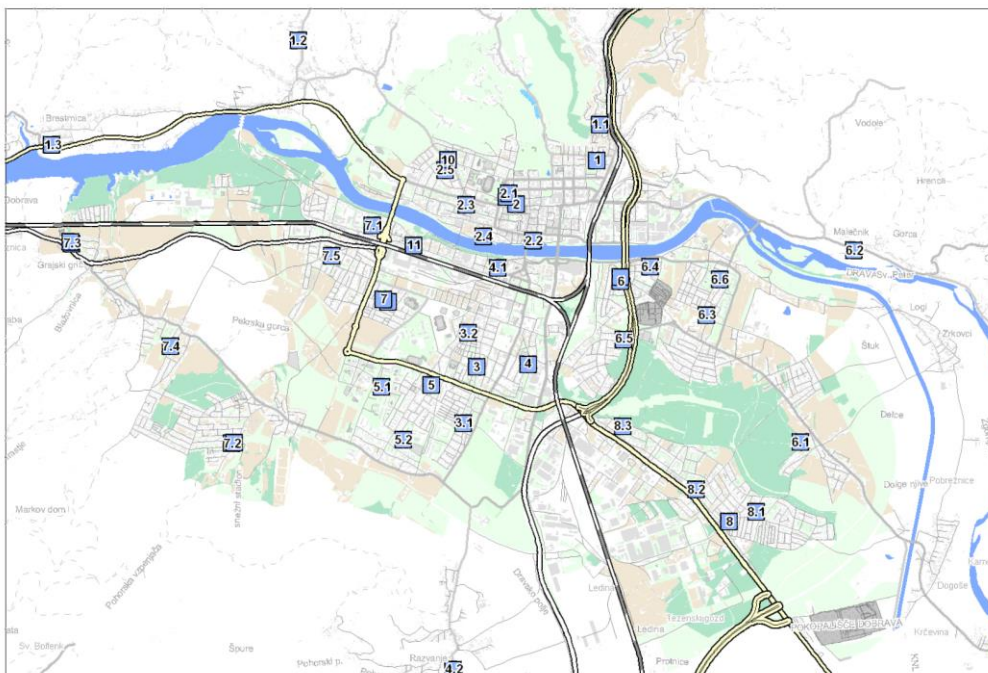
Poleg tega se v Mariboru nahajajo tudi zasebni vrtci:

- Zasebni Waldorfski vrtec Studenček,
- Zavod Antona Martina Slomška – vrtec Montessori,
- PE zasebni vrtec Hiša otrok Montessori,
- Zasebni zavod Otroško veselje vrtec Copatki,
- Zasebni zavod vrtec za kreativno varstvo otrok Pika Poka
- Zavod za razvoj waldorfske pedagogike Maribor,
- Zasebni zavod Vrtec Želvetica.

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

### Slika 13: Razporeditev vrtcev v mestni občini Maribor

(vir: Mestna občina Maribor, april 2020)



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 vrta je maksimalno število otrok, ki jih vrtec lahko sprejme.

### **B. Osnovne šole**

V MOM delujejo naslednje osnovne šole (vir: Mestna občina Maribor, april 2020):

- Osnovna šola Kamnica,
- Osnovna šola Prežihovega Voranca,
- Osnovna šola Bojana Iliča,
- Osnovna šola Bratov Polančičev,
- Osnovna šola Franca Rozmana -Staneta,
- 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,

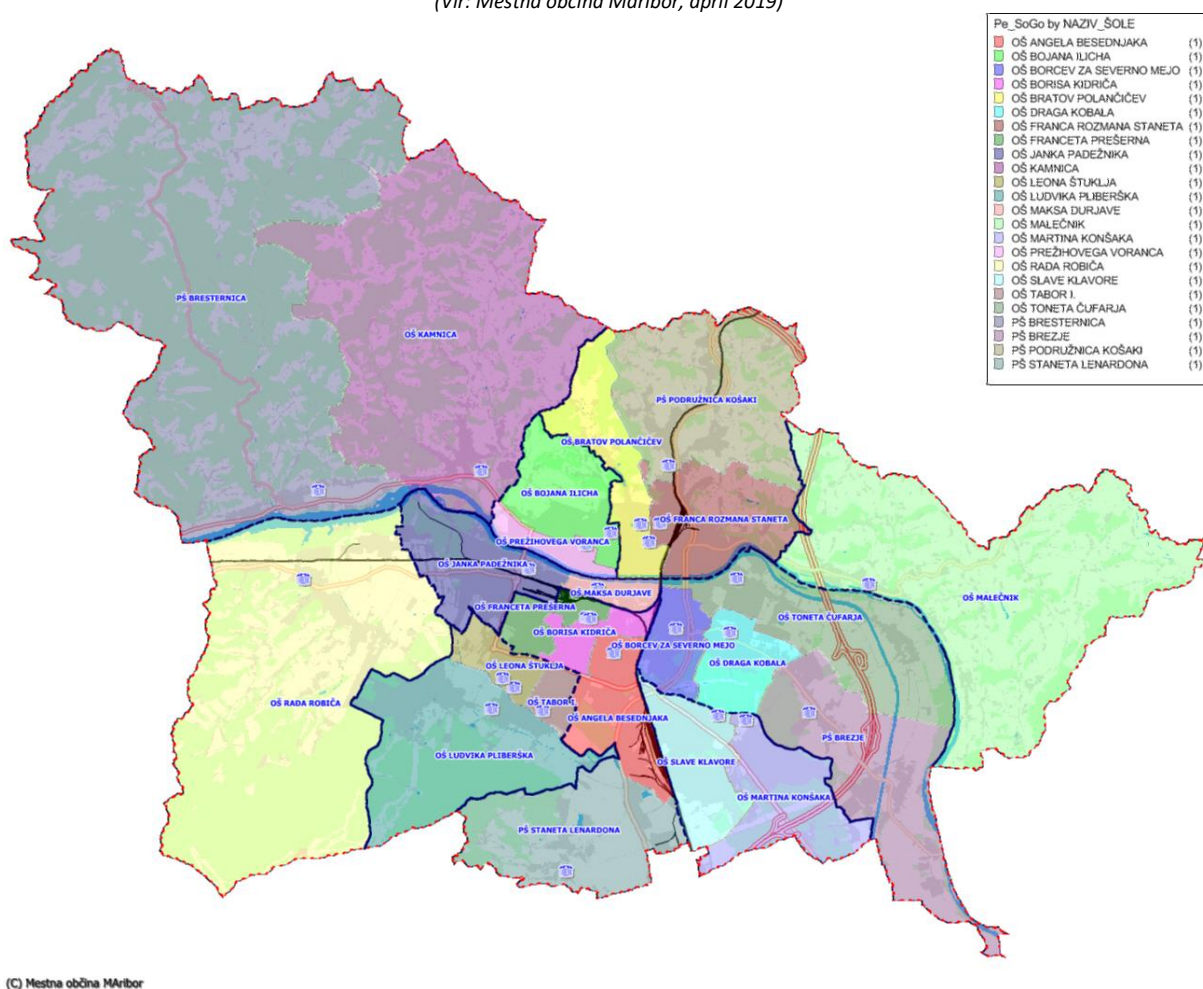


- Osnovna šola Maksa Durjave,
- Osnovna šola Janka Padežnika,
- Osnovna šola Ludvika Pliberška,
- Osnovna šola Leona Štuklja,
- Osnovna šola Tabor I,
- Osnovna šola Rada Robiča,
- Osnovna šola Gustava Šiliha.

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

**Slika 14: Razporeditev osnovnih šol v mestni občini Maribor**

(Vir: Mestna občina Maribor, april 2019)



V MOM deluje 20 osnovnih šol, od tega imata dve 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.

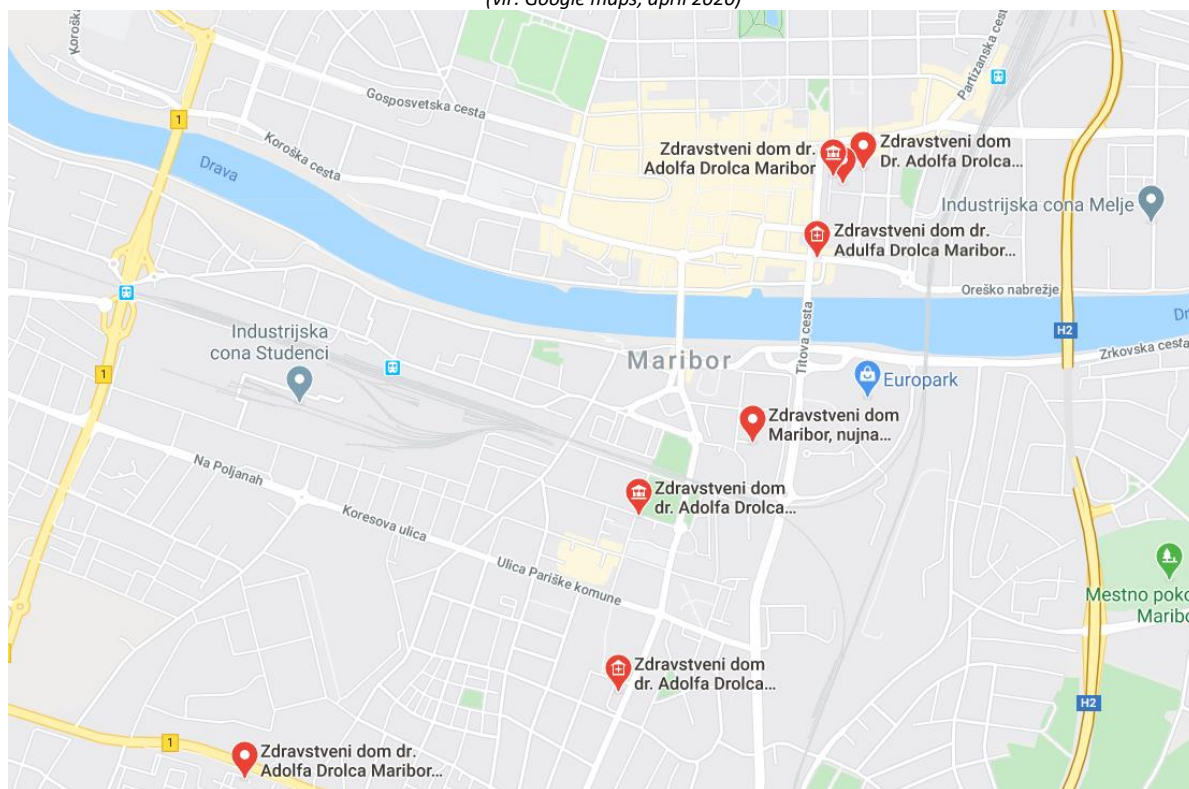
Po veljavni zakonodaji mrežo zdravstvenih domov na primarni ravni oblikuje občina. Primarna raven javnega zdravstva je organizirana v zdravstvene domove (ZD) in zdravstvene postaje, ki so vezane na najbližji zdravstveni dom.

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 lokacije naštetih zdravstvenih ambulant:

**Slika 15: Razporeditev nekaterih zdravstvenih domov v Mestni občini Maribor**

(vir: Google maps, april 2020)



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 ambulante/ambulante 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 presejala 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 MOM se kot pokriti športni objekti obravnavajo:

- športna dvorana Ljudski vrt – Lukna,
- športna dvorana Tabor,
- Ledna dvorana,
- večnamenska športna dvorana ŽŠD,
- 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>, ki nudijo športnikom mariborskih klubov prostor za vadbo in tekmovanja, 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 m<sup>2</sup>.

Večnamenska športna dvorana ŽŠD v velikosti 850 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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 MOM so to naslednji objekti:

- nogometni stadion Ljudski vrt,
- nogometna igrišča športnega parka Tabor,
- atletski stadion Poljane,
- Hipodrom,
- Mariborski otok,
- Teniški park Tabor
- Teniški park Ljudski vrt Branik,
- balinišče.

Osrednji prireditveni stadion Ljudski vrt meri 12.782 m<sup>2</sup>. 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. Konjeništvu 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.

(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*
Stanovanjska gradnja Dravski breg	0	150	150	474

\*na eno stanovanjsko enoto je računanih 3,16 prebivalca

Iz zgornje preglednice vidimo, da se bo v obdobju naslednjih 2 do 5 let na območje OPPN priselilo ca 474 prebivalcev. Na stanovanjsko enoto smo računali 3,16 prebivalca, od tega dva odrasla in 1,16 otroka (slovenska družina ima povprečno 1,16 otroka na družino), kar znaša 300 odraslih ter 174 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 50;
2. skupina: 6 - 15 let, teh otrok bo cca 97;
3. skupina: 16 let in več, teh otrok bo cca 27.

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 Jožice Flander, enota Vančka Šarha,
- Vrtec Jadvige Golež, enota Cesta Zmage,
- Vrtec Jadvige Golež, enota Betnavska,
- Vrtec Jožice Flander, enota Fochova,
- Vrtec Studenci, enota Poljane.

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 2019/2020:

**Tabela 5: Osnovni podatki o vrtcih v bližini območja OPPN za šolsko leto 2018/2019**

<b>Vrtec oz. enota</b>	<b>Oddaljenost od obravnavanega stanovanjskega območja</b>	<b>Maksimalno število otrok</b>	<b>Število vpisanih otrok</b>	<b>Število prostih mest</b>	<b>Število otrok na čakalnem seznamu</b>
Vrtec Jožice Flander – enota Vančka Šarha	550 m	258	241	17	13
Vrtec Jadvige Golež – enota Cesta Zmage	1600 m	84	76	8	0
Vrtec Jadvige Golež – enota Betnavska	1.800 m	376	361	15	6
Vrtec Jožice Flander – enota Fochova	2.100 m	257	252	5	0
Vrtec Studenci – enota Poljane	2.400 m	137	127	10	0

Iz podatkov vidimo, da je število prostih mest v okoliških vrtcih trenutno 55, kar je 5 mest 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 76 %. 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 3 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 Maksa Durjave (450 m) ali OŠ Janka Padežnika (800 m).

Podatke o številu vpisanih otrok v OŠ Maksa Durjave v preteklih letih kaže spodnja tabela, maksimalno število vpisanih otrok je lahko 336.

**Tabela 6: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Maksa Durjave v obdobju 2009 – 2019**

*(vir: Evidenca zavodov in programov, april 2020)*

Šolsko leto	Število vpisanih otrok v OŠ Maksa Durjave	Indeks rasti
2009/2010	160	1,00
2010/2011	147	0,91
2011/2012	137	0,85
2012/2013	140	0,87
2013/2014	140	0,87
2014/2015	156	0,97
2015/2016	171	1,06
2016/2017	163	1,01
2017/2018	189	1,18
2018/2019	191	1,19
2019/2020	222	1,38

Podatke o številu vpisanih otrok v OŠ Janka Padežnika v preteklih letih kaže spodnja tabela, maksimalno število vpisanih otrok je lahko 476.

**Tabela 7: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Janka Padežnika v obdobju 2009 – 2019**

*(vir: Evidenca zavodov in programov, april 2020)*

Šolsko leto	Število vpisanih otrok v OŠ Janka Padežnika	Indeks rasti
2009/2010	289	1,00
2010/2011	288	0,99
2011/2012	282	0,97
2012/2013	297	1,02
2013/2014	313	1,08
2014/2015	317	1,09
2015/2016	329	1,13
2016/2017	343	1,18
2017/2018	358	1,23
2018/2019	373	1,29
2019/2020	433	1,49

Iz tabel lahko vidimo, da se število otrok v zadnjih letih povečuje. V zadnjih 10 letih je indeks rasti zrastel na obeh osnovnih šolah, kar nam kaže naraščanje šoloobveznih otrok. Na OŠ Maksa Durjave se je indeks rasti povečal za 38 %, na OŠ Janka Padežnika pa za 49 %.

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 97 šoloobveznih otrok.

Podatki kažejo, da imata obe osnovni šoli skupaj dovolj kapacitet za sprejem vseh novih šoloobveznih otrok, ki jih bo generiralo območje OPPN.



### **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 Tabor, ki je od območja oddaljena cca 1,3 km. V ambulanti družinske medicine Tabor delujejo trije 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;
- ureditev dodatne enote zdravstvenega doma na območju OPPN (možnost v pritličju ene od večstanovanjskih stavb) ali na širšem območju, kjer je pričakovana stanovanjska gradnja večjega obsega.

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 m<sup>2</sup> 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 8: Stanje pokritih športnih površin v mestni občini Maribor**

<b>Pokriti športni objekti v MOM</b>	<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>
Športna dvorana Ljudski vrt – Lukna	1.525
Športna dvorana Tabor	2.500
Ledna dvorana	1.800
Večnamenska športna dvorana ŽŠD	850
Kopališče Pristan	3.480
Telovadnice pod vzhodno in zahodno tribuno Ljudskega vrta	730
Telovadnice osnovnih šol*	22.000
<b>SKUPAJ</b>	<b>32.885</b>
Število prebivalcev Mestne občine Maribor	112.095
<b>Površina pokritih športnih objektov na prebivalca v MOM</b>	<b>0,29</b>
<b>Površina pokritih športnih objektov na prebivalca po NPŠ</b>	<b>0,35</b>

\*na eno šolsko telovadnico je bilo računanih 1.000 m<sup>2</sup> pokritih površin

Površina pokritih športnih objektov na prebivalca znaša 0,29 m<sup>2</sup>/prebivalca, kar je manj od usmeritve 0,35 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> 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 9: Stanje nepokritih športnih površin v mestni občini Maribor**

<b>Nepokriti športni objekti v MOM</b>	<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>
Nogometni stadion Ljudski vrt	12.782
Nogometna igrišča športnega parka Tabor	28.800
Atletski stadion Poljane	13.000
Hipodrom	100.000
Mariborski otok	60.000
Teniški park Tabor	12.800
Zunanja športna igrišča in zelene površine za tek in rekreacijo športnega parka Tabor	28.500
Teniški park Ljudski vrt Branik	12.030
<b>SKUPAJ</b>	<b>267.912</b>
Število prebivalcev mestne občine Maribor	112.095
<b>Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca v MOM</b>	<b>2,30</b>
<b>Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca po NPŠ</b>	<b>0,50</b>

Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca znaša 2,30 m<sup>2</sup>/prebivalca, kar je bistveno več od usmeritve 0,50 m<sup>2</sup>/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.