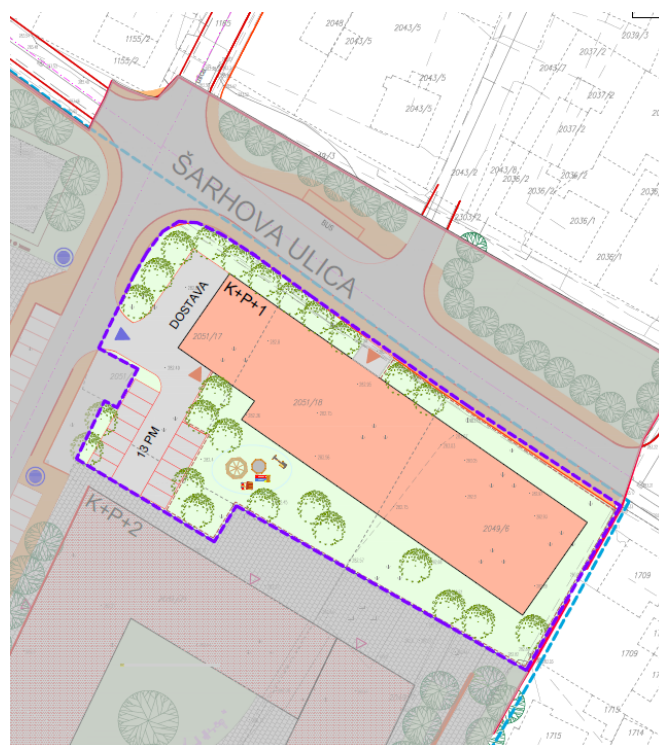




Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Maribor
Poslovalnica: Grajska 7, 2000 Maribor
tel.: 041-375-733
e-pošta: info@pro-moc.si

ELABORAT EKONOMIKE

ZA SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODRIBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE St-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor



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

IZDELANO: oktober 2021

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor**

FAZA OPPN: **DOPOLNJEN OSNUTEK**

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

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

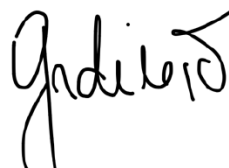
NOSILKA NALOGE: Špela GRDINIČ, mag. inž. log.

SODELAVCI: Aljaž KUNST, mag. posl. ved

ŠTEV. PROJEKTA: 23/AK-2021-EE

IZDELANO: oktober 2021

Direktorica:
Špela GRDINIČ, mag. inž. log.



VSEBINA:

Tekstualni del:

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV	5
1. NAMEN IN CILJI NALOGE	7
2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE	9
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA S SD OPPN.....	12
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	16
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	16
4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem.....	16
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi zgolj oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve	17
4.1.2.1. Prometna ureditev.....	17
4.1.2.2. Javni vodovod.....	21
4.1.2.3. Javna kanalizacija.....	21
4.1.2.4. Energetska infrastruktura	21
4.1.2.5. Elektronske komunikacije	22
4.1.2.6. Javna razsvetljava	22
4.1.2.7. Ogrevanje.....	22
4.1.2.8. Plinovod	22
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike ...	24
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	25
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	26
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	27
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	28

Grafični del:

Seznam slik:

Slika 1: Položaj območja SD OPPN v Mestni občini Maribor	12
Slika 2: Izsek iz SD OPPN – Ureditvena situacija	15
Slika 3: Oskrba območja načrtovane prostorske ureditve	16
Slika 4: Izsek iz SD OPPN – Ureditvena situacija prometne infrastrukture	20
Slika 5: Izsek iz SD OPPN – Prikaz komunalne ureditve.....	23

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 Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju: SD OPPN).

Območje se nahaja ob Šarhovi ulici, na katero meji na severni strani, z vzhodne strani je omejeno z obstoječo individualno pozidavo, na jugu meji na novo zgrajene večstanovanjske stavbe, na zahodni strani pa je v izgradnji nova ulica, dovozna cesta. Območje je določeno z ureditveno mejo, ki obsega lastniške parcele ali njihove dele s parcelnimi številkami 2049/6, 2051/17, 2051/18 in 2051/20, vse k.o. 660 – Studenci. Velikost zemljišča je 3,610 m².

Investitor, lastnik zemljišč in pobudnik namerava na obravnavanih parcelah izvesti ureditve povezane z izgradnjo vzgojno varstvenega objekta – vrtca s 6 oddelki in pripadajočo zunanjo ureditvijo, dovozom in parkirišči.

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

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

Komunalne opreme v smislu definicije po ZureP-2 v SD OPPN ni načrtovane, saj je komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura na območju SD OPPN ali v njegovi neposredni bližini že izgrajena in omogoča priključitev s SD 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 SD 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 s SD 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 SD OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine vključno s priključki in parkirnimi mesti;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja SD OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- priključek na električno omrežje.

Dovoljena je etapna izgradnja posameznega objekta ali sklopov objektov kot funkcionalno zaključena celota. Etapo predstavlja izgradnja objekta in potrebnega dela garaže z ureditvijo okolice, potrebne prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

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).

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

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 spremembam in dopolnitvam občinskega podrobnega prostorskega načrta.

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 SD 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 SD OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

2.1. PRAVNE PODLAGE

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

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

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

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

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

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

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

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

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

2.2. VSEBINSKE PODLAGE

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

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za del PPE St 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v Mestni občini Maribor (izdelal Urbis d.o.o. Maribor., št. proj. 2021/SD OPPN - 029, oktober 2021); v nadaljevanju: SD OPPN;
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 9s (OPNN za del PPE St 9 – S stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici), (Medobčinski uradni vestnik Štajerske in Koroške regije, št. 19/2009) v nadaljevanju OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k SD OPPN.

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

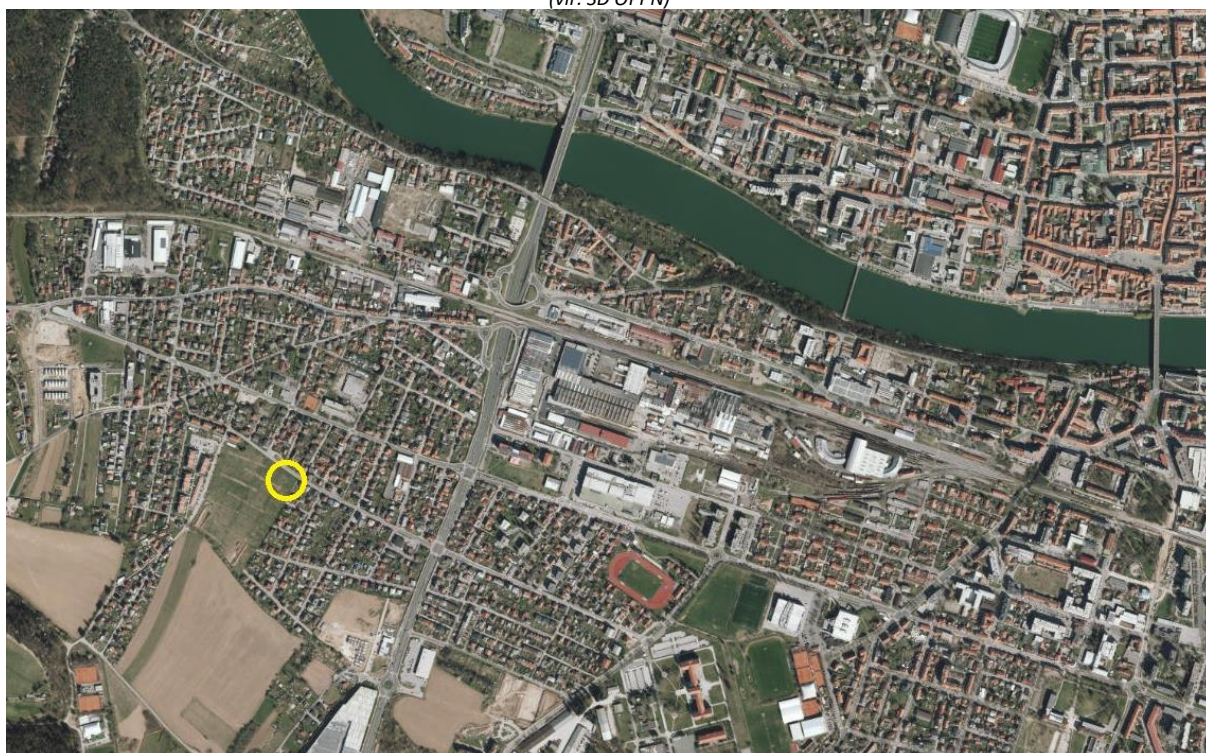
Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA S SD OPPN

Obravnava območje obdelave se nahaja v mestu Maribor, na desnem bregu reke Drave in je del mestne četrti Studenci. Nahaja se v jugozahodnem delu Studenc, južno od Šarhove ulice, severno od Pekrske gorce in kmetijskih površin, v neposredni bližini obstoječih enostanovanjskih stavb, na katere meji na severni in vzhodni strani, na južni in zahodni strani pa meji na območje gradbišča, kjer se trenutno gradijo večstanovanjske stavbe, z novo prometno ureditvijo.

Slika 1: Položaj območja SD OPPN v Mestni občini Maribor

(vir: SD OPPN)



Območje se nahaja ob Šarhovi ulici, na katero meji na severni strani, z vzhodne strani je omejeno z obstoječo individualno pozidavo, na jugu meji na novo zgrajene večstanovanjske stavbe, na zahodni strani pa je v izgradnji nova ulica, dovozna cesta.

Območje je nepozidano.

Območje je določeno z ureditveno mejo, ki obsega lastniške parcele ali njihove dele s parcelnimi številkami 2049/6, 2051/17, 2051/18 in 2051/20, vse k.o. 660 – Studenci.

Velikost zemljišča je 3,610 m².

DEJANSKA RABA: kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov.

NAMENSKA RABA: območja centralnih dejavnosti.

Investitor, lastnik zemljišč in pobudnik namerava na obravnavanih parcelah s št. 2049/6, 2051/17, 2051/18 in 2051/20, vse k.o. 660 – Studenci, izvesti ureditve povezane z izgradnjo vzgojno varstvenega objekta – vrtca s 6 oddelki in pripadajočo zunanjo ureditvijo, dovozom in parkirišči.

Na območje se predvideva uvoz na zahodni strani podolgovate zemljiške parcele, ki je vzporedna s Šarhovo ulico. Na zahodni strani je v izgradnji nova povezovalna prometnica, ki se bo priključila na Šarhovo ulico in omogočala povezavo in dovoze celotnemu novo zgrajenemu stanovanjskemu območju v južnem delu, kjer se trenutno gradijo večstanovanjske stavbe s podzemnimi garažami. Z nove dovozne ceste se načrtuje dovoz in dostop do parkirišča za potrebe otroškega vrtca.

Oblika parcele narekuje podolgovati tloris stavbe namenjene otroškemu vrtcu. Ob stavbi so predvidene parkirne površine, zunanja ureditev z zelenimi površinami in igriščem za otroke vrtca.

Načrtovane ureditve

Načrtovane ureditve na območju so:

- izgradnja otroškega vrtca z 6 oddelki,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Zazidalna zasnova

Stavba otroškega vrtca je podolgovata, vzporedna s Šarhovo ulico, sledi gradbeni liniji vzhodnim obstoječim stanovanjskim stavbam ob Šarhovi ulici.

Na zahodni, ožji stranici predmetne parcele, kamor se umešča stavba otroškega vrtca, je načrtovan uvoz na parcelo, parkirišče in prostora ob vrtcu, namenjenega dostavi. V vzhodnem in južnem delu se nahajajo proste zelene površine, namenjene igrišču, z otroškimi igrali in zasajene z drevesi in grmovnicami. Igrišče je ograjeno z ograjo.

Stavba otroškega vrtca je etažnosti klet, pritličje in nadstropje (K+P+1). V kartografskem delu je prikazan maksimalen tlorisni gabarit ter maksimalen višinski gabarit.

Otroško igrišče in zelene površine se lahko uredijo tudi v etaži.

Zasnova stavbe otroškega vrtca in ostala pripadajoča oprema se načrtuje po Pravilniku o normativih in minimalnih tehničnih pogojih za prostor in opremo vrtca (Uradni list RS, št.73/00, 75/05, 33/08, 126/08, 47/10, 47/13, 74/16, 20/17).

Območje SD OPPN meri 3.610 m². Normativno število otrok za 6 oddelčni vrtec je 22 otrok/oddelek, kar pomeni 132 otrok. Potrebna velikost zemljišča za 6 oddelčni vrtec, pri upoštevanju zahtevi 25 m²/otroka, znaša 3.300 m². Obravnavano območje je ustrezne velikosti za 6 oddelčni vrtec.

V skladu z zahtevo 8. člena Pravilnika, mora igrišče zagotavljati najmanj 15 m² površine na otroka, kar za 6 oddelčni vrtec pomeni površino igrišč 1.980 m². Pripravljena preveritev zagotavlja 2.125 m² igrišč, ki so organizirana na površinah urejene okolice in na strehi objekta. Na območju obdelave je torej zagotovljena zadostna površina igrišč na otroka.

Za 6 oddelčni vrtec je na obravnavanem območju mogoče zagotoviti zadostno število parkirnih mest, po normativu 2PM/oddelek, kar pomeni 12 PM. Parkirišče je zagotovljeno na zahodni strani območja SD OPPN.

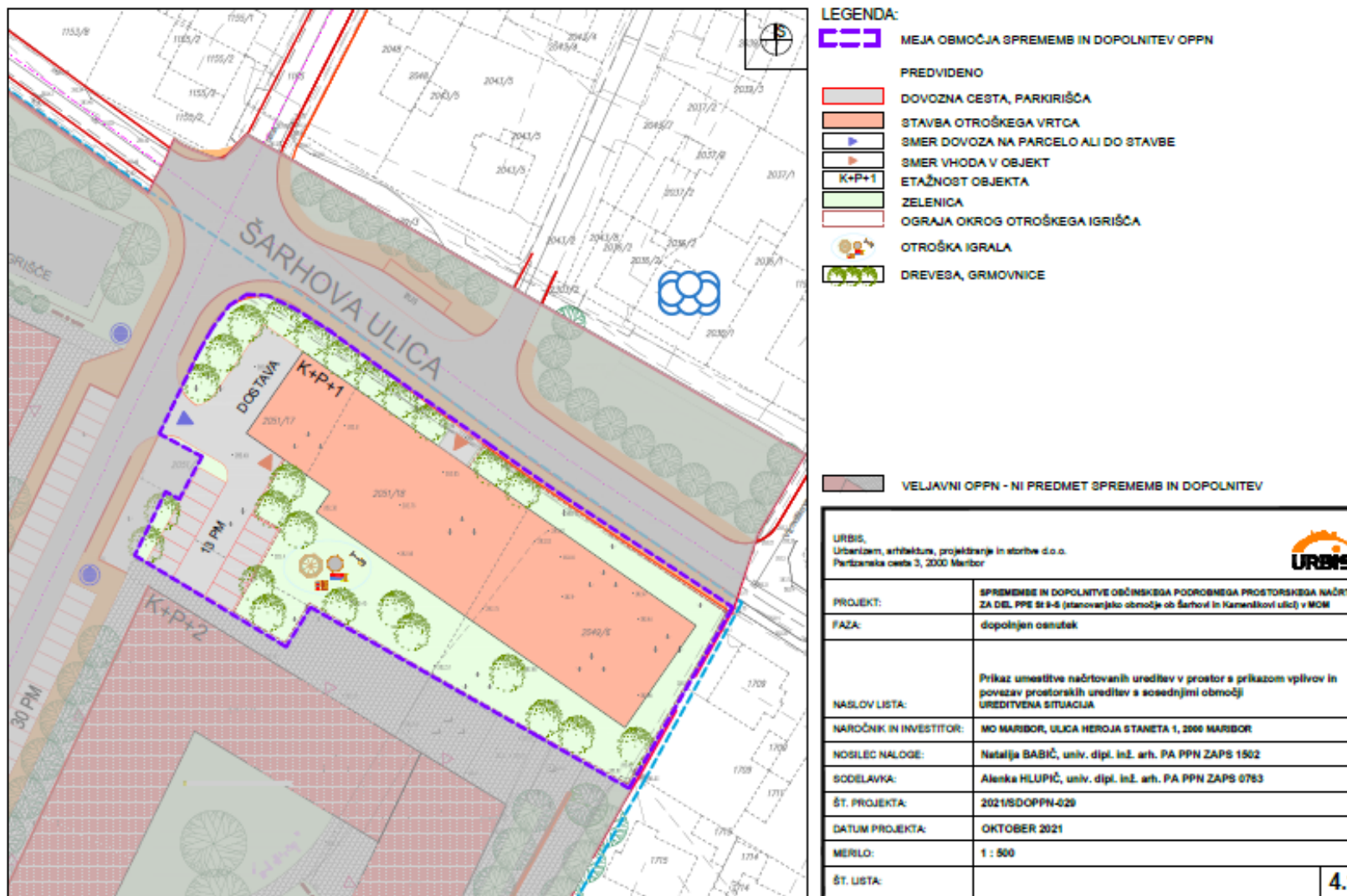
Na obravnavanem območju je možno zagotoviti vse notranje prostore ustreznih velikosti, mogoče je umestiti ustrezno veliko lastno kuhinjo in centralno pralnico ter ustrezno velike prostore uprave

celotnega Vrtca Studenci Maribor. V primeru zasnove centralne kuhinje je možna širitev oz. umestitev kuhinje v kletno etažo.

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

Slika 2: Izsek iz SD OPPN – Ureditvena situacija

(vir: SD 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

Pravilnik zahteva, da se z 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 SD 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 3: Oskrba območja načrtovane prostorske ureditve
(vir: SD OPPN)



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

4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi zgolj oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve

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

Predvideno zazidavo je možno priključiti na obstoječe infrastrukturno omrežje, ki se rekonstruira v skladu s smernicami 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, faznost izvedbe), ki so usklajena s posameznimi upravljavci infrastrukture. Dopustna je fazna in začasna izvedba.

4.1.2.1. Prometna ureditev

Skupna določila:

- Vse povozne in pohodne površine – pločniki, kolesarske steze in poti, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.
- Pločniki in kolesarske steze ob posameznih cestah so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo iz robnikov.
- Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu.
- Za celotno območje morajo biti predvideni ustrezni dostopni elementi brez arhitekturnih ovir za potrebe invalidnih oseb.
- Možna je fazna izvedba, vendar mora vsaka faza predstavljati funkcionalno in prometno-tehnično zaključeno celoto.

Dostop

Predmetno območje pozidave bo dostopno iz severne strani preko Šarhove ulice, iz zahodne strani preko Kamenškove ulice in z južne strani preko predvidene nove cestne povezave Dravograjska cesta – Kamenškova ulica. Vzhodni rob omejuje obstoječa individualna pozidava.

Prometnice:

Za potrebe obravnavane soseske je potrebno:

- rekonstruirati ustrezen pododsek Šarhove ulice (cca 115,00 m), z elementi:

vozišče	2x3,50 m	7,00 m
<u>pločnik</u>	<u>2x2,50 m</u>	<u>5,00 m</u>
skupaj		12,00 m
- dograditi vzhodni rob vozišča in pločnik ob vzhodni strani Kamenškove ulice v skupni širini cca 3,50 m
- izgraditi novo cestno povezavo na odseku med Kamenškovo ulico in zahodno obvoznico (Dravograjsko cesto) z elementi:

vozišče	2 x 3,00 m	6,00 m
<u>pločnik</u>	<u>2 x 2,00 m</u>	<u>4,00 m</u>
skupaj:		10,00 m

Njeno načrtovanje in izgradnja je predmet posebne dokumentacije.
- izgraditi novo povezovalno cesto »A« med Ulico Rezike Zalaznik in Šarhovo ulico v dolžini cca 250,00 m, z elementi:

vozišče	2 x 3,00 m	6,00 m
parkiranje	2 x 5,00	10,00 m
<u>pločnik</u>	<u>2 x 2,50 m</u>	<u>5,00 m</u>
Skupaj:		21,00 m

Prometni režim:

V prometnem smislu sta prednostni Šarhova ulica in Ulica Rezike Zalaznik, kateri pa se v končnem stanju celotne cestne mreže, podrejeno priključujeta na Kamenškovo ulico. Fazni (začasni) prometni režim se opredeli v fazi projektne dokumentacije.

Parkiranje:

Načrtovati je potrebno nivojsko in izven nivojsko (podzemno v kletnih etažah) parkiranje.

Število parkirnih mest je določeno po kriteriju minimalno 1PM/30 m² neto prodajne ali poslovne površine ter 1,5 PM/stanovanje za večstanovanjske objekte z dodatkom 10 % za obiskovalce in ostale uporabnike. V ta namen je ob vzhodni in zahodni strani ceste »A« predvidenih 111 PM. 5% parkirnih mest je potrebno predvideti za funkcionalno ovirane osebe.

Ob parkirnih površinah se zasadi 1 drevo na štiri parkirna mesta.

Parkirna mesta, ki so predvidena v podzemnih garažah, so dostopna preko uvožno-izvoznih ramp iz Kamenškove ulice ter iz Ceste »A«.

Pešci in kolesarji:

Pešci in kolesarji so vodeni ločeno od vozišča na posebnih pločnikih kot skupna peš in kolesarska pot.

Oskrba in intervencija:

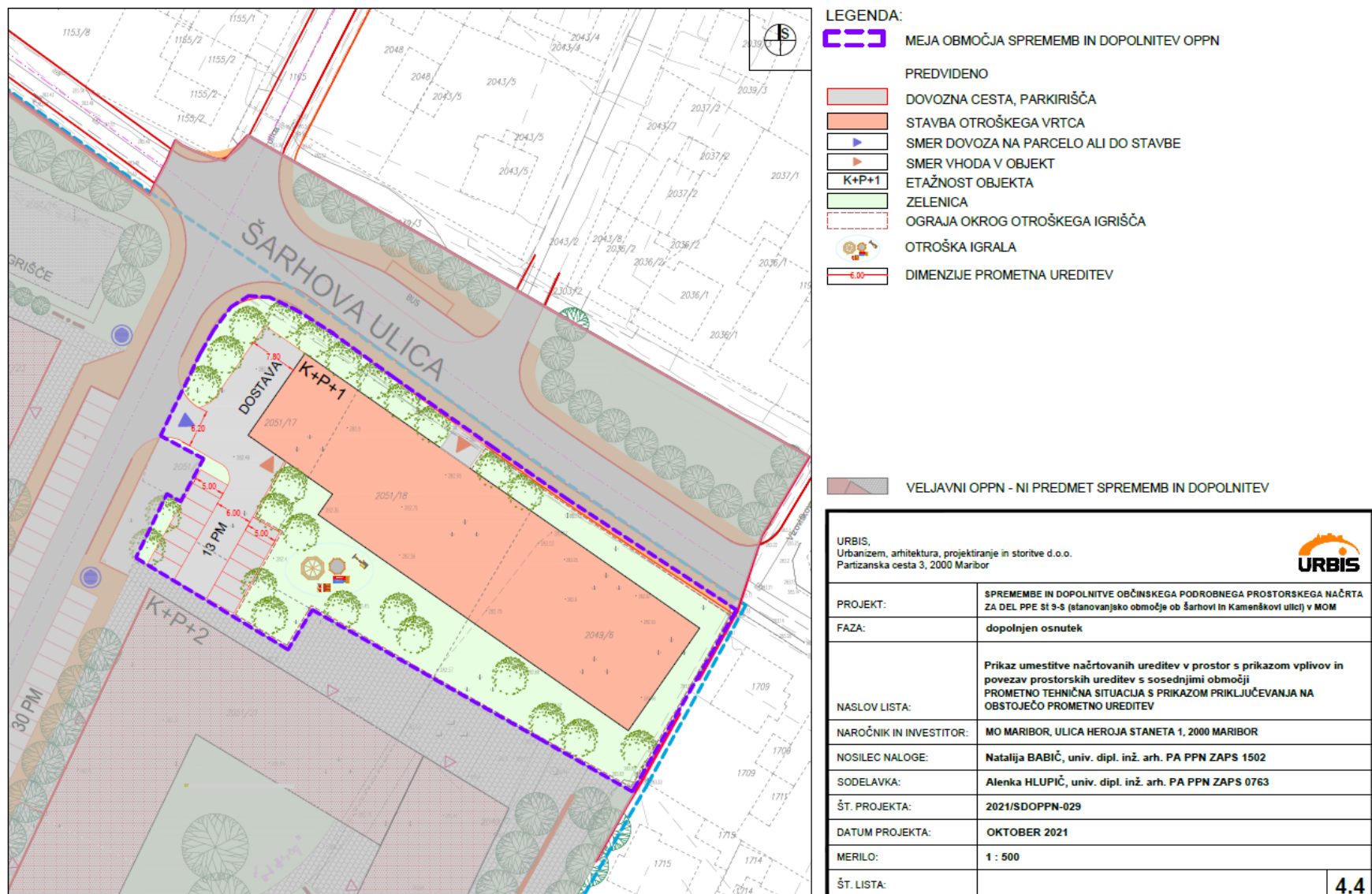
Dostavo, oskrbo komunalnih vozil in intervencijo zagotavljajo že opisane obodne in notranje ceste ter posebne interventne poti znotraj območja soseske. Slednje morajo biti dimenzionirane za prevoze s 3-osnim kamionom.

Javni prevozi:

Javni prevoz potnikov je zagotovljen po Šarhovi ulici z obračališčem pri Kamenškovi ulici. Za potrebe le-tega je predvideno avtobusno postajališče ob severni strani Šarhove ulice, vzhodno od Kalohove ulice.

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

Slika 4: Izsek iz SD OPPN – Ureditvena situacija prometne infrastrukture
(vir: SD OPPN)



4.1.2.2. Javni vodovod

Za potrebe vodo oskrbe predvidenih posegov v prostor je potrebno izgraditi krožno vodovodno zanko- vodovodni cevovod LŽ DN 150 na vzhodu območja obdelave in v cesti na robu območja obdelave na

jugozahtodu. Za potrebe priključitve objektov se v dovoznih cestah zgradijo vodovodni cevovodi ustreznih dimenzij v krožnih navezavah.

Za sanitarne vode se lahko koristijo čiste meteorne vode.

4.1.2.3. Javna kanalizacija

Predvideni objekti se navežejo na obstoječe kanalizacijsko omrežje.

V ulici Rezike Zalaznik se predvidi novo kanalizacijsko omrežje, dimenzionirano tako, da bo možno priključevanje na kanalizacijo tudi južnega in zahodnega dela območja v podaljšku Kamenškove in Korbunove ulice.

V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodo tesno izvedbo kanalizacije po veljavnih predpisih. Predviden je ločen sistem - sanitarne vode se speljejo v javno kanalizacijo, padavinske pa v lokalno ponikanje.

Odpadne padavinske vode iz cestišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene odvajati v javno kanalizacijo.

4.1.2.4. Energetska infrastruktura

Pred izgradnjo obravnavanih objektov bo potrebno:

- skablirati del 20 kV daljnovoda k-418 - t-106 (d-058),
- prestaviti oz. skablirati del niskonapetostnega omrežja iz transformatorske postaje TP Kamenškova t-106.

Za napajanje predvidenega dela območja z električno energijo je potrebno:

- zgraditi nadomestno transformatorsko postajo ustrezne izvedbe in moči za napajanje predvidenih objektov in za napajanje dela odjemalcev, ki se trenutno napajajo iz za rušenje predvidene transformatorske postaje TP Šarhova ul. (t-106 OE Maribor z okolico),
- odstraniti obstoječo transformatorsko postajo TP Šarhova ul. (t-106 OE Maribor z okolico),
- ustrezno zgraditi 20 kV kabelsko omrežje, do nadomestne predvidene transformatorske postaje,
- preurediti obstoječe niskonapetostno omrežje tako, da bo možno odjemalce, ki se napajajo iz za rušenje predvidene transformatorske postaje TP Šarhova ul. (t-106) takoj prevezati na nadomestno transformatorsko postajo,
- zgraditi niskonapetostni razvod za napajanje predvidenih objektov.

Vsi posegi se izvajajo v skladu s pogoji upravljavca.

4.1.2.5. Elektronske komunikacije

Za priključitev uporabnikov na telekomunikacijsko omrežje je treba dograditi kanalizacijsko TK omrežje in priključke do posameznih objektov.

Zgraditi je potrebno omrežje KRS.

4.1.2.6. Javna razsvetljava

Izvede se javna razsvetljava v vseh dostopnih cestah z navezavo na obstoječe omrežje.

4.1.2.7. Ogrevanje

Predvideno je daljinsko ogrevanje iz TOM-a. Zgraditi je potrebno ustrezno toplovodno omrežje z navezavo na obstoječe omrežje v Dravograjski cesti. Omrežje je predmet posebne dokumentacije.

Dopustna je tudi uporaba alternativnih in obnovljivih virov energije, kar se določi v projektni dokumentaciji.

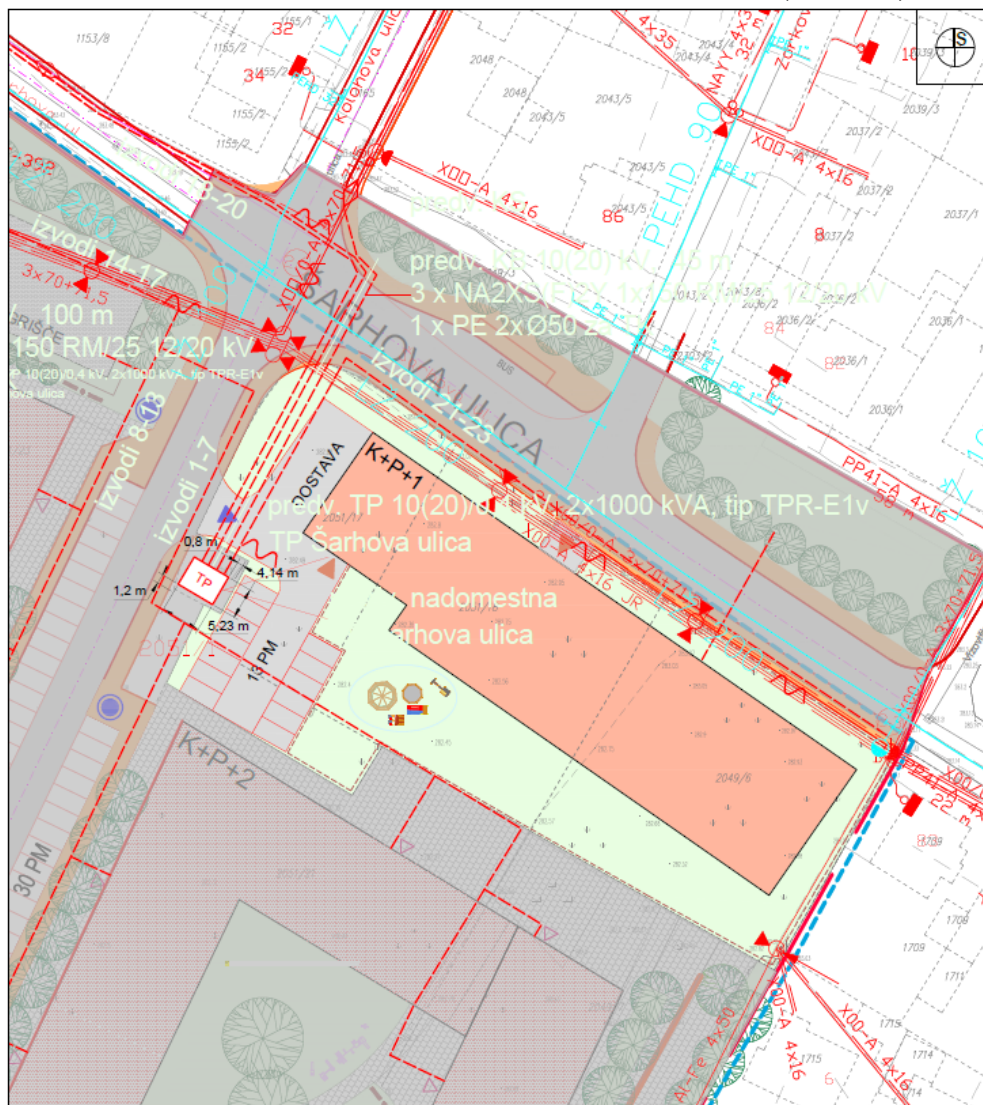
4.1.2.8. Plinovod

Oskrba objektov z zemeljskim plinom zagotovi z izgradnjo ustreznih povezovalnih plinovodov znotraj predvidene stanovanjske cone, ki se navežejo na obstoječe plinovodno omrežje v Kamenškovi ulici, UI. Rezike Zalaznik in Šarhovi ulici ter z izgradnjo ustrezno dimenzioniranih hišnih plinovodnih priključkov za vsak posamezen objekt (objekt s samostojno hišno številko) z navezavo na predvideno razvodno plinovodno omrežje znotraj predvidene stanovanjske cone.

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

Slika 5: Izsek iz SD OPPN – Prikaz komunalne ureditve

(vir: SD OPPN)




LEGENDA:

- PREDVIDENO**
- DOVOZNA CESTA, PARKIRIŠČA
 - STAVBA OTROŠKEGA VRTCA
 - SMER DOVOZA NA PARCELO ALI DO STAVBE
 - SMER VHODA V OBJEKT
 - ETAŽNOST OBJEKTA
 - ZELENICA
 - OGRAJA OKROG OTROŠKEGA IGRIŠČA
 - OTROŠKA IGRALA

KOMUNALNI VODI

- | OBSTOJEČE | PREDVIDENO | ELEKTRIKA |
|--|--|--|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

VELJAVNI OPPN - NI PREDMET SPREMEMB IN DOPOLNITEV

URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor		
PROJEKT:	SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL PPE ŠT 9-S (stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici) v MOM	
FAZA:	dopolnjen osnutek	
NASLOV LISTA:	Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji PRIKAZ UREDITVE GLEDE POTEKA OMREŽJ IN PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	
NAROČNIK IN INVESTITOR:	MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR	
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502	
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 0763	
ŠT. PROJEKTA:	2021/SDOPPN-029	
DATUM PROJEKTA:	OKTOBER 2021	
MERILO:	1 : 500	
ŠT. LISTA:		4.3

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

Vsa infrastruktura je zgrajena do oboda območja SD 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 SD 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 SD OPPN ni oz. je ni potrebno zgraditi, dograditi ali rekonstruirati, saj bo vsa infrastruktura na območju SD 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 s SD 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 SD OPPN v lastni investitorja in je opredeljena kot priključek.

Priključke na območju SD OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine vključno s priključki in parkirnimi mesti;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja SD OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- priključek na električno omrežje.

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 SD 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 SD 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 SD 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 SD OPPN zgrajena kot priključek v lasti investitorja na njegove stroške.

Ker se bodo s SD 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

Dovoljena je etapna izgradnja posameznega objekta ali sklopov objektov kot funkcionalno zaključena celota. Etapo predstavlja izgradnja objekta in potrebnega dela garaže z ureditvijo okolice, potrebne prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

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.).

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

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

Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.