



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386 2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: <http://www.maribor.si>
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 3503-10/2021-49

Datum: 29.12.2022



GMS - 004

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 2. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Ta 1-C – območje ob Dvorakovi ulici v MO Maribor – *prva obravnava*

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Maja Reichenberg Heričko, vodja sektorja
predstavniki načrtovalca Urbis d.o.o

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Ta 1-C – območje ob Dvorakovi ulici v MO Maribor - v prvi obravnavi


LIST_4_1_UREDITVE
NA_SIT_dop_osnute


EE
Dvorakova_dop_2.p



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



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

Številka: 3503-10/2021-49

Datum: 29.12.2022



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 2. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Ta 1-C – območje ob Dvorakovi ulici v MO Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Ureditvena situacija 2. Elaborat ekonomike

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis listega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Vesna BAUMAN, Podsekretarka	SUP	29.12.2022	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Suzana Fras Vodja urada	UKPP	4.1.2023	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	/			
Dodatni pregled na predlog pripravilavca	/			
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite katerega, kd je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u> Alenka Jakša	Kabinet župana	5.1.2023	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	5.1.2023	
---	-----------------	------------------------------------	----------	--

Gradivo pregledal v.d. direktor MU	Srečko Đurov	Kabinet župana	12.1.2023	
------------------------------------	--------------	----------------	-----------	--

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 61/17, 175/20-ZIUOPDVE, 199/21-ZUreP-3 in 20/22-odl.US) v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/2011, 8/14, 12/2019 in 4/2022) je Mestni svet Mestne občine Maribor na..... seji dne.....sprejel

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Ta 1-C – območje ob Dvorakovi ulici v MO Maribor

I. SPLOŠNE DOLOČBE (UVODNE DOLOČBE)

1. člen *(splošno)*

(1) Sprejme se občinski podrobni prostorski načrt za del območja Ta 1-C – območje ob Dvorakovi ulici v MO Maribor (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, Partizanska cesta 3, pod številko naloge 2020/OPPN-081.

(2) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 2274.

2. člen *(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)*

(1) S tem OPPN se načrtuje gradnja dveh večstanovanjskih stavb s pripadajočimi zunanji ureditvami, ureditvami parkirnih in zelenih površin. Načrtuje se priključitev na prometno, komunalno in energetska infrastrukturo.

3. člen *(vsebina in sestavni del OPPN)*

(1) Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Ta 1-C – območje ob Dvorakovi ulici v MO Maribor (v nadaljevanju OPPN) določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, možna odstopanja ter obveznosti investitorjev.

(2) Sestavni del OPPN so poleg besedila odloka tudi kartografski del in priloge.

Kartografski del:

1. Prikaz namenske rabe prostora

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 2500

2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel

2.1 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem M - 1 : 1000

3. Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru

3.1 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev M - 1 : 2500

3.2 Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe gospodarske javne infrastrukture M - 1 : 2500

4. Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji

4.1 Ureditvena situacija M - 1 : 500

4.2 Karakteristični shematski prerezi M - 1 : 500

4.3 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji	M - 1 : 500
4.4 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo	M - 1 : 500
4.5 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev	M - 1 : 500
5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel	
5.1 Načrt parcelacije	M - 1 : 1000

Priloge:

1. IZVLEČEK IZ NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA
2. PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA IN DRUGI PODATKI, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA
3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, MNENJA, ODLOČBA
4. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG
5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
6. POVZETEK ZA JAVNOST

II. OBMOČJE OPPN

4. člen

(opis območja)

- (1) Območje se nahaja med Dvorakovo ulico, Ulico Moše Pijade in Verstovškovo ulico na Taboru. Na zahodu meji območje na križišče Dvorakove ulice in Ulice Moše Pijade, prav tako na južni strani. Večji del južne strani območja meji na odprte površine, parkirišče, namenjene stanovanjskemu objektu ob Ulici Moše Pijade.
- (2) Obravnavano območje OPPN skladno z geodetskim načrtom obsega parceli v k.o. (659) Tabor: 328, 329, 330. Meja območja poteka po obodu teh. Velikost zemljišča je 1868 m².

5. člen

(namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja. Podrobnejša namenska raba površin: površine za stanovanja (S).
- (2) Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, trgovski dejavnosti, storitvenim dejavnostim ter dejavnostim družbene infrastrukture. Na površinah so možne tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:
 - trgovske dejavnosti;
 - storitvene dejavnosti;
 - gostinske dejavnosti brez nastanitve ali z nastanitvijo in gostinski vrtovi.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

6. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- (1) Obravnavano območje se nahaja na desnem bregu reke Drave, ob Dvorakovi ulici v mestni četrti Magdalena. Nahaja se znotraj strnjene mestne pozidave, z dobro prometno dostopnostjo. Na širšem območju se prepletajo stanovanjske in druge dejavnosti kot so poslovne, trgovske, gostinske dejavnosti, blizu je tudi osrednja mariborska bolnišnica-univerzitetni klinični center Maribor. Prav tako se v neposredni bližini nahaja večji prehodni park – Magdalenski park, ki predstavlja večjo zeleno površino z otroškimi igriščem in kvalitetnimi drevninami. V okoliških ulicah poteka javni potniški promet, ki predstavlja dobro prometno povezavo z mestnim jedrom in preostalimi deli mesta in njihovimi četrtmi.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen (dopustni posegi)

(1) V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov, vključno s prizidavo
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, gradnja gradbeno inženirskih objektov,
- rekonstrukcije,
- sprememba namembnosti,
- vzdrževanje objektov,
- odstranitev objektov in druga pripravljajna dela.

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

8. člen (dopustni objekti in dejavnosti)

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

stavbe

- stanovanjske stavbe;
- gostinske stavbe brez nastanitve ali z nastanitvijo in gostinski vrtovi;
- upravne in pisarniške stavbe;
- trgovske in stavbe za storitvene dejavnosti;
- garažne stavbe;
- stavbe splošnega družbenega pomena

gradbeni inženirski objekti

- gradbeni inženirski objekti, ki so funkcionalno vezani na namensko rabo.

(2) Dopustne dejavnosti:

Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, trgovski dejavnosti na drobno za dnevno oskrbo, storitvenim dejavnostim ter dejavnostim družbene infrastrukture, ki služijo lokalnim prebivalcem.

Na površinah so možne tudi naslednje dopolnilne dejavnosti:

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

9. člen (zazidalna zasnova)

(1) Predvidena je izgradnja dveh (2) večstanovanjskih stavb, ki se umeščata ob Ulico Moše Pijade kot podolgovat, postopoma dvigajoč podaljšek robne pozidave, s parkiranjem za stanovalce v kletni etaži, garaži, ki ima dovoz z Verstovškove ulice. Oblika pozidave oblikuje odprt zahodni vogal, na križišču Ulice Moše Pijade in Dvorakovo ulico, z vmesnim prehodom-pokrito pasažo, kjer se objekta stikata ter je možen prehod v parkovno urejenost notranjega dvorišča. Na notranjem dvorišču se nahajajo otroško igrišče in zelene površine.

(2) Uvoz v kletno etažo, garažo je načrtovan na vzhodni strani območja, z Verstovškove ulice. V kletni etaži so načrtovane kolesarnica, shrambe in skladiščni prostori.

10. člen (tipologija zazidave, višinski, tlorsni gabariti)

(1) Tipologija zazidave stavbe in etažnost:

Predvidena je izgradnja dveh (2) večstanovanjskih stavb.

Načrtovani večstanovanjski stavbi ob Ulici Moše Pijada sledita robni pozidavi in zaključujeta zazidalni kare med ulicami Moše Pijade, Dvorakovo in Ljubljansko ulico. Stanovanjska stavba večjega in daljšega tlorisa se načrtuje ob Ulici Moše Pijada, manjši tlorisni gabarit stanovanjske stavbe se načrtuje na vogalu ulic Moše Pijada in Dvorakove. Stavbi sta med seboj povezani preko mostovža in v kletni etaži.

Maksimalna etažnost so tri etaže kleti, pritličje in pet (5) nadstropji (3K+P+5).

Višinski gabariti se stopnjujejo od vzhoda proti zahodu in sicer iz 3K+P+3, preko 3K+P+4 do 3K+P+5, kar je razvidno iz kartografskega dela listi št.4.1 - 4.4.

V obeh stavbah je načrtovanih približno 60 stanovanj. Natančno število stanovanj se določi v projektni dokumentaciji.

(2) Tlorisni gabariti stavb:

Tlorisni gabariti stavb so razvidni iz kartografske situacije list št.4.2 – Funkcionalno oblikovalski pogoji. Ob tlorisnem prikazu je vidna gradbena meja, prekinjena črta, ki je novo grajene stavbe ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo ali pa so odmaknjene od nje v notranjost ter predstavlja maksimalni gabarit stavbe. Natančni tlorisni gabarit stavb se določi v projektni dokumentaciji. Dovoljene so manjše tlorisne dimenzije od narisanih.

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

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

(1) Fasade stavb morajo biti zasnovane v belih, svetlih, pastelnih barvah.

(2) Strehe stavb so lahko dvokapne ali ravne. Dopustna je izvedba pohodne strehe ter njihova kombinacija.

(3) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovani tako, da se oblikovno in estetsko ujemajo s stanovanjskim objektom.

12. člen

(pogoji za ureditev zunanjih površin)

(1) Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidene zemljiške parcele.

(2) V okviru ureditve zunanjih zelenih površin se uredi skupno otroško igrišče, z otroškimi igrali.

(3) Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, zeliščne, grmovne in drevesne vrste. Večstanovanjske stavbe ni dopustno ograjevati.

(4) 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.

(5) Izbor drevesnih vrst za zasaditev naj bo premišljen, da bo ustrezal ravnim pogojem na mikro lokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst. Z zasaditvijo naj se doseže izravnava izgubljenih zelenih površin na račun gradnje in zmanjševanje vpliva toplotnih otokov ter blažitev posledic podnebnih sprememb. Za blaženje podnebnih sprememb naj se upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (EZ, URE, OVE).

13. člen

(zemljiške - gradbene parcele)

(1) Zemljiška – gradbena parcela večstanovanjske stavbe z zunanjo ureditvijo obsega dele parcel št.: 328, 329, 330 k.o. 659 Tabor.

14. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

(1) Na območju OPPN, razen na prometnih površinah, je dovoljeno postaviti ali urediti enostavne in nezahtevne objekte, v skladu z grafičnimi prilogami.

(2) 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.

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

ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE INFRASTRUKTURE

15. člen

(splošni pogoji za prometno urejanje)

Splošni pogoji za ureditev prometa:

- (1) Za potrebe predmetne pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne, parkirne in manipulativne površine.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Pločniki so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo robnikov.
- (5) Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3-osnemu vozilu.

16. člen

(pešci in kolesarji)

- (1) Promet pešcev in kolesarjev poteka po obstoječih peš in kolesarskih površinah ob Dvorakovi ulici in Ulici Moše Pijade.
- (2) Kolesarnice se nahajajo v objektu. Vsi dostopi bodo omogočali neovirano gibanje invalidnih oseb v skladu z veljavnimi predpisi.

17. člen

(priključevanje na javno cestno omrežje)

- (1) Območje OPPN leži med obstoječimi prometnicami, Ulico Moše Pijade, Dvorakovo in Verstovškovo ulico. Predvidena zazidava se navezuje na obstoječe prometno omrežje preko novega priključka na Verstovškovi ulici, kjer je načrtovan uvoz v kletno etažo/garažo.

18. člen

(dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil)

- (1) Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil je zagotovljen preko obstoječega cestnega omrežja, preko obodnih ulic, Ulice Moše Pijade, Dvorakove in Verstovškove ulice.

19. člen

(mirujoči promet)

- (1) Parkiranje za stanovalce v večstanovanjskih stavbah se načrtuje v kletni etaži/garaži, v katero je dovoz načrtovan na vzhodni strani, z Verstovškove ulice. Predvidene so tri kletne etaže.
- (2) Natančno število parkirnih mest se določi v projektni dokumentaciji, ob natančnem številu stanovanj, prav tako število etažnosti kleti.

20. člen
(javni potniški promet)

Javni prevoz, mestni avtobus je zagotovljen v neposredni bližini, na Ulici Moše Pijada, oziroma v radiju 150 m, na Dvorakovi in Ljubljanski ulici.

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

21. člen
(splošni pogoji za komunalno urejanje)

(1) Splošni pogoji:

Predvideno zazidavo je možno priključiti na obstoječe infrastrukturno omrežje, ki se rekonstruira in dogradi v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora. Pred načrtovanjem in izvedbo je potrebno s pristojnimi upravljavci infrastrukture na terenu določiti natančno lego posameznih vodov. V podrobnem prostorskem načrtu so podane samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, izdelani skladno s tem načrtom.

(2) Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, način priključevanja), ki so usklajena s posameznimi upravljavci infrastrukture.

22. člen
(vodovodno omrežje)

- (1) Priključitev predvidenega objekta na javno vodovodno omrežje je možna preko novega vodovodnega priključka ustrezne dimenzije iz smeri SZ na vodovodni cevovod LZ DN 80 (1930)-Dvorakova ulica ali alternativno iz smeri SV na vodovodni cevovod LZ DN 80 (1970) - Verstovškova ulica. Glede na potrebe po požarni varnosti se lahko na obstoječe vodovodno omrežje vgradijo dodatni požarni hidranti.

23. člen
(odvajanje padavinskih, komunalnih ter tehnoloških odpadnih vod)

- (1) Predvidena objekta se priključujeta na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki se zaključi na CČN Maribor.
- (2) Za odvajanje odpadnih voda se v projektni dokumentaciji izdela projekt ločenega sistema odvajanja. Sanitarno-komunalne odpadne vode se navežejo direktno na obstoječe kanalizacijsko omrežje. Padavinsko vodo iz streh se naj vodi ločeno.
- (3) Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz utrjenih zunanjih površin se vodijo preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj v ponikalnico/ce, ki so locirane na zahodni strani objekta, pod predvideno utrjeno ploščadjo. Padavinske vode iz strešin se vodijo direktno v ponikalnico/ce. Natančne dimenzije in število potrebnih ponikalnic se opredeli v projektni dokumentaciji na osnovi hidravličnega računa in natančnih podatkih o sestavi tal.
- (4) Odpadne vode iz kletnih etaž in podzemne garaže se zbirajo na najnižji točki in se preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj vodijo v kanalizacijo.

24. člen
(elektroenergetska infrastruktura)

- (1) Na obravnavanem območju predvidene gradnje se nahajajo elektroenergetski vodi in objekti v lasti družbe Elektro Maribor d.d. in sicer:
- NNO 0,4 kV iz TP 10/0,4 kV UL. MOŠE PIJADE (T-099).
Vse obstoječe vode je potrebno predhodno zakoličiti, določiti njihovo natančno lego. Vsa dela v njihovi bližini se lahko izvajajo izključno pod pogoji in pod nadzorom upravljalca. Obstoječi vodi se po potrebi zaščitijo ali prestavijo.

- (2) Za napajanje predvidenih objektov v k.o. TABOR (659) bo potrebno zgraditi dva nizkonapetostna 0,4 kV razvoda iz predvidene TP 10/0,4 kV UL. MOŠE PIJADE (T-099) ter delno rekonstruirati EE 0,4 kV omrežje.
- (3) Pri vseh nadaljnjih fazah načrtovanja in projektiranja je potrebno upoštevati vse predpise in zakonodajo s področja oskrbe z električno energijo ter navodila in smernice upravljalca. Za vse rešitve mora investitor pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo in mnenja upravljalca.

25. člen

(telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV)

- (1) Priklučitev na obstoječe omrežje se izvede v skladu s pogoji upravljalca. V naslednji fazi se za predmetne posege izdelata ustrezna projektna dokumentacija.
- (2) Na celotnem območju OPPN je dopustno vzpostavljati maloobmočne brezžične dostopne točke v lokalnem (dostopnem) komunikacijskem omrežju, na stavbi pa je dopustno namestiti bazno postajo.
- (3) Predvideni objekti se na elektronsko komunikacijsko omrežje v upravljanju Telemach priključuje zemeljsko, na obstoječo zaščitno cev AC 40, ki je zgrajena do parcelne številke 328 k.o.Tabor. Možen je priključek na optično omrežje, v objektu se predvidijo ustrezne optične, hišne, komunikacijske inštalacije.

26. člen

(plinovod)

- (1) V primeru potreb po priključitvi na plinovodno omrežje se izvede priključek na obstoječi distribucijski plinovod v Dvorakovi ulici ali Ulici Moše Pijada.

27. člen

(vročevod)

- (1) Objekti se nahajajo v območju, kjer je v skladu z LEK predvideno ogrevanje preko sistema daljinskega ogrevanja Mestne občine Maribor.
- (2) Za potrebe energetskega napajanja predvidenega objekta je na parceli 329 že izveden priključni vod daljinskega ogrevanja dimenzije DN80 z zadostno kapaciteto za ogrevanje predvidenega objekta - potrebna je funkcionalna prilagoditev predvidenemu novemu stanju (odstranitev dela priključnega razvoda in prilagoditev novemu objektu zaradi nadomeščanja do-sedanjih objektov s predvideno novogradnjo).
- (3) Zaradi predvidene gradnje je na parceli 330 k.o. Tabor, preko katere poteka glavni distribucijski vod daljinskega ogrevanja dimenzije DN200, je potrebna izvedba prestavitve prizadetega distribucijskega voda v traso izven gradbenih mej predvidene novogradnje.

28. člen

(ogrevanje in hlajenje)

- (1) Nova objekta se priključujeta na sistem daljinskega ogrevanja. Dodatno ogrevanje na lesno biomaso in drugo individualno ogrevanje ni dovoljeno.

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

29. člen

(splošno)

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

30. člen
(varstvo pred hrupom)

- (1) Skladno z veljavno zakonodajo se obravnavano območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.
- (2) Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene.
- (3) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito ali sanacijo.
- (4) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.
- (5) V času gradnje se naj upoštevajo določbe iz veljavne zakonodaje, ki določajo:
 - gradnjo v skladu z zadnjim stanjem gradbene tehnike,
 - uporabo strojev, skladnih z zahtevami iz predpisa, ki ureja emisijo hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,
 - optimiziranje obratovalnega časa strojev iz na gradbišču,
 - celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
 - uporabo začasnih protihrupnih zaslonov.
- (6) Pri izdelavi projektne dokumentacije za objekt in pri njegovi izvedbi je treba zagotoviti, da obratovanje naprav za ogrevanje, klimatizacijo in prezračevanje objekta ne bo povzročalo čezmernega obremenjevanja okolja s hrupom.

31. člen
(varstvo pred onesnaženjem zraka)

- (1) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varstva okolja, emisij delcev v zrak ter pripadajoče načrte in operativne programe za kakovost zunanjega zraka:
 - Uredba o kakovosti zunanjega zraka (Ur. L. RS 9/11m, 8/15 in 66/18),
 - Pravilnik o ocenjevanju kakovosti zunanjega zraka (Ur. L. RS 55/11, 6/15 in 5/17),
 - Uredba o arzeniu, kadmiju, živem srebru, niklju in policikličnih aromatskih ogljikovodikih v zunanjem zraku (Ur. L. RS 56/06).
- (2) Gradnja se v skladu z Uredbo o preprečevanju in zmanjševanju emisij delcev iz gradbišč (Ur. L. RS 21/11) organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:
 - vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
 - preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
 - čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
 - protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.
- (2) Skladno s sprejetim Občinskim programom varstva okolja Mestne občine Maribor za obdobje 2021-2030 (2021) se priporoča izvedba t.i. zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklimе in bilance zelenih površin.

32. člen
(podnebne spremembe, samooskrba)

- (1) V skladu s sprejetim občinskim programom varstva okolja se naj na objektih in v njihovi okolici v čim večji meri predvidi izvedba tako imenovanih zelenih streh, zelenih fasad, balkonov in na predvidenih zelenih površinah načrtuje izvedba urbanih vrtov, ozelenitev parkirišč, naravni zbiralniki vode...
- (2) Za blaženje podnebnih sprememb se naj upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (URE, OVE) in trajnostne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP, kolesarnice in prostori za parkiranje koles,...)
- (3) Izbor drevesnih vrst za zasaditev naj bo premišljen, da bo ustrezal ravnim pogojem na mikro lokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst. Z zasaditvijo naj se doseže izravnava izgubljenih zelenih površin na račun gradnje in zmanjševanje vpliva toplotnih otokov ter blažitev posledic podnebnih sprememb.

(4) Vsi ukrepi so nujni zaradi izravnave bilanc zelenih površin in blažitev posledic podnebnih sprememb.

33. člen

(zaščita pred onesnaževanjem podtalnice)

- (1) Predmetna lokacija se nahaja v ožjem območju z oznako »WO II« zalog pitne vode na Dravskem polju zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- (2) Končni izkopi gradbene jame na ožjem vodovarstvenem območju so v skladu z zakonodajo dovoljeni, če so izvedeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode.
- (3) Tla v kletnih etažah morajo biti načrtovana brez talnih iztokov, v primeru izvedbe le-teh, pa morajo biti odpadne vode speljane po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v ponikalnico ali kanalizacijo. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858).
- (4) V skladu z izdelano analizo tveganja (Analiza tveganja za onesnaženje podzemne vode, Aneri Eco Inženiring, mag. Irena Kopač s.p. strokovno svetovanje in storitve, št. projekta: 6AT-22006, maj 2022), je predmetna gradnja dopustna in nima vplivov na območje vodnega vira Vrbanski plato. Maksimalna gladina podzemne vode na območju posega je na koti 254.00 m n.v. Na podlagi analize tveganja se v času gradnje in rušitvenih del priporočajo naslednji ukrepi:
 - Gradbišče mora biti urejeno in zavarovano v skladu s Pravilnikom o gradbiščih (UL RS, št. 55/08, 54/09 - popr. in 61/17 - GZ). Dela na gradbišču morajo potekati v skladu z veljavnimi predpisi s področja varstva pri delu in varstva okolja ter Uredbo o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih (UL RS st. 83/05 in 43/11 - ZVZD-1).
 - Vsa gradbena vozila in stroji, ki se uporabljajo na gradbišču, morajo biti tehnično brezhibni, očiščeni ter redno pregledovani in vzdrževani, da ne bi prišlo do puščanja goriva, motornega, zavrnega ali hidravličnega olja.
 - Vozila in mehanizacija naj se po končanem delu parkirajo na mestu, ki ga določi izvajalec del in je tudi ustrezno zavarovano za primer razlitja nevarnih snovi. Izvajanje tekočega vzdrževanja delovnih strojev se lahko izvaja le na ustrezno opremljeni (obstoječi ali v ta namen zgrajeni) ploščadi.
 - Na gradbišču morajo biti na razpolago zaščitna folija, lovilna korita in absorbna sredstva za primer, da bi prišlo do iztoka goriva oziroma olja. Folija in korita morajo biti nemudoma nameščeni povsod, kjer pride do točkovnega kapljanja goriva ali olja. Zaščitno folijo, absorpcijska sredstva in lovilna korita, ki so bila uporabljena v primeru iztekanja olj ali goriva, je potrebno po končanih delih odstraniti. Z onesnaženim materialom je potrebno ravnati v skladu z Uredbo o odpadkih (UL RS st. 37/15, 69/15 in 129/20).
 - Odpadke, ki nastanejo pri gradbenih in rušitvenih delih je potrebno hraniti ločeno po vrstah gradbenih odpadkov iz klasifikacijskega seznama odpadkov.
 - Nevarne odpadke je potrebno zbirati ločeno. Določeno mora biti ustrezno opremljeno mesto na območju gradbišča za kratkotrajno skladiščenje nevarnih odpadkov, skladiščne posode za nevarne odpadke pa morajo biti iz ustreznih materialov (odpornih na skladiščene snovi), zaprte in ustrezno označene (oznaka odpadka, oznaka nevarnosti).
 - Zagotovljen mora biti reden odvoz odpadkov z območja gradbišča, pri čemer je potrebno gradbene odpadke oddati zbiralcu gradbenih odpadkov, nevarne odpadke pa pooblaščeni organizaciji za zbiranje nevarnih odpadkov, kar mora biti tudi ustrezno evidentirano.
- (5) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. l. RS st. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, st. 64/12, 64/14 in 98/15) zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilniku olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrte površine vodo neprepustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo neprepustni material.
- (6) Padavinske odpadne vode iz utrjenih zunanjih površin se vodijo preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj v ponikalnico/ce, ki so locirane na zahodni strani objekta, pod predvideno utrjeno ploščadjo. Padavinske vode iz strešin se vodijo direktno v ponikalnico/ce.

Natančne dimenzije in število potrebnih ponikalnic se opredeli v projektni dokumentaciji na osnovi hidravličnega računa in natančnih podatkih o sestavi tal.

34. člen (odpadki)

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

35. člen (varstvo naravne dediščine)

- (1) Na območju OPPN ni naravnih vrednot, ekološko zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.
- (2) V postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja bo potrebno pridobiti soglasje ZVKDS.

36. člen (varstvo kulturne dediščine)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.
- (2) Enote nepremične kulturne dediščine, ki se nahajajo v območju vplivov novih posegov na okolje so:
 - 6413 Maribor - Mestna četrt Tabor – urbanistični spomenik,
 - 7523 Maribor - Mariborski dvor – dediščina,
 - 7538 Maribor - Stanovanjski blok Ljubljanska 6,
 - 7541 Maribor - Stanovanjski blok Ulica Moše Pijade 6,8,10.
- (3) Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:
 - v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;
 - ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.
- (4) V postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja bo potrebno pridobiti soglasje ZVKDS.

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

37. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom)

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

- (1) Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.
- (2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.
- (3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:
 - nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,

- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
 - nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
 - nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.
- (4) V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.

Varstvo pred požarom:

(1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika.

(2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
- da se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

(3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljevalec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

(4) Za omejitev širjenja požara na sosednje stavbe so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej.

(5) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Vozišča konstrukcija mora biti dimenzionirana tako, da omogoča promet težkih kamionov.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

38. člen

(etape)

- (1) Dovoljena je etapna gradnja. Vsaka etapa predstavlja zaključeno celoto.
- (2) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah.

IX. DOPUSTNA ODSTOPANJA

39. člen

(odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)

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

IX. OSTALI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN

40. člen

(obveznosti investitorjev)

- (1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.
- (2) Investitor je dolžan z MO Maribor skleniti dogovor/pogodbo o komunalnem opremljanju območja in deleži sofinanciranja glede izgradnje prometne in komunalne infrastrukture širšega pomena.

41. člen
(obveznosti izvajalcev)

(1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- na svoje stroške zgraditi vso prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo znotraj območja OPPN, v skladu z grafičnim in tekstualnim delom OPPN in z občino pred izdajo gradbenega dovoljenja skleniti pogodbo o komunalnem opremljanju v skladu z veljavno zakonodajo,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolice objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

(3) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

42. člen
(posegi dopustni po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev)

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

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

43. člen
(občinski prostorski akti)

(1) Z dnem uveljavitve tega akta na območju iz 4. člena tega odloka preneha veljati Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 1/14-UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr.), 1/18, 9/18-obv.razl., 24/20-obv.razl.).








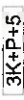






44. člen
(vpogled OPPN)

(1) OPPN je na vpogled v Mestni občini Maribor na Uradu za komunalo, promet in prostor – na Sektorju za urejanje prostora, na mestni četrti Tabor in na spletni strani www.maribor.si.

45. člen
(začetek veljavnosti)

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

LEGENDA:

-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  OBSTOJEČE ULICE
-  OBSTOJEČI PLOČNIK
-  PREDVIDENO
-  STANOVANJSKI STAVBI
-  OBMOČJE POZIDAVE
-  ZELENE POVRŠINE
-  MAX ETAŽNOST STAVB
-  SMER DOVOZA DO PARKIRIŠČ IN KLETNIH ETAŽ
-  SMER VHODA V STAVBE
-  PLOČNIK, PEŠ POVRŠINE, TLAKOVANE, POHODNE POVRŠINE
-  DREVEŠA, GRMIČEVJE
-  OTROŠKO IGRIŠČE
-  PREREZ A-A, B-B, C-C



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

PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA Ta 1 - C OBMOČJE OB DVORAKOVI ULICI MO MARIBOR
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK
NASLOV LISTA:	Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji UREDITVENA SITUACIJA
NAROČNIK IN INVESTITOR:	JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR, Grajski trg 1, 2000 Maribor
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502
SODELAVKA:	Dijana BOŽIČ, mag. inž.arh.
ŠT. PROJEKTA:	2020/OPPN-081
DATUM PROJEKTA:	DECEMBER 2022
MERILO:	1 : 500
ŠT. LISTA:	4.1

OBRAZLOŽITEV

Uvod:

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Ta 1-C - območje ob Dvorakovi ulici v MO Maribor se nahaja na desnem bregu reke Drave, med Dvorakovo ulico, Ulico Moše Pijade in Verstovškovo ulico na Taboru. Nahaja se znotraj strnjene mestne pozidave, z dobro prometno dostopnostjo. Na širšem območju se prepletajo stanovanjske in druge dejavnosti kot so poslovne, trgovske, gostinske dejavnosti, blizu je tudi osrednja mariborska bolnišnica-univerzitetni klinični center Maribor. Prav tako se v neposredni bližini nahaja Magdalenski park, ki predstavlja večjo zeleno površino.

Ocena stanja in razlogi za izdelavo OPPN

V naravi sta na območju OPPN obstoječa objekta - opuščeni poslovni stavbi, ki ne obratujeta, različnih višinskih gabaritov. Na vzhodni strani se nahaja podolgovat objekt z etažnostjo K+P+2, na zahodni strani pa manjši pritlični objekt. Obstoječa objekta konstrukcijsko ne ustrezata preureditvi v stanovanja, zato sta namenjeni rušitvi.

Za potrebe načrtovane novogradnje se je pristopilo izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta s katerim se načrtuje ureditev - pozidava predmetnega območja s stanovanjskimi objekti.

Naročnik občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše OPPN) je Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (krajše JMSS), ki želi na predmetnem območju zgraditi dva večstanovanjska objekta, saj je zaradi bližine centra mesta, šol, vrtcev in parka lokacija primerna predvsem za mlade družine. V JMSS Maribor se srečujejo s pomanjkanjem najemnih stanovanj na območju občin ustanoviteljic, predvsem primanjkuje najemnih stanovanj za mlade družine.

Za območje OPPN se je pred pričetkom izdelave OPPN izvedel javni, projektni, enostopenjski natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve arhitekturne ter urbanistične zasnove. Rešitve so upoštevane pri pripravi prostorskega akta OPPN tako v tekstualnem kot kartografskem delu.

Dodatno se je načrtovana stanovanjska gradnja usklajevala z Ministrstvom za kulturo, Zavodom za kulturno dediščino, saj je v širšem območju nekaj objektov evidentiranih in zavarovanih kot kulturna dediščina.

Koncept pozidave

S predmetnim OPPN se načrtuje izgradnja dveh (2) večstanovanjskih stavb, kot podolgovat, postopoma dvigajoč podaljšek robne pozidave, s parkiranjem za stanovalce v kletni etaži.

Oblika pozidave oblikuje odprt zahodni vogal, na križišču Ulice Moše Pijade in Dvorakovo ulico, z vmesnim prehodom-pokrito pasažo, kjer se objekta stikata ter je možen prehod v parkovno urejenost notranjega dvorišča. Maksimalna etažnost so tri etaže kleti, pritličje in pet (5) nadstropji (3K+P+5).

Višinski gabariti se stopnjujejo od vzhoda proti zahodu in sicer iz 3K+P+3, preko 3K+P+4 do 3K+P+5.

V obeh stavbah je načrtovanih približno 60 stanovanj. Natančno število stanovanj se določi v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Na notranjem dvorišču je predvideno otroško igrišče in ureditev zelenih površin.

Uvoz v kletno etažo-garažo, je načrtovan na vzhodni strani območja-z Verstovškove ulice. V kletni etaži je načrtovana kolesarnica in shrambeni prostori.

Javni potniški promet je zagotovljen v neposredni bližini - vse v radiju cca 150 m.



Po pooblastilu:

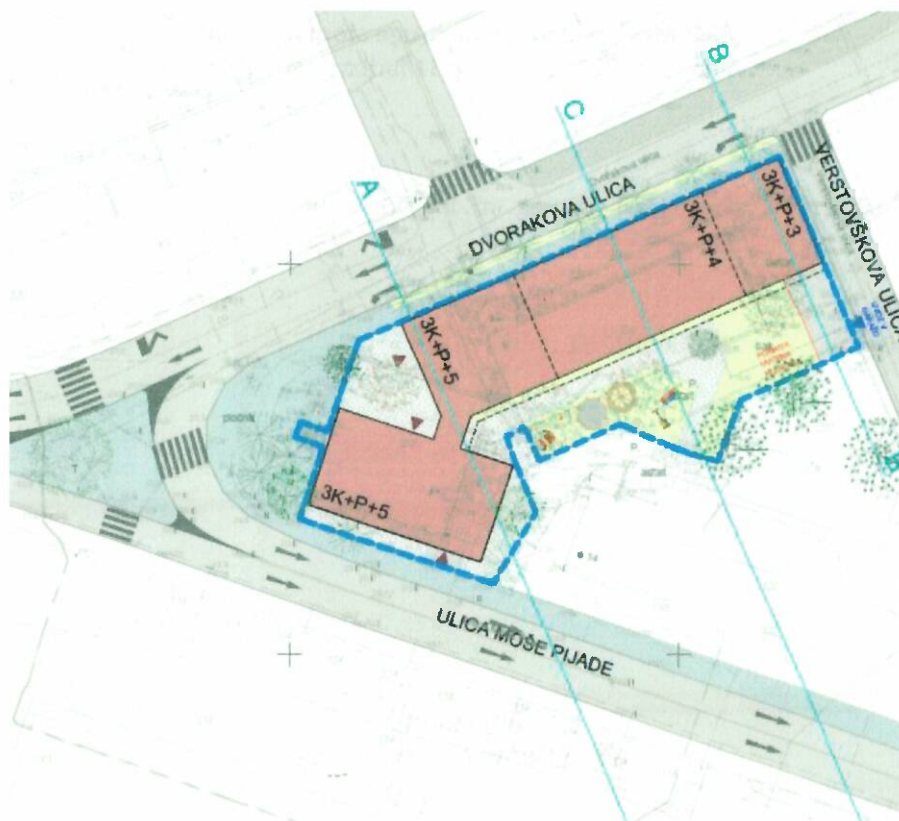
Vesna Bauman, podsekretarka

ELABORAT EKONOMIKE

ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL

OBMOČJA TA 1-C – OBMOČJE OB DVORAKOVI ULICI V MO

MARIBOR



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

IZDELANO: november 2022

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL
OBMOČJA TA 1-C – OBMOČJE OB
DVORAKOVI ULICI V MO MARIBOR**

FAZA OPPN: **DOPOLNJEN 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 Frumen, mag. inž. log.

ŠTEV. PROJEKTA: 23/AK-2022-EE

IZDELANO: november 2022

Direktorica:
Špela FRUMEN, 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	20
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	20
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	20
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	22
4.1.2.1. Prometna ureditev	22
4.1.2.2. Vodovodno omrežje	25
4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje.....	25
4.1.2.4. Elektroenergetska infrastruktura	25
4.1.2.5. Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV	26
4.1.2.7. Plinovod.....	26
4.1.2.8. Vročevod	26
4.1.2.9. Ogrevanje in hlajenje.....	27
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike...	29
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	30
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	31
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	32
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	33
5.1. ANALIZA STANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE V MESTNI OBČINI MARIBOR	33
5.1.1. Demografski podatki o prebivalstvu v Mestni občini Maribor	33
5.1.2. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v mestni občini Maribor.....	35
5.2. OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI NA OBMOČJU OPPN IN NAČIN ZADOVOLJEVANJA POTREB	44
5.2.1. Vrtni	45

5.2.2. Osnovne šole	47
5.2.3. Zdravstveni domovi	49
5.2.4. Pokriti športni objekti	50
5.2.5. Nepokriti športni objekti	51

Seznam tabel:

Tabela 1: Osnovni demografski podatki za Mestno občino Maribor za obdobje 2012- 2021	34
Tabela 2: Ocena števila novih prebivalcev, ki jih generira stanovanjska gradnja na območju OPPN ...	44
Tabela 3: Osnovni podatki o vrtcih v bližini območja OPPN za šolsko leto 2021/2022	45
Tabela 4: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Angela Besednjaka v obdobju 2012 – 2022.....	47
Tabela 5: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Franceta Prešerna v obdobju 2012 – 2022.....	48
Tabela 6: Stanje pokritih športnih površin v Mestni občini Maribor	50
Tabela 7: Stanje nepokritih športnih površin v Mestni občini Maribor	51

Grafični del:

Seznam slik:

Slika 1: Položaj območja OPPN v širšem območju	13
Slika 2: Položaj območja OPPN v ožjem območju	14
Slika 3: Pogled na obstoječe stanje	15
Slika 4: Pogled na obstoječe stanje	15
Slika 5: Ureditvena situacija na DOF z legendo	18
Slika 6: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija	19
Slika 7: Območje z obstoječi komunalnimi vodi in legendo	20
Slika 8: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija prometne infrastrukture.....	24
Slika 9: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.	28
Slika 10: Razporeditev vrtcev v Mestni občini Maribor.....	37
Slika 11: Razporeditev osnovnih šol v Mestni občini Maribor	38
Slika 12: Razporeditev zdravstvenih ambulant v Mestni občini Maribor.....	40

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 TA 1-C – območje ob Dvorakovi ulici v MO Maribor; (v nadaljevanju: OPPN).

Obraunavano območje se nahaja na desnem bregu reke Drave, v neposredni bližini starega mestnega jedra, starega mosta, ob Dvorakovi ulici v mestni četrti Magdalena. Nahaja se znotraj strnjene mestne pozidave, z dobro prometno dostopnostjo. Na širšem območju se prepletajo stanovanjske in druge dejavnosti kot so poslovne, trgovske, gostinske dejavnosti, blizu je tudi osrednja mariborska bolnišnica-univerzitetni klinični center Maribor. Prav tako se v neposredni bližini nahaja večji prehodni park – Magdalenski park, ki predstavlja večjo zeleno površino z otroškim igriščem in kvalitetnimi drevninami.

Obraunavano območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parceli v k.o. Tabor: 328, 329, 330. Meja območja poteka po obodu teh. Velikost zemljišča je 1868 m².

Predvidena je gradnja stanovanjske stavbe z namensko rabo, ki po urbanistični zasnovi Maribora ustreza površinam namenjeni taki dejavnosti. Načrtovana ureditev ne spreminja podrobne namenske rabe prostora. Predvidena je izgradnja dveh (2) večstanovanjskih stavb, ki se umeščata ob Ulico Moše Pijade kot podolgovat, postopoma dvigajoč podaljšek robne pozidave, s parkiranjem za stanovalce v kletni etaži, garaži, ki ima dovoz z Verstovškove ulice.

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 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;
- priključitev na obstoječe vodovodno omrežje;
- priključitev na obstoječe kanalizacijskega omrežja;
- priključek na električno omrežje;
- priključitev na elektronsko komunikacijsko omrežje,
- priključitev na plinovod
- priključitev na vročevod.

Dovoljena je etapna gradnja. Vsaka etapa predstavlja zaključeno celoto. Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah, pri čemer je predpogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja izgradnja odseka ceste, ki se nahaja znotraj območja OPPN.

Kot družbena infrastruktura v smislu Pravilnika o elaboratu ekonomike je v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oz. potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike za družbeno infrastrukturo pripravljen tako, da prikazuje oceno potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z realizacijo z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev oz. z realizacijo načrtovane stanovanjske gradnje na območju OPPN.

Najprej je zato pripravljena analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture v Mestni občini Maribor, nato pa so ocenjene dodatne potrebe, izhajajoče iz uporabe novo zgrajenih stanovanj.

Elaborat ekonomike vsebuje tudi presojo možnih načinov zadovoljevanja dodatnih potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

Na podlagi analize in ocen ugotavljamo, da so najmanj problematične obstoječe kapacitete nepokritih športnih objektov, ki presegajo ciljne normative; ocenjujemo, da lahko zadovoljijo tudi potrebe dodatnih prebivalcev, ki jih bo po pričakovanjih generirala realizacija načrtovane stanovanjske gradnje na območju OPPN.

Nove potrebe, ki jih bodo imeli novi prebivalci na območju OPPN, lahko pokrivajo tudi obstoječi vrtci in osnovne šole, a ti le ob določenih predpostavkah.

Zaskrbljujoče je, da se na širšem območju MOM 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 in osnovnih šol.

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, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US; 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 in 199/21 – ZUreP-3), 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 izvirno, saj v okviru strokovnih podlag za občinski podrobni prostorski načrt tovrstne proučitve niso bile izvedene;
- podana ocena investicij ter ocena možnih virov finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje oz. opredelitev posledic na določene vrste infrastrukture, izražena z drugimi primernimi kazalniki;
- predlagana etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

2.1. PRAVNE PODLAGE

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US); v nadaljevanju: ZUreP-2;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3); 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 TA 1-C – območje ob Dvorakovi ulici v MO Maribor, (izdelal Urbis d.o.o., št. projekta 2020/OPPN-081, oktober 2022); 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 se nahaja na desnem bregu reke Drave, v neposredni bližini starega mestnega jedra, starega mosta, ob Dvorakovi ulici v mestni četrti Magdalena. Nahaja se znotraj strnjene mestne pozidave, z dobro prometno dostopnostjo. Na širšem območju se prepletajo stanovanjske in druge dejavnosti kot so poslovne, trgovske, gostinske dejavnosti, blizu je tudi osrednja mariborska bolnišnica-univerzitetni klinični center Maribor. Prav tako se v neposredni bližini nahaja večji prehodni park – Magdalenski park, ki predstavlja večjo zeleno površino z otroškim igriščem in kvalitetnimi drevninami.

Na območju se nahajata poslovni stavbi, ki ne obratujeta, različnih višinskih gabaritov. Obstoječi stavbi konstrukcijsko ne ustrezata preureditvi v stanovanja, zato sta namenjeni rušitvi.

Slika 1: Položaj območja OPPN v širšem območju
(vir: OPPN)



Območje se nahaja med Dvorakovo ulico, Ulico Moše Pijade in Verstovškovo ulico na Taboru. Na zahodu meji območje na križišče Dvorakove ulice in Ulice Moše Pijade, prav tako na južni strani. Večji del južne strani območja meji na odprte površine, parkirišče, namenjene stanovanjskemu objektu ob Ulici Moše Pijade.

Obravnavano območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parceli v k.o. Tabor: 328, 329, 330. Meja območja poteka po obodu teh. Velikost zemljišča je 1868 m².

Območje je dobro dostopno iz severne strani, Dvorakove ulice in Verstovškove ulice na vzhodu. Na zahodu meji območje na križišče Dvorakove ulice in Ulice Moše Pijade, prav tako na južni strani. Večji

del južne strani območja meji na odprte površine, parkirišče, namenjene stanovanjskemu objektu ob Ulici Moše Pijade.

Zaradi bližine centra mesta, šol, vrtcev in parka je lokacija primerna za mlade in mlade družine, kar je predstavlja tudi namen gradnje.

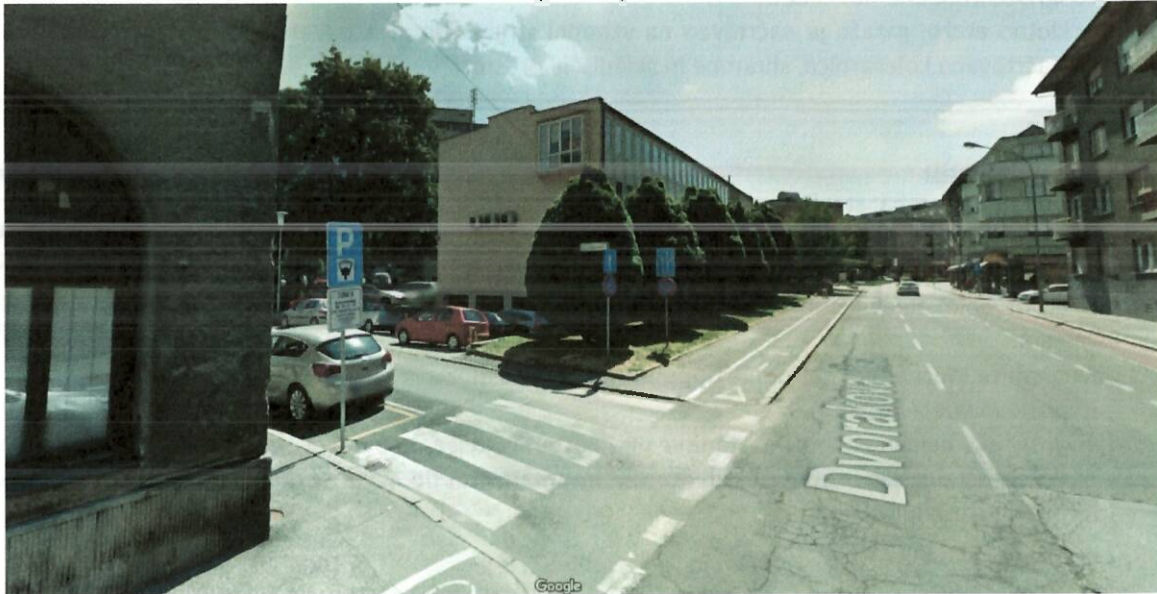
Slika 2: Položaj območja OPPN v ožjem območju
(vir: OPPN)



V ureditvenem območju se glede na dejansko rabo prostora nahaja pozidano in sorodno zemljišče. Na območju se ob Dvorakovi ulici nahajata dva obstoječa objekta. Na vzhodni strani se nahaja podolgovat objekt z etažnostjo K+P+2, na zahodni strani območja pa manjši pritlični objekt.

Slika 3: Pogled na obstoječe stanje

(vir: OPPN)



Slika 4: Pogled na obstoječe stanje

(vir: OPPN)



Predvidena je gradnja stanovanjske stavbe z namensko rabo, ki po urbanistični zasnovi Maribora ustreza površinam namenjeni taki dejavnosti. Načrtovana ureditev ne spreminja podrobne namenske rabe prostora.

Zazidalna situacija

Predvidena je izgradnja dveh (2) večstanovanjskih stavb, ki se umeščata ob Ulico Moše Pijade kot podolgovat, postopoma dvigajoč podaljšek robne pozidave, s parkiranjem za stanovalce v kletni etaži, garaži, ki ima dovoz z Verstovškove ulice. Oblika pozidave oblikuje odprt zahodni vogal, na križišču Ulice Moše Pijade in Dvorakovo ulico, z vmesnim prehodom-pokrito pasažo, kjer se objekta stikata

ter je možen prehod v parkovno urejenost notranjega dvorišča. Na notranjem dvorišču se nahajajo otroško igrišče in zelene površine.

Uvoz v kletno etažo, garažo je načrtovan na vzhodni strani območja, z Verstovškove ulice. V kletni etaži so načrtovane kolesarnica, shrambe in skladiščni prostori.

Dopustne dejavnosti

Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.

Namenska raba površin: **površine za stanovanja - večstanovanjske stavbe.**

Površine za stanovanja so pretežno namenjene bivanju, trgovski dejavnosti na drobno za dnevno oskrbo, storitvenim dejavnostim ter dejavnostim družbene infrastrukture, ki služijo lokalnim prebivalcem.

Na površinah so možne tudi naslednje **dopolnilne dejavnosti**:

- poslovne dejavnosti;
- gostinske dejavnosti brez nastanitve ali z nastanitvijo (samo penzion, gostišče in prenočišče);
- dejavnost dijaških in študentskih domov, internatov ter dejavnost domov za starejše in drugih socialnih skupin.

Vrste dopustnih objektov:

stavbe

- stanovanjske stavbe;
- gostinske stavbe brez nastanitve ali z nastanitvijo in gostinski vrtovi: samo penzion, gostišče in prenočišče, brez mehanske ali žive glasbe za ples;
- upravne in pisarniške stavbe;
- trgovske in stavbe za storitvene dejavnosti;
- garažne stavbe;
- stavbe splošnega družbenega pomena, razen igralnic, cirkusov, diskotek
- stavbe za opravljanje verskih obredov.

gradbeni inženirski objekti

- gradbeni inženirski objekti, ki so funkcionalno vezani na namensko rabo;

nezahtevni in enostavni objekti

- objekti za lastne potrebe, ograje, škarpe in podporni zidovi in pomožni infrastrukturni objekti;
- začasni objekti, vadbeni objekti, spominska obeležja, objekt za telekomunikacijsko opremo in urbana oprema;

Pogoji glede vrste dopustnih gradenj in objektov na območju OPPN

V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov, vključno s prizidavo
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, gradnja gradbeno inženirskih objektov,
- rekonstrukcije,
- sprememba namembnosti,
- vzdrževanje objektov,
- odstranitev objektov in druga pripravljala dela.

Tipologija zazidave stavbe in etažnost:

Predvidena je izgradnja dveh (2) večstanovanjskih stavb.

Načrtovani večstanovanjski stavbi ob Ulici Moše Pijada sledita robni pozidavi in zaključujeta zazidalni kare med ulicami Moše Pijade, Dvorakovo in Ljubljansko ulico. Stanovanjska stavba večjega in daljšega tlorisa se načrtuje ob Ulici Moše Pijada, manjši tlorisni gabarit stanovanjske stavbe se načrtuje na vogalu ulic Moše Pijada in Dvorakove. Stavbi sta med seboj povezani preko mostovža in v kletni etaži.

Maksimalna etažnost so tri etaže kleti, pritličje in pet (5) nadstropji (3K+P+5). V obeh stavbah je načrtovanih približno 60 stanovanj. Natančno število stanovanj se določi v projektni dokumentaciji.

Tlorisni gabariti stavb:

Ob tlorisnem prikazu je vidna gradbena meja, prekinjena črta, ki je novo grajene stavbe ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo ali pa so odmaknjene od nje v notranjost ter predstavlja maksimalni gabarit stavbe. Natančni tlorisni gabarit stavb se določi v projektni dokumentaciji. Dovoljene so manjše tlorisne dimenzije od narisanih.

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

Pogoji za oblikovanje objektov

Fasade stavb morajo biti zasnovane v belih, svetlih, pastelnih barvah.

Strehe stavb so lahko dvokapne ali ravne. Dopustna je izvedba pohodne strehe ter njihova kombinacija.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovani tako, da se oblikovno in estetsko ujemajo s stanovanjskim objektom.

Pogoji za ureditev zunanjih površin

Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidene zemljiške parcele.

V okviru ureditve zunanjih zelenih površin se uredi skupno otroško igrišče, z otroškimi igrali.

Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, zeliščne, grmovne in drevesne vrste. Večstanovanjske stavbe ni dopustno ograjevati.

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.

Izbor drevesnih vrst za zasaditev naj bo premišljen, da bo ustrezal ravnim pogojem na mikro lokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst. Z zasaditvijo naj se doseže izravnava izgubljenih zelenih površin na račun gradnje in zmanjševanje vpliva toplotnih otokov ter blažitev posledic podnebnih sprememb. Za blaženje podnebnih sprememb naj se upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (EZ, URE, OVE).

Zemljiška - gradbena parcela

Zemljiška – gradbena parcela večstanovanjske stavbe z zunanjo ureditvijo obsega dele parcel št.: 328, 329, 330 k.o. 659 Tabor.

Pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov

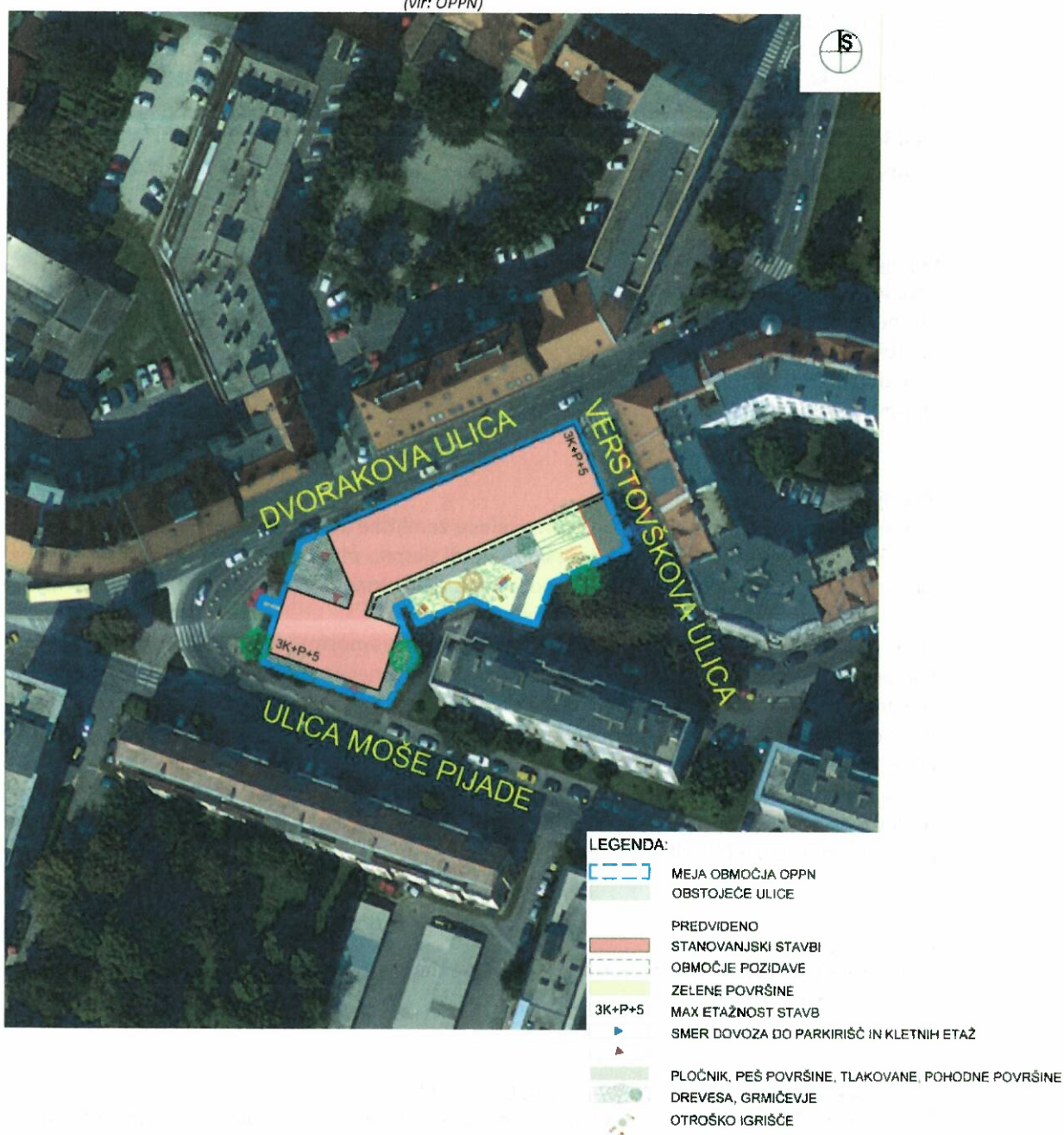
Na območju OPPN, razen na prometnih površinah, je dovoljeno postaviti ali urediti enostavne in nezahtevne objekte v skladu z 8. členom tega odloka.

Podporni zidovi se lahko postavijo do sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi na mejo. Ostali nezahtevni in enostavni objekti se lahko postavijo 1,5 m od sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi bližje, razen ob dovoznih cestah, kjer je odmik od ceste določen z območjem pozidave.

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.

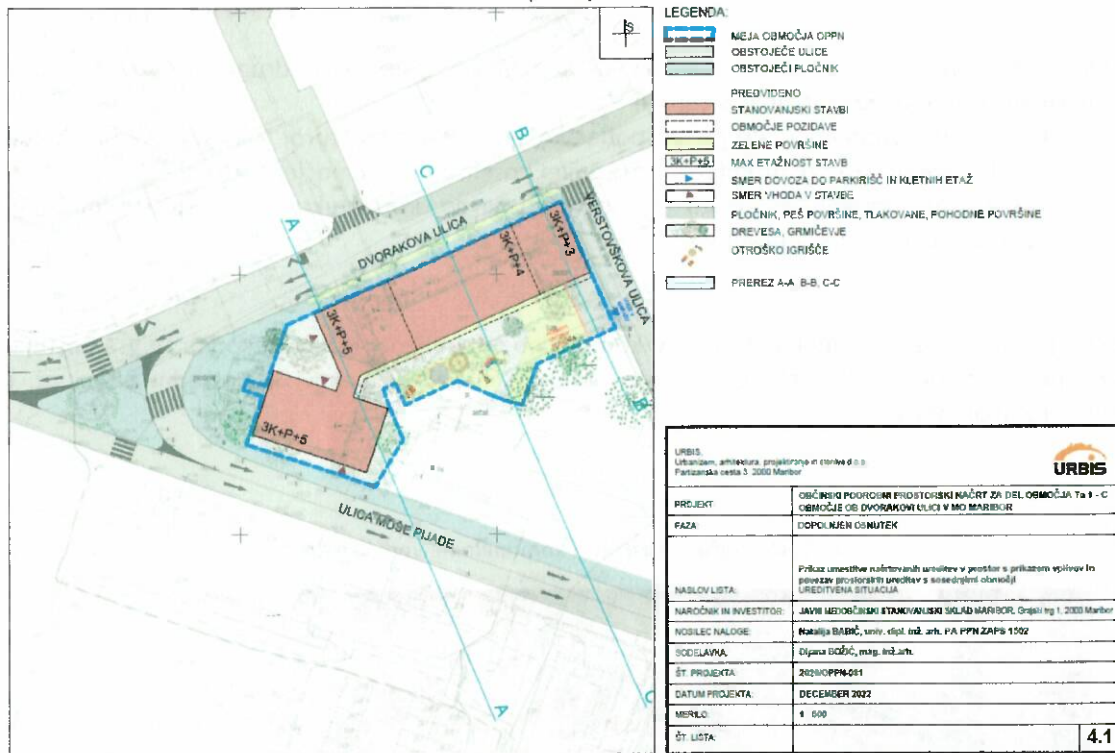
Slika 5: Ureditvena situacija na DOF z legendo

(vir: OPPN)



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

Slika 6: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija
(vir: OPPN)



4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve

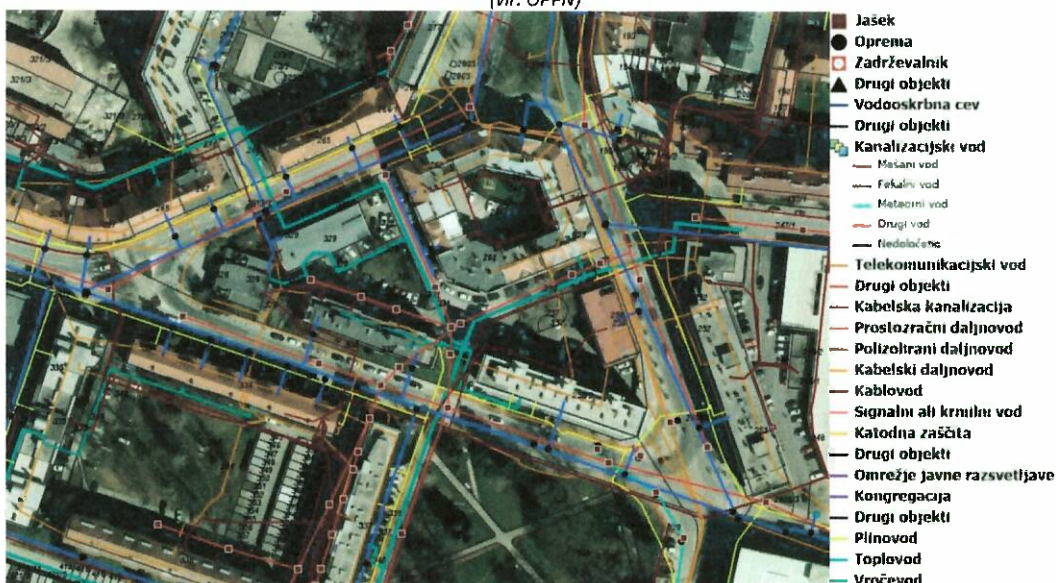
Pravilnik zahteva, da se s OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

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

Slika 7: Območje z obstoječi komunalnimi vodi in legendo

(vir: OPPN)



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

4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

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

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.

Dopustno je fazno izvajanje komunalne opreme. Investitor posamezne faze je dolžan z MO Maribor skleniti dogovor/pogodbo o komunalnem opremljanju območja v kateri bodo opredeljene posamezne aktivnosti in obveznosti pri izgradnji komunalne opreme in deleži sofinanciranja.

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

Za potrebe predmetne pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne, parkirne in manipulativne površine. Vse povozne in pohodne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustreznim 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. Pločniki so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo robnikov.

Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3-osnemu vozilu. Možna je fazna izvedba, vendar mora vsaka faza predstavljati funkcionalno in prometno-tehnično zaključeno celoto.

Pešci in kolesarji

Promet pešcev in kolesarjev poteka po obstoječih peš in kolesarskih površini ob Dvorakovi ulici in Ulici Moše Pijade.

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

Priključevanje na javno cestno omrežje

Območje OPPN leži med obstoječimi prometnicami, Ulico Moše Pijade, Dvorakovo in Verstovškovo ulico. Predvidena zazidava se navezuje na obstoječe prometno omrežje preko novega priključka na Verstovškovi ulici, kjer je načrtovan uvoz v kletno etažo/garažo.

Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil

Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil je zagotovljen preko obstoječega cestnega omrežja, preko okoliških ulic, Dvorakove ulice, Ulice Moše Pijade in Verstovškove ulice.

Mirujoči promet

Parkiranje za stanovalce v večstanovanjskih stavbah se načrtuje v kletni etaži garaži, v katero je dovoz načrtovan na vzhodni strani, z Verstovškove ulice. Predvidene so tri kletne etaže.

Natančno število parkirnih mest se določi v projektni dokumentaciji, ob natančnem številu stanovanj, prav tako število etažnosti kleti.

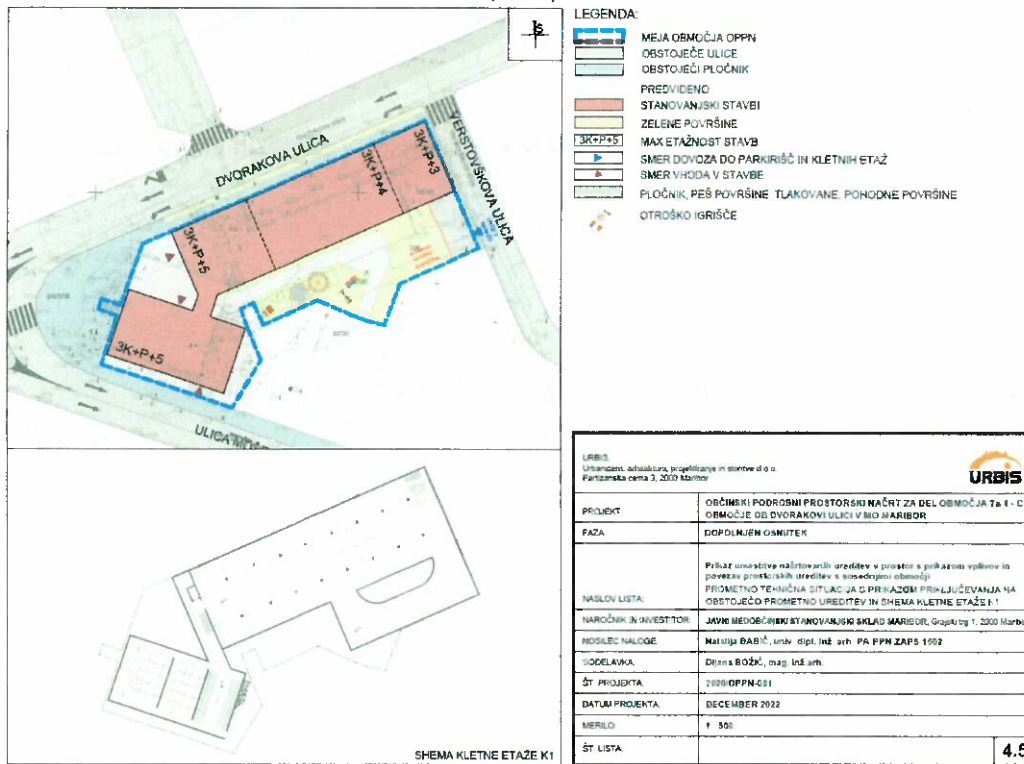
Javni potniški promet

Javni prevoz, mestni avtobus je zagotovljen v neposredni bližini, v okoliških ulicah in cestah, v radiju 150,0 m.

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

Slika 8: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija prometne infrastrukture

(vir: OPPN)



4.1.2.2. Vodovodno omrežje

Priključitev predvidenega objekta na javno vodovodno omrežje je možna preko novega vodovodnega priključka ustrezne dimenzije iz smeri SZ na vodovodni cevovod LZ DN 80 (1930)-Dvorakova ulica ali alternativno iz smeri SV na vodovodni cevovod LZ DN 80 (1970) - Verstovškova ulica. Glede na potrebe po požarni varnosti se lahko na obstoječe vodovodno omrežje vgradijo dodatni požarni hidranti.

4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje

Predvidena objekta se priključujeta na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki se zaključuje na CČN Maribor.

Fekalne odpadne vode se navežejo direktno na obstoječe kanalizacijsko omrežje v Dvorakovi ulici.

Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz utrjenih zunanjih površin se vodijo preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj v obstoječo kanalizacijo v Dvorakovi ulici. Pred izpustom meteornih vod v kanalizacijo je potrebno predvideti ustrezen zadrževalnik za preprečitev hipnega odtoka. Odpadne vode iz kletnih etaž in podzemne garaže se zbirajo na najnižji točki in se preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj vodijo v kanalizacijo. Natančne dimenzije in vrsta zadrževalnega objekta se opredelijo v projektni dokumentaciji.

4.1.2.4. Elektroenergetska infrastruktura

Na obravnavanem območju predvidene gradnje se nahajajo elektroenergetski vodi in objekti v lasti družbe Elektro Maribor d.d. in sicer:

- NNO 0,4 kV iz TP 10/0,4 kV UL. MOŠE PIJADE (T-099).

Vse obstoječe vode je potrebno predhodno zakoličiti, določiti njihovo natančno lego. Vsa dela v njihovi bližini se lahko izvajajo izključno pod pogoji in pod nadzorom upravljalca. Obstoječi vodi se po potrebi zaščitijo ali prestavijo.

Za napajanje predvidenih objektov v k.o. TABOR (659) bo potrebno zgraditi dva nizkonapetostna 0,4 kV razvoda iz predvidene TP 10/0,4 kV UL. MOŠE PIJADE (T-099) ter delno rekonstruirati EE 0,4 kV omrežje.

Pri vseh nadaljnjih fazah načrtovanja in projektiranja je potrebno upoštevati vse predpise in zakonodajo s področja oskrbe z električno energijo ter navodila in smernice upravljalca. Za vse rešitve mora investitor pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo in mnenja upravljalca.

4.1.2.5. Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV

Priključitev na obstoječe omrežje se izvede v skladu s pogoji upravljalca. V naslednji fazi se za predmetne posege izdelata ustrezna projektna dokumentacija.

Na celotnem območju OPPN je dopustno vzpostavljati maloobmočne brezžične dostopne točke v lokalnem (dostopnem) komunikacijskem omrežju, na stavbi pa je dopustno namestiti bazno postajo.

Predvideni objekti se na elektronsko komunikacijsko omrežje v upravljanju Telemach priključuje zemeljsko, na obstoječo zaščitno cev AC 40, ki je zgrajena do parcelne številke 328 k.o. Tabor. Možen je priključek na optično omrežje, v objektu se predvidijo ustrezne optične, hišne, komunikacijske inštalacije.

4.1.2.7. Plinovod

V primeru potreb po priključitvi na plinovodno omrežje se izvede priključek na obstoječi distribucijski plinovod v Dvorakovi ulici ali Ulici Moše Pijada.

4.1.2.8. Vročevod

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

Za potrebe energetskega napajanja predvidenega objekta je na parceli 329 že izveden priključni vod daljinskega ogrevanja dimenzije DN80 z zadostno kapaciteto za ogrevanje predvidenega objekta - potrebna je funkcionalna prilagoditev predvidenemu novemu stanju (odstranitev dela priključnega razvoda in prilagoditev novemu objektu zaradi nadomeščanja do-sedanjih objektov s predvideno novogradnjo).

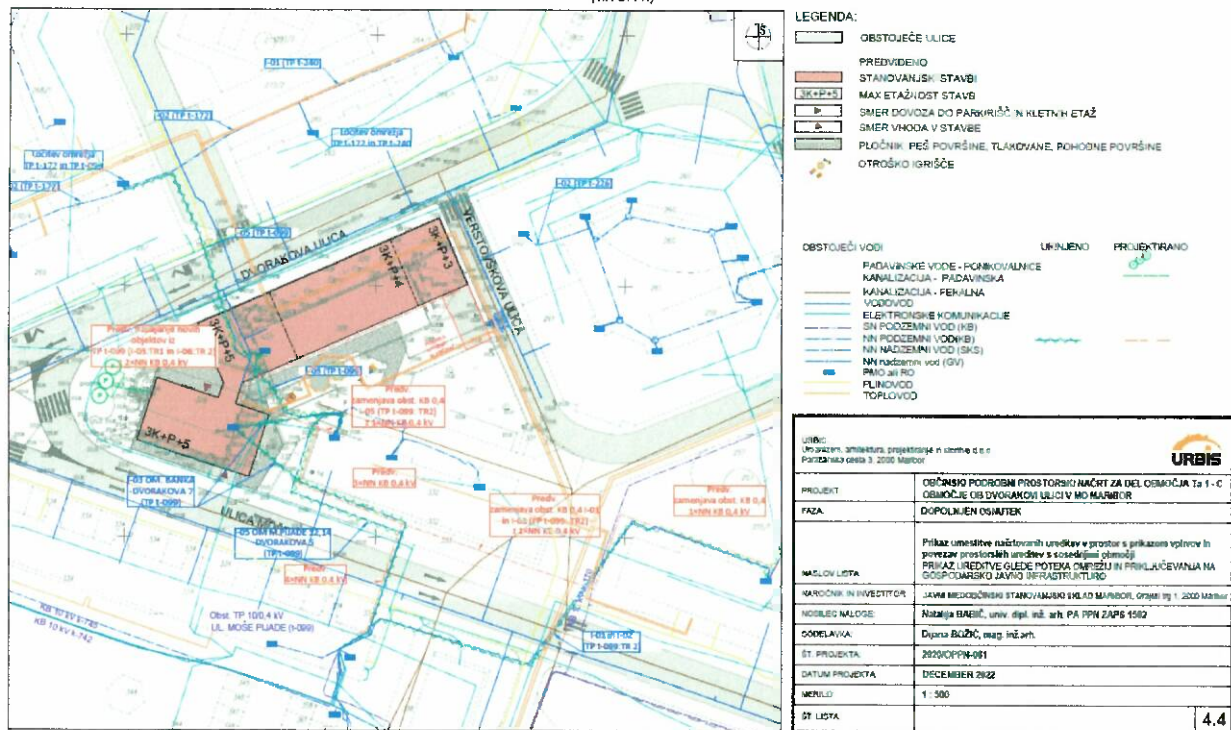
Zaradi predvidene gradnje je na parceli 330 k.o. Tabor, preko katere poteka glavni distribucijski vod daljinskega ogrevanja dimenzije DN200, je potrebna izvedba prestavitve prizadetega distribucijskega voda v traso izven gradbenih mej predvidene novogradnje.

4.1.2.9. Ogrevanje in hlajenje

Nova objekta se priključujeta na sistem daljinskega ogrevanja. Dodatno ogrevanje na lesno biomaso in drugo individualno ogrevanje ni dovoljeno.

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

Slika 9: 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;
- priključitev na obstoječe vodovodno omrežje;
- priključitev na obstoječe kanalizacijskega omrežja;
- 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 infrastrukturi, 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

Dovoljena je etapna gradnja. Vsaka etapa predstavlja zaključeno celoto.

Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah, pri čemer je predpogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja izgradnja odseka ceste, ki se nahaja znotraj območja OPPN.

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 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 40. mesto.

Statistični podatki za leto 2020 kažejo naslednjo sliko (vir: STAT, maj 2022):

- Sredi leta 2020 je imela občina približno 112.400 prebivalcev (približno 55.890 moških in 56.510 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 2. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 762 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).
- 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 -6,8 (v Sloveniji -2,5). 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 15,9. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 9,1 (v Sloveniji 6,2).

- 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 181 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 136). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v treh (Dobrovnik/Dobronak, Jezersko in Loški Potok), 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 49 vrtcev, obiskovalo pa jih je 4.329 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 75 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2020/2021 izobraževalo približno 9.180 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 3.150 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 29 študentov in 6 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 7 diplomantov.

V tabeli v nadaljevanju so prikazani demografski podatki za MOM za časovno vrsto od leta 2012 do leta 2021:

Tabela 1: Osnovni demografski podatki za Mestno občino Maribor za obdobje 2012- 2021

(vir podatkov: SiStat, maj 2022)

Leto	Število prebivalcev	Indeks rasti	Otroci stari 0-5 let	Indeks rasti	Otroci stari 6-15 let	Indeks rasti
2012	110.946	1,00	5.719	1,00	7.860	1,00
2013	111.115	1,00	5.752	1,00	7.928	1,00
2014	111.842	1,00	5.820	1,01	8.073	1,02
2015	111.735	1,00	5.779	1,01	8.258	1,05
2016	110.543	0,99	5.761	1,00	8.546	1,08
2017	110.461	0,99	5.827	1,01	8.807	1,12
2018	110.513	0,99	5.788	1,01	9.026	1,14
2019	112.095	1,01	5.901	1,03	9.288	1,18
2020	112.395	1,01	5.741	1,00	9.522	1,21
2021	112.838	1,01	5.652	0,98	9.667	1,22

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

- na dan 31. 12. 2012 je v občini živel 110.946 prebivalcev,
- na dan 31. 12. 2021 je v občini živel 112.838 prebivalcev ali 1.892 več kot pred desetimi leti.

V obdobju med decembrom 2012 in decembrom 2021 se je število prebivalcev povečalo za 1.892 oz. 1 %. Število otrok v starosti od 0 do 5 let se je zmanjšalo za 67 oziroma za 2 %. Število otrok v starosti od 6 do 15 let se je povečalo za 1.807 oziroma za 22 %.

5.1.2. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v mestni občini Maribor

5.1.2.1. Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja

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

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

A. Vrtci

V Mestni občini Maribor delujejo naslednji javni vrtci (*vir: MOM, maj 2022*):

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 Ob gozdu (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 vrtec Inštitut Sofijin izvir Maribor, zasebni waldrofski vrtec Studenček,
- Zasebni vrtec Waldorfski vrtec Maribor – Mavrična Dežela,
- Zasebni vrtec Zavod Antona Martina Slomška Maribor – Hiša otrok, vrtec Montessori,
- Zasebni vrtec Zavod za življenje Maribor – zasebni vrtec hiša otrok Montessori,
- Zasebni vrtec Želvetica Maribor,
- Zasebni vrtec Zasebni zavod otroško veselje – vrtec Copatki,
- Zasebni vrtec Zasebni zavod – vrtec za kreativno varstvo otrok Pika Poka,
- Zasebni zavod Nanin vrtec, vzgoja in varstvo otrok.

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

Slika 10: 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, maj 2022):

- Osnovna šola Kamnica,
- Osnovna šola Prežihovega Voranca,
- Osnovna šola Bojana Iliča,
- Osnovna šola Bratov Polančičev,
- Osnovna šola Franca Rozmana -Staneta,
- Osnovna šola Franca Rozmana -Staneta – Podružnična šola Košaki,
- 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,
- Center za vzgojo, izobraževanje, usposabljanje in svetovanje Gustava Šiliha,
- Waldorska šola Maribor,
- Osnovna šola Montessori – Zavod Antona Marina Slomška.

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

Slika 11: Razporeditev osnovnih šol v Mestni občini Maribor

(Vir: Mestna občina Maribor)



V MOM deluje 22 osnovnih šol, od tega imajo tri podružnico. Med šolami je tudi Osnovna šola Gustava Šiliha, ki je namenjena učencem s posebnimi potrebami.

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.

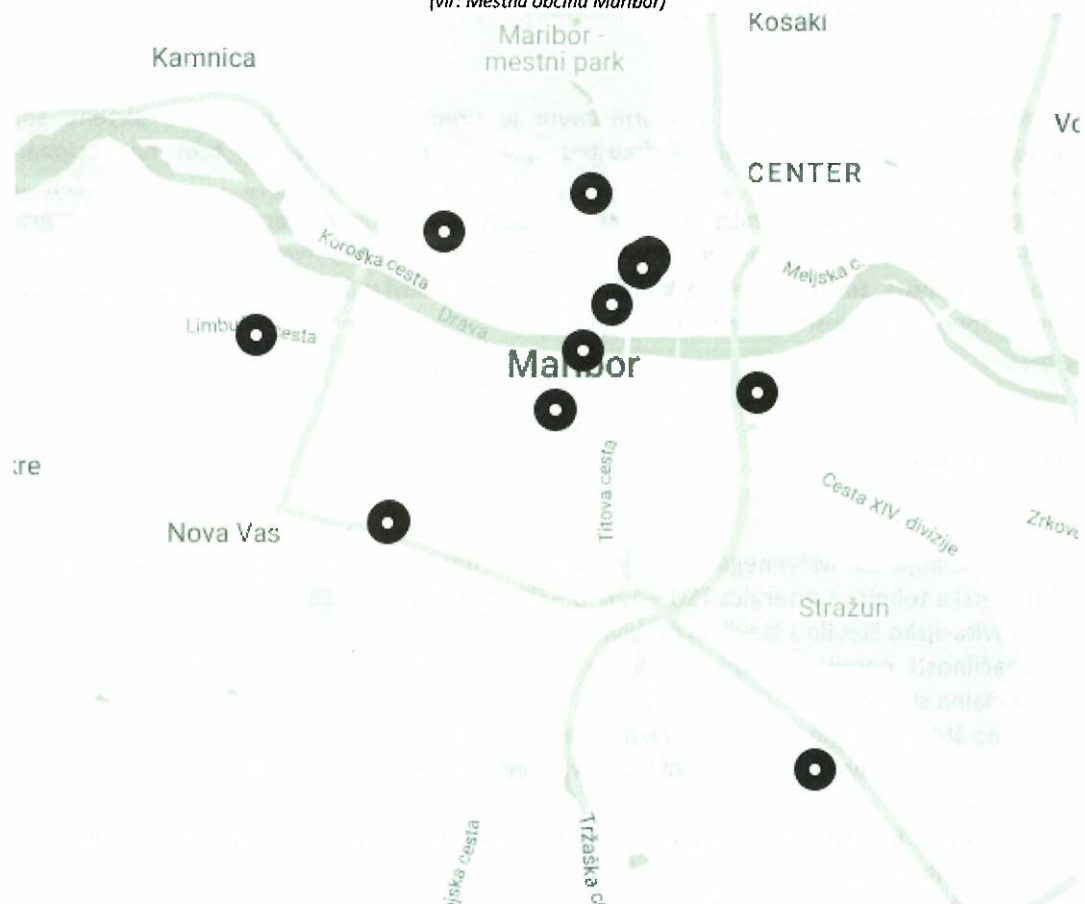
Po veljavni zakonodaji mrežo zdravstvenih domov na primarni ravni oblikuje občina. Primarna raven javnega zdravstva je organizirana v zdravstvene domove (ZD) in zdravstvene postaje, ki so vezane na najbližji zdravstveni dom.

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

Spodnja slika prikazuje nekatere lokacije zdravstvenih ambulant:

Slika 12: Razporeditev zdravstvenih ambulant v Mestni občini Maribor

(vir: Mestna občina Maribor)



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, Magdalenski park, Sodna ulica, Ulica talcev, Ulica Kneza Koclja, Partizanska, enota Center Vošnjakova ter enota Nova vas Cesta Proletarskih brigad.

Za določanje mreže na primarni ravni Ministrstvo za zdravje upošteva združen sistem glavarine, ki se meri s številom opredeljenih oseb in sistem glavarinskih količnikov kot uteži, ki so vezane na starostne skupine opredeljenih oseb. Cilj ministrstva je na primarni ravni zagotoviti en tim splošne ambulante/ambulante družinske medicine na 1.500 prebivalcev. Za doseganje kakovosti in varnosti in enake dostopnosti prebivalstva pa je cilj ministrstva, da obremenitev zdravnika ne bi bistveno presejala 2.000 glavarinskih količnikov.

5.1.2.3. Športni objekti lokalnega pomena

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

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

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

A. Pokriti športni objekti

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

- športna dvorana Ljudski vrt – Lukna,
- 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 m² (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 m², 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 m².

Večnamenska športna dvorana ŽŠD v velikosti 850 m² 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 m².

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,
- zunanja športna igrišča in zelene površine za tek in rekreacijo športnega parka Tabor,
- atletski stadion Poljane,
- Hipodrom Kamnica,
- Kopališče Mariborski otok,
- Teniški park Tabor
- Teniški park Ljudski vrt.

Osrednji prireditveni stadion Ljudski vrt meri 12.782 m². Športni objekt sestavljajo igrišče, tribune in spremljajočimi 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.



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 TA 1-C – območje ob Dvorakovi ulici v MO Maribor	0	60	60	190

*na eno stanovanjsko enoto so računani 3,16 prebivalca

Iz zgornje preglednice vidimo, da se bo v obdobju naslednjih nekaj let na območje OPPN priselilo ca 190 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 120 odraslih ter 70 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 20;
2. skupina: 6 - 15 let, teh otrok bo cca 40;
3. skupina: 16 let in več, teh otrok bo cca 10.

Otroci iz prve skupine spadajo v skupino, ki potrebuje vrtec, otroci iz druge skupine spadajo v skupino osnovnošolcev, otroci iz tretje skupine niso več šoloobvezni, tako da za njih ni potrebno zagotavljati objektov za šolanje v neposredni bližini kraja bivanja.

V nadaljevanju bomo pogledali, kateri vrtci, osnovne šole, zdravstveni domovi in športni objekti se nahajajo v bližini območja urejanja z OPPN. Na podlagi njihovih kapacitet in zasedenosti bomo podali opisno oceno potreb za dograditev obstoječe ali gradnjo nove posamezne vrste družbene infrastrukture ali ustrezno drugačno zagotavljanje kapacitet za povečano povpraševanje po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

5.2.1. Vrtci

V splošnem velja pravilo, da naj bi otroci obiskovali vrtec v občini stalnega prebivališča staršev. V večini se starši odločijo za vrtec, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča. Seveda pa lahko pride do odstopanj in se starši odločajo za vrtec, ki je na poti do njihovega delovnega mesta.

Za potrebe planiranja običajno izhajamo iz predpostavke, da je treba kapacitete vrtcev zagotoviti na območju, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča družine.

Zato bomo v nadaljevanju v tabeli prikazali vrtce, ki se nahajajo v bližini načrtovane stanovanjske gradnje in so od območja oddaljeni največ 2,5 km (merjeno kot najmanjša razdalja med robom območja OPPN in centroidom vrtca).

Po izbranem kriteriju so bili upoštevani naslednji vrtci:

- Vrtec Jožice Flander, enota Fochova,
- Vrtec Jožice Flander, enota Vančka Šarha,
- Vrtec Jadvige Golaž, enota Cesta zmage,
- Vrtec Jadvige Golaž, enota Ertlova,
- Vrtec Ivana Glinška, enota Ribiška,
- 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 2022/2023:

Tabela 3: Osnovni podatki o vrtcih v bližini območja OPPN za šolsko leto 2022/2023

(vir: Evidenca zavodov in programov, oktober 2022)

Vrtec oz. enota	Oddaljenost od obravnavanega stanovanjskega območja	Število vpisanih otrok	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
Vrtec Jožice Flander, enota Fochova	1400 m	237	13	0
Vrtec Jožice Flander, enota Vančka Šarha	1100 m	243	28	0
Vrtec Jadvige Golaž, enota Cesta zmage	1600 m	76	5	0
Vrtec Jadvige Golaž, enota Ertlova	2300 m	125	2	0
Vrtec Ivana Glinška, enota Ribiška	2000 m	68	0	0
Vrtec Studenci Maribor, enota Iztokova	2300 m	82	9	0

Iz podatkov vidimo, da je število prostih mest v okoliških vrtcih trenutno 57, 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 vrtce nizka; ta predstavlja le 75 %. Prav tako nekateri starši svoje otroke vozijo v bolj oddaljene vrtce, ki so na poti do njihovega delovnega mesta.

Ocenjujemo torej, da OPPN z vidika zagotavljanja kapacitet vrtcev ni problematičen, saj so po obstoječih podatkih še zagotovljene primerne kapacitete vrtcev.

Zaskrblijujoče 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 Angela Besednjaka, le ta je od območja OPPN oddaljena 1300 m ali OŠ Franceta Prešerna, le ta je od območja OPPN oddaljena 1400 m.

Podatke o številu vpisanih otrok v OŠ Angela Besednjaka v preteklih letih kaže spodnja tabela, maksimalno število vpisanih otrok je lahko 530.

Tabela 4: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Angela Besednjaka v obdobju 2013 – 2023

(vir: Evidenca zavodov in programov, oktober 2022)

Šolsko leto	Osnovna šola Angela Besednjaka	Indeks rasti
2013/2014	384	1,00
2014/2015	419	1,09
2015/2016	447	1,16
2016/2017	484	1,26
2017/2018	501	1,30
2018/2019	504	1,31
2019/2020	496	1,29
2020/2021	516	1,34
2021/2022	519	1,35
2022/2023	530	1,38

Iz tabele 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 Angela Besednjaka se je indeks rasti povečal za kar 38 %.

Podatke o številu vpisanih otrok v OŠ Franceta Prešerna v preteklih letih kaže spodnja tabela, maksimalno število vpisanih otrok je lahko 700.

Tabela 5: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Franceta Prešerna v obdobju 2013 – 2023
(vir: Evidenca zavodov in programov, oktober 2022)

Šolsko leto	Osnovna šola Franceta Prešerna	Indeks rasti
2013/2014	679	1,00
2014/2015	645	0,94
2015/2016	630	0,92
2016/2017	668	0,98
2017/2018	676	0,99
2018/2019	674	0,99
2019/2020	680	1,00
2020/2021	684	1,00
2021/2022	663	0,97
2022/2023	659	0,97

Iz tabele lahko vidimo, da se število otrok v zadnjih letih ostaja podobno. V zadnjih 10 letih je indeks rasti rahlo padel, kar nam kaže padanje šoloobveznih otrok. Na OŠ Franceta Prešerna se je indeks rasti zmanjšal za 3 %.

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 40 šoloobveznih otrok.

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

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 osnovnih šol.

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, Ambulanta družinske medicine ZP Dvorakova, ki je od območja oddaljena cca 0,1 kilometra. V ambulanti družinske ZP Dvorakova 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 sprti 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 m² 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 6: Stanje pokritih športnih površin v Mestni občini Maribor

Pokriti športni objekti v MOM	Površina (m ²)
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
SKUPAJ	32.885
Število prebivalcev Mestne občine Maribor	112.838
Površina pokritih športnih objektov na prebivalca v MOM	0,29
Površina pokritih športnih objektov na prebivalca po NPŠ	0,35

*na eno šolsko telovadnico je bilo računanih 1.000 m² pokritih površin

Površina pokritih športnih objektov na prebivalca znaša 0,29 m²/prebivalca, kar je manj od usmeritve 0,35 m²/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 m² 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 7: Stanje nepokritih športnih površin v Mestni občini Maribor

Nepokriti športni objekti v MOM	Površina (m ²)
Nogometni stadion Ljudski vrt	12.782
Nogometna igrišča športnega parka Tabor	28.800
Zunanja športna igrišča in zelene površine za tek in rekreacijo športnega parka Tabor	28.500
Atletski stadion Poljane	13.000
Hipodrom	100.000
Kopališče Mariborski otok	60.000
Teniški park Tabor	12.800
Teniški park Ljudski vrt Branik	12.030
SKUPAJ	267.912
Število prebivalcev Mestne občine Maribor	112.838
Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca v MOM	2,37
Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca po NPŠ	0,50

Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca znaša 2,37 m²/prebivalca, kar je bistveno več od usmeritve 0,50 m²/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.