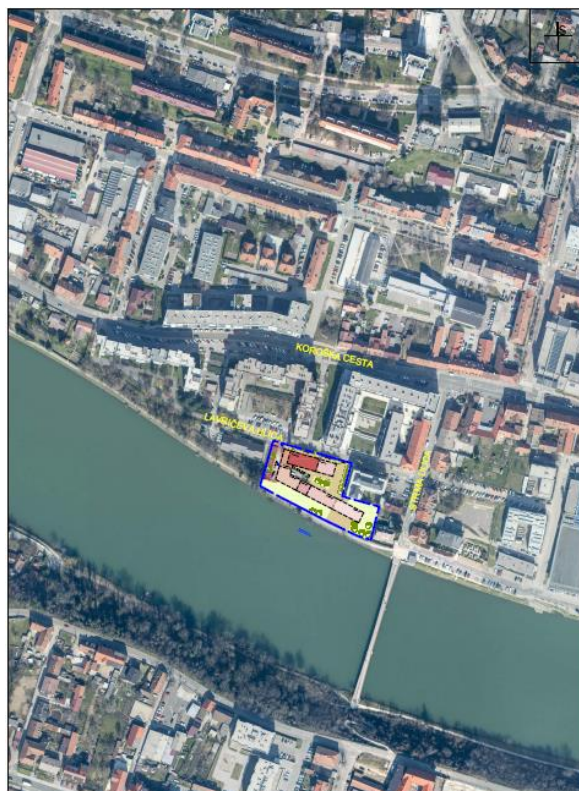




Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Maribor  
Poslovalnica: Grajska 7, 2000 Maribor  
tel.: 041-375-733  
e-pošta: info@pro-moc.si

## ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA S8 – LAVRIČEVA ULICA



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

IZDELANO: marec 2021

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI  
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL  
OBMOČJA S8 – LAVRIČEVA ULICA**

FAZA OPPN: **OSNUTEK**

NAROČNIK: **Urbis d.o.o.**  
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor

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: 17/AK-2021-EE

IZDELANO: marec 2021

Direktorica:  
Špela GRDINIČ, mag. inž. log.



## **VSEBINA:**

### ***Tekstualni del:***

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV .....	5
1. NAMEN IN CILJI NALOGE .....	8
2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE .....	10
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN .....	13
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	19
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	19
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 .....	19
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	20
4.1.2.1. Prometna ureditev .....	20
4.1.2.2. Vodovodno omrežje .....	23
4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje.....	23
4.1.2.4. Električno NN omrežje.....	23
4.1.2.5. Telekomunikacijski vodi.....	24
4.1.2.7. Plinovod .....	24
4.1.2.8. Vročevod .....	24
4.1.2.9. Ogrevanje in hlajenje.....	24
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike...	26
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	27
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	28
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE .....	29
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	30
5.1. ANALIZA STANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE V MESTNI OBČINI MARIBOR .....	30
5.1.1. Demografski podatki o prebivalstvu v Mestni občini Maribor .....	30
5.1.2. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v mestni občini Maribor.....	32
5.2. OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI NA OBMOČJU OPPN IN NAČIN ZADOVOLJEVANJA POTREB .....	42
5.2.1. Vrtci .....	43

5.2.2. Osnovne šole .....	45
5.2.3. Zdravstveni domovi .....	47
5.2.4. Pokriti športni objekti .....	48
5.2.5. Nepokriti športni objekti .....	49

#### **Seznam tabel:**

Tabela 1: Osnovni demografski podatki za Mestno občino Maribor za obdobje 2011- 2020 .....	31
Tabela 2: Ocena števila novih prebivalcev, ki jih generira stanovanjska gradnja na območju OPPN ...	42
Tabela 3: Osnovni podatki o vrtcih v bližini območja OPPN za šolsko leto 2020/2021 .....	44
Tabela 4: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Prežihovega Voranca v obdobju 2011 – 2021 .....	45
Tabela 5: Stanje pokritih športnih površin v Mestni občini Maribor .....	48
Tabela 6: Stanje nepokritih športnih površin v Mestni občini Maribor .....	49

#### **Grafični del:**

#### **Seznam slik:**

Slika 1: Položaj območja OPPN v Mestni občini Maribor .....	13
Slika 2: Položaj območja OPPN .....	14
Slika 3: Prikaz nove ureditve – vizualizacija .....	17
Slika 4: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija .....	18
Slika 5: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija prometne infrastrukture .....	22
Slika 6: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.	25
Slika 7: Razporeditev vrtcev v Mestni občini Maribor .....	34
Slika 8: Razporeditev osnovnih šol v Mestni občini Maribor .....	35
Slika 9: Razporeditev nekaterih zdravstvenih domov v Mestni občini Maribor .....	38

## 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 S8 – Lavričeva ulica; (v nadaljevanju: OPPN).

Obravnavano območje obdelave se nahaja v mestu Maribor, zahodno od starega mestnega središča, na levem bregu reke Drave in je del mestne četrti Koroška vrata. Na severu območje omejuje Lavričeva ulica in obstoječi poslovno stanovanjski objekt, na zahodu območje svetovalnega centra za otroke, mladostnike in starše Maribor, na vzhodu pa obstoječe stanovanjske stavbe ob Strmi ulici. V naravi predstavljajo obravnavane parcele teren, ki pada proti reki Dravi na jugozahodu. Območje se nahaja v neposredni bližini rek Drave in starega mestnega jedra ter je preko peš brvi povezan z desnim bregom vodotoka.

Predvidene ureditve, ki se načrtujejo z izhodišči so:

- izgradnja stanovanjsko-poslovnega objekta,
- izgradnja podzemne garaže,
- izgradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe ožjega območja,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

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.

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

Komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v OPPN ni načrtovane, saj je komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura na območju OPPN ali v njegovi neposredni bližini že izgrajena in omogoča priključitev z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev. Zato v tem elaboratu ekonomike ni ocenjenih stroškov, ki bi bili vezani na novogradnjo, dograditev ali rekonstrukcijo obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture; vsa »infrastruktura« na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja.

Zaradi priključitve na obstoječo komunalno opremo bo investitor plačal tudi komunalni prispevek zaradi priključitve na obstoječo komunalno opremo.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena z OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišč ter za funkcioniranje na zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko infrastrukturo. Tudi te v tem elaboratu ekonomike ni bilo potrebno opredeliti in oceniti, saj ne gre za novo javno infrastrukturo, ampak v celoti za gradnjo priključkov, ki bodo v lasti investitorja in jih bo investitor zgradil na lastne stroške.

Priključke na območju OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine vključno s priključki, dovoznimi potmi in parkirišči;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- priključek na električno omrežje;
- priključitev na elektronsko komunikacijsko omrežje,
- priključitev na plinovod
- priključitev na vročevod.

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 pričakovanih 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 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 izvorno, 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 S8 – Lavričeva ulica, (izdelal Urbis d.o.o., št. projekta 2020/OPPN-033, december 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.

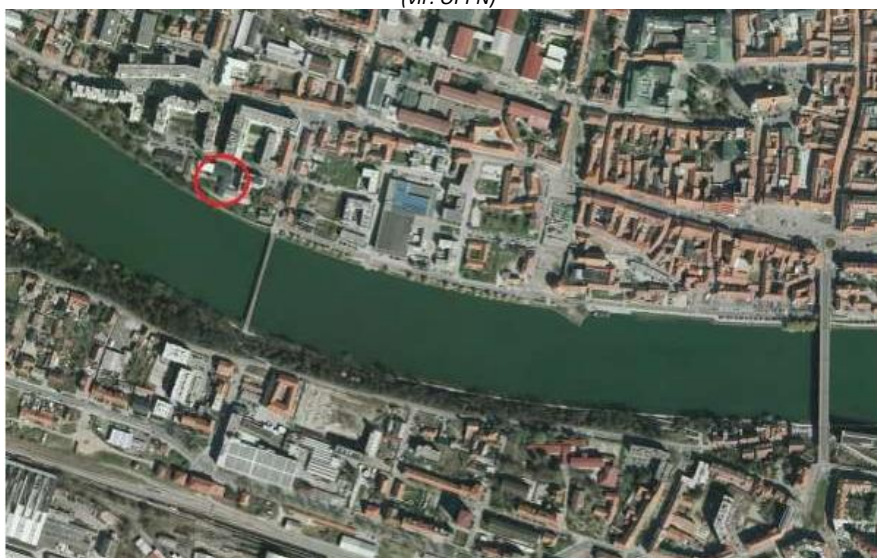
Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

### 3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Obravnavano območje obdelave se nahaja v mestu Maribor, zahodno od starega mestnega središča, na levem bregu reke Drave in je del mestne četrti Koroška vrata. Na severu območje omejuje Lavričeva ulica in obstoječi poslovno stanovanjski objekt, na zahodu območje svetovalnega centra za otroke, mladostnike in starše Maribor, na vzhodu pa obstoječe stanovanjske stavbe ob Strmi ulici. V naravi predstavljajo obravnavane parcele teren, ki pada proti reki Dravi na jugozahodu. Območje se nahaja v neposredni bližini rek Drave in starega mestnega jedra ter je preko peš brvi povezan z desnim bregom vodotoka.

**Slika 1: Položaj območja OPPN v Mestni občini Maribor**

(vir: OPPN)



Območje se nahaja južno od Lavričeve ulice in na južni strani območja meji na nabrežje reke Drave. Na območju so obstoječi objekti, ki so v slabem, dotrajanem stanju, območje je degradirano in zapuščeno. Obstoječi objekti so predvideni za rušitev.

Območje je določeno z ureditveno mejo, ki obsega lastniške parcele ali njihove dele s parcelnimi številkami 1966/1, 1966/2, 1967/1, 1967/2, 1968/1, 1969, 1970, 1971/3, 1973, 1971/5 vse k.o. (658) Koroška vrata. Velikost zemljišča je 4821 m<sup>2</sup>.

**Slika 2: Položaj območja OPPN**

(vir: OPPN)



V ureditvenem območju se glede na dejansko rabo prostora nahaja pozidano zemljišče.

Predvidena je izgradnja novega stanovanjsko-poslovnega objekta in načrtovana ureditev ne spreminja podrobne namenske rabe prostora.

Na območju so obstoječi objekti, ki so v slabem, dotrajanem stanju, območje je degradirano in delno zapuščeno. Obstoječi objekti so predvideni za rušitev.

Predvidene ureditve, ki se načrtujejo z izhodišči so:

- izgradnja stanovanjsko-poslovnega objekta,
- izgradnja podzemne garaže,
- izgradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za potrebe ožjega območja,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Območje je del PPE Rt 5-SD, kjer je podrobna namenska raba območja opredeljena kot površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti. V mešanih območjih za stanovanjsko in dopolnilno dejavnost se v ali ob stanovanjskih objektih lahko izvajajo naslednje dopolnilne dejavnosti:

- oskrbne dejavnosti s področja storitvene obrti in gostinstva,
- poslovne in trgovske dejavnosti, ki nimajo značaja trgovskega centra.

Načrtovana ureditev se umešča ob obstoječo Lavričevo ulico od koder je glavna prometna dostopnost na območje, iz katere je predviden glavni dovoz na parkirišče ter uvoz in izvoz v podzemno garažo novega objekta. Zunanje parkirišče se umešča na zahodno stran območja, na vzhodno in južno stran pa se umešča poslovno stanovanjski objekt, v obliki nepravilne črke U. Na južnem delu meji območje na nabrežje reke Drave, na vzhodni strani na obstoječe stanovanjske stavbe, na zahodni strani pa na območje svetovalnega centra za otroke, mladostnike in starše Maribor.

Ob Lavričevi ulici in na ureditvenem območju se predvidi parkiranje na terenu za obiskovalce. Na jugozahodu območja se predvidi zelena ureditev z zasaditvijo večjih dreves. Na južni strani ob Dravi pa se načrtuje večja terasa javnega namena.

### Zazidalna situacija

Predvidena je izgradnja stanovanjskega kompleksa v kombinaciji z dovoljenimi dejavnostmi po podrobnejši namenski rabi prostora. Objekt se umešča ob obstoječo Lavričevo ulico in se načrtuje v obliki črke U, ki se ob Lavričevi ulici drži gradbene linije in nadaljuje linijo obstoječih objektov severozahodno od obravnavanega območja. Maksimalne etažnosti je objekt ob Lavričevi ulici in se postopoma spušča proti jugovzhodu, proti reki Dravi.

Zahodno od objekta je locirano parkirišče za obiskovalce in obiskovalce gostinskih dejavnosti. Vzhodno od objekta in med krakoma novega objekta je urejena tlakovana površina, namenjena predvsem uporabnikom javnih prostorov in stanovalcem. Južno od objekta, ob reki Dravi, je urejena zunanja terasa, ostale površine so zazelenjene.

Pod stanovanjsko-poslovnim objektom se nahajata dve kletni etaži garaže. Dostop do garaže je mogoč preko pokrite uvozne klančine, s parkirišča na zahodni strani območja, na katerega se dostopa z Lavričeve ulice.

### Pogoji glede vrste dopustih objektov in dejavnosti

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

### Enostavni in nezahtevni objekti

- drugi gradbeni posegi
  - o trajno reliefno preoblikovanje terena
  - o gradbeni posegi za opremo odprtih površin
  - o drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje,
- drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

### Dopustne dejavnosti

Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.

Podrobnejša 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;

- dejavnost dijaških in študentskih domov, internatov ter dejavnost domov za starejše in drugih socialnih skupin.

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

V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- 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 stavbe in etažnost:

Predvidene je izgradnja stanovanjskega kompleksa z možnostjo ureditve storitvenih ali drugih po podrobni namenski rabi možnih dejavnosti. Objekt je zasnovan v obliki črke U in se stopničasto dviguje od jugovzhoda, kjer je etažnosti dve kleti, pritličje in nadstropje (2K+P+1) proti severu, z etažnostjo dve kleti, pritličje, šest nadstropij (2K+P+6).

Možna je izgradnja ene etaže kleti.

Tlorisni gabarit stavbe:

Natančni tlorisni gabarit stavbe se določi v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta se lahko preseže za max. +1,0 m, v vseh smereh, razen na južno, rečno stran. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene. V južnem traktu stavbe je dopustno povečanje ali zmanjšanje tlorisa posamezne etaže s premikom vzhodne meje tlorisa posamezne etaže pod pogojem, da ostaja bruto tlorisna površina vseh etaž stavbe nespremenjena.

Maksimalni višinski gabarit stavbe je 23,65 m, lahko se ga presega za 3,5 m, za ureditev strojnih naprav pod tehničnim nadstreškom, za postavitev tehnične opreme (klima, fotovoltaika in podobno), za izhod na streho, za elemente za osvetlitev notranjosti stavbe, izvedbo elektronskih komunikacijskih naprav, ograje....

Dostopi, vhodi in dovozi do objektov so zarisani načelno, natančneje se določijo v projektni dokumentaciji.

#### 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, obvezna je izvedba zelene strehe.

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

#### 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.

Pas zelenih površin, ki je načrtovan na jugu in jugozahodu predstavlja prehodno cono med pozidavo in reko Dravo.



### Površine namenjene javnem dobru

Po izgradnji zunanje terase južno od objekta, ki meji na nabrežje Drave, bo le-ta postala del javne infrastrukture.

### Pogoji za gradnjo enostavnih 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 tudi na mejo. Ostali enostavni objekti se lahko postavijo 1,5 m od 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

1. območje urejanja	4 821 m <sup>2</sup>
2. zazidane površine	1 691m <sup>2</sup>
3. zelene površine	1621 m <sup>2</sup>
4. proste površine v območju predvidenih stavb	3 130 m <sup>2</sup>
5. bruto tlorisne površine	7 379 m <sup>2</sup>
6. FZ – faktor zazidanosti območja OPPN	28 %
7. FIZ – faktor izrabe območja	1,5

Na obravnavanem območju je predviden stanovanjsko-poslovni objekt. V objektu je skupno predvidenih 45 stanovanj. Predvideni so tudi poslovni prostori in gostinski lokal v drugi kletni etaži, ki se odpira proti reki Dravi. V dveh kletnih etažah so predvidena 104 parkirna mesta. 21 parkirnih mest se nahaja na terenu.

**Slika 3: Prikaz nove ureditve – vizualizacija**

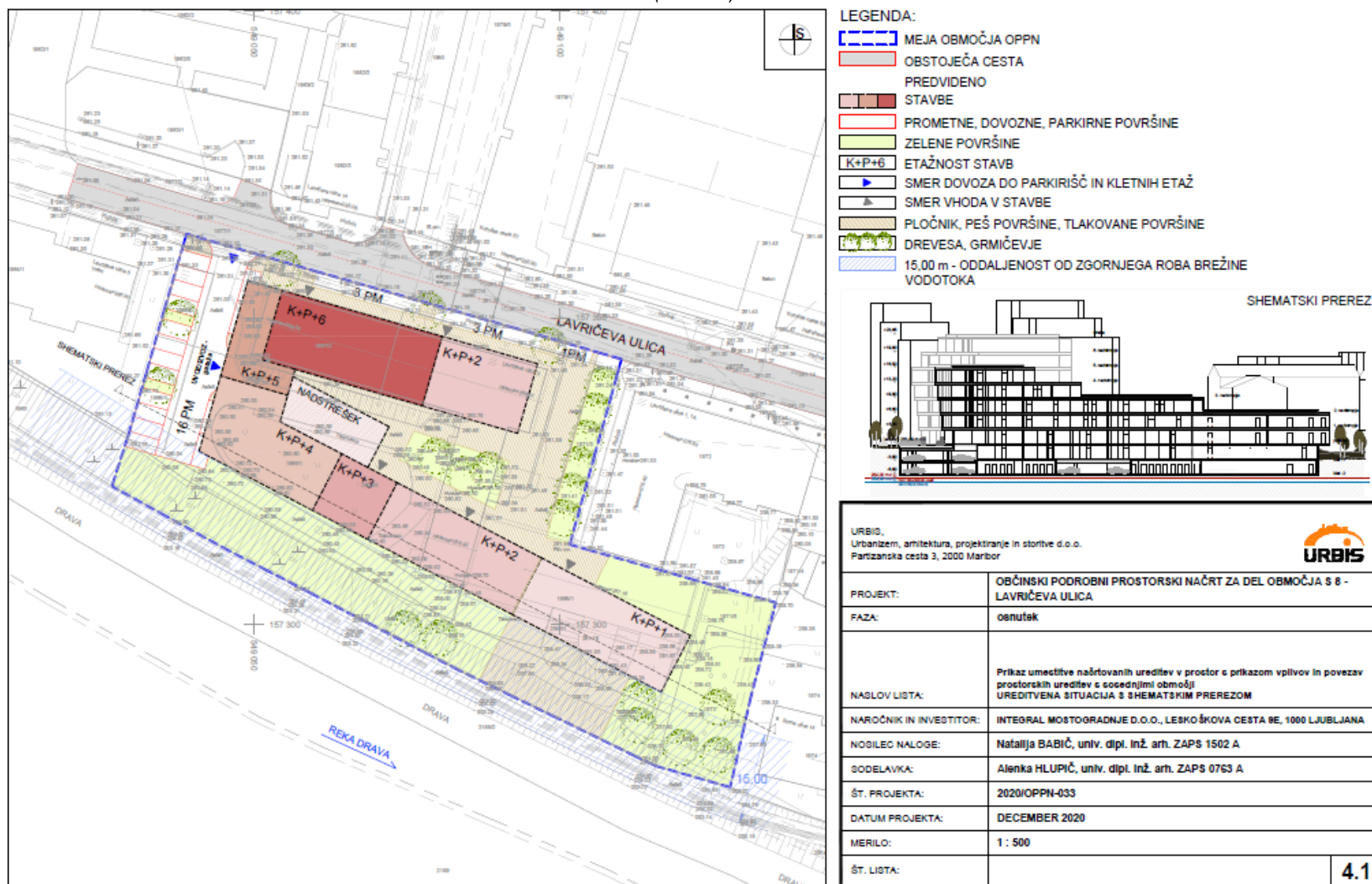
(vir: OPPN)



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

Slika 4: 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 delno komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja.

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

#### **4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura**

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

Celotno omrežje je možno navezati na obstoječe infrastrukturno omrežje v sosednjih ulicah z izgradnjo ustreznih navezav oziroma v skladu s pogoji posameznih upravljavcev. Izgradnja infrastrukture se zasnuje tako, da omogoča fazno izgradnjo iz vseh strani.

##### 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.

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

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 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.

##### Pešci in kolesarji

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

Kolesarnice se nahajajo v pritličju objekta. Vsi dostopi bodo omogočali neovirano gibanje invalidnih oseb v skladu z veljavnimi predpisi.

##### Priključevanje na javno cestno omrežje

Območje OPPN leži ob obstoječi Lavričevi ulici. Z Lavričeve ulice se načrtuje dovoz na parkirišče na zahodni strani območja, od koder se načrtuje tudi dovoz oziroma uvoz preko klančine v kletno etažo, garažo.

Preko načrtovanega prometnega priključka na parcelo in parkirišče je predviden tudi dostop za interventna vozila.

##### 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.

#### Mirujoči promet

Parkiranje za obiskovalce se načrtuje na zunanjem parkirišču na zahodni strani območja. Parkiranje za stanovalce objekta in uporabnike drugih dejavnosti se načrtuje v kletni etaži, garaži.

Parkiranje osebnih vozil stanovalcev se zagotovi v kletni etaži objekta. V garaži so v dveh etažah načrtovana 104 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, kjer je načrtovanih 16 PM, je namenjeno parkiranju obiskovalcev. Za uporabnike poslovni prostorov je parkiranje zagotovljeno prav tako v kletni etaži, garaži. Potrebno število parkirnih mest se mora zagotoviti glede na natančno opredeljeno dejavnost v projektni dokumentaciji.

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

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 izračun potrebnih parkirnih mest za večstanovanjske stavbe:

- za vsako stanovanje: min. 1,5 PM/stan.
- število parkirnih mest na terenu za obiskovalce: min. 10%

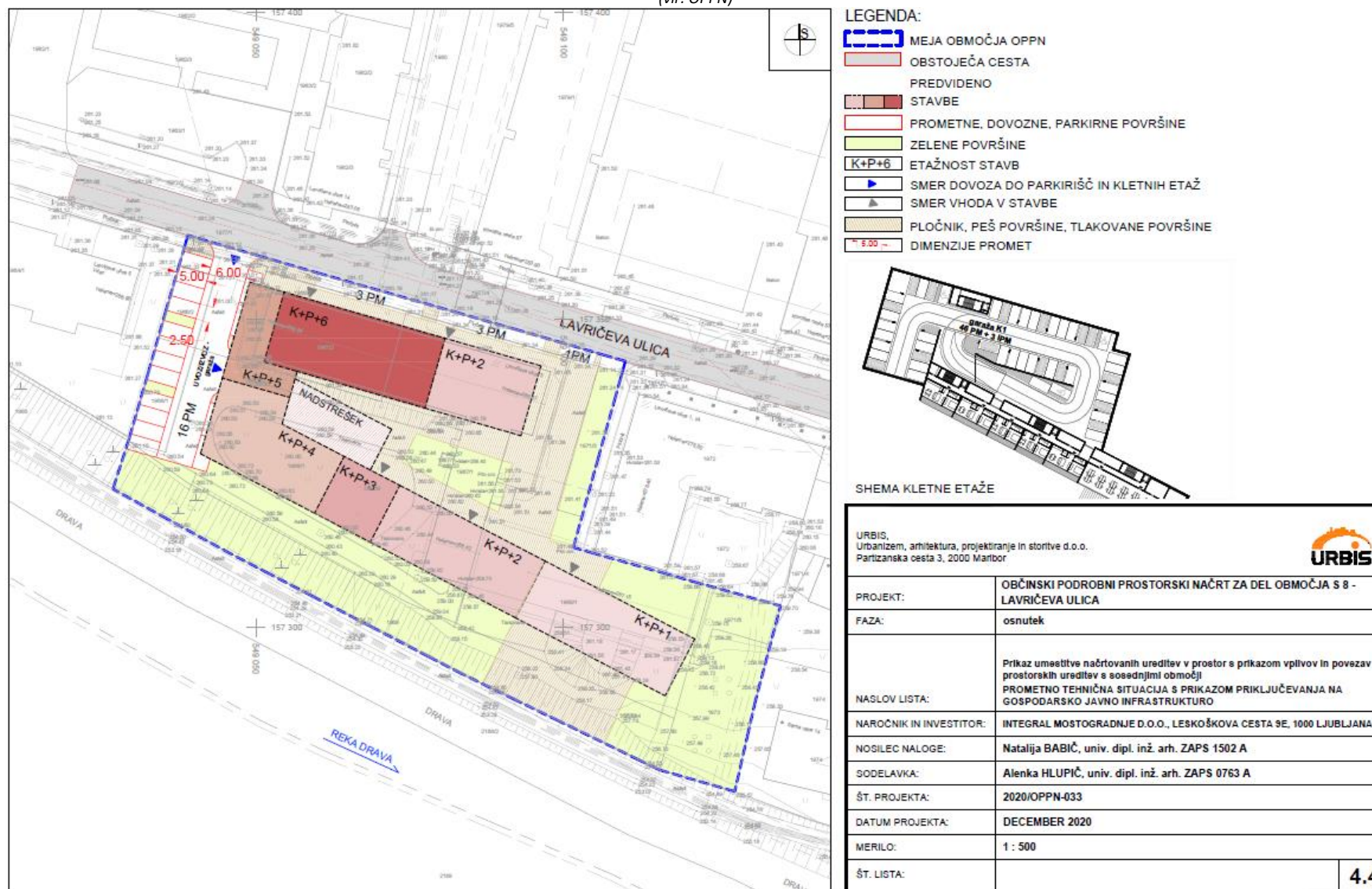
Izračun potrebnih parkirnih mest za javni program:

- poslovni prostori: 1 PM / 30 m<sup>2</sup> neto tlorisne površine,
- gostilne in restavracije: 1 PM/ 4 sedežev + 1 PM na 2,5 zaposlenih,
- najmanj 5% parkirnih mest mora biti načrtovanih za vozila funkcionalno oviranih oseb.

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

Slika 5: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija prometne infrastrukture

(vir: OPPN)



#### **4.1.2.2. Vodovodno omrežje**

Priključevanje je možno na obstoječi cevovod v Lavričevi ulici z izgradnjo ustreznih priključnih cevovodov v skladu s pogoji upravljalca.

Požarna zaščita se zagotovi preko obstoječega in predvidenega hidrantnega omrežja.

#### **4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje**

Na območju OPPN se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje v Lavričevi ulici, na katerega je možna priključitev predvidenih objektov.

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.

Izvede se ločen sistem kanalizacije. Komunalne odpadne vode se navežejo na obstoječe omrežje. Priključki se izvedejo direktno na jaške. Končna dispozicija odpadnih vod je CČN Maribor. Meteorne vode iz strešin se ponikajo preko lokalnih ponikovalnic, ki se izvedejo izven vplivnega območja prometnih površin ali z direktnim izpustom v reko Dravo v skladu s pogoji DRSV. Padavinske vode iz parkirnih in manipulativnih površin ter podzemne garaže se preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj (SIST EN 858-2) navežejo na kanalizacijsko omrežje. Glede na višinske kote se po potrebi izvedejo lokalna prečrpališča.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavnimi zakonskimi akti.

Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z veljavnimi zakonskimi akti in sicer, na tak način, 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 površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).

#### **4.1.2.4. Električno NN omrežje**

Oskrba z električno energijo se predvidi v skladu s pogoji upravljavca in izdelanimi strokovnimi podlagami.

Za oskrbo novega objekta z električno energijo je potrebno zagotoviti 309 kW električne energije.

#### **4.1.2.5. Telekomunikacijski vodi**

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.

#### **4.1.2.7. Plinovod**

Za plinifikacijo se zgradi sekundarno plinovodno omrežje z navezavo na obstoječi plinovod, ki se nahaja v Lavričevi ulici.

#### **4.1.2.8. Vročevod**

Najbližji obstoječi toplovod poteka v vzhodnem delu Lavričevi ulice. V primeru priključitve novo predvidene stavbe na toplovod, je potrebno zgraditi sekundarno omrežje in določiti priključno točko.

#### **4.1.2.9. Ogrevanje in hlajenje**

Objekti se ogrevajo preko daljinskega ogrevanja, vročevoda s kombinacijo alternativnega načina ogrevanja.

Dopustna je izvedba alternativnih načinov ogrevanja (izkoriščanje sončne energije, sistemi ogrevanja s toplotno črpalko, ipd.). V skladu z veljavnim odlokom o zaščiti podtalnice uporaba talne vode ali vertikalne zemeljske sonde, ni dopustna.

Hlajenje je predvideno z agregati in lokalnimi hladilnimi napravami ali preko sistema daljinskega ogrevanja-hlajenja.

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



Slika 6: 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**

Vsa 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 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.

Nove komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v OPPN ni oz. je ni potrebno zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, saj bo vsa infrastruktura na območju OPPN zgrajena kot priključek na obstoječo komunalno opremo; priključki bodo v lasti investitorja.

Zaradi tega v tem elaboratu ekonomike tudi ni ovrednotene nove komunalne opreme.

Druge vrste načrtovane infrastrukture, ki je predvidena z OPPN in ki je pomembna za opremljenost zemljišča ter za funkcioniranje na zemljišču zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Tudi ta bo na območju OPPN v lastni investitorja in je opredeljena kot priključek.

Priključke na območju OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine vključno s priključki, dovoznimi potmi in parkirišči;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- priključek na električno omrežje;
- priključitev na elektronsko komunikacijsko omrežje,
- priključitev na plinovod
- priključitev na vročevod.

## 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 infrastrukture, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Ker komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture v smislu definicije po ZureP-2 na območju OPPN ni načrtovane oz. je ni potrebno na novo zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, ni potrebno oz. ni mogoče podati ocene investicij.

**Vsa infrastruktura na območju OPPN bo zgrajena kot priključek v lasti investitorja in na njegove stroške.**

### **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.

**Vsa infrastruktura bo na območju OPPN zgrajena kot priključek v lasti investitorja na njegove stroške.**

Ker se bodo z OPPN načrtovani objekti priključevali na obstoječo komunalno opremo, je investitor zavezanec za **plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo**. Komunalni prispevek bo plačal pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

#### **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, februar 2021*):

- 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 2011 do leta 2021:

**Tabela 1: Osnovni demografski podatki za Mestno občino Maribor za obdobje 2011- 2020**

(vir podatkov: SiStat, februar2021)

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

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

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

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

## **5.1.2. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v mestni občini Maribor**

### **5.1.2.1. Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja**

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

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

### **A. Vrtci**

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

#### **1. VRTEC BORISA PEČETA MARIBOR (4 enote):**

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

#### **2. VRTEC IVANA GLINŠKA MARIBOR (6 enot):**

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

#### **3. VRTEC JADVIGE GOLEŽ MARIBOR (3 enote):**

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

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

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

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



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

6. VRTEC POBREŽJE (7 enot):

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

7. VRTEC STUDENCI (6 enot):

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

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

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

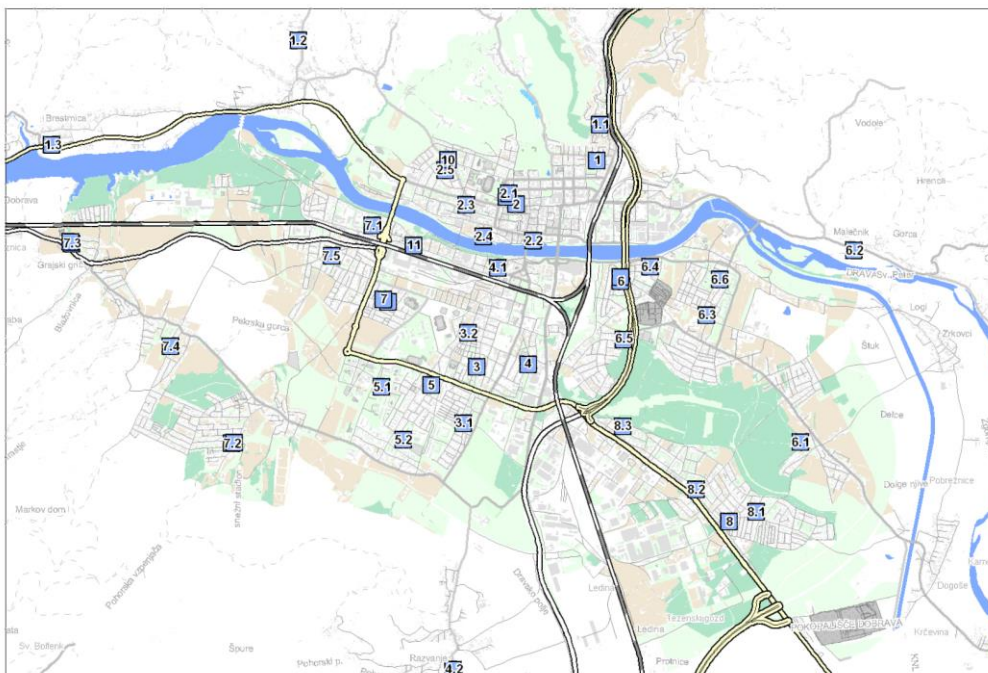
Poleg tega se v Mariboru nahajajo tudi zasebni vrtci:

- 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 Želvica.

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

### Slika 7: Razporeditev vrtcev v Mestni občini Maribor

(vir: Mestna občina Maribor)



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

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

### **B. Osnovne šole**

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

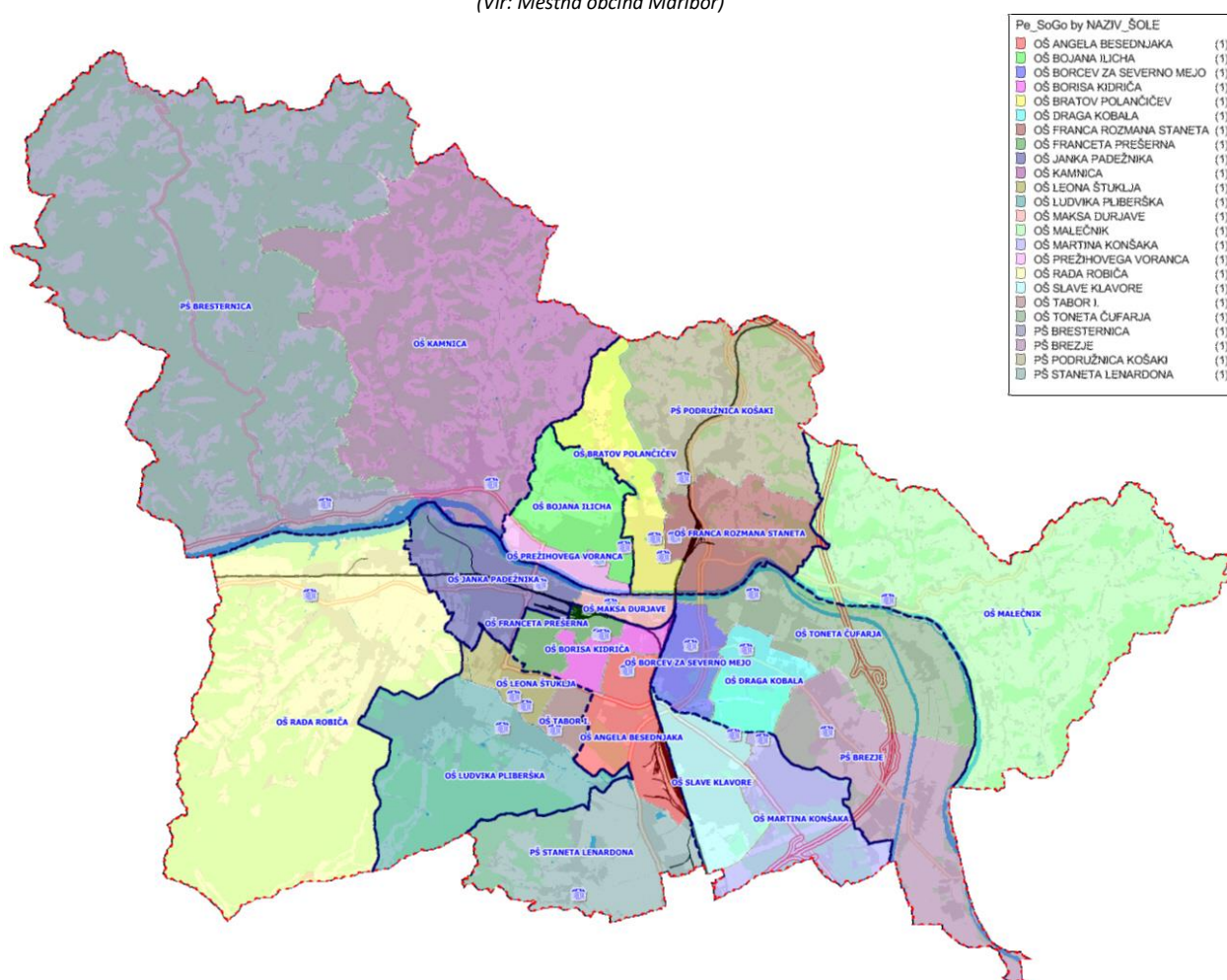
- Osnovna šola Kamnica,
- Osnovna šola Prežihovega Voranca,
- Osnovna šola Bojana Iliča,
- Osnovna šola Bratov Polančičev,
- Osnovna šola Franca Rozmana -Staneta,
- Osnovna šola Malečnik,
- Osnovna šola Toneta Čufarja,
- Osnovna šola Draga Kobala,
- Osnovna šola Draga Kobala - Podružnica Brezje,
- Osnovna 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 8: Razporeditev osnovnih šol v Mestni občini Maribor**

(Vir: Mestna občina Maribor)



(C) Mestna občina Maribor

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.

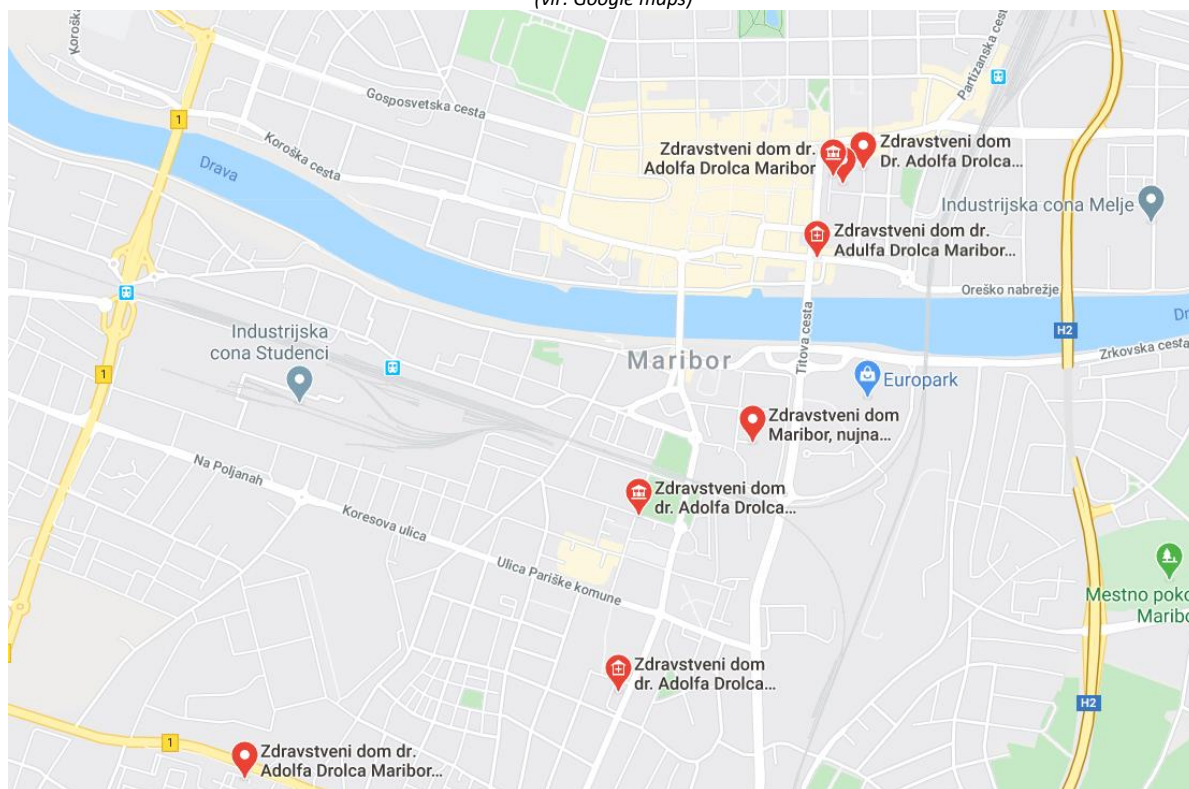
Po veljavni zakonodaji mrežo zdravstvenih domov na primarni ravni oblikuje občina. Primarna raven javnega zdravstva je organizirana v zdravstvene domove (ZD) in zdravstvene postaje, ki so vezane na najbližji zdravstveni dom.

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 nekatere lokacije naštetih zdravstvenih ambulant:

**Slika 9: Razporeditev nekaterih zdravstvenih domov v Mestni občini Maribor**

(vir: Google maps)



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

Za določanje mreže na primarni ravni Ministrstvo za zdravje upošteva združen sistem glavarine, ki se meri s številom opredeljenih oseb in sistem glavarinskih količnikov kot uteži, ki so vezane na starostne skupine opredeljenih oseb. Cilj ministrstva je na primarni ravni zagotoviti en tim splošne 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 presegala 2.000 glavarinskih količnikov.

### 5.1.2.3. Športni objekti lokalnega pomena

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

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

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

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

### **A. Pokriti športni objekti**

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

- 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 odbojgarska 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 vrhunske 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 Mestne občine Maribor 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 2: Ocena števila novih prebivalcev, ki jih generira stanovanjska gradnja na območju OPPN**

Naziv OPPN	Število enostanovanjskih stavb	Število stanovanj v večstanovanjskih stavbah	Število stanovanjskih enot skupaj	Ocena števila novih prebivalcev*
OPPN za del območja S8 – Lavričeva ulica	0	45	45	142

\*na eno stanovanjsko enoto so računani 3,16 prebivalca

Iz zgornje preglednice vidimo, da se bo v obdobju naslednjih 2 do 5 let na območje OPPN priselilo ca 142 prebivalcev. Na stanovanjsko enoto smo računali 3,16 prebivalce, od tega 2 odrasla in 1,16 otroka (slovenska družina ima povprečno 1,16 otroka na družino), kar znaša 90 odraslih ter 52 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 15;
2. skupina: 6 - 15 let, teh otrok bo cca 30;
3. skupina: 16 let in več, teh otrok bo cca 7.

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 Ivana Glinška, enota Ribiška,
- Vrtec Ivana Glinška, enota Smetanova,
- Vrtec Ivana Glinška, enota Pristan,
- Vrtec Ivana Glinška, enota Gledališka,
- Vrtec Ivana Glinška, enota Kosarjeva
- Vrtec Ivana Glinška, enota Krekova,
- Vrtec Studenci Maribor, enota Iztokova.

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 2020/2021:

**Tabela 3: Osnovni podatki o vrtcih v bližini območja OPPN za šolsko leto 2020/2021***(vir: Evidenca zavodov in programov, februar 2021)*

Vrtec oz. enota	Oddaljenost od obravnavanega stanovanjskega območja	Število vpisanih otrok	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
Vrtec Ivana Glinška, enota Ribiška	400 m	72	0	0
Vrtec Ivana Glinška, enota Smetanova	500 m	118	0	0
Vrtec Ivana Glinška, enota Pristan	950 m	76	0	0
Vrtec Ivana Glinška, enota Gledališka	1000 m	158	5	0
Vrtec Ivana Glinška, enota Kosarjeva	1100 m	69	0	0
Vrtec Ivana Glinška, enota Krekova	1200 m	84	7	0
Vrtec Studenci Maribor, enota Iztokova	2300 m	84	6	0

Iz podatkov vidimo, da je število prostih mest v okoliških vrtcih trenutno 18, kar je več, kot predvidevamo, da bo na novo naseljenih otrok, starih med 0 - 5 let. Upoštevati moramo tudi, da je nekaj od teh otrok starih med 0 – 1 leto, kar pomeni, da vrtca še ne potrebujejo. Dodatno je treba upoštevati, da je glede na obstoječe kazalnike stanja stopnja vključenosti mariborskih otrok v vrtece nizka; ta predstavlja le 76 %. Prav tako nekateri starši svoje otroke vozijo v bolj oddaljene vrtece, ki so na poti do njihovega delovnega mesta.

Poleg tega kapacitete vrtcev, ki so oddaljeni več kot 2,5 km, omogočajo prerazporeditev oziroma vključitev morebitnega večjega števila otrok, s čimer se kapacitete vrtcev bolj 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 Prežihovega Voranca, le ta je od območja OPPN oddaljena 700 m.

Podatke o številu vpisanih otrok v OŠ Prežihovega Voranca v preteklih letih kaže spodnja tabela, maksimalno število vpisanih otrok je lahko 588.

**Tabela 4: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Prežihovega Voranca v obdobju 2011 – 2021**

*(vir: Evidenca zavodov in programov, februar 2021)*

Šolsko leto	Osnovna šola Prežihovega Voranca	Indeks rasti
2011/2012	382	1,00
2012/2013	402	1,05
2013/2014	425	1,11
2014/2015	444	1,16
2015/2016	430	1,12
2016/2017	431	1,12
2017/2018	442	1,15
2018/2019	453	1,18
2019/2020	470	1,23
2020/2021	472	1,23

Iz tabel lahko vidimo, da se število otrok v zadnjih letih povečuje. V zadnjih 10 letih je indeks rasti zrastel, kar nam kaže naraščanje šoloobveznih otrok. Na OŠ Prežihovega Voranca se je indeks rasti povečal za kar 23 %.

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 30 šoloobveznih otrok.

Podatki kažejo, da ima osnovna šola 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 Gosposvetska, ki je od območja oddaljena cca 850 metrov. V zunanji ambulanti družinske medicine Gosposvetska 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.

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 5: 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	112.395
<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 6: 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	112.395
<b>Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca v MOM</b>	<b>2,38</b>
<b>Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca po NPŠ</b>	<b>0,50</b>

Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca znaša 2,38 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.