



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 35005 – 21/2018-61 0301 04
Maribor, 11. januar 2021



GMS - 305

**MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 19. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE
OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM
NAČRTU ZA DEL OBMOČJA STUDENCI 11 P (Damiševo
naselje 2) – druga obravnava**

**GRADIVO
PRIPRAVILA:** Urad za komunalno, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA in
OS arhitektura Katarina Šauperl s.p.

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan MOM

POROČEVALKA: mag. Lidija KODRIČ VUK, sekretarka

**PREDLOG SKLEPA: MESTNI SVET SPREJME ODLOK O OBČINSKEM
PODRONEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA
STUDENCI 11 P (Damiševo naselje 2)**

Aleksander Saša ARSENOVIČ
ŽUPAN

PRILOGE:

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafične priloge
- stališča do pripomb





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Urad za komunalno, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

Številka: 35005 – 21/2018-61 0301 04

Maribor, 11. januar 2021



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 19. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA STUDENCI 11 P (Damiševo naselje 2)
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. odlok 2. obrazložitev odloka 3. grafične priloge 4. stališča do pripomb

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil	Simon TEKAVEC, višji svetovalec	UKPP - SUP	11.1.2021	
Gradivo pregledala vodja SUP	mag. Lidija KODRIČ VUK, sekretarka	UKPP - SUP	11.1.2021	
Gradivo pregledala vodja organa	Suzana Fras vodja urada	UKPP		
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	12.1.2021	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledala direktorica MU	mag. Nataša Rodošek	Kabinet župana		
-----------------------------------	---------------------	----------------	--	--

Na podlagi 119. in 273. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 61/2017; v nadaljevanju ZUreP-2) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/11, 8/14 in 12/19) je Mestni svet Mestne občine Maribor na redni seji dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za del območja Studenci 11-p (Damiševo naselje 2)

~ predlog za drugo obravnavo ~

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del območja Studenci 11-P (Damiševo naselje 2) v mestni občini Maribor, ki ga je izdelalo podjetje OS ARHITEKTURA Katarina Šauperl s.p., Framska ulica 3, 2000 Maribor (št. proj. 03/2019 - januar 2020), s katerim se načrtuje gradnja stanovanjskih objektov s pripadajočimi prometnimi, komunalnimi in ostalimi ureditvami.

2. člen
(sestavni del OPPN)

A. ODLOK

B. GRAFIČNI DEL

risba 1 -	Prikaz območja obdelave	M 1:500
risba 2 -	Parcelacija	M 1:500
risba 3 -	Funkcionalno oblikovalski pogoji	M 1:500
risba 4 -	Situacija prometnega omrežja	M 1:500
risba 5 -	Komunalna in energetska infrastruktura	M 1:500
risba 6 -	Ureditvena situacija s prerezom	M 1:500

C. PRILOGE

1. Sklep
2. Izvleček iz prostorskih sestavin planskih aktov občine
4. Seznam strokovnih podlag na katerih temeljijo rešitve
5. Nosilci urejanja prostora
6. Povzetek za javnost
7. Elaborat ekonomike
8. Strokovne podlage: Ureditev EE omrežja za del območja Studenci 11-P (Damiševo nas.2)

II. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

3. člen
(območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega zemljiške parcele številka 340, 339, 341/2, 341/3, 341/4, 338/2, 336/2, 336/3, 336/4, 336/5, 336/6 in 336/7 k.o. 660 Studenci. Velikost območja OPPN je 16.705 m².
- (2) Ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

4. člen
(namenska raba)

- (1) Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.

- (2) Podrobnejša namenska raba: površine za stanovanja, dopolnilne mirne dejavnosti, ki so po emisijah ustrezajoče bivalnemu okolju in za katere ni treba izvesti presoje vplivov na okolje, površine za promet ter zelene igralne površine.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen (opis prostorske ureditve)

Na območju OPPN je v severnem delu območja predvidena gradnja v nizu – pozidava A in na južnem delu območja je predvidena individualna stanovanjska gradnja – pozidava B. Načrtovanih je 21 stanovanjskih hiš v nizu in 14 individualnih stanovanjskih hiš. Na severnem in južnem delu je predvidena izgradnja dveh dovoznih cest, ki sta na vzhodnem delu povezani v smeri sever – jug. V sklopu ureditve se poleg parkirnih površin za obiskovalce predvidi še manjše otroško igrišče.

6. člen (vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov)

- (1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, površine so pretežno namenjene stanovanju in dopolnilnim dejavnostim.
- (2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
- gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave,
 - tekoča investicijska in vzdrževalna dela na objektih in napravah,
 - odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
 - rekonstrukcija objektov in naprav,
 - funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
 - gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
 - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
 - spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti.
- (3) Vrste dopustnih objektov - stanovanjske in trgovske stavbe ter enostavni objekti v skladu z 9. členom tega odloka.

IV. URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

7. člen (urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

- (1) Lega stanovanjskih objektov je podrobneje opredeljena na grafični prilogi št. 3 – funkcionalno oblikovalski pogoji. Gradbena linija je pri vrstnih stavbah od ceste oddaljena od 2,90m do 5,60m, pri individualnih objektih pa 6,50 m od ceste.
- (2) Nestanovanjski objekti – nadstreški se lahko pri objektih v nizu (območje A) umestijo na severu stanovanjskih stavb. Pri krajnih hišah v nizu so nadstreški lahko dodani tudi vzhodno ali zahodno in se lahko postavljajo do meje sosednjega zemljišča na vzhodu in zahodu. Pri individualnih stavbah (v območju B) se nadstreški lahko poljubno premikajo v smeri S-J pod pogojem, da so od sosednje zemljiške parcele oddaljeni minimalno 1,50 m.
- (3) Maksimalni tlorisni gabarit stanovanjskih objektov v nizu (območje A) in gradbena linija, ki se je morajo držati stanovanjske stavbe oziroma del stavbe, ki je namenjen bivanju, v pritlični ali nadstropni etaži so opredeljeni na grafični prilogi št. 3 – funkcionalno oblikovalski pogoji. Nadstrešek za avtomobile, ki je lahko tudi del oziroma v sklopu stanovanjske stavbe in je v tem primeru del manj zahtevnega objekta, je lahko lociran izven gradbene linije. Maksimalna velikost nadstreška je 6,20 x 5,20 m.

- (4) Maksimalni tlorisni gabarit individualnih stanovanjskih objektov (območje B) in gradbena linija, ki se je morajo držati stanovanjske stavbe oziroma del stavbe, ki je namenjen bivanju, so opredeljeni na grafični prilogi št. 3 – funkcionalno oblikovalski pogoji. Nadstrešek nad vhodom lahko sega tudi preko gradbene linije maksimalno 1,20 m. Parkirišče za avtomobile je lahko v sklopu stanovanjske stavbe kot garaža ali kot nadstrešek in je v tem primeru kot manj zahtevni objekt lahko lociran izven gradbene linije. V sklopu nadstreška je do 1/3 tlorisne površine dovoljeno urediti prostor za shranjevanje, ki je zaprt iz vseh strani. Maksimalna velikost nadstreška je 6,00 x 8,00 m in se lahko poljubno locira v smeri S-J pod pogojem, da so od sosednje zemljiške parcele oddaljeni minimalno 1,5 m.
- (5) Objekti so lahko manjši znotraj maksimalno predvidenega tlorisnega gabarita.
- (6) Višinski gabarit stanovanjskih objektov je maksimalno K+P+1 ob standardni višini stanovanjske etaže, ki ne presega 3,50 m na višino posamezne etaže, z možnostjo izvedbe vkopane kleti.
- (7) Strehe so ravne.
- (8) Fasade so v pastelnih in svetlih barvnih tonih ter v celoti ali kombinirane z naravnimi materiali (les, kamen, steklo).
- (9) Za rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji kot za novogradnje.

8. člen (nezahtevni in enostavni objekti)

Dopustni enostavni in nezahtevni objekti:

- nadstreški kot enostavni in nezahtevni objekti, nadstreški za avtomobile ter ograje,
- pomožni objekti v javni rabi (grajena urbana oprema, objekt za razsvetljavo)
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture,
- pomožni komunalni objekt,
- bazeni za kopanje.

9. člen (urejanje zunanjih površin)

- (1) Uredijo se tlakovano ali asfaltirano dvorišče, vključno z urejenim parkirnim mestom, nadstrešnico, odzemnim mestom za smeti, teraso ipd.
- (2) Zelene površine funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo zgoraj omenjene površine in prostore. Sestavljajo jih drevesa, grmovnice in tratne površine. Na vsaki gradbeni parceli je obvezna zasaditev najmanj enega drevesa.
- (3) Vozne in manipulativne površine morajo biti vodo nepropustne. V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza, je treba pod voznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodo nepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.

10. člen (parcelacija)

Parcelacija je podrobneje opredeljena na risbi št. 2 grafičnega dela OPPN. Znotraj posameznega sklopa vrstne pozidave A je dopustno odstopanje parcelacije med povezanimi objekti 0,30 m v smeri vzhod – zahod. Pri pridobivanju gradbenega dovoljenja je potrebno upoštevati predvideno parcelacijo za posamezni sklop vrstnih objektov in dopustna odstopanja, vendar za pridobitev gradbenega dovoljenja ni pogoj, da je parcelacija izvedena. Parcelacija mora biti izvedena pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja.

V. UREJANJE PROMETNIH POVRŠIN

11. člen (gradnja in urejanje cestnega omrežja)

- (1) Gradnja in rekonstrukcija objektov ter izvajanje drugih posegov v prostoru varovalnih pasov javnih cest je dovoljena le ob upoštevanju pogojev upravljavca ceste oz. s soglasjem upravljavca ceste.
- (2) Pri novogradnji dovozne ceste in njene priključitve na občinsko cesto se upoštevajo usmeritve o prečnih profilih, skladno z veljavnimi predpisi s področja projektiranja cest.
- (3) Prečni profil povezovalnih cest v smeri V-Z na severu in jugu območja je 6,0 m z enostranskim pločnikom širine 1,0 m in bankino širine 0,70 m. Prečni profil dostopnih cest v smeri S-J do individualnih objektov je 4,0 m z obojestransko bankino širine 0,70 m.
- (4) V območju križišča in priključkov se prečni profil ceste prilagodi potrebam po zavijalnih pasovih.
- (5) Vzдолž cest in v območjih križišč in priključkov se zagotavlja preglednost. Vse vertikalne ovire višje od 1,0 m (stalne in začasne) morajo biti locirane izven polja preglednosti. Priključke se locira na pregledni in vozniku razpoznavni lokaciji. Oblikovanje priključka in križišča mora biti v skladu s krivuljo zavijanja komunalnega vozila. Oblikovani morajo biti tako, da je zagotovljena varna, udobna in ekonomična vožnja.
- (6) Vsi objekti imajo zagotovljen skupni priključek na občinsko cesto preko nove južne in severne dovozne ceste.
- (7) Izvedba cestnega priključka in vseh ukrepov je obveznost investitorja, ki zagotavlja komunalno opremo območja. Predhodno je potrebno pridobiti soglasje upravjalca občinske ceste.
- (8) Pred dokončno ureditvijo cest je potrebno urediti vso komunalno infrastrukturo, ki bo zadevala območje javnih površin.
- (9) Po izgradnji dovoznih cest se le te brezplačno preda v javno dobro v upravljanje MO Maribor.

12. člen
(javna razsvetljava)

- (1) Na dovoznih cestah naj se predvidi javna razsvetljava (JR) z zemeljskimi vodi.
- (2) Elementi JR naj se predvidijo s tipskimi oporišči, kovinska oporišča morajo biti montažna.
- (3) Oprema JR mora biti predvidena in izvedena v skladu s standardi in tipizacijo, ki obstaja v MO Maribor.
- (4) Omogočen mora biti neoviran dostop do objektov JR.
- (5) Nova JR naj se naveže na omrežje obstoječe JR.
- (6) Elementi in objekti JR se morajo predvideti in izvesti z upoštevanjem veljavne Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

13. člen
(parkiranje)

- (1) Za potrebe enostanovanjskih stavb v nizu – pozidava A, je parkiranje osebnih vozil (dve parkirni mesti) zagotovljeno na lastni parceli. Dodatna parkirna mesta za obiskovalce so zagotovljena v sklopu parkirnih in zelenih površin na vzhodnem delu območja A.
- (2) Za potrebe individualne stanovanjske gradnje – pozidava B, je parkiranje osebnih vozil (dve parkirni mesti) zagotovljeno na lastni parceli.

14. člen
(dostava in intervencija)

Do vseh stavb se zagotovi minimalno 4,0 m širok dovoz za intervencijska vozila in manipulativne površine.

VI. UREJANJE IN PRIKLJUČEVANJE NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

15. člen

(vodooskrba)

- (1) Za potrebe vodo oskrbe predvidenih objektov je potrebna izgradnja oziroma podaljševanje vodovodnih cevovodov v severni in južni povezovalni cesti z navezavo na obstoječe omrežje v Lesarski in Gozdni ulici.
- (2) Pri izdelavi tehnične dokumentacije je obvezno sodelovanje z Mariborskim vodovodom d.d. z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov in naprav.
- (3) Investitor mora pridobiti vso potrebno upravno in tehnično dokumentacijo za gradnjo vodovodnih cevovodov. Po dokončanju del je potrebno novozgrajene vodovodne objekte in naprave brezplačno predati v last mestne občine Maribor in v upravljanje upravljalcu vodovodnega omrežja.
- (4) Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja za posamične posege v prostor si je pred izvedbo projektne dokumentacije potrebno pridobiti projektne pogoje in mnenja na projektne rešitve.
- (5) Pri projektiranju in izvedbi vodovodnega omrežja je potrebno upoštevati vse veljavne predpise, ki urejajo področje oskrbe z vodo.
- (6) Za potrebe požarne varnosti naj se vgradi ustrezno število požarnih hidrantov.

16. člen

(zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

- (1) Odvajanje in čiščenje odpadnih voda se izvaja skladno z veljavnimi predpisi, ki urejajo področja emisij v vode ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda.
- (2) Kanalizacijski sistem se načrtuje in gradi vodotesno ter v ločenem sistemu za odvajanje odpadnih komunalnih in prečiščenih padavinskih vod. Kanalizacijski sistemi se zaključijo z iztokom oz. čiščenjem na komunalni čistilni napravi.
- (3) Na obravnavanem območju se nahaja javno kanalizacijsko omrežje. Za odvod komunalnih odpadnih vod se zgradi kanal, ki poteka v dovozni cesti in se naveže na obstoječ kanalizacijski cevovod v Lavtarjevi ulici.
- (4) Vsi priklopi na javno kanalizacijo se izvedejo izključno v jašek.
- (5) Za priključitev objektov na javno kanalizacijo je potrebno izdelati načrt kanalskega priključka posameznega objekta.
- (6) Padavinske vode iz streh se odvaja v ponikanje.
- (7) Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode.
- (8) Padavinske vode iz parkirnih površin se preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj in usedalnika prav tako vodi v ponikanje.
- (9) Predvideti je potrebno vgradnjo standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

17. člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Za obravnavano območje so bile izdelane s strani Elektra Maribor d.d. strokovne podlage s številko projekta 19/20-MO in datumom izdelave februar 2020, ki jih je potrebno v celoti upoštevati pri načrtovanju elektroenergetskega omrežja.
- (2) Na mestih križanj in približevanj obravnavanega območja z elektroenergetskimi vodi in napravami je potrebno pri izdelavi projektne dokumentacije upoštevati pravilnike in tipizacije ter usmeritve Elektra Maribor d.d.
- (3) Nove priključno merilne omarice je potrebo namestiti na vedno dostopnem in vidnem mestu.
- (4) Infrastrukturne elemente oz. tehnološke naprave z inštalacijami za izrabo sončne energije (sončni kolektorji, proizvodne naprave na sončno energijo) je dopustno nameščati na vse objekte.

18. člen

(kabelsko in telekomunikacijsko omrežje)

Predvidena zazidava se priključi na obstoječe kabelsko ali telekomunikacijsko omrežje. Pri izgradnji notranje cestne mreže se predvidi položitev kabelske kanalizacije, ločeno TK in KTV omrežje, s pripadajočimi jaški. Do posameznih objektov se predvidijo zemeljski priključki.

19. člen
(plinovodno omrežje in ogrevanje)

Predvidena zazidava se ne bo priključevala na plinovodno omrežje. V primeru priključevanja na plinovodno omrežje je potrebno upoštevati vse pogoje upravljalca plinovodnega omrežja. Predvideno je individualno ogrevanje (npr. toplotna črpalka).

VII. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN OHRANJANJE NARAVE

20. člen
(kulturna dediščina)

- (1) Na območju OPPN ni objektov ali območij kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki 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.

21. člen
(ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni naravnih vrednot ali območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost.

VIII. VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH DOBRIN, OBRAMBA, VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

22. člen
(varstvo tal)

Pri gradnji objektov se zgornji, rodovitni sloj tal odstrani in deponira ločeno od nerodovitnih tal ter uporabi za zunanje ureditve ali izboljšanje kmetijskih zemljišč.

23. člen
(varstvo površinskih voda)

- (1) Za vsako rabo vodnega dobra, ki presega meje splošne rabe, za rabo naplavin ali podzemnih voda je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije v skladu z določbami veljavne področne zakonodaje.
- (2) Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je treba v skladu z veljavnimi pravnimi podlagami pridobiti vodno soglasje pristojnega organa za upravljanje z vodami.
- (3) Za raziskavo podzemnih voda se pridobi dovoljenje za raziskave v skladu z veljavnimi pravnimi podlagami.

24. člen

(varstvo vodnih virov in podtalja)

- (1) Območje OPPN se nahaja na ožjem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO II, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- (2) Komunalne odpadne vode se odvajajo v javno kanalizacijsko omrežje.
- (3) Čiste padavinske vode iz streh in padavinske vode iz obravnavanega območja se ponikajo, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.
- (4) Povozne in manipulativne površine morajo biti vodo nepropustne. V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza, je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodo nepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.
- (5) Namestitev toplotne črpalke voda – voda ali zemlja - voda (geosonda, horizontalni kolektor,...) za potrebe ogrevanja stanovanjskih objektov ni dovoljena.
- (6) Izkopi gradbene jame predvidenih objektov morajo biti najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode ter ponikovalnice 1,0 m nad koto najvišje gladine podzemne vode, ki je na podlagi izvedenega hidrogeološkega poročila HG01-2019, ki ga je izdelalo podjetje GEOLOGIKA, Vanja Bajde s.p. in je priloga Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Studenci 11P (stanovanjsko območje v Damiševem naselju) v Mestni občini Maribor (MUV, ŠT. 17/2019), na nadmorski višini 259,12 metrov.

25. člen
(zbiranje odpadki)

- (1) Ločeno zbiranje odpadkov in odstranjevanje se ureja v skladu z določili veljavnih predpisov občine s področja ravnanja s komunalnimi odpadki.
- (2) Zbirna mesta za komunalne odpadke se uredijo na lastni gradbeni parceli na utrjeni površini in dostopna vozilom za odvoz.

26. člen
(varstvo pred požarom)

- (1) Ureditveno območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost nastanka požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.
- (2) Doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhaja iz posameznih načrtov, kot so določeni v predpisih o projektni dokumentaciji o graditvi objektov.
- (3) Na ureditvenem območju OPPN poteka javno vodovodno omrežje. Na območju predvidenega posega (v bližini obravnavanih objektov v oddaljenosti manj kot 80 metrov) se uredi zunanje hidrantno omrežje. Voda, potrebna za gašenje, se zagotavlja iz hidrantnega omrežja in s prevozom vode z gasilskimi vozili.
- (4) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant.
- (5) Intervencijska vozila bodo varno dostopala preko nove dovozne ceste, ki se priključuje na obstoječo občinsko cesto.
- (6) Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati zahteve glede zagotovitve potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter predvidet potrebne protipožarne ločitve z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

27. člen
(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Objekte se graditi v skladu s VI. stopnjo potresne intenzitete EMS in projektnim pospeškom tal 0,1 g.

- (2) Varstvo pred naravnimi nesrečami kot so toča, žled, snegolom, orkanski veter, nalivi ipd. se zagotavlja z ustreznim lociranjem posegov v prostor, z zmogljivim sistemom odvajanja padavinske vode in zasnovo ter izvedbo objektov.

IX. VAROVANJE ZDRAVJA

28. člen

(varovanje kakovosti zunanjega zraka)

- (1) Pri graditvi objektov in drugih posegih v prostor je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka in Odloka o načrtu za kakovost zraka v Mestni občini Maribor.
- (2) Pri ogrevanju objektov in pripravi tople vode se z uporabo primernih ogrevalnih tehnologij in energentov zmanjšuje izpust toplogrednih plinov in drugih onesnaževal. Za ogrevanje objektov se prednostno uporabljajo čistejši energenti.

29. člen

(varstvo pred hrupom)

Območje OPPN se nahaja v III. coni varstva pred hrupom. Viri hrupa ne smejo povzročiti čezmerne obremenitve območja s hrupom. Pri gradnji in obratovanju objektov, naprav in omrežij, se predvidijo ustrezni ukrepi za zmanjšanje vplivov hrupa na okolje v času gradnje in obratovanja.

30. člen

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Gradnja objektov ali naprav, ki so vir elektromagnetnega sevanja (nadzemni ali podzemni vod za prenos električne energije, odprt oddajni sistem za brezžično komunikacijo), ne sme presegati obremenitev okolja, ki jih določajo veljavni predpisi s področja elektromagnetnega sevanja. Območje OPPN spada v I. območje varstva pred elektromagnetnim sevanjem.

X. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

31. člen

(obveznosti investitorjev)

- (1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN morajo investitorji pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.
- (2) Investitorji so dolžni plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem predpisu, po katerem MOM zaračunava komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo.
- (3) Investitorji so dolžni na lastne stroške naročiti projektno dokumentacijo in zgraditi manjkajočo komunalno, energetska in prometno infrastrukturo ter urediti otroško igrišče, kot je načrtovano s tem OPPN.
- (4) Investitor je z Mestno občino Maribor pred izdajo gradbenega dovoljenja dolžan skleniti pogodbo o opremljanju skladno z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju.

32. člen

(obveznosti v času gradnje)

- (1) Pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave, jih

zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode ter uskladiti vse posege v območje varovalnih pasov njihovih objektov in naprav.

- (2) Gradbišče mora biti zavarovano z ograjo, delo pa organizirano tako, da bo gradnja zavzela čim manj prostora in da bo preprečeno onesnaževanje tal.
- (3) Pri odrikih zemlje je treba zagotoviti, da se humusna plast skrbno odgrne in deponira na lokaciji posega, ločeno od ostalega materiala ter se takoj po končani gradnji uporabi za ureditev zelenih površin.
- (4) V času gradnje imajo investitorji in izvajalci še dodatne obveznosti in sicer:
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
 - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala.
 - sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
 - v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
 - v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
 - vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
 - zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
 - sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
 - na celotnem območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin se zagotovi zbiranje in odstranjevanje odpadne embalaže v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo in
 - po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in vse ostanke začasno deponiranih materialov ter površine urediti skladno z načrtovanim namenom.
- (5) 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.

33. člen (faznost)

Objekte gospodarske javne infrastrukture je za območje OPPN možno graditi etapno v več zaporednih fazah, ki so časovno medsebojno neodvisne. V prvi fazi je potrebna izgradnja povezovalne ceste v smeri vzhod – zahod na severni strani območja. Gradnja novih objektov je možna po izgradnji ali sočasno z izgradnjo komunalne, energetske in prometne infrastrukture. Gradnja posameznih stanovanjskih hiš se lahko izvaja v več zaporednih fazah. Vsaka faza mora biti zaključena celota s priključki na infrastrukturo ter zunanjimi ureditvami.

X. KONČNE DOLOČBE

34. člen (prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju iz 3. člena tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16-popr., 9/17-popr., 1/18 in 9/18-obv.razl.) in Občinski lokacijski načrt za del prostorsko planske enote St 11-P Damiševo naselje - del (MUV št. 3/2007).

35. člen
(vpogled OPPN)

OPPN je v času uradnih ur na vpogled v Mestni občini Maribor, na Uradu za komunalo, promet in prostor – v Sektorju za urejanje prostora, na Mestni četrti Studenci in na spletni strani www.maribor.si.

36. člen
(veljavnost odloka)

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

Številka: 35005 - 21/2018 0301 04
Maribor, dne



**MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA**

Urad za komunalno, promet, okolje in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

dat: OPPN / Damiševo 2 / GMS 305 Damiševo2

Številka: 35005 - 21/2018-61 0301 04

Maribor, 11. januar 2021

O B R A Z L O Ž I T E V

ODLOKA

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 11 P (Damiševo naselje 2)

~ predlog za drugo obravnavo ~

1. PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN

Širše območje Studencev se plansko ureja z Odlokom o dolgoročnem planu občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlokom o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08 in Ur.l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07 in 36/07). Območje je namenjeno površinam za stanovanjsko gradnjo.

Območje se prostorsko ureja deloma z Odlokom o lokacijskem načrtu za del PPE St-11-P – Damiševo naselje na Studencih (del) (MUV št. 3/07) in deloma z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16-popr., 9/17-popr., 1/18, 9/18-obv.razl. in 24/20-obv.razl.), ki za obravnavano območje obdelave določa obveznost izdelave podrobnega prostorskega načrta, v okviru katerega se bo načrtovala tudi ustrezna komunalna, prometna in energetska infrastruktura. Na podlagi OPPN bo omogočena izvedba investicijske namere. Vsebinske rešitve v OPPN so podane v dokumentu Izhodišča pripravo OPPN za del PPE St11-P, OS ARHITEKTURA, Katarina Šauperl s.p., št. 03/2019 z datumom april 2019.

Zemljišče je v naravi prazno in nepozidano, zato je lastnik podal pobudo za izdelavo novega podrobnega prostorskega načrta za to območje.

Pravna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS št. 62/17- ZUreP-2) in Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS št. 99/07).

2. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Studenci 11 P – Damiševo naselje 2, je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi OPPN za del območja Studenci 11-P objavljenim v Medobčinskem uradnem vestniku št. 14/2019, kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba OS ARHITEKTURA Katarina Šaupertl s.p., je odgovorni načrtovalec OPPN. Javna razgrnitev je potekala v času od 24.8.2020 do 23.9.2020, javna obravnava je bila 16. septembra 2020 ob 16.00 uri v prostorih razstavnega salona Urban, Grajska ulica 7. Mestni svet je osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Studenci 11 P – Damiševo naselje 2 sprejel na 15. redni seji dne 7. septembra 2020.

3. PRIPOMBE V ČASU JAVNE OBRAVNAVE IN PO OBRAVNAVI NA MESTNEM SVETU

V času javne razgrnitve in javne obravnave so k navedenemu dopolnjenemu osnutku sprememb in dopolnitev prostorskega akta podale fizične osebe in so se nanašale večinoma na postopek in prometno ureditev širšega območja kot na koncept in vsebino prostorskega akta. Na mestnem svetu je v prvi obravnavi bila podana pripomba glede ureditve Lesarske ulice in samega dostopa do območja. Prometna ureditev širšega območja bo tema skupnega sestanka, kjer bi bili skupaj s predstavniki mestne četrti in občani povabljeni tudi pristojni iz občinskega Sektorja za komunalno in promet. Na tem sestanku bi se naj podali konkretni predlogi in tudi realne rešitve bodoče prometne ureditve celotnega Damiševskega naselja. Bo pa prometna obremenitev z individualno gradnjo po izvedbi predlaganega prostorskega načrta bistveno manjša, kot če bi se gradilo večstanovanjske bloke po veljavnem podrobnem prostorskem načrtu za to območje. Stališča in pojasnila do pripomb je potrdil župan in so sestavni del tega gradiva za obravnavo na mestnem svetu.

4. SPREMEMBE V PREDLOGU ODLOKA ZA DRUGO OBRAVNAVO

V fazi od sprejema dopolnjenega osnutka do usklajenega predloga je odlok zaradi usklajevanja z mnenji nosilcev urejanja prostora delno dopolnjen in spremenjen.

Zaradi večje fleksibilnosti pri načrtovanju objektov je v 7. členu dopolnjena 1.točka, ki se po novem glasi:

(1) Lega stanovanjskih objektov je podrobneje opredeljena na grafični prilogi št. 3 – funkcionalno oblikovalski pogoji. Gradbena linija je pri vrstnih stavbah od ceste oddaljena od 2,90 m do 5,60 m, pri individualnih objektih pa 6,50 m od ceste.

Dopolnjena je tudi 4. točka 7.člena, ki se po novem glasi:

(4) Maksimalni tlorisni gabarit individualnih stanovanjskih objektov (območje B) in gradbena linija, ki se je morajo držati stanovanjske stavbe oziroma del stavbe, ki je namenjen bivanju, so opredeljeni na grafični prilogi št. 3 – funkcionalno oblikovalski pogoji. Nadstrešek nad vhodom lahko sega tudi preko gradbene linije maksimalno 1,20 m. Parkirišče za avtomobile je lahko v sklopu stanovanjske stavbe kot garaža ali kot nadstrešek in je v tem primeru kot manj zahtevni objekt lahko lociran izven gradbene linije. V sklopu nadstreška je do 1/3 tlorisne površine dovoljeno urediti prostor za shranjevanje, ki je zaprt iz vseh strani. Maksimalna velikost nadstreška je 6,00 x 8,00 m in se lahko poljubno locira v smeri S-J pod pogojem, da so od sosednje zemljiške parcele oddaljeni minimalno 1,5 m.

Dopolnjen je 10.člen o parcelaciji, ki se po novem glasi:

10. člen

Parcelacija je podrobneje opredeljena na risbi št. 2 grafičnega dela OPPN. Znotraj posameznega sklopa vrstne pozidave A je dopustno odstopanje parcelacije med povezanimi objekti 0,30 m v smeri vzhod – zahod. Pri pridobivanju gradbenega dovoljenja je potrebno upoštevati predvideno parcelacijo za posamezni sklop vrstnih objektov in dopustna odstopanja, vendar za pridobitev gradbenega dovoljenja ni pogoj, da je parcelacija izvedena. Parcelacija mora biti izvedena pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja.

Dodana je tretja točka 11. člena, ki govori o dimenziji cestnega profila:

(3) Prečni profil povezovalnih cest v smeri V-Z na severu in jugu območja je 6,0 m z enostranskim pločnikom širine 1,0 m in bankino širine 0,70 m. Prečni profil dostopnih cest v smeri S-J do individualnih objektov je 4,0 m z obojestransko bankino širine 0,70 m.

Dopolnjen je 18. člen, ki ločuje CATV in T K omrežje ter se po novem glasi:

18.člen

Predvidena zazidava se priključi na obstoječe kabelsko ali telekomunikacijsko omrežje. Pri izgradnji notranje cestne mreže se predvidi položitev kabelske kanalizacije, ločeno TK in KTV omrežje, s pripadajočimi jaški. Do posameznih objektov se predvidijo zemeljski priključki.

V 31. členu je pri obveznostih investitorja dodana še 4. točka, ki se glasi:

(4) Investitor je z Mestno občino Maribor pred izdajo gradbenega dovoljenja dolžan skleniti pogodbo o opremljanju skladno z 78. členom Zakona o prostorskem načrtovanju.

Natančneje je določena faznost v 33. členu, ki se po novem glasi:

33.člen

Objekte gospodarske javne infrastrukture je za območje OPPN možno graditi etapno v več zaporednih fazah, ki so časovno medsebojno neodvisne. V prvi fazi je potrebna izgradnja povezovalne ceste v smeri vzhod – zahod na severni strani območja. Gradnja novih objektov je možna po izgradnji ali sočasno z izgradnjo komunalne, energetske in prometne infrastrukture. Gradnja posameznih stanovanjskih hiš se lahko izvaja v več zaporednih fazah. Vsaka faza mora biti zaključena celota s priključki na infrastrukturo ter zunanjimi ureditvami.

Drugih sprememb odlok za drugo branje nima.

4. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

Sprejetje odloka ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor. Izgradnja predvidene komunalne infrastrukture v območju, ki jo določa OPPN, je obveznost investitorja upoštevajoč faznost izgradnje po 30. členu odloka. Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem predpisu, po katerem MOM zaračunava komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo. V skladu z 31. členom je investitor dolžan na lastne stroške zgraditi manjkajočo komunalno in prometno infrastrukturo, kot je načrtovano s tem OPPN.

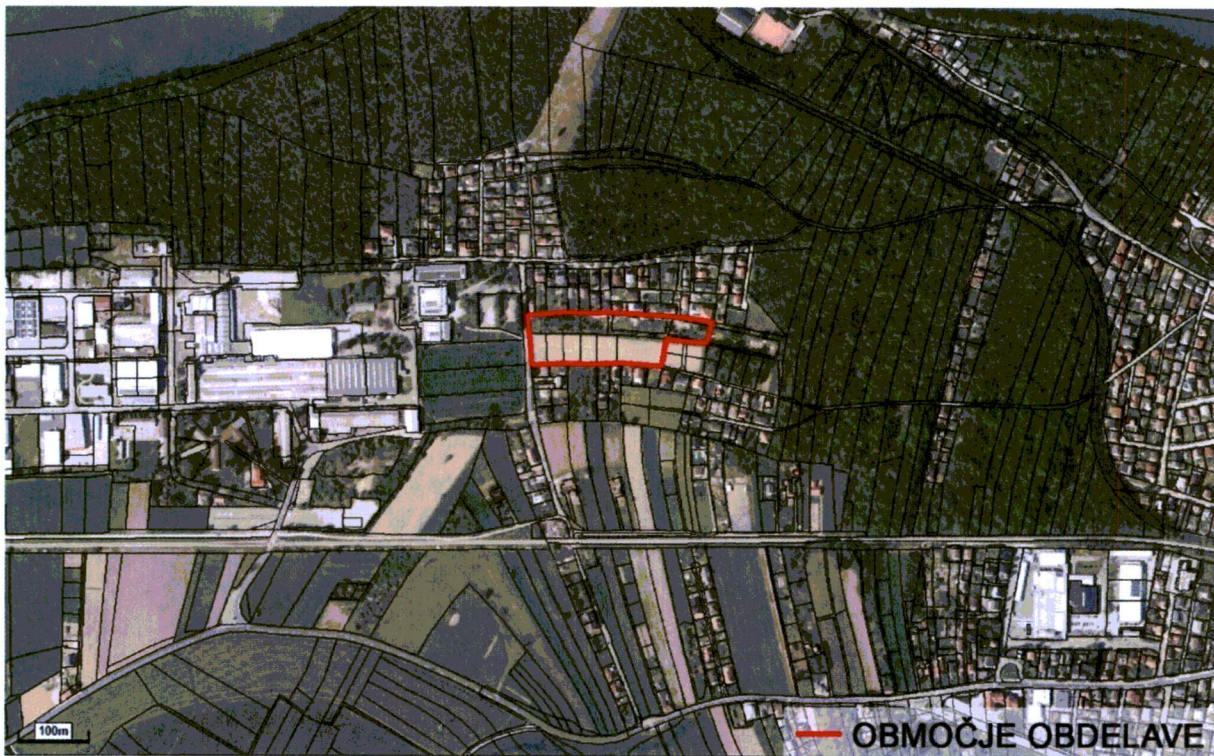
Pripravil

Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.
višji svetovalec

mag. Lidija KODRIČ VUK
vodja sektorja

GRAFIČNE PRILOGE

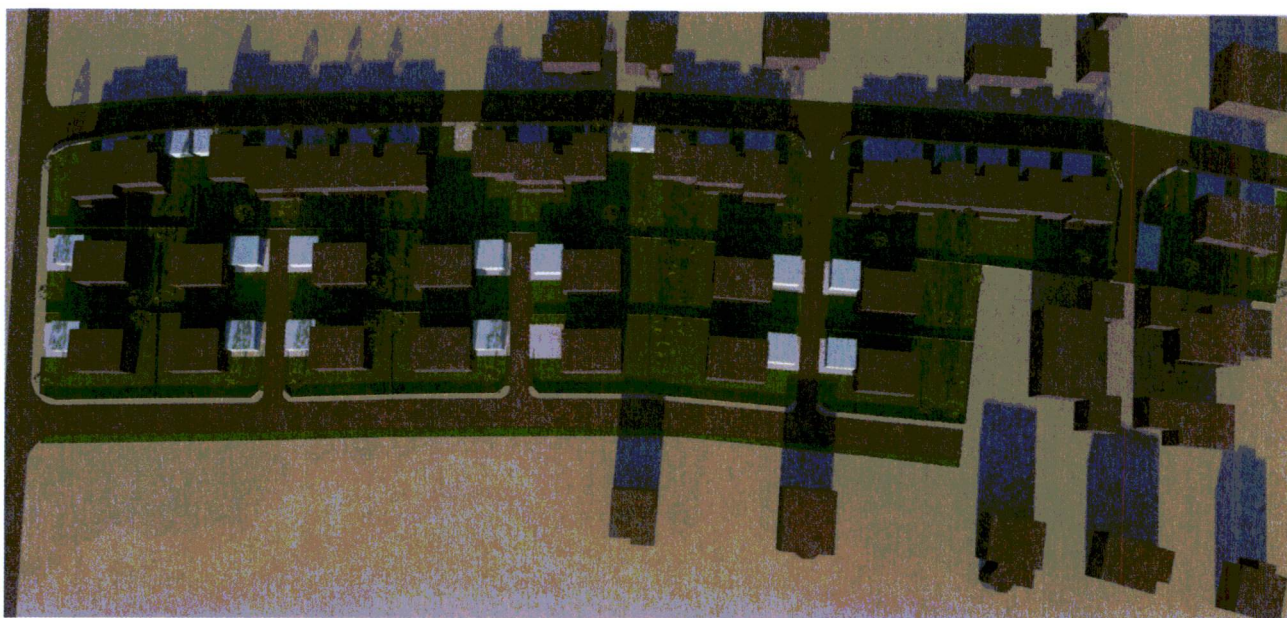
Prikaz širšega območja Damiševega naselja na Studencih z območjem obdelave



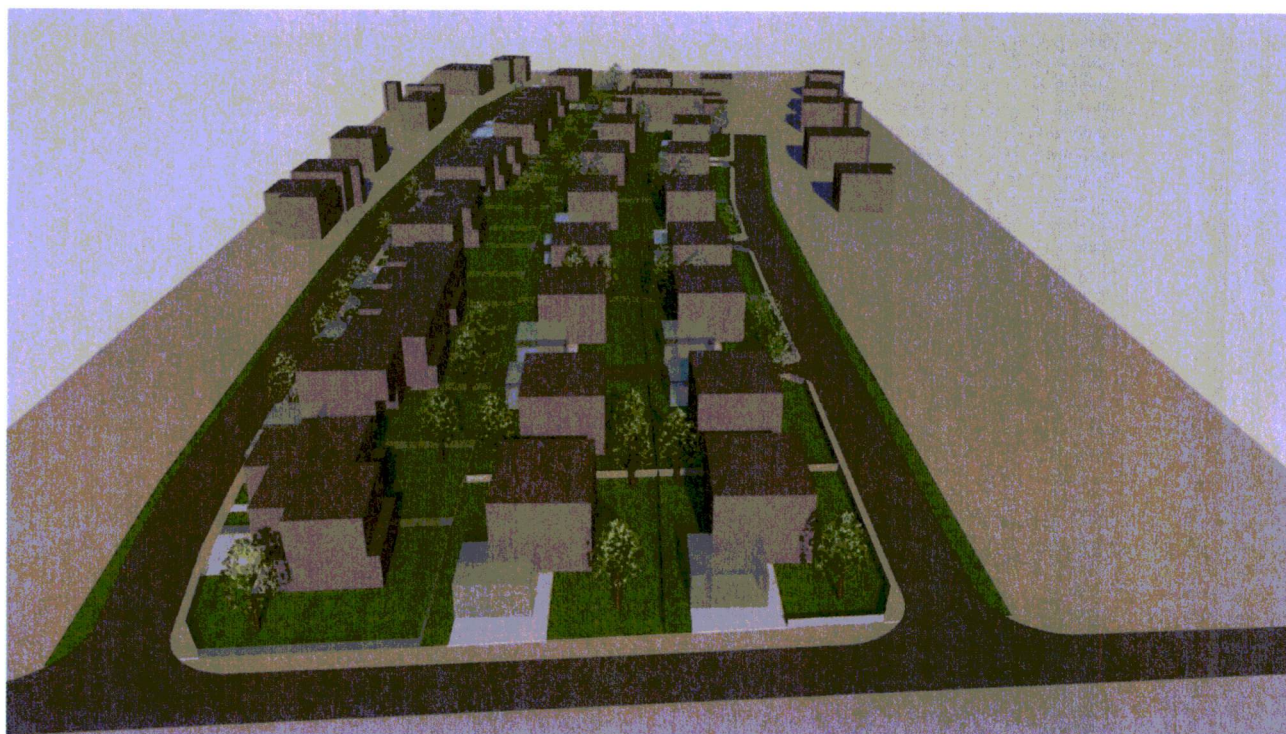
Prikaz ureditve območja s prerezom



Prikaz območja iz ptičje perspektive



Pogled iz zahodne smeri



Pogled iz jugozahodne smeri



Pogled iz jugovzhodne smeri





MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: <http://www.maribor.si>
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 35005 – 21/2018-53 0301 04

Maribor, 9. november 2020



Na podlagi 112. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017) in 35. člena statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 10/11, 8/14 in 12/19) je župan Mestne občine Maribor sprejel

STALIŠČA

IN POJASNILA DO PODANIH PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA STUDENCI 11 P (Damiševo naselje 2)

Dopolnjen osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Studenci 11 P – Damiševo naselje 2 je bil javno razgrnjeno od 24.8.2020 do vključno 23.9.2020 v prostorih Sektorja za urejanje prostora, na Mestni četrti Studenci in na spletni strani www.maribor.si. Javna obravnava navedenega prostorskega akta je bila 16. septembra 2020 v dvorani razstavišča Urban.

Pripravlavec izvedbenega prostorskega akta – Sektor za urejanje prostora – je skupaj z načrtovalcem prostorske ureditve – družbo OS ARHITEKTURA Katarina Šauperl s.p., pripravil stališča do pripomb, podanih v času javne razgrnitve. V času javne razgrnitve so bile podane pripombe v nadaljevanju.

Pripomba št.1

Na naši parceli št. 447/3 k.o. Studenci je že dolgo uta in vodomer, da bi lahko takoj začeli z gradnjo. Govorilo se je o kanalizaciji, javni razsvetljavi, vendar kot kaže bomo spet izpadli ven. Okoli nas bo vse pozidano, naša parcela pa bo ostala nezazidljiva. Zato dajem pobudo, da se tudi naša parcela vključi v ta podrobni prostorski načrt, ki ga danes obravnavamo.

Stališče do pripombe št. 1

Pripomba se ne upošteva.

Izhodišča za pripravo OPPN so bila od 10. do 17. junija 2019 v tiskani obliki razgrnjena na Mestni občini Maribor, Urad za komunalo, promet in prostor - Sektor za urejanje prostora in v prostorih Mestne četrti Studenci. Dne 12.6.2019 je bila izvedena tudi javna predstavitev, kjer je zainteresirana javnost imela možnost podati svoje pripombe in predloge pri oblikovanju izhodišč. Predlog za razširitev območja ni bil podan, zato je bilo območje obdelave OPPN v obsegu, kot je bilo predstavljeno na javni razgrnitvi, opredeljeno v Sklepu o pripravi OPPN za del območja Studenci 11-P (Damiševo naselje 2) v Mestni občini Maribor (MUV št.14/2019 z dne 12.7.2019). V tem sklepu parcela 447/3 k.o. Studenci ni predmet obdelave, sam postopek priprave in sprejemanja tega prostorskega akta pa je že tako daleč, da širitev območja v tem postopku sprejemanja OPPN ni več možna. Dne 6.11.2019 je bil na Sektorju za urejanje prostora sestanek zainteresiranih lastnikov za pripravo OPPN za območje južno od obravnavanega akta. Igor Špolar je kot koordinator (igor.spolar@inzeniringbiro.si) prevzel obveznost, da zbere zainteresirane lastnike in pridobi ustrezno ponudbo prostorskega načrtovalca ter poda utemeljeno pobudo na občino za pripravo novega OPPN. Do sedaj te pobude še nismo prejeli in jo še čakamo.

Pripomba št. 2

Najprej je potrebno razširiti obstoječe ceste – Gozdno, Sokolsko, Primčevo in Lesarsko, da bi lahko normalno živeli ob Gozdni ulici. Zato je potrebno povezati še mestne službe, javna podjetja in investitorja gradnje, da ne bi prišlo do sočasne gradnje cest in kanalizacije.

Stališče do pripombe št. 2

Pojasnilo,

Pri pripravi prostorskega akta so bili vključeni nosilci urejanja prostora, navedeni v sklepu o pripravi OPPN za del območja Studenci 11-P (Damiševo naselje 2) v Mestni občini Maribor (MUV št.14/2019 z dne 12.7.2019). Predhodno so podali smernice za načrtovanje, na predlog akta bodo podali tudi mnenja o upoštevanju njihovih smernic. Vsebina akta je tako usklajena z vsemi udeleženci pri pripravi. Na izvedbo gradnje in koordinacijo med posameznimi izvajalci prostorski akt ne more vplivati. Glede prometne ureditve širšega območja se bo na mestno četrt Studenci podala pobuda za širši sestanek, kjer bi bili skupaj s predstavniki mestne četrti in občani povabljeni tudi pristojni iz občinskega Sektorja za komunalno in promet. Na tem sestanku bi se naj podali konkretni predlogi in tudi realne rešitve bodoče prometne ureditve .

Pripomba št. 3

Glavnemu investitorju se naj omeji čas gradnje na 2 – 3 leta in naj poskrbi za protiprašno gradnjo, da ne bo zdravstvenih in bivanjskih težav.

Stališče do pripombe št. 3

Pojasnilo.

Na dolžino trajanja gradnje se z OPPN ne da vplivati. V odloku je dodana faznost in sicer je v prvi fazi potrebna izvedba prometnice na severnem in južnem delu. Sočasno pa se lahko gradijo po fazah tudi stanovanjski objekti tako, da je vsak sklop (dvojčki in vrstne hiše) zaključena celota z zunanjo ureditvijo ter prometno in komunalno infrastrukturo. Je pa v vsakem primeru želja vsakega investitorja, da gradnja traja čim manj časa. Ukrepi v času gradnje so določeni v odloku o OPPN in jih mora investitor in izvajalec gradbenih del upoštevati.

Pripomba št. 4

Dodaten prihajajoči gostejši promet bo manj oviral lokalno naseljenost če se naredi povezava iz Sokolske ulice preko ulice Za gozdom do Lesarske ulice.

Stališče do pripombe št. 4

Pripomba se ne upošteva.

Pripomba se ne nanaša na območje urejanja OPPN. Na mestno četrt Studenci se bo glede prometne ureditve širšega območja podala pobuda za širši sestanek, kjer bi bili skupaj s predstavniki mestne četrti in občani povabljeni tudi pristojni iz občinskega Sektorja za komunalno in promet. Na tem sestanku bi se naj podali konkretni predlogi in tudi realne rešitve bodoče prometne ureditve .

Pripomba št. 5

Ob gradnji naj se sočasno uredi cesta in infrastruktura, o tem se naj obvesti tukaj živeče stanovalce in primerno uredi prometna signalizacija.

Stališče do pripombe št. 5

Pojasnilo.

V OPPN so obravnavani pogoji tudi za načrtovanje prometne, energetske in komunalne infrastrukture. Pogoji za načrtovanje in izgradnjo infrastrukture so usklajeni s posameznimi nosilci urejanja prostora. V 32. členu odloka so določene obveznosti v času gradnje, in sicer:

- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala.

- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
- v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
- na celotnem območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin se zagotovi zbiranje in odstranjevanje odpadne embalaže v skladu z veljavnim pravilnikom o ravnanju z embalažo in odpadno embalažo in
- po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene objekte in vse ostanke začasno deponiranih materialov ter površine urediti skladno z načrtovanim namenom.

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. V kolikor se gradnja izvaja v nasprotju z določili prostorskega akta in veljavne zakonodaje, je o tem potrebno obvestiti gradbeno inšpekcijo, ki je pristojna za izvajanje nadzora zakonitosti gradnje.

Pripomba št. 6

Ob Gozdni ulici naj se uredi obojestranski pločnik, v nasprotnem pa vsaj ustrezen zaščitni zeleni pas. Potrebno je urediti primerno odvodnjavanje, da ob večjih nalivih ne bo zalivalo garaž in kleti.

Stališče do pripombe št. 6

Pojasnilo.

Predmet OPPN je tudi cesta infrastruktura. Za obravnavano območje je glede na obremenjenost ceste skladno s predpisi načrtovan enostranski pločnik. Odvodnjavanje ceste in bankin se mora projektirati in izvesti skladno z veljavnimi predpisi.

Pripomba št. 7

Ulica nasproti parcele 447/5 k.o. Studenci (Gozdna ulica) naj ostane slepa enako kot ostali dve ulici proti zahodu.

Stališče do pripombe št. 7

Pripomba se ne upošteva.

Območje OPPN je obravnavano kot celota. Zaradi funkcionalne pretočnosti območja in vozil javnih gospodarskih služb (komunalna vozila, intervencija ipd.) Gozdna ulica ne more ostati slepa ulica.

Pripomba št. 8

V bližini je lesarska šola in vedno bolj obremenjena Lesarska ulica, ki bo z novim naseljem in z dodatnimi 80 do 100 vozili še dodatno obremenjena, zato je še bolj smiseln preboj Sokolske do ulice Za gozdom.

Stališče do pripombe št. 8

Pripomba se ne upošteva.

Pripomba se ne nanaša na vsebino in območje OPPN. Prometna ureditev širšega območja se plansko načrtuje v Občinskem prostorskem načrtu za območje Mestne občine Maribor, ki je še v pripravi. Na mestno četrt Studenci se bo glede prometne ureditve širšega območja podala pobuda za širši sestanek, kjer bi bili skupaj s predstavniki mestne četrti in občani povabljeni tudi pristojni iz občinskega Sektorja za komunalo in promet. Na tem sestanku bi se naj podali konkretni predlogi in tudi realne rešitve bodoče prometne ureditve.

Pripomba št. 9

Pogrešamo manjšo nakupovalno trgovino v bližini. Idealna lokacija bi bila na njivi ob lesarski šoli, kjer bi se dalo urediti skupne parkirne površine, ki jih pri šoli že sedaj primanjkuje.

Stališče do pripombe št. 9

Pojasnilo.

Pripomba se ne nanaša na vsebino in območje OPPN. Pobuda je legitimna, vendar je izgradnja trgovskih objektov v rokah gospodarskih subjektov, ki iščejo za to dejavnost primerne lokacije. V mestni četrti Studenci je kar nekaj lokacij, ki bi že bile primerne in so tudi prostorsko izvedljive za manjše trgovske objekte, vendar jih trgovci ne prepoznavajo kot zanimive in zato tudi ne investirajo v tovrstne trgovine. Občina pa, razen s ponudbo primernih lokacij, na gospodarske subjekte ne more vplivati.

Pripomba št. 10

V tem prostoru bi lahko uredili novo infrastrukturo (vodovod, plin, električna, telefonija oz. telekomunikacija z optičnimi vodi idr.), zanimiva pa bi bila tudi manjša kogeneracija z elektrarno in toplo vodo.

Stališče do pripombe št. 10

Pojasnilo.

Načrtovani OPPN obravnava komunalno opremljenost in navezavo gospodarske infrastrukture območja na obstoječo infrastrukturo. Pogoji načrtovanja in priključevanja so usklajeni s pogoji nosilcev urejanja prostora in pooblaščenimi upravljavci posameznih infrastrukturnih vodov. Odlok o OPPN določa, da je infrastrukturne elemente oz. tehnološke naprave z inštalacijami za izrabo sončne energije (sončni kolektorji, proizvodne naprave na sončno energijo) dopustno nameščati na vse objekte.

Pripomba št. 11

O vsej problematiki (ustrezne prometne ureditve, dodatne potrebe po vrtcih, osnovni šoli, povečanem zdravstvenem domu z več zdravniki, dodatnimi površinami za rekreacijo ipd.) je potrebno voditi razpravo tudi na mestni četrti Studenci.

Stališče do pripombe št. 11

Pojasnilo.

Pobuda je s strani zainteresiranih občanov potrebno podati na mestno četrt Studenci, ki naj organizira širšo razpravo z vsemi pristojnimi o tej problematiki. Glede prometne ureditve širšega območja se bo podala pobuda za širši sestanek, kjer bi bili skupaj s predstavniki mestne četrti in občani povabljeni tudi pristojni iz občinskega Sektorja za komunalno in promet. Na tem sestanku bi se naj podali konkretni predlogi in tudi realne rešitve bodoče prometne ureditve.

Pripomba št. 12

Predlagam možnost povečanja tlorisa individualnih hiš. Z novo parcelacijo je za ceste odvzeto veliko preveč površine, ki smo jo kot kupci plačali ob nakupu parcel. Upam, da bodo predlagane ravne strehe ostale.

Stališče do pripombe št. 12

Pojasnilo.

Z načrtovano prostorsko ureditvijo so predvidene stanovanjske stavbe z ravno streho. Velikost predvidenih hiš je usklajena z velikostjo posamezne zemljiške parcele, do katerih je tudi potrebna dostopna cesta. Med posameznimi objekti je potrebno zagotoviti tudi potrebne odmike, da so izpolnjeni požarno varstveni predpisi.

Pripomba št. 13

Informiranje javnosti se izvaja vsako leto slabše. Največja sramota tega projekta so predpisane ravne strehe, ki so v tem okolju še en prispevek k sračjemu gnezdu. Načrtovanih je premalo parkirnih mest, saj bosta 2PM na hišo kmalu presežena in kje je 10% za obiskovalce. Otroško igrišče je na neprimerni lokaciji. V odlok se naj predpišejo normalne strehe orientirane na jug in sistemi s področja zelenega urbanizma za zniževanje ogrevanja mesta. Določi se naj plinska kogeneracija za vsako hišo in centralna točka za srečevanje (ne le otrok), kjer bo prostor tudi za več vozil obiskovalcev.

Stališče do pripombe št. 13

Pojasnilo.

Informiranje javnosti je potekalo skladno z določili Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2 Ur.l. RS št. 67/2017), pisno pa smo obveščali še lastnike sosednjih parcel območja izven obveznosti, ki jih nalaga zakonodaja. Izhodišča za pripravo OPPN so bila od 10. do 17. junija 2019 v tiskani obliki razgrnjena na Mestni občini Maribor, Urad za komunalno, promet in prostor - Sektor za urejanje prostora in v prostorih Mestne četrti Studenci. Objavljena so bila na spletni strani MOM in obešena na oglasnih deskah MČ Studenci in Sektorja za urejanje prostora. Dne 12.6.2019 je bila izvedena tudi javna predstavitev izhodišč, kjer je zainteresirana javnost imela možnost podati svoje pripombe in predloge pri oblikovanju le-teh. Javna razgrnitev osnutka OPPN je potekala v času od 24.8.2020 do 23.9.2020, javna obravnava je bila zaradi priporočil NIJZ 16. septembra 2020 ob 16.00 uri v prostorih razstavnega salona Urban, Grajska ulica 7. Obvestilo o javni razgrnitvi je bilo objavljeno in skupaj z gradivom v e-obliki dostopno na spletni strani MOM, v pisni obliki pa po predhodni najavi na vpogled na mestni četrti in Sektorju za urejanje prostora. Obvestilo o javni razgrnitvi je bilo objavljeno tudi v dnevniku Večer dne 18.8.2020. Pisno so še dodatno o javni razgrnitvi bili pravočasno obveščeni tudi vsi občani, ki mejijo neposredno na območje OPPN.

Načrtovani prostorski akt je glede oblikovanja zunanje podobe stavb usklajen s sosednjo ureditvijo s katero tvori zaključeno celoto. Celotno obravnavano območje bo imelo enovit videz. V okolici obravnavanega območja ni zaznati tipičnega in enotnega oblikovanja zunanje podobe objektov, ki bi ga lahko povzeli in prenesli v pogoj oblikovanja objektov za obravnavano območje. S stališča učinkovite rabe energije v stavbah je poskrbljeno, da so stavbe večinoma orientirane v smeri proti jugu, kar omogoča izkoriščanje sončne energije. Prav tako je na strehah stavb dovoljeno nameščanje foto voltaičnih celic za pridobivanje električne energije. Ureditev 2PM na stanovanjsko enoto je več kot je predpisano s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb (Ur.l. RS, št. 1/11) in veljavnim Odlokom o prostorsko ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 – UPB1. 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16, 9/17, 1/18). Parkirišča za obiskovalce so predvidena na vzhodnem delu območja ob otroškem igrišču.

Pripravil:

Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh

višji svetovalec

Aleksander Saša ARSENOVIČ
ŽUPAN

PRAING

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBNI
PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA STUDENCI 11-P
(Damiševo naselje 2) V MESTNI OBČINI MARIBOR
(v fazi Osnutka OPPN)**

NAROČNIK: MARS INVEST d.o.o, Pri opekarni 2, 2000 Maribor
LUMAR IG d.o.o., Limbuška 32A, 2000 Maribor

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

KONTAKTNA OSEBA NA
STRANI NAROČNIKA: SAŠO ROBAR

ŠT. PROJEKTA: AJ/02-2020-EE

KRAJ IN DATUM: MARIBOR, junij 2020

PODPIS IN ŽIG:

PRAING
pravne, inženirske in druge storitve

KAZALO

1	POVZETEK IN KLJUČNE UGOTOVITVE ELABORATA EKONOMIKE.....	3
1.1	KOMUNALNA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	3
1.2	VIRI FINANCIRANJA KOMUNALNE IN DRUGE INFRASTRUKTURE.....	4
1.3	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	5
2	UVOD.....	6
2.1	OPIS STANJA IN Z OPPN NAČRTOVANEGA RAZVOJA OBMOČJA.....	6
2.2	NAMEN ELABORATA EKONOMIKE.....	7
2.3	PREDPISI, KI SO BILI UPOŠTEVANI PRI IZDELAVI ELABORATA EKONOMIKE.....	7
2.4	PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE.....	7
3	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	8
3.1	POVZETEK KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE, KI JO JE TREBA DOGRADITI ALI NA NOVO ZGRADITI.....	8
3.2	PROMETNO OMREŽJE.....	9
3.2.1	Obstoječe stanje prometnega omrežja.....	9
3.2.2	Predvideno prometno omrežje za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev.....	9
3.2.3	Ocena stroškov investicij v predvideno prometno omrežje.....	10
3.2.4	Opredelitev etapnosti izvedbe dograditve ali gradnje prometnega omrežja glede na etapnost, opredeljeno v OPPN.....	11
3.2.5	Viri financiranja investicije v prometno omrežje.....	12
3.3	JAVNE ZELENE POVRŠINE.....	12
3.3.1	Obstoječe stajne javnih zelenih površin.....	12
3.3.2	Predvidene javne zelene površine za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev.....	12
3.3.3	Ocena stroškov investicij v predvidene javne zelene površine.....	13
3.3.4	Opredelitev etapnosti izvedbe ureditve javnih zelenih površin glede na etapnost, opredeljeno v OPPN 14.....	14
3.3.5	Viri financiranja investicije v javne zelene površine.....	14
3.4	VODOVOD.....	15
3.4.1	Obstoječe stanje vodovodnega omrežja.....	15
3.4.2	Predvideno vodovodno omrežje za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev.....	15
3.4.3	Ocena stroškov investicij v predvideno vodovodno omrežje.....	16
3.4.4	Opredelitev etapnosti izvedbe dograditve ali gradnje vodovoda glede na etapnost, opredeljeno v OPPN 17.....	17
3.4.5	Viri financiranja investicije v vodovod.....	17
3.5	OMREŽJE IN NAPRAVE ZA ODVAJANJE IN ČIŠČENJE ODPADNIH VOD.....	18
3.5.1	Obstoječe stanje omrežja in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih vod.....	18
3.5.2	Predvideno novo omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev.....	18
3.5.3	Ocena stroškov investicij v novo omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod.....	19
3.5.4	Opredelitev etapnosti izvedbe dograditve ali gradnje omrežja in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih vod glede na etapnost, opredeljeno v OPPN.....	20
3.5.5	Viri financiranja investicije v omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod.....	20
3.6	NAPRAVE IN OBJEKTI ZA ZBRANJE, ODVOZ, OBDELAVA IN ODLAGANJE KOMUNALNIH IN DRUGIH ODPADKOV.....	21
3.6.1	Obstoječe stanje na področju naprav in objektov za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov.....	21
3.6.2	Predvidene nove naprave in objekte za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev.....	21
3.7	ELEKTRO OMREŽJE.....	22
3.7.1	Obstoječe stanje elektro omrežja.....	22
3.7.2	Predvideno novo elektro omrežje za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev.....	22
3.7.3	Ocena stroškov investicij v novo elektro omrežje.....	23
3.7.4	Opredelitev etapnosti izvedbe dograditve ali gradnje elektro omrežja glede na etapnost, opredeljeno v OPPN 24.....	24
3.7.5	Viri financiranja investicije v elektro omrežje.....	24

4	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	25
4.1	PODLAGE ZA IZDELAVO ELABORATA EKONOMIKE	25
4.2	POVZETEK DRUŽBENE INFRASTRUKTURE IN OCENO POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI ZARADI REALIZACIJE V OPPN NAČRTOVANIH UREDITEV	25
4.3	STATISTIČNI KAZALNIKI GLEDE GIBANJA PREBIVALSTVA V MESTNI OBČINI MARIBOR	25
4.3.1	Skupni in naravni prirast prebivalstva	25
4.3.2	Podatki o številu rojstev	26
4.3.3	Podatki o gibanju števila prebivalcev v letih med 2008 in 2019	26
4.4	OBJEKTI JAVNE MREŽE VZGOJE IN IZOBRAŽEVANJA	27
4.4.1	Opis stanja javne mreže vzgoje in izobraževanja	27
4.5	OBJEKTI JAVNEGA ZDRAVSTVA NA PRIMARNI RAVNI (ZDRAVSTVENI DOM, SPLOŠNA ZDRAVSTVENA POSTAJA)	28
4.5.1	Opis stanja objektov javnega zdravstva na primarni ravni	28
4.5.2	Ocena zasedenosti objektov javnega zdravstva na primarni ravni	28
4.5.3	Ocena potrebnih investicij, virov financiranja in etapnost investicij z v objekte javnega zdravstva za potrebe realizacije v OPPN načrtovanih ureditev	28
4.6	ŠPORTNI OBJEKTI LOKALNEGA POMENA	29
4.6.1	Potrebe po športnih objektih zaradi predmetnega OPPN	29
5	GRAFIČNI DEL ELABORATA EKONOMIKE	30
5.1	PRIKAZ LEGE OBMOČJA NAMERAVANEGA POSEGA V ŠIRŠEM OBMOČJU	30
5.2	PODROBNEJŠI PRIKAZ STANJA PARCEL, STAVB IN GJI NA OBMOČJU POSEGA	31
5.3	GRAFIČNI PRIKAZ PRIKLJUČEVANJA NA PROMETNO OMREŽJE	32
5.4	GRAFIČNI PRIKAZ PREDVIDENIH JAVNIH ZELENIH POVRŠIN	33
5.5	GRAFIČNI PRIKAZ PRIKLJUČEVANJA NA VODOVODNO OMREŽJE	34
5.6	GRAFIČNI PRIKAZ PRIKLJUČEVANJA NA KANALIZACIJSKO OMREŽJE	35
5.7	GRAFIČNI PRIKAZ PRIKLJUČEVANJA NA ELEKTRO OMREŽJE	36
6	VIRI	37

1 POVZETEK IN KLJUČNE UGOTOVITVE ELABORATA EKONOMIKE

Območje OPPN se nahaja zahodno od centra mesta Maribora v mestni četrti Studenci in je veliko 16.705 m². Na območju OPPN je v severnem delu območja predvidena gradnja v nizu in na južnem delu območja individualna stanovanjska gradnja. Načrtovanih je 21 stanovanjskih hiš v nizu in 14 individualnih stanovanjskih hiš.

1.1 Komunalna in druga gospodarska javna infrastruktura

Prometno omrežje

Za potrebe gradnje je potrebna izgradnja dveh dovoznih cest, ki sta na vzhodnem delu povezani v smeri sever – jug. Na vzhodnem delu območja OPPN je predvideno manjše območje s parkirnimi mesti za obiskovalce.

Javne zelene površine

Na vzhodnem delu OPPN je predvidena ureditev igrišča in zelenice.

Vodovodno omrežje

Za potrebe vodo oskrbe predvidenih objektov je potrebna izgradnja oziroma podaljševanje vodovodnih cevovodov v severni in južni povezovalni cesti z navezavo na obstoječe omrežje v Lesarski in Gozdni ulici. Na območju bo na ustreznih lokacijah zgrajeno tudi ustrezno število požarnih hidrantov za potrebe požarne varnosti.

Kanalizacijsko omrežje

Za odvod komunalnih odpadnih vod se bo na območju OPPN zgradil kanal, ki poteka v dovozni cesti in se naveže na obstoječ kanalizacijski cevovod v Lavtarjevi ulici na severnem delu. Padavinske vode iz obravnavanega območja bodo ponikale v ponikovalnice,

Ravnanje z odpadki

Na območju OPPN bo urejeno ločeno zbiranje odpadkov v okviru zbirnih mest za komunalne odpadke, ki se uredijo na lastni gradbeni parceli na utrjeni površini. Druge oblike zbiranja odpadkov na javnih površinah na območju OPPN niso predvidene, zato stroški sistemov za ravnanje z odpadki niso vključeni v elaborat ekonomike.

Elektroenergetsko omrežje

Potrebno je dograditi elektroenergetsko omrežje, ki ga je potrebno zgraditi do obstoječe transformatorske postaje DAMIŠEVO NASELJE (t-131). Objekti bodo priključeni preko nizkonapetostnih priključnih vodov.

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

VRSTA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI	OCENJEN STROŠEK
Skupna ocena stroškov v predvideno prometno omrežje na območju OPPN (z DDV)	533.291 EUR
Skupna ocena stroškov v predvidene javne zelene površine na območju OPPN (z DDV)	5.795 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno vodovodno omrežje na območju OPPN (z DDV)	92.598 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno kanalizacijsko omrežje na območju OPPN (z DDV)	141.764 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno elektro omrežje (z DDV)	106.018 EUR
SKUPAJ (z DDV)	879.466 EUR

Zgornja ocena stroškov je pripravljena na podlagi informacij o potrebni izgradnji infrastrukture, ki je opredeljena v osnutku OPPN.

1.2 Viri financiranja komunalne in druge infrastrukture

V spodnji tabeli so sumarno predstavljeni predvideni viri financiranja komunalne in druge infrastrukture:

VRSTA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI	OCENJEN STROŠEK [EUR z DDV]	OBČINA	INVESTITORJI	ELEKTRO MARIBOR
Prometno omrežje	533.291		533.291	
Javne zelene površine	5.795		5.795	
Vodovodno omrežje	92.598		92.598	
Kanalizacijsko omrežje	141.764		141.764	
Elektro omrežje	106.018			106.018
SKUPAJ (z DDV)	879.466		773.448	

Na območju OPPN občina ne bo financirala izgradnjo komunalne in druge infrastrukture. Strošek izgradnje prometnega omrežja, javnih zelenih površin ter vodovodnega in kanalizacijskega omrežja nosijo investitorji. To pomeni, da se bodo občina in investitor (oziroma investitorji, če jih bo več) s pogodbo o opremljanju dogovorila, da bo investitor sam zgradil celotno komunalno opremo, za zemljišče, na katerem namerava graditi.

Iz zgornje tabele je sicer razvidno, da bi komunalni prispevek znašal v povprečju približno 22.100 EUR na hišo. Natančneje se bi potrebna komunalna oprema, stroški izgradnje in obračunski stroški na kvadratni meter parcele in kvadratni meter objektov lahko določila v programu opremljanja, ki ga bo z odlokom sprejel občinski svet.

V skladu s 4. odstavkom 157. členom Zakona o urejanju prostora lahko investitor oziroma investitorji in občina sklenejo pogodbo o opremljanju tudi če gradnja komunalne opreme ni predvidena v programu opremljanja, vendar le, če se gradnja komunalne opreme izvaja v celotnem obsegu in gre izključno za opremljanje zemljišč investitorja oziroma investitorjev na tem območju opremljanja. To pomeni, da za to območje pod naštetimi pogoji ni potreben sprejem programa opremljanja zemljišč za gradnjo.

Stroške prestavitve in izgradnje novega električnega omrežja za območje opremljanja pa financira Elektro Maribor.

1.3 Družbena infrastruktura

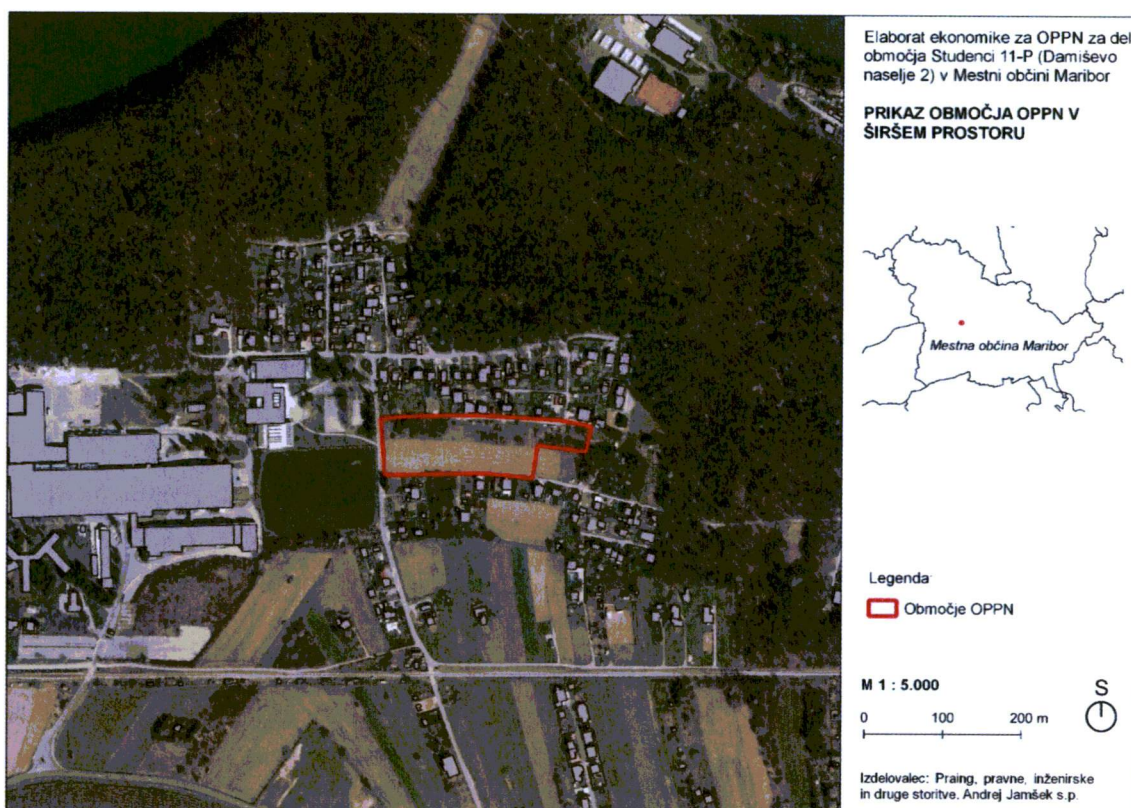
Ocenjujemo, da realizacija v OPPN načrtovanih ureditev ne bo povzročila potreb po povečanju zmogljivosti ali posodobitvi družbene infrastrukture.

2 UVOD

2.1 Opis stanja in z OPPN načrtovanega razvoja območja

Območje OPPN se nahaja zahodno od centra mesta Maribora v mestni četrti Studenci in je veliko 16.705 m². Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, površine so pretežno namenjene stanovanjem in dopolnilnim dejavnostim.

Na območju OPPN je v severnem delu območja predvidena gradnja v nizu in na južnem delu območja individualna stanovanjska gradnja. Načrtovanih je 21 stanovanjskih hiš v nizu in 14 individualnih stanovanjskih hiš. Območje je potrebno opremiti s cestnim, vodovodnim, kanalizacijskim in elektroenergetskim omrežjem. Na območju so predvidene parkirne površine za obiskovalce in manjše otroško igrišče.



Slika 1: Prikaz območja OPPN v širšem in ožjem prostoru.

2.2 Namen elaborata ekonomike

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

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

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

2.3 Predpisi, ki so bili upoštevani pri izdelavi elaborata ekonomike

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

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

2.4 Podlage za izdelavo elaborata ekonomike

Podatki o obstoječi in predvideni komunalni opremi so prevzeti iz osnutka OPPN in smernic k osnutku OPPN za del območja Studenci 11-P (Damiševo naselje 2).

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

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

3 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

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

Na območju OPPN je v severnem delu območja predvidena gradnja v nizu in na južnem delu območja individualna stanovanjska gradnja. Načrtovanih je 21 stanovanjskih hiš v nizu in 14 individualnih stanovanjskih hiš

Za potrebe gradnje je potrebno na območju dograditi dovozno prometno omrežje, vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje za fekalno vodo, padavinske vode iz obravnavanega območja bodo ponikale v ponikovalnice, potrebno je dograditi elektroenergetsko omrežje, ki ga je potrebno zgraditi do obstoječe transformatorske postaje DAMIŠEVO NASELJE (t-131) in urediti parkirne površine za obiskovalce in manjše otroško igrišče.

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

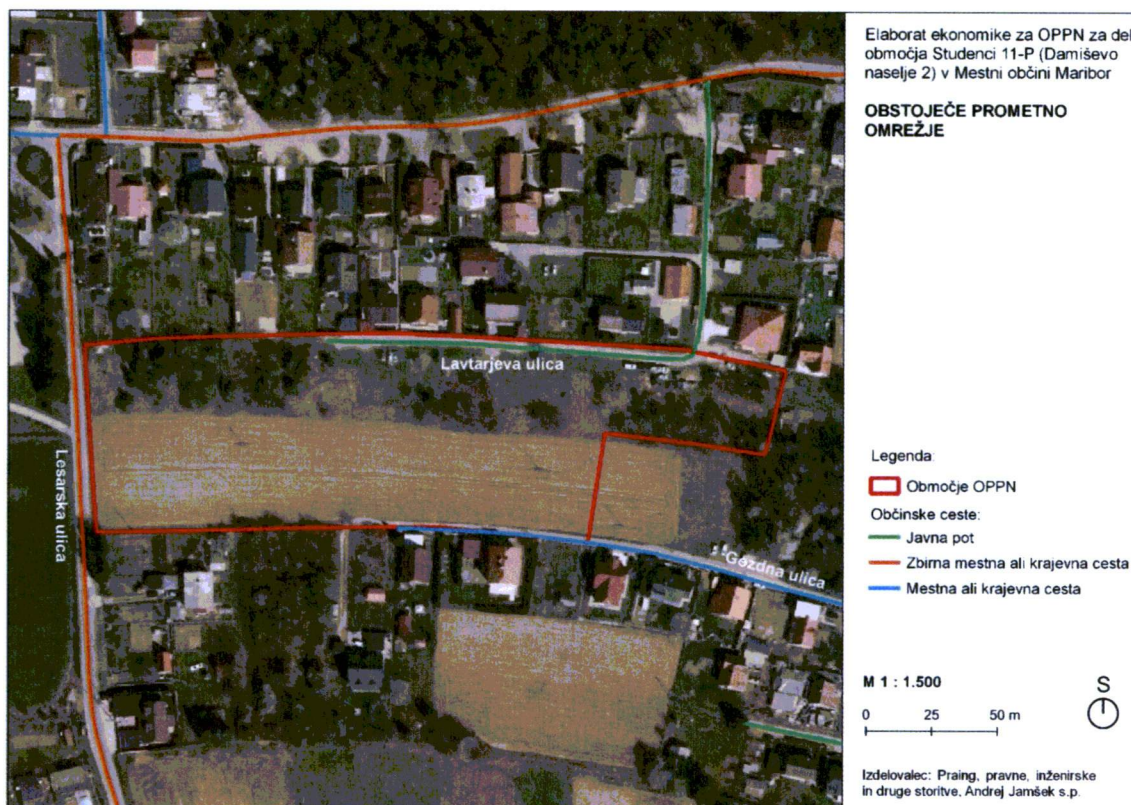
VRSTA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI	OCENJEN STROŠEK
Skupna ocena stroškov v predvideno prometno omrežje na območju OPPN (z DDV)	533.291 EUR
Skupna ocena stroškov v predvidene javne zelene površine na območju OPPN (z DDV)	5.795 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno vodovodno omrežje na območju OPPN (z DDV)	92.598 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno kanalizacijsko omrežje na območju OPPN (z DDV)	141.764 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno elektro omrežje (z DDV)	106.018 EUR
SKUPAJ (z DDV)	879.466 EUR

Projektna dokumentacija in gradnja manjkajoče komunalne, energetske in prometne infrastrukture, kot je načrtovano z OPPN, je strošek investitorjev in ne bremeni proračuna Mestne občine Maribor.

3.2 Prometno omrežje

3.2.1 Obstoječe stanje prometnega omrežja

Območje OPPN je obdano s tremi občinskimi cestami. Na vzhodni strani je območje OPPN dostopno preko Gozdne ulice. Na severni strani je dostopno preko Lavtarjeve ulice, ki se severno naveže na Lesarsko ulico. Na zahodni strani obravnavano območje omejuje občinska cesta - Lesarska ulica, ki se navezuje na državno cesto Maribor – Ruše. Povezava med vzhodnim in zahodnim ter severnim in južnim delom območja je neurejena. Lavtarjeva ulica in Gozdna ulica sta delno makadamski.



Slika 2: Obstoječe stanje prometnega omrežja (vir: GURS: kataster GJI, 2020).

3.2.2 Predvideno prometno omrežje za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev

Na severnem in južnem delu je predvidena izgradnja dveh dovoznih cest, ki sta na vzhodnem delu povezani v smeri sever – jug. S tem bodo imeli vsi objekti zagotovljen skupni priključek na občinsko cesto preko nove južne in severne dovozne ceste. Dovožne ceste imajo predvideno javno razsvetlavo z zemeljskimi vodi. Na glavnih delih dovozne poti je predviden pločnik v širini 1 meter. Na vzhodnem delu območja OPPN je predvideno manjše območje s parkirnimi mesti za obiskovalce.



Slika 3: Prikaz predvidenih prometnih površin na območju OPPN.

3.2.3 Ocena stroškov investicij v predvideno prometno omrežje

Strošek izgradnje gospodarske javne infrastrukture opreme predstavlja investicijsko vrednost, ki je sestavljena iz neposrednih in posrednih stroškov. Neposredni stroški predstavljajo gradbeno ceno, posredni stroški pa stroške izdelave projektne dokumentacije, raziskav, inženiring poslov in financiranja. V oceni stroškov izgradnje gospodarske javne infrastrukture na enoto ni vključenih stroškov objektov na omrežju kot so mostovi, črpališča, razbremenilniki ipd.

Strošek na enoto cestnega omrežja, ki je uporabljen v izračunu znaša 100 EUR/m² (brez DDV):

- strošek izhaja iz investicijskih stroškov cest, ki so ocenjeni v študiji LUZ (2017),
- strošek vključuje stroške zemeljskih del, voziščne konstrukcije, objektov za odvodnjavanje, prometne signalizacije in opreme, javne razsvetljave in kanalizacijsko omrežje za padavinsko odpadno vodo,
- predpostavljena konfiguracija terena je ravninska,
- predpostavljena globina izkopa je 1 m,
- hidrološke značilnosti tal so ugodne,
- ni zaščite pred hrupom.

Na delu predvidenega prometnega omrežja, kjer v naravi že obstaja makadamska cesta (del Gozdne ulice in del Lavtarjeve ulice) je upoštevan strošek na enoto cestnega omrežja nižji in sicer znaša 80 EUR/m² (brez DDV).

Dodatno je v oceni stroškov upoštevan še DDV (22 %) in okvirni strošek odkupa zemljišč in služnosti (18 EUR/m²). V oceni stroškov opremljanja je všteti strošek zemljišč za prometno omrežje ne glede na to kdo bo investitor in kakšno je trenutno lastniško stanje na območju. Ker se parcele na katerih bo zgrajeno prometno omrežje prenesejo v last občine smatramo, da gre za strošek investitorja ne glede na to da je lahko tudi že lastnik cest.

Strošek odkupa zemljišč 18 EUR/m² je pridobljen iz evidence vrednotenja (GURS, 2020) glede na vrednost stavbnega zemljišča stanovanjske namenske rabe (vrednostna raven 9, model vrednotenja za stavbna zemljišča STZ-B: pretežno območja stanovanjske rabe). Dodatno je potrebno upoštevati še stroške projektov, stroške dovoljenj in soglasij, nadzora nad izvedbo, inženiringa, pravnih stroškov in zavarovanja ter stroške financiranja, ki v izračunu niso upoštevani.

OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V PREDVIDENO PROMETNO OMREZJE	
Predvidena površina prometnega omrežja (dovozne ceste + pločniki + parkirna mesta za obiskovalce)	3.968 m ²
Okvirni strošek na enoto mere (brez DDV)	100 EUR /m ² oz. 80 EUR/ m ²
Ocena stroškov v predvideno prometno omrežje na območju OPPN (brez DDV)	365.700 EUR
Ocena stroškov v predvideno prometno omrežje na območju OPPN (z DDV)	446.154 EUR
Strošek odkupa zemljišč za prometno omrežje na območju OPPN (brez DDV)	71.424 EUR
Strošek odkupa zemljišč za prometno omrežje na območju OPPN (z DDV)	87.137 EUR
SKUPNA OCENA STROŠKOV V PREDVIDENO PROMETNO OMREZJE NA OBMOČJU OPPN (Z DDV)	533.291 EUR

3.2.4 **Opredelitev etapnosti izvedbe dograditve ali gradnje prometnega omrežja glede na etapnost, opredeljeno v OPPN**

Pred dokončno ureditvijo cest je potrebno urediti vso komunalno infrastrukturo, ki bo zadevala območje javnih površin.

Prometno in komunalno infrastrukturo je za območje OPPN možno graditi etapno v več zaporednih fazah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka faza mora biti zaključena celota s priključki na infrastrukturo ter zunanjimi ureditvami.

Na spodnji sliki je prikazana situacija predvidenega prometnega omrežja s podatkom o lastništvu. Tudi etape izgradnje so predvidene po lastniku. Ena etapa je zagotovitev prometnega dostopa do objektov lastnika 1 ki se zagotavlja po severni cesti iz Lesarke in jugovzhodno iz Gozdne ulice. Ceste za dostop do objektov lastnikov 2, 3 in 4 pa se lahko zgradijo v ločeni etapi.



Slika 4: Lastništvo na območju OPPN, predvideno in obstoječe prometno omrežje.

3.2.5 Viri financiranja investicije v prometno omrežje

Investitorji so dolžni na lastne stroške naročiti projektno dokumentacijo in zgraditi manjkajočo komunalno, energetska in prometno infrastrukturo, kot je načrtovano s tem OPPN.

Izvedba cestnega priključka in vseh ukrepov je torej obveznost investitorja, ki zagotavlja komunalno opremo območja. Po izgradnji dovoznih cest se te brezplačno preda v javno dobro v upravljanje Mestne občine Maribor.

3.3 Javne zelene površine

3.3.1 Obstoječe stajanje javnih zelenih površin

Na območju OPPN ni javnih zelenih površin, območje je trenutno nepozidano in predstavlja njivske in travnate površine porasle z drevjem.

3.3.2 Predvidene javne zelene površine za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev

Na vzhodnem delu OPPN je predvidena ureditev igrišča in zelenice.



Slika 5: Prikaz predvidenih javnih zelenih površin na območju OPPN.

3.3.3 Ocena stroškov investicij v predvidene javne zelene površine

Vrednost javnih zelenih površin je odvisna od vrste javne zelene površine (trg, park, športno in otroško igrišče), velikosti površine in stopnje kvalitete materialov, obdelave in opreme.

Strošek na enoto javnih zelenih površin, ki je uporabljen v izračunu znaša 50 EUR/m² (brez DDV):

- strošek izhaja iz stroškov različnih vrst javnih zelenih površin, ki so ocenjeni v študiji LUZ (2017).

OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V PREDVIDENE JAVNE ZELENE POVRŠINE	
Predvidena površina javnih zelenih površin (otroško igrišče + travnate površine)	95 m ²
Okvirni strošek na enoto mere (brez DDV)	50 EUR/m ²
Ocena stroškov v predvidene javne zelene površine na območju OPPN (brez DDV)	4.750 EUR
OCENA STROŠKOV V PREDVIDENE JAVNE ZELENE POVRŠINE NA OBMOČJU OPPN (Z DDV)	5.795 EUR

3.3.4 Opredelitev etapnosti izvedbe ureditve javnih zelenih površin glede na etapnost, opredeljeno v OPPN

Prometno in komunalno infrastrukturo je za območje OPPN možno graditi etapno v več zaporednih fazah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka faza mora biti zaključena celota s priključki na infrastrukturo ter zunanjimi ureditvami.

3.3.5 Viri financiranja investicije v javne zelene površine

Investitorji so dolžni na lastne stroške naročiti projektno dokumentacijo in zgraditi manjkajočo komunalno, energetska in prometno infrastrukturo, kot je načrtovano s tem OPPN.

3.4 Vodovod

3.4.1 Obstoječe stanje vodovodnega omrežja

Na vzhodni strani območja OPPN poteka primarno vodovodno omrežje. Pod Lavtarjevo ulico na severu območja OPPN poteka sekundarno vodovodno omrežje. Primarno omrežje se nahaja tudi zahodno od območja OPPN izven njega pod obstoječo Lesarsko ulico.



Slika 6: Obstoječe stanje vodovodnega omrežja (vir: GURS: kataster GJI, 2020).

3.4.2 Predvideno vodovodno omrežje za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev

Za potrebe vodo oskrbe predvidenih objektov je potrebna izgradnja oziroma podaljševanje vodovodnih cevovodov v severni in južni povezovalni cesti z navezavo na obstoječe omrežje v Lesarski in Gozdni ulici.

Na območju bo na ustreznih lokacijah zgrajeno tudi ustrezno število požarnih hidrantov za potrebe požarne varnosti. Zunanje hidrantno omrežje se bo zgradilo v bližini obravnavanih objektov v oddaljenosti manj kot 80 metrov. Voda, potrebna za gašenje, se bo zagotavljala iz hidrantnega omrežja in s prevozom vode z gasilskimi vozili.



Slika 7: Prikaz predvidenega vodovodnega omrežja na območju OPPN.

3.4.3 Ocena stroškov investicij v predvideno vodovodno omrežje

Strošek izgradnje vodovodnega omrežja je odvisen od:

- vrste terena,
- dolžine vodovoda,
- materiala in premera cevi,
- lokacije posega (v naselju/izven naselja),
- globine izkopa in
- tipa zemljine.

Strošek na enoto vodovodnega omrežja, ki je uporabljen v izračunu znaša 150 EUR/m (brez DDV):

- strošek izhaja iz investicijskih stroškov vodovoda, ki je ocenjen v študiji LUZ (2017),
- ne glede na izoblikovanost površja se pri izračunu stroškov predpostavlja izkop globine cca. 1,2 metra,
- predpostavlja se zemljino tipa III. (trda zemlja).

V oceni stroškov ni upoštevan morebitni strošek naprave za dvig tlaka v objektu ali reducirnega ventila za zmanjšanje tlaka v hišni vodovodni instalaciji.

Dodatno je v oceni stroškov upoštevan še DDV (22 %). Strošek odkupa zemljišč in služnosti ni upoštevan, saj je upoštevan že pri strošku prometnega omrežja.

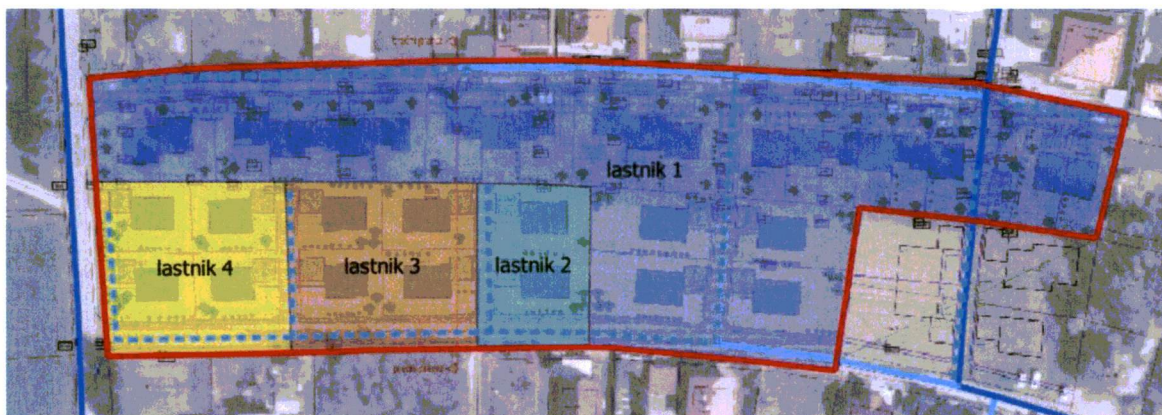
Skupno je na območju OPPN predvidenih 506 metrov vodovodnega omrežja (priključki niso upoštevani). Stroškov hidrantnega omrežja ne upoštevamo posebej.

OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V PREDVIDENO VODOVODNO OMREŽJE	
Predvidena dolžina vodovodnega omrežja	506 m
Okvirni strošek na enoto mere (brez DDV)	150 EUR/m
Ocena stroškov v predvideno vodovodno omrežje na območju OPPN (brez DDV)	75.900 EUR
OCENA STROŠKOV V PREDVIDENO VODOVODNO OMREŽJE NA OBMOČJU OPPN (Z DDV)	92.598 EUR

3.4.4 Opredelitev etapnosti izvedbe dograditve ali gradnje vodovoda glede na etapnost, opredeljeno v OPPN

Prometno in komunalno infrastrukturo je za območje OPPN možno graditi etapno v več zaporednih fazah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka faza mora biti zaključena celota s priključki na infrastrukturo ter zunanjimi ureditvami.

Etapnost gradnje kanalizacije je enaka kot pri gradnji prometnega omrežja.



Slika 8: Lastništvo na območju OPPN, predvideno in obstoječe vodovodno omrežje.

3.4.5 Viri financiranja investicije v vodovod

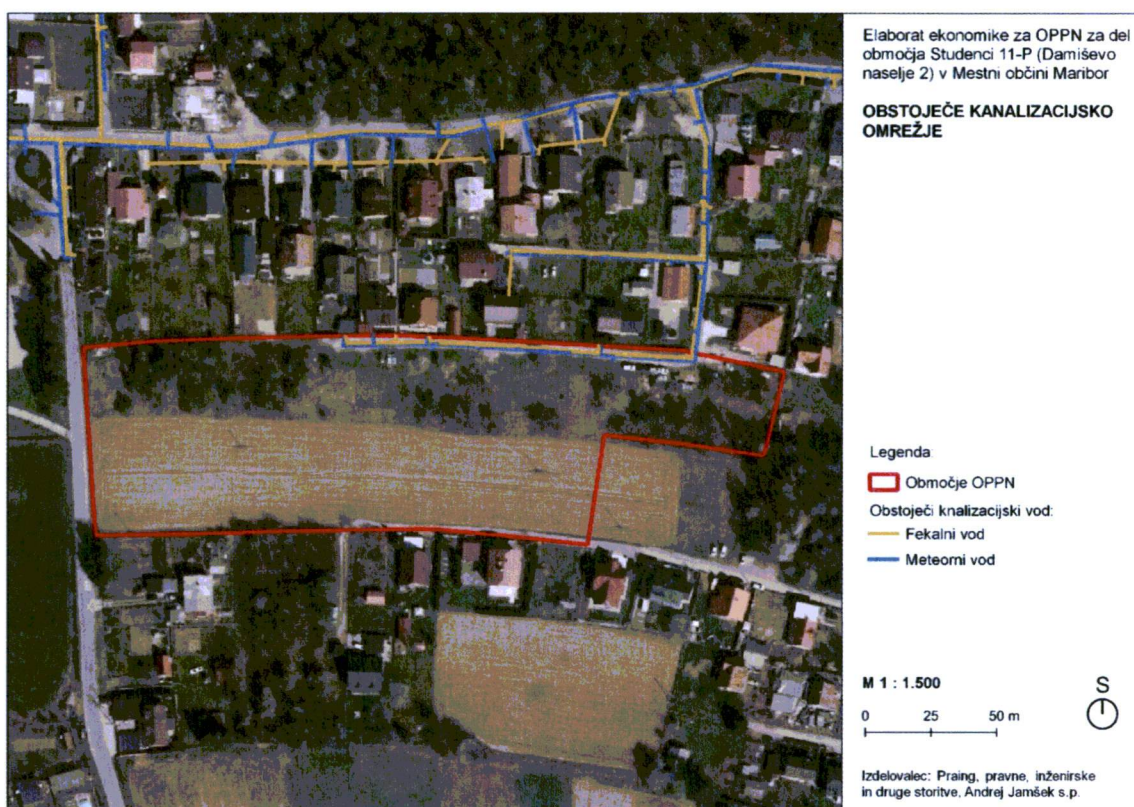
Investitorji so dolžni na lastne stroške naročiti projektno dokumentacijo in zgraditi manjkajočo komunalno, energetska in prometno infrastrukturo, kot je načrtovano s tem OPPN.

Po dokončanju del je potrebno novozgrajene vodovodne objekte in naprave brezplačno predati v last mestne občine Maribor in v upravljanje upravljalcu vodovodnega omrežja.

3.5 Omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod

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

Na obravnavanem območju se na severnem delu nahaja javno kanalizacijsko omrežje. Gre za kanalizacijski sistem za ločen odvod odpadne fekalne in meteorne vode.



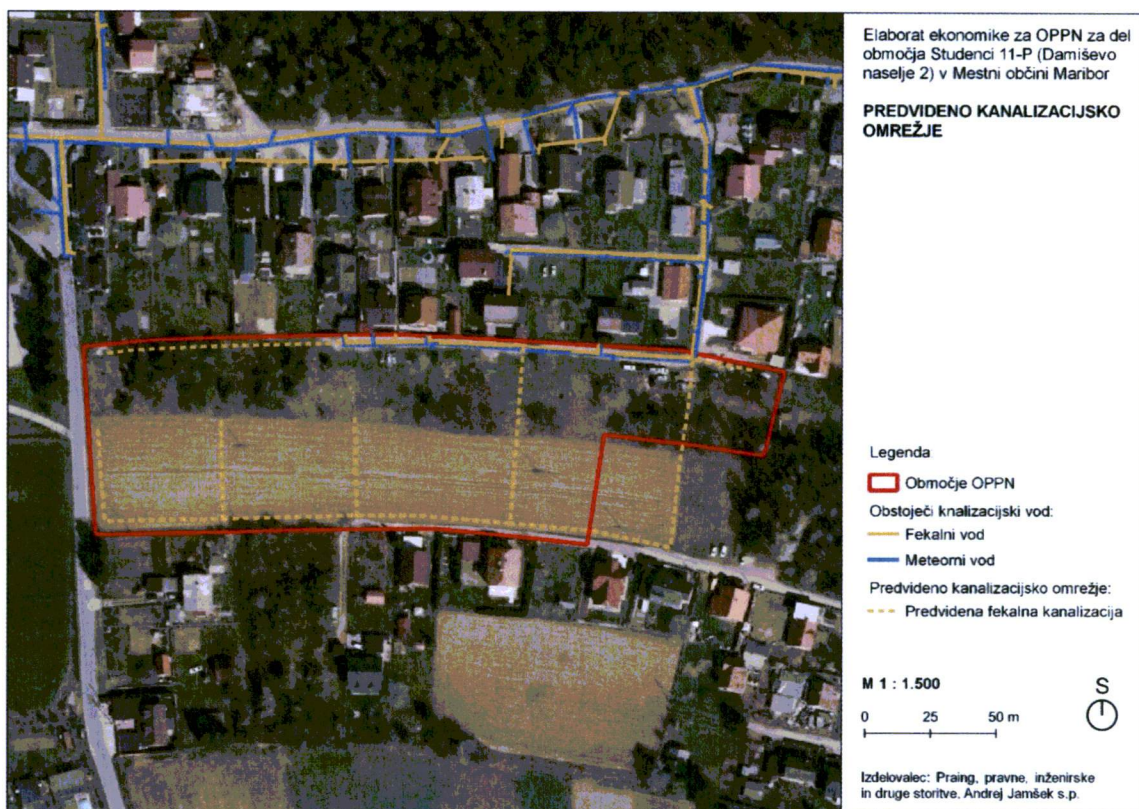
Slika 9: Obstoječe stanje kanalizacijskega omrežja (vir: GURS: kataster GJI, 2020).

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

Za odvod komunalnih odpadnih vod se bo na območju OPPN zgradil kanal, ki poteka v dovozni cesti in se naveže na obstoječ kanalizacijski cevovod v Lavtarjevi ulici na severnem delu.

Fekalne odpadne vode se bodo odvajale v javno kanalizacijsko omrežje.

Padavinske vode iz obravnavanega območja bodo ponikale v ponikovalnice, ki bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Povozne in manipulativne površine morajo biti vodo nepropustne.



Slika 10: Prikaz predvidenega kanalizacijskega omrežja na območju OPPN.

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

Strošek izgradnje kanalizacijskega omrežja je odvisen od:

- vrste terena,
- dolžine vodovoda,
- materiala in premera cevi,
- lokacije posega (v naselju/izven naselja),
- globine izkopa in
- tipa zemljine.

Strošek na enoto kanalizacijskega omrežja, ki je uporabljen v izračunu znaša 200 EUR/m (brez DDV):

- strošek izhaja iz investicijskih stroškov kanalizacije, ki je ocenjen v študiji LUZ (2017),
- ne glede na izoblikovanost površja se pri izračunu stroškov predpostavlja izkop globine cca. 2 metra,
- predpostavlja se zemljino tipa III. (trda zemlja),
- upoštevan je strošek kanalizacijskega omrežja za odpadno vodo,
- strošek kanalizacijskega omrežja za padavinsko odpadno vodo je že upoštevan pri strošku za prometno omrežje in se ga ne upošteva ponovno.

Izkop bo potreben le enkrat, saj bosta vodovod in kanalizacija potekala pod isto predvideno javno krožno cesto na območju OPPN. Za kanalizacijo se predvideva globlji izkop kot za vodovod.

Dodatno je v oceni stroškov upoštevan še DDV (22 %). Strošek odkupa zemljišč in služnosti ni upoštevan, saj je upoštevan že pri strošku prometnega omrežja.

Skupno je na območju OPPN predvidenih 581 metrov kanalizacijskega omrežja za fekalno vodo.

OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V PREDVIDENO KANALIZACIJSKO OMREŽJE	
Predvidena dolžina kanalizacijskega omrežja	581 m
Okvirni strošek na enoto mere (brez DDV)	200 EUR/m
Ocena stroškov v predvideno kanalizacijsko omrežje na območju OPPN (brez DDV)	116.200 EUR
SKUPNA OCENA STROŠKOV V PREDVIDENO KANALIZACIJSKO OMREŽJE NA OBMOČJU OPPN (Z DDV)	141.764 EUR

3.5.4 Opredelitev etapnosti izvedbe dograditve ali gradnje omrežja in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih vod glede na etapnost, opredeljeno v OPPN

Prometno in komunalno infrastrukturo je za območje OPPN možno graditi etapno v več zaporednih fazah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka faza mora biti zaključena celota s priključki na infrastrukturo ter zunanjimi ureditvami.

Etapnost gradnje kanalizacije je enaka kot pri gradnji prometnega omrežja.



Slika 11: Lastništvo na območju OPPN, predvideno in obstoječe kanalizacijsko omrežje.

3.5.5 Viri financiranja investicije v omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod

Investitorji so dolžni na lastne stroške naročiti projektno dokumentacijo in zgraditi manjkajočo komunalno, energetska in prometno infrastrukturo, kot je načrtovano s tem OPPN.

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

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

V Mestni občini Maribor za zbiranje in odvoz odpadkov v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe varstva okolja skrbi Snaga. Zbiranje odpadkov iz gospodinjstev se izvaja:

- na zbirnih mestih, ki morajo biti praviloma na zasebni površini in so namenjena postavitvi posod ali vreč za zbiranje različnih frakcij komunalnih odpadkov,
- v zbiralnicah, ki so posebej urejeni prostori na javni površini, namenjeni prepuščanju posameznih vrst komunalnih odpadkov (papir, odpadna embalaža, steklena embalaža),
- v zbirnih centrih in
- v premični zbiralnici nevarnih odpadkov.

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

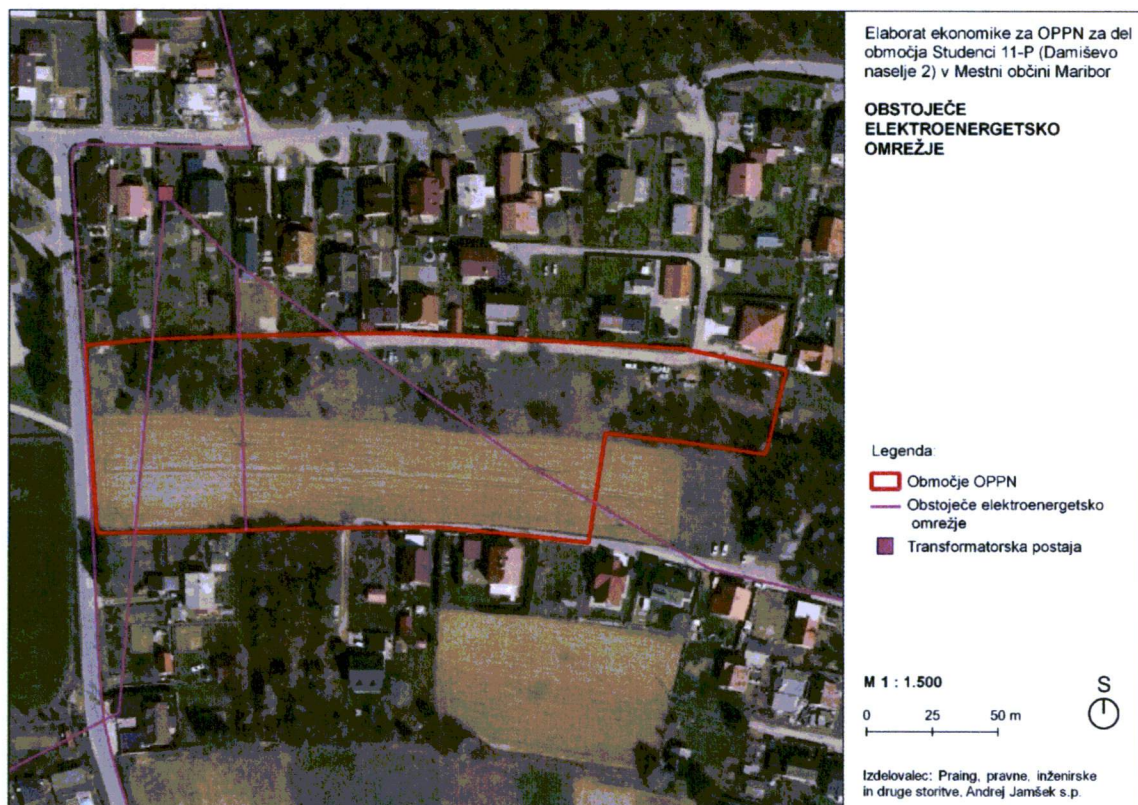
Na območju OPPN bo urejeno ločeno zbiranje odpadkov v okviru zbirnih mest za komunalne odpadke, ki se uredijo na lastni gradbeni parceli na utrjeni površini. Zabojnike bo praznila pristojna komunalna služba. Druge oblike zbiranja odpadkov na javnih površinah na območju OPPN niso predvidene.

Stroški postavitve posod in vreč v okviru zbirnega mesta na gradbeni parceli niso vključeni v izračun stroškov v okviru elaborata ekonomike.

3.7 Elektro omrežje

3.7.1 Obstoječe stanje elektro omrežja

Na obravnavanem območju so elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d. d. Preko območja OPPN potekajo trije nadzemni elektrovi. Zahodno od območja poteka podzemni signalni/krmilni vod do HE Mariborski Otok.

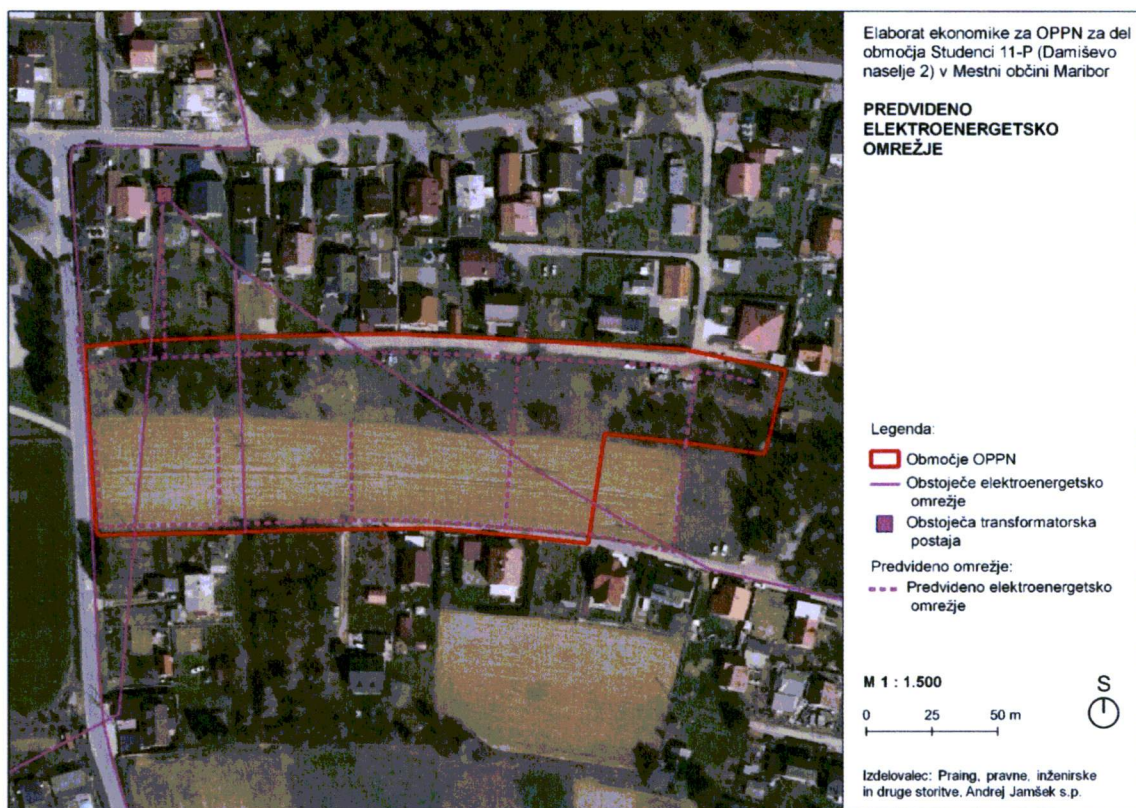


Slika 12: Obstoječe stanje elektroenergetskega omrežja (vir: GURS: kataster GJI, 2020).

3.7.2 Predvideno novo elektro omrežje za realizacijo v OPPN načrtovanih ureditev

Za potrebe obravnavanega območja se bo zgradil nov razvod iz obstoječe transformatorske postaje DAMIŠEVO NASELJE (t-131) za potrebe nove pozidave ter prestavilo obstoječe elektroenergetske vode, ki prečkajo obravnavano območje.

Niskonapetostni priključni vodi za predvidene objekte bodo izvedeni z zemeljskimi kablji tipiziranih prerezov po predhodno izdelani projektni dokumentaciji. Za potrebe priključevanja novih objektov bo na območju OPPN zgrajena ustrezna elektro kabelska kanalizacija (EKK) ustreznih dimenzij.



Slika 13: Prikaz predvidenega elektro omrežja na območju OPPN.

3.7.3 Ocena stroškov investicij v novo elektro omrežje

Ocenjeni strošek na zgrajeni meter elektro omrežja, ki je uporabljen v izračunu znaša:

- 200 EUR/m (brez DDV) za elektro omrežje, ki ga je potrebno zgraditi do obstoječe transformatorske postaje (predvidevamo, da je potreben nov izkop, polaganje cevi in novih kablov)
- 100 EUR/m (brez DDV) za elektro omrežje, ki ga je potrebno zgraditi znotraj območja OPPN. Elektroenergetsko omrežje znotraj območja OPPN je namreč predvideno pod dostopnimi cestami, zato je strošek znižan, saj je strošek izkopa upoštevan že pri prometnem, vodovodnem in kanalizacijskem omrežju.

Dodatno je v oceni stroškov upoštevan še DDV (22 %). Strošek odkupa zemljišč in služnosti ni upoštevan, saj je upoštevan že pri strošku prometnega omrežja.

Skupno je na območju OPPN predvidenih 749 metrov elektroenergetskega omrežja. Do transformatorske postaje bo potrebno zgraditi 60 metrov elektroenergetskega omrežja.

OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V PREDVIDENO ELEKTRO OMREŽJE	
Predvidena dolžina elektro omrežja - območje OPPN	749 m
Predvidena dolžina elektro omrežja - do transformatorske postaje	60 m
Okvirni strošek na enoto mere - območje OPPN (brez DDV)	100 EUR/m
Okvirni strošek na enoto mere - do transformatorske postaje (brez DDV)	200 EUR/m
Ocena stroška elektro omrežja - območje OPPN (brez DDV)	74.900 EUR
Ocena stroška elektro omrežja - do transformatorske postaje (brez DDV)	12.000 EUR
Ocena stroška elektro omrežja - območje OPPN (z DDV)	91.378 EUR
Ocena stroška elektro omrežja - do transformatorske postaje (z DDV)	14.640 EUR
Ocena skupnih stroškov v predvideno elektro omrežje (brez DDV)	86.900 EUR
SKUPNA OCENA STROŠKOV V PREDVIDENO ELEKTRO OMREŽJE (Z DDV)	106.018 EUR

3.7.4 Opredelitev etapnosti izvedbe dograditve ali gradnje elektro omrežja glede na etapnost, opredeljeno v OPPN

Elektroenergetsko infrastrukturo je za območje OPPN možno graditi etapno v več zaporednih fazah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka faza mora biti zaključena celota s priključki na infrastrukturo ter zunanji ureditvami.

3.7.5 Viri financiranja investicije v elektro omrežje

Investicija v elektro omrežje bo predvidoma financirana s strani operaterja distribucijskega elektroenergetskega omrežja (Elektro Maribor d. d.).

4 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

4.1 Podlage za izdelavo elaborata ekonomike

Podatki o obstoječi javni mreži vzgoje in izobraževanja (vrtci in osnovne šole) so prevzeti iz Evidenca vzgojno-izobraževalnih zavodov in vzgojno-izobraževalnih programov, ki jo vodi Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport in sicer novembra 2019 (spletni naslov <https://paka3.mss.edus.si/registriweb/Default.aspx>).

Podatki za objekte javnega zdravstva na primarni ravni iz odlokov Mestne občine Maribor o določitvi javne zdravstvene mreže na primarni ravni ter podatkov, ki jih je za namen izdelave elaborata ekonomike bilo mogoče pridobiti iz javnih evidenc.

Podatki za javno športno infrastrukturo so povzeti iz javno objavljenih podatkov na spletu.

Podatki za izdelavo statistik s področja demografije so prevzeti iz spletnih strani statističnega urada Slovenije.

4.2 Povzetek družbene infrastrukture in oceno potreb po družbeni infrastrukturi zaradi realizacije v OPPN načrtovanih ureditev

4.3 Statistični kazalniki glede gibanja prebivalstva v Mestni občini Maribor

Za potrebe izdelave elaborata ekonomike za OPPN smo iz podatkov Statističnega urada Republike Slovenije prevzeli podatke o prebivalstvu za katere menimo, da so pomembni za oceno morebitne potrebne spremembe kapacitet družbene infrastrukture zaradi realizacije OPPN.

4.3.1 Skupni in naravni prirast prebivalstva

V spodnji preglednici so podatki o naravnem in skupnem prirastu prebivalstva v Mestni občini Maribor od leta 2008 do leta 2018:

		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Naravni prirast	Maribor	-191	-174	-212	-220	-319	-272	-231	-393	-266	-449	-425
Skupni prirast	Maribor	491	277	-613	-197	-169	704	219	-509	-749	-215	1.18

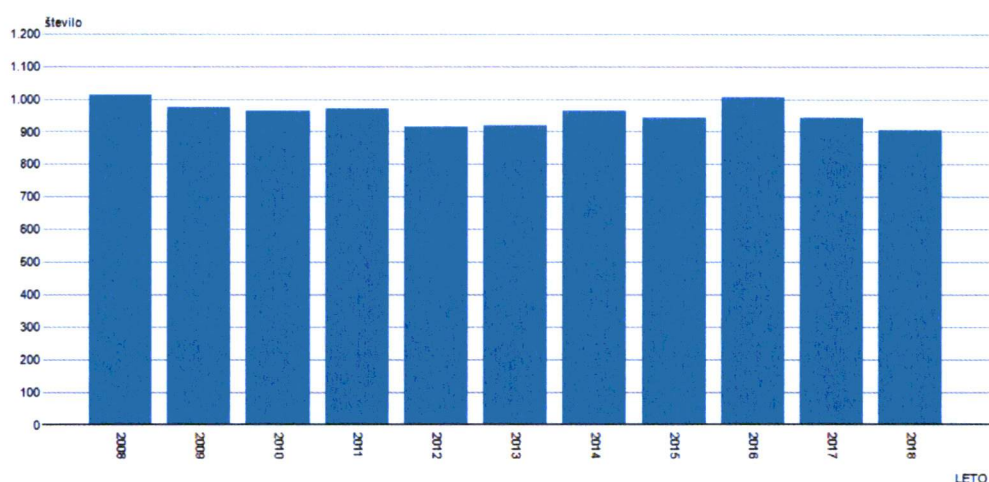
Iz preglednice je razvidno, da naravni prirast stagnira medtem, ko se skupni rahlo zmanjšuje..

Kazalniki so pomembni za oceno gibanja skupnega števila prebivalcev v prihodnjih letih za oceno potreb po družbeni infrastrukturi.

4.3.2 Podatki o številu rojstev

V spodnji preglednici so še podatki o številu rojstev na 1000 prebivalcev med leti 2008 in 2018 za Mestno občino Maribor:

Živorojeni - SKUPAJ	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Maribor	1.013	975	965	970	917	918	963	943	1.005	942	904



Iz preglednice in grafikona je razvidno, da število rojstev zmeroma (SICER MINIMALNO) upada, kar je kazalnik za oceno potreb na področju javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtec in OŠ).

4.3.3 Podatki o gibanju števila prebivalcev v letih med 2008 in 2019

Podatke o gibanju števila in starosti prebivalcev s stalnim ali začasnim prebivališčem v Mestni občini Maribor po polletnih obdobjih smo pridobili iz podatkov STAT.

Izmed vseh polletnih obdobj smo prevzeli le dva časovno najbolj oddaljena niza in sicer 1. polletje leta 2008 in 1. polletje leta 2019. Ugotovili smo, da se število prebivalcev po posameznih starostnih skupinah giblje v posameznih polletjih povprečno zvezno in podatek iz dveh najbolj oddaljenih časovnih obdobjih ustrezno izkaže trend gibanja.

Spol - SKUPAJ	2008H1			2008H2		
	0-14 let	15-64 let	65 + let	0-14 let	15-64 let	65 + let
Maribor	12.554	77.823	20.963	12.538	77.676	21.276
Spol - SKUPAJ	2019H1			2019H2		
	0-14 let	15-64 let	65 + let	0-14 let	15-64 let	65 + let
Maribor	14.116	72.566	25.383	14.341	72.107	25.647

Na podlagi podatkov smo ugotovili, da se je skupno število prebivalcev v Mestni občini Maribor od leta 2008 do leta 2019 povečalo. Opaziti je povečanje otrok in mladostnikov, zmanjšanje prebivalcev v srednjem starostnem obdobju, medtem ko se je število starejših od 65 let precej povečalo. Ti kazalniki so pomembni za oceno bodočih potreb s področja zdravstva.

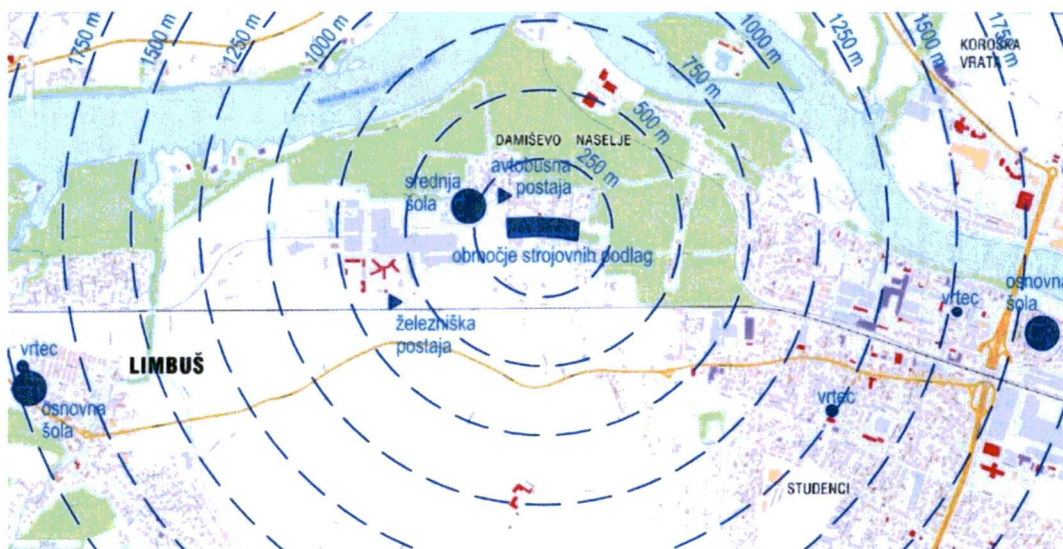
4.4 Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja

4.4.1 Opis stanja javne mreže vzgoje in izobraževanja

V radiju od 1250 m do 2000 m od obravnavanega območja se nahajajo trije obstoječi otroški vrtci. Dve osnovni šoli se nahajata v radiju od 1750 do 2000 m od obravnavanega območja. Najbližja srednja šola se od obravnavanega območja nahaja v radiju 250 m.

Avtobusno postajališče javnega potniškega prometa se od obravnavanega območja nahaja v radiju 250 m. V radiju od 500 do 750 m se nahaja železniška postaja smer Maribor – Ruše.

Na obravnavanem območju je predvidenih 39 enostanovanjskih objektov, v katerih bodo predvidoma 4 uporabniki, kar predstavlja skupaj 156 novih prebivalcev. Upošteva se, da je delež otrok v starostni skupini od 1 do 5 let v povprečju 6% prebivalstva. Na predvidenem območju se pričakujejo od 9 otrok takšne starosti, ki bodo koristili objekt predšolske vzgoje. Upošteva se, da je delež otrok starosti od 6 do 14 let v povprečju 8% prebivalstva. Na predvidenem območju se pričakuje od 12 otrok, ki bodo obiskovali osnovno šolo. Glede na število predvidenega povečanja števila otrok v izobraževalno – vzgojnih ustanovah se zaradi povečanja števila prebivalstva ne načrtuje gradnja novih vzgojno – izobraževalnih ustanov.



4.5 Objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja)

4.5.1 Opis stanja objektov javnega zdravstva na primarni ravni

Zdravstveno dejavnost na primarni ravni v občini izvajajo javni zdravstveni zavodi, koncesionarji in zasebniki.

4.5.2 Ocena zasedenosti objektov javnega zdravstva na primarni ravni

Po obstoječih podatkih za Mestno občino Maribor prostorske kapacitete zdravstvenih postaj zadoščajo za trenutno in predvideno število kadrov za izvajanje primarne javne zdravstvene mreže.

4.5.3 Ocena potrebnih investicij, virov financiranja in etapnost investicij z v objekte javnega zdravstva za potrebe realizacije v OPPN načrtovanih ureditev

Za oceno morebitnih povečanih prostorskih potreb objektov javnega zdravstva je potrebno upoštevati tako imenovan glavarski količnik, ki določa število pacientov na enega zdravnika v odvisnosti od starosti pacientov. Pacient v starosti nad 75 let se na primer šteje za 3 paciente, medtem ko se v populacijo med 18 in 49 let vsak pacient korigira s količnikom 0,84. Zaradi povečevanja starosti prebivalcev v Mestni občini Maribor in ugotovitve, da se skupno število prebivalcev v naslednjih letih ne bo bistveno spremenilo lahko število povprečnih pacientov v občini ugotovimo tako, da število prebivalcev pomnožimo z 1,5. S tem ugotovimo v povprečju obremenitev enega zdravniškega tima s ± 2500 povprečnimi pacienti. Številka je sicer že visoka in je iz nje sklepati, da bo treba v prihodnosti razmišljati o povečanju števila timov in zdravnikov. A sprememba v številu prebivalcev zaradi realizacije OPPN praktično nima nobenega vpliva na to potrebo.

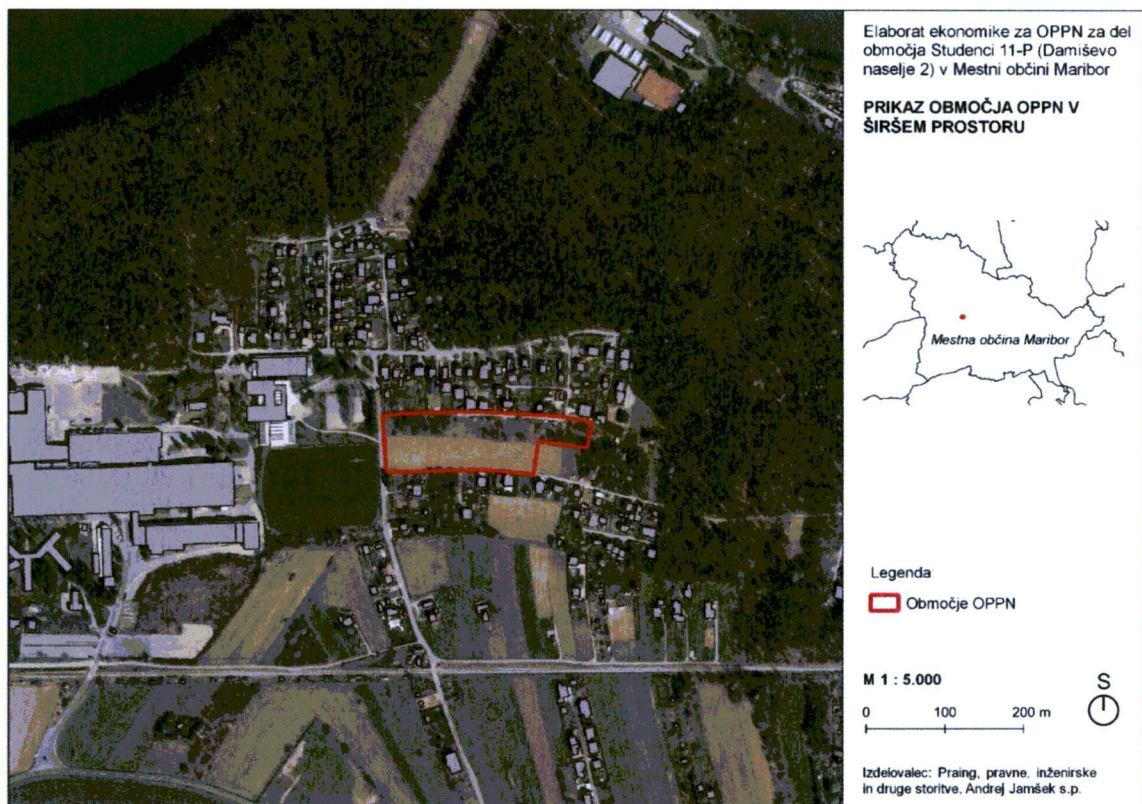
4.6 Športni objekti lokalnega pomena

4.6.1 Potrebe po športnih objektih zaradi predmetnega OPPN

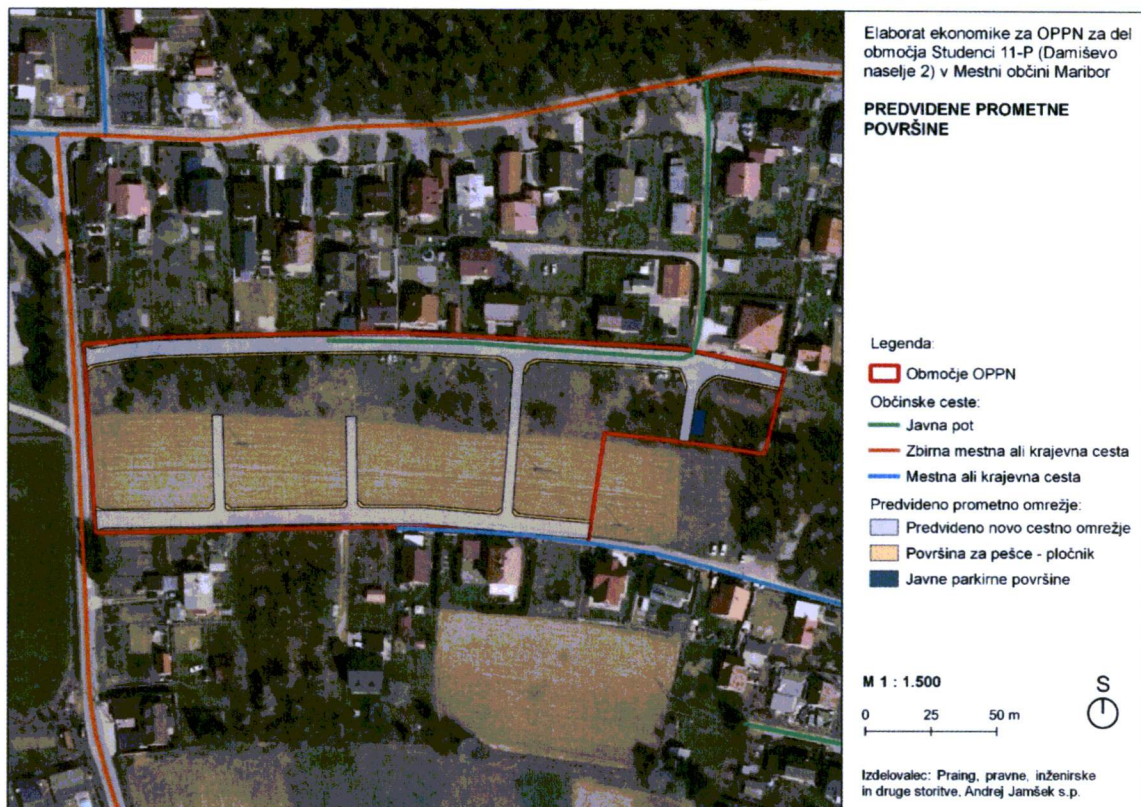
Zaradi realizacije OPPN se število prebivalcev ne bo tako spremenilo, da bi to povečanju vplivalo na potrebe po novih kapacitetah javnih športnih objektov.

5 GRAFIČNI DEL ELABORATA EKONOMIKE

5.1 Prikaz lege območja nameravanega posega v širšem območju



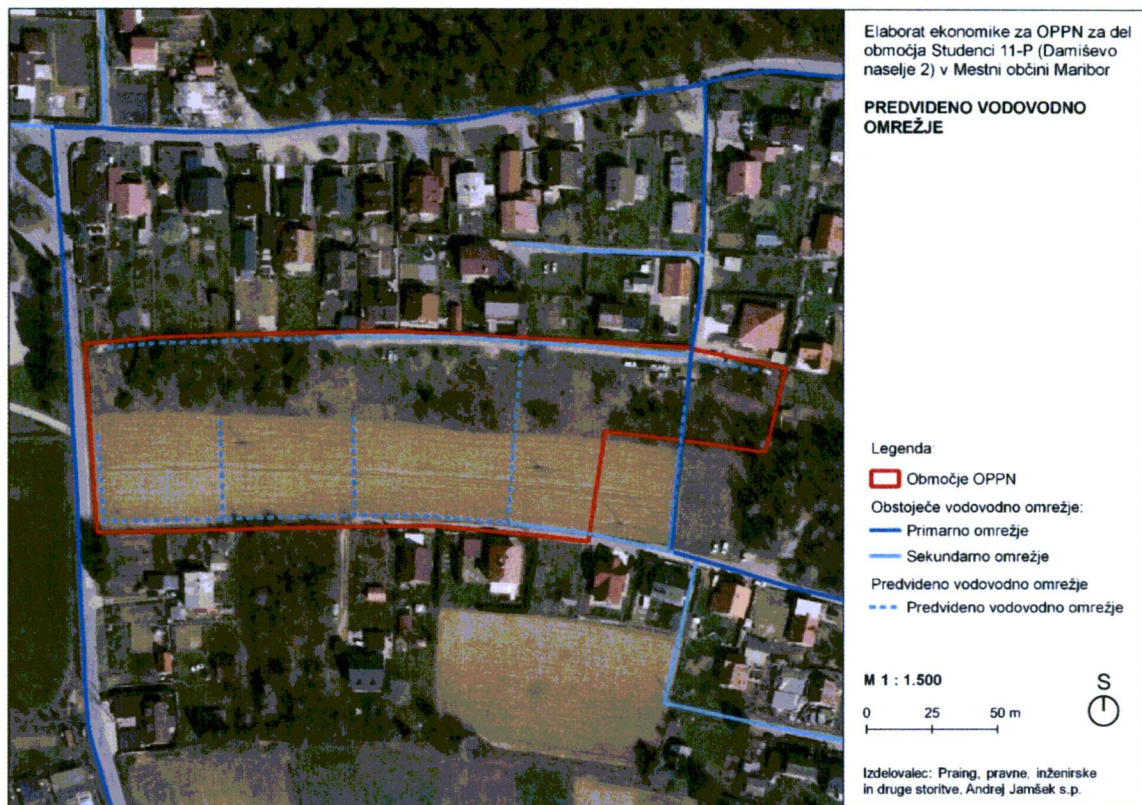
5.3 Grafični prikaz priključevanja na prometno omrežje



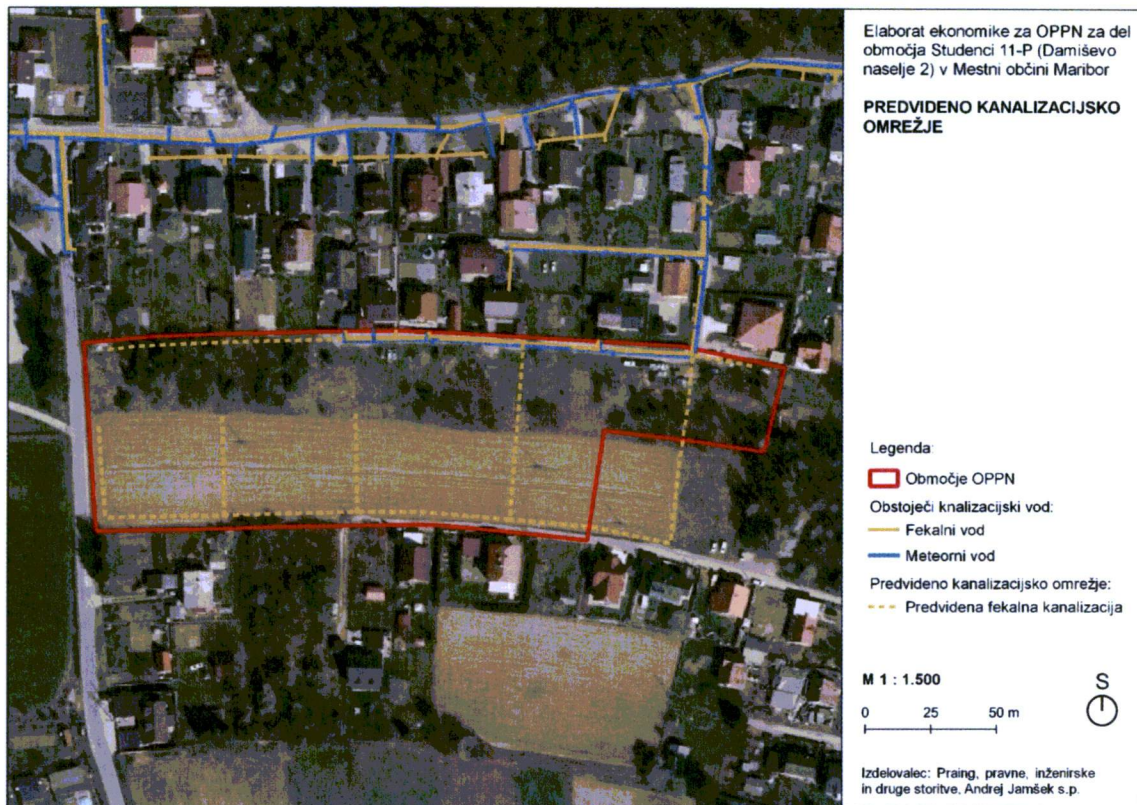
5.4 Grafični prikaz predvidenih javnih zelenih površin



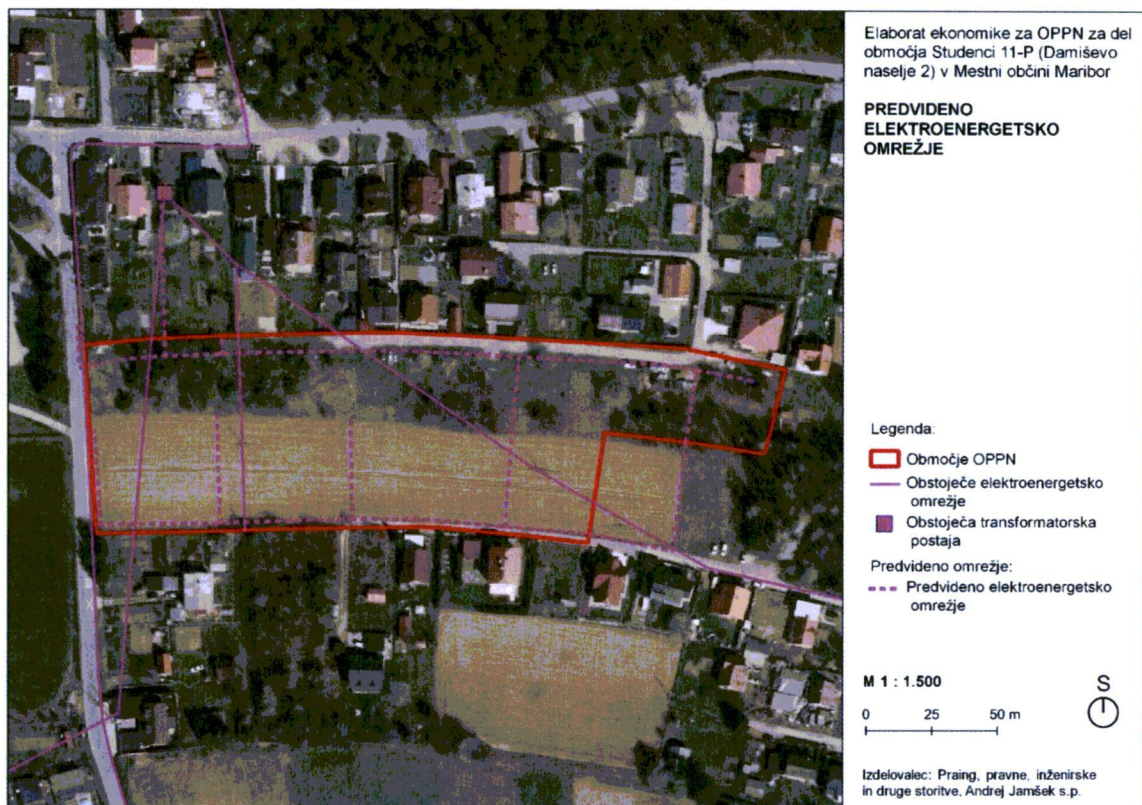
5.5 Grafični prikaz priključevanja na vodovodno omrežje



5.6 Grafični prikaz priključevanja na kanalizacijsko omrežje



5.7 Grafični prikaz priključevanja na elektro omrežje



6 VIRI

- (1) Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17);
- (2) Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19);
- (3) Pravilnik o elaboratu ekonomike (osnutek podzakonskega akta za javno razpravo, februar 2018;
- (4) Občinski podrobni prostorski načrt za del območja Studenci 11-P (Damiševo naselje 2) v Mestni občini Maribor. Osnutek OPPN.
- (5) Opredelitev vsebine, način izdelave in predloga navodila elaborata ekonomike (Strokovna naloga), Ljubljanski urbanistični zavod d.d., november 2018
https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Urbani-razvoj/ba7bb27421/elaborat_ekonomika_LUZ.pdf
- (6) STAT