



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor  
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si

S: <http://www.maribor.si>

Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 3503-3/2021-67

Datum: 24.02.2022



GMS – 631

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 31. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Urbani center Tezno - 1. obravnava

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Maja Reichenberg Heričko, vodja sektorja – po pooblastilu  
Vesna Bauman, podsekretarka  
Predstavniki načrtovalca -URBIS d.o.o

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Urbani center Tezno- v prvi obravnavi



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan

Dr. Samo Peter Medved,  
po pooblastilu



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

Številka: 3503-3/2021-67

Datum: 24.02.2022



PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 31. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Urbani center Tezno - 1. obr.
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Elaborat ekonomike

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a: Gradivo pregledala:	Vesna BAUMAN, Podsekretarka Maja Reichenberg Heričko, vodja sektorja – po pooblastilu	SUP	28.02.2022	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Suzana Fras Vodja urada		3.3.2022	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	/			
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	/			
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u> Alenka Iskra	Kabinet župana	11.3.2022	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	11.3.2022	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledala direktorica MU	Mag. Nataša Rodošek	Kabinet župana	16.3.2022	
-----------------------------------	---------------------	----------------	-----------	--

Na podlagi 119. člena v povezavi s 111. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/2011, 8/14 in 12/2019) je Mestni svet Mestne občine Maribor na..... seji dne.....sprejel

## **ODLOK** **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Urbani center Tezno**

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

#### **1. člen** *(splošno)*

(1) Sprejme se občinski podrobni prostorski načrt za Urbani center Tezno, ki se nahaja vzhodno od OŠ Martina Konšaka, zahodno od Ulice heroja Nandeta in severno od Prekmurske ulice ter južno do roba Stražunskega gozda (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, Partizanska cesta 3, pod številko naloge 2021/OPPN-028.

(2) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 2509.

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

(1) S tem OPPN se načrtuje gradnja objekta namenjenega zdravstveni oskrbi, objekta Urbanega centra Tezno, v katerem se zagotovijo predvsem prostori za sedež mestne četrti (MČ) Tezno, knjižnico, večnamensko dvorano. Načrtuje se ureditev športnih igrišč, parkovnih, urbanih, zelenih površin ter skupne parkirne površine. Načrtuje se priključitev na prometno, komunalno in energetska infrastrukturo.

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

(1) Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja za Urbani center Tezno, ki se nahaja vzhodno od OŠ Martina Konšaka, zahodno od Ulice heroja Nandeta in severno od Prekmurske ulice ter južno do roba Stražunskega gozda (v nadaljevanju OPPN) določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, možna odstopanja ter obveznosti investitorjev.

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

Kartografski del:

#### **1. Prikaz namenske rabe prostora**

1.1 Izsek iz grafičnih prilog kartografskega dela prostorskega plana M - 1 : 1000

#### **2. Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel**

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

#### **3. Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru**

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

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

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

4.1 Ureditvena situacija s shematskim prerezom M - 1 : 1000

4.2 Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji M - 1 : 1000

4.3 Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo M - 1 : 1000

- 4.4 Prometno tehnična situacija s prikazom priključevanja na obstoječo prometno ureditev M - 1 : 1000
- 5. Prikaz območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z načrtom parcel**
- 5.1 Načrt parcelacije M - 1 : 1000

Priloge:

1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE
2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE
3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, MNENJA, ODLOČBA
4. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG
5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
6. POVZETEK ZA JAVNOST

## **II. OBMOČJE OPPN**

### **4. člen** *(opis območja)*

(1) Območje se nahaja v k.o. Tezno, severno od Prekmurske ulice in zahodno od Ulice heroja Nandeta. Na zahodu območje meji na območje osnovne šole Martina Konšak, na severni strani se nahaja Stražunski gozd.

(2) Območje načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega lastniške parcele ali dele parcel v k.o. Tezno (680) s parcelnimi številkami: 231/1, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239, 240.

Velikost območja OPPN je 20 610 m<sup>2</sup>.

### **5. člen** *(namenska raba območja)*

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

(2) Podrobna namenska raba je določena v grafičnem delu odloka - ureditvena situacija.

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

### **6. člen** *(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)*

(1) Obravnavano območje obdelave se nahaja v mestu Maribor in je del mestne četrti Tezno. Nahaja se severno od Prekmurske ulice in zahodno od Ulice heroja Nandeta. Na zahodu območje meji na območje osnovne šole Martina Konška, na severni strani se nahaja Stražunski gozd.

(2) Teren na območju je dokaj raven, zemljišče je nepozidano, v jugozahodnem delu so obstoječi vrtički. Dovozi so mogoči preko obeh omenjenih ulic.

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

### **7. člen** *(dopustni posegi)*

(1) V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov, vključno z dozidavo in nadzidavo
- rekonstrukcija
- sprememba namembnosti,
- vzdrževanje objektov,
- odstranitev objektov in druga pripravljala dela.

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

**8. člen**  
*(dopustni objekti in dejavnosti)*

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

- nestanovanjske stavbe:
  - gostinske stavbe,
  - poslovne in upravne stavbe
  - trgovske in stavbe za storitvene dejavnosti,
  - garažne stavbe,
  - stavbe splošnega družbenega pomena,
- gradbeno inženirski objekti:
  - objekti za šport, rekreacijo in prosti čas ,
  - ceste,
  - cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
  - lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja
  - drugi gradbeni inženirski objekti

(2) Dovoljene dejavnosti izhajajo iz dopustnih objektov.

**9. člen**  
*(enostavni in nezahtevni objekti)*

Za potrebe gradnje enostavnih in nezahtevnih objektih je potrebno pridobiti mnenje Sektorja za urejanje prostora - MOM o sprejemljivosti načrtovanega posega v prostor.

**10. člen**  
*(zazidalna zasnova)*

(1) Na južni strani območja OPPN ob Prekmurski ulici je predvidena gradnja objekta za potrebe knjižnice in mestne četrti Tezno (objekt 1) z manjšo prireditveno dvorano. V objektu se predvidijo tudi prostori za delovanje društev. Na pripadajočih zunanjih površinah se uredijo otroško igrišče, manjši park ter skupne urbane površine. Dovoz je urejen iz Prekmurske ulice, parkirišča so organizirana na skupnem parkirišču na severovzhodnem delu območja OPPN.

(2) Predviden objekt zdravstvenega doma (objekt 2) je lociran v osrednjem delu območja OPPN. Ob osnovni dejavnosti zdravstvenega doma je predvidena tudi umestitev različnih spremljajočih dejavnosti. Dovoz do objekta je iz vzhodne strani iz Prekmurske ulice. Načrtovana je podzemna garaža z uvozom in izvozom preko skupne klančine v severovzhodnem delu objekta. Parkirišča se uredijo delno v kletni etaži , delno pa na skupnih parkiriščih ob ulici heroja Nandeta na severnem delu območja OPPN.

(3) Na severu območja OPPN je predvidena ureditev športnih igrišč. Uredijo se igrišča za različne športe, tribuna za gledalce in ostale potrebne ureditve.

(4) Vzhodno od načrtovanih objektov ter do športnega igrišča in parkirišč na prostem je speljana večnamenska prometna os razvidna v grafičnem delu.

**11. člen**  
*(tipologija zazidave, višinski, tlorisni gabariti)*

(1) Tipologija zazidave stavb in etažnost:

Predvidena je izgradnja dveh prostostojećih stavb, stavbe za urbani center Tezno ter stavbe za zdravstveno oskrbo.

Stavba (1) za urbani center Tezno je etažnosti klet, pritličje in nadstropje (K+P+1).

Stavba (2) za zdravstveno oskrbo je etažnosti klet, pritličje, tri nadstropja (K+P+3). Stavba je sestavljena iz treh lamel z orientacijo vzhod - zahod, med katere sta umeščena dva vzdolžna atrija. Preseganje višinskih gabaritov stavb je možna le za postavitev strojne opreme in dostopa na streho (dvigala, klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...).

Stavbe so lahko tudi nižjih etažnosti.



(2) Tlorisni gabarit stavbe:

Tlorisni gabariti stavb so razvidni iz kartografske situacije list št.4.2 – Funkcionalno oblikovalski pogoji.

Stavba mestne četrti Tezno s knjižnico (objekt št. 1 v kartografskem delu): osnovni tlorisni gabarit je 28,0 m x 29,0 m.

Stavba zdravstvenega doma (objekt št. 2 v kartografskem delu): osnovni tlorisni gabarit je 52,0 m x 55,0 m.

Natančni tlorisni gabarit stavbe se določi v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta se lahko preseže za max. +1,0 m, v vseh smereh. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene. Tlorisi stavb se lahko poljubno pomikajo znotraj gradbene meje, ki je označena v kartografskem delu, pri čem je gradbena meja meja, ki je objekti ne smejo presegati in je v kartografskem delu označena kot črčkana linija. Dopustna odstopanja so podana v 41. členu tega odloka.

Tloris kleti se umešča znotraj gradbene meje. Tlorisna velikost kletne etaže se opredeli v projektni dokumentaciji, prav tako dovozi in dostopi do nje. Klet med posameznima objektoma je lahko tudi povezana.

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

## **12. člen**

*(pogoji za oblikovanje objektov)*

- (1) Strehe stavb so ravne. Dopustna je izvedba pohodne strehe, predvidena je izvedba zelene strehe v celoti ali delno. Dopustna je postavitve sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih panelov. Preuči se postavitve teh v kombinaciji z zeleno streho.

## **13. člen**

*(pogoji za ureditev zunanjih površin)*

- (1) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.
- (2) Severno od stavbe knjižnice so načrtovane zelene površine z otroškim igriščem, zasaditvijo dreves in grmovnic, sprehajalnimi potmi, klopni ...
- (3) Ob severnem robu območja OPPN, ki poteka po meji zavarovanega območja, se zasaadi pas lesne zarasti lokalno značilnih samoniklih vrst grmovja in drevja v obliki gozdnega roba. Z zasaditvijo pasu lesne zarasti ob severnem robu OPPN, se bo nadomestil del habitata, ki bo z ureditvami OPPN poslabšan.
- (4) Ob vzhodnem robu območja OPPN, kjer območje posega omejuje Ulica heroja Nandeta se ohrani celotni pas lesne zarasti izven površin predvidenega parkirišča.

## **14. člen**

*(zemljiška - gradbena parcela)*

- (1) Zemljiška – gradbena parcela stavbe MČ Tezno in knjižnice je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 232, 234, 235 k.o. Tezno.
- (2) Zemljiška – gradbena parcela objekta zdravstvenega doma je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 232, 234, 235 k.o. Tezno.
- (3) Zemljiška – gradbena parcela zunanjega skupnega parkirišča je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 236, 238, 239, 240 k.o. Tezno.
- (4) Zemljiška – gradbena parcela športnega igrišča je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 231/1 in 233 k.o. Tezno.

## **15. člen**

*(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)*

- (1) Na območju OPPN, razen na prometnih površinah, je dovoljeno postaviti ali urediti enostavne in nezahtevne objekte v skladu z 9. členom tega odloka.
- (2) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja ter pomožnih komunalnih objektov v skladu z določili tega odloka.

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

### **ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE INFRASTRUKTURE**

## **16. člen**

*(splošni pogoji za prometno urejanje)*

Splošni pogoji za ureditev prometa:

- (1) Za potrebe predmetne pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne, parkirne in manipulativne površine.
- (2) Vse povozne in pohodne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda, ter dimenzionirane za prevoz z tovornimi vozili.
- (3) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjeni pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.
- (4) Pločniki so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo robnikov.
- (5) Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3-osnemu vozilu.
- (6) Možna je fazna izvedba, vendar mora vsaka faza predstavljati funkcionalno in prometno-tehnično zaključeno celoto.

## **17. člen**

*(pešci in kolesarji)*

- (1) Promet pešcev in kolesarjev je zagotovljen po obstoječih obodnih cestah in pločnikih ter preko dostopnih in manipulativnih površin znotraj območja OPPN.
- (2) Ob ulici Heroja Nandeta se na odseku od križišča s Prekmursko ulico do predvidenega uvoza zgradi pločnik v dolžini cca 100m.
- (3) Prostor za kolesa se nahajajo v pritličju zdravstvenega objekta. Vsi dostopi bodo omogočali neovirano gibanje invalidnih oseb v skladu z veljavnimi predpisi.

## **18. člen**

*(priključevanje na javno cestno omrežje)*

- (1) Območje OPPN se napaja preko obstoječega prometnega omrežja. Na območje načrtovanih ureditev se predvideva prometni priključek na Prekmurski ulici, kjer je ob vzhodni meji območja OPPN načrtovana večnamenska prometna os, v obliki dovozne ceste do zdravstvene postaje, kletne etaže-garaže pod njo in parkirišča na prostem v vzhodnem delu območja OPPN.
- (2) Večnamenska prometna os je širine 5,00 m in je načrtovana v takšni obliki, da je namenjena kolesarjem, avtomobilom ter reševalnim vozilom. Preko nje je urejen dovoz v kletno etažo garažo, ki se nahaja severno od objekta zdravstvene postaje, prav tako omogoča dovoz do parkirišča na prostem v severovzhodnem delu območja. Ob osi je speljana tudi pešpot, vzdolž nje so urejena parkirna mesta za gibalno ovirane in taksi službo.

- (3) Na območju priključka na Prekmursko ulico do objekta mestne četrti je potrebno ustrezno prilagoditi obstoječe avtobusno postajališče. Priključek se lahko izvede kot križišče ali križišče.
- (4) Preko načrtovanega prometnega priključka na parcelo in parkirišče je predviden tudi dostop za interventna vozila.

#### 19. člen

*(dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil)*

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

#### 20. člen

*(mirujoči promet)*

- (1) Potrebno število parkirnih mest se mora zagotoviti glede na natančno opredeljeno dejavnost v projektni dokumentaciji. Pri določitvi je potrebno upoštevati tabelo:

DEJAVNOSTI	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
1. PISARNIŠKI IN UPRAVNI PROSTORI	
PISARNIŠKI IN UPRAVNI PROSTORI - SPLOŠNO	1 PM / 30 m <sup>2</sup> neto površine
UPRAVNI PISARNIŠKI PROSTORI S ŠTEVILNIM OBISKOM	1 PM / 20 m <sup>2</sup> neto površine
2. PRODAJNI PROSTORI	
TRGOVINE IN TRGOVSKE HIŠE	1 PM / 30 m <sup>2</sup> prodajne površine - najmanj 2 PM
3. PRIREDITVENI PROSTORI	
GLEDALIŠČA, KONCERTNE DVORANE, VEČNAMENSKE DVORANE	1 PM / 5 sedežev + 1PM / 2,5 zaposlenih
4. GOSTILNE IN PRENOČIŠČA	
GOSTILNE LOKALNEGA ZNAČAJA	1 PM / 8 sedežev
5. ZDRAVSTVENE USTANOVE	
ZDRAVSTVENI DOMOVI - SPLOŠNO	1 PM / 30 m <sup>2</sup> neto površine
MANJŠI ZDRAVSTVENI DOMOVI IN AMBULANTE	1 PM / 2 zaposlena + 1 PM / 30 m <sup>2</sup> neto površine, najmanj 3 PM

- (2) Vzhodna večnamenska prometna os, ki poteka vzdolž zdravstvene postaje do športnega parka oz. parkirišča vzhodno od njega, je členjena na skupno prometno površino in je namenjena kolesarjem, osebnim avtomobilom ter reševalnim vozilom. Vzhodna os se v južnem delu priključuje na Prekmursko ulico, v osrednjem delu pa omogoča dovoz na parkirišče.
- (3) Na načrtovanem parkirišču je predvidenih 120 PM, ki so namenjena obiskovalcem zdravstvene postaje in centra mestne četrti Tezno. Parkirišče je zasnovano v slogu parkovnega parkirišča (izdatno senčenje z drevesi).
- (4) V kleti zdravstvene postaje se nahaja garaža s 57 parkirnimi mesti za zaposlene. Uvoz v kletno etažo je načrtovan na severni strani objekta, preko klančine, z vzhodne, večnamenske prometne osi, ki se na južnem delu priključuje na Prekmursko ulico.
- (5) Najmanj 5% parkirnih mest mora biti načrtovanih za vozila funkcionalno oviranih oseb. Na parkiriščih je potrebno zagotoviti ustrezno število PM za invalide ter PM za električna vozila s polnilnico (1 PM /30 PM).



**21. člen**  
*(javni potniški promet)*

Javni prevoz, mestni avtobus je zagotovljen na Ptujski cesti.

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

**22. člen**  
*(splošni pogoji za komunalno urejanje)*

(1) Splošni pogoji:

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

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

**23. člen**  
*(vodovodno omrežje)*

(1) Priključevanje je možno na obstoječi cevovod v Prekmurski ulici in Ulici heroja Nandeta z izgradnjo ustreznih priključnih cevovodov v skladu s pogoji upravljalca. Za potrebe objektov se zgradi novo vodovodno omrežje v dostopnih cestah.

(2) Požarna zaščita se zagotovi preko obstoječega in predvidenega hidrantnega omrežja. Dograditev hidrantnega omrežja se izvede na podlagi ugotovitev požarne študije.

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

(1) Na območju OPPN se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje na Prekmurski in Ulici heroja Nandeta na vzhodni strani. Predvideni objekti se lahko navežejo na obstoječe omrežje.

(2) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanega vodovarstvenega območja.

(3) Izvede se ločen sistem kanalizacije. Komunalne odpadne vode se navežejo na obstoječe omrežje. Priključki se izvedejo direktno na jaške. Končna dispozicija odpadnih vod je CČN Maribor. Padavinske vode iz strešin se ponikajo preko lokalnih ponikovalnic, ki se izvedejo izven vplivnega območja prometnih površin. Padavinske vode iz parkirnih in manipulativnih površin ter podzemne garaže se preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj (SIST EN 858-2) navežejo na kanalizacijsko omrežje.

(4) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.

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

**25. člen**  
*(elektroenergetska infrastruktura in javna razsvetljava)*

(1) Na območju se nahajajo obstoječi SN in NN elektro vodi v upravljanju Elektro Maribor. Vse obstoječe vode je potrebno predhodno zakoličiti, določiti njihovo natančno lego. Vsa dela v njihovi bližini se lahko izvajajo izključno pod pogoji in pod nadzorom upravljalca. Obstoječi vodi se po potrebi zaščitijo ali prestavijo.

(2) Tehnični pogoji za priključitev predvidenega objekta v distribucijsko omrežje:

- zgraditi nova transformatorsko postajo TP 20/0,4 kV ustrezne izvedbe in moči ter jo vključiti v 20 kV omrežje,
  - pridobiti ustrezno lokacijo in projektno dokumentacijo za izgradnjo TP in njeno vključitev v 20 kV omrežje;
  - zgraditi nove nizkonapetostne kabselske priključke iz predvidene transformatorske postaje do novih razdelilnih omaric predvidenih objektov, traso predvidenih NN razvodov določiti v sodelovanju z upravljavcem.
- (3) Pri izvedbi javne razsvetljave upoštevati, da je območje v mirnem in ob gozdnem okolju. Premočna in neprimerna razsvetljava (bela svetloba) je moteča za prostoživeče živali, zato naj bo javna razsvetljava čim bolj diskretna.

#### **26. člen**

*(elektronsko komunikacijsko omrežje)*

- (1) V dostopnih cestah in ulicah se predvidi položitev kabselske kanalizacije, ločeno za TK in KTV omrežja s pripadajočimi jaški. Do posameznih objektov se predvidijo zemeljski priključki.
- (2) Priključna točka za predvideno pozidavo je KJ 137 v Ulici heroja Nandeta iz katerega se položijo ustrezne PE cevi do posameznih objektov.

#### **27. člen**

*(plinovod)*

- (1) V primeru potrebe po oskrbi s plinom se zgradi sekundarno plinovodno omrežje z navezavo na obstoječi plinovod v Prekmurski ulici.

#### **28. člen**

*(ogrevanje in hlajenje)*

- 1) Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi. Dopustna je postavitve sprejemnikov sončne energije in fotovoltaičnih panelov. Preuči se postavitve le teh v kombinaciji z zeleno streho.
  - 2) Raba zemeljskega plina se predvidi le kot možnost za delno pokrivanje potreb za ogrevanje ali kuhanje.
- (3) Dopustno je ogrevanje na toplotne črpalke različnih tipov. V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (vertikalni kolektor-geosonda), bo treba za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti:
- Dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitve geosonde).

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

#### **29. člen**

*(splošno)*

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

#### **30. člen**

*(varstvo pred hrupom)*

- (1) Ugotavljamo, da se ureditveno območje spremembe OPPN v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS št. 59/19) nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Skladno z uredbo je potrebno upoštevati določila:

- gradnjo v skladu z zadnjim stanjem gradbene tehnike,
- uporabo strojev, skladnih z zahtevami iz predpisa, ki ureja emisijo hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,
- optimiziranje obratovalnega časa strojev iz na gradbišču,
- celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
- uporabo začasnih protihrupnih zaslonov.

(2) Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene.

(3) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito ali sanacijo.

(4) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

### **31. člen**

*(varstvo pred onesnaženjem zraka)*

(1) V skladu z veljavnim Odlokom o načrtu za kakovost zunanjega zraka za aglomeracijo Maribor je glede na onesnaženje z delci PM10 celotno območje Mestne občine Maribor razvrščeno v I. območje onesnaženosti, zato zanj velja Načrt o kakovosti zunanjega zraka s svojimi ukrepi. Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varstva okolja, emisij delcev v zrak ter pripadajoče načrte in operativne programe za kakovost zunanjega zraka.

(2) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

(3) Skladno s sprejetim občinskim programom varstva okolja se priporoča izvedba t.i. zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklimne in bilance zelenih površin.

### **32. člen**

*(podnebne spremembe, samooskrba)*

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

(2) Za blaženje podnebnih sprememb se naj upoštevajo tudi zahteve s področja energetike (prioritetna raba energentov, URE, OVE, zmanjševanje TGP glede na nacionalne in občinske programe varstva okolja in energetske podnebne načrte) in trajnostne mobilnosti (kolesarske poti, pešpoti, povezave z JP, kolesarnice in prostori za parkiranje koles, ozelenitev parkirišč, vodoprepustne površine,...).

(3) Izbor drevesnih vrst za zasaditev naj bo premišljen, da bo ustrezal ravnim pogojem na mikrolokaciji in bo poudarek na pestrosti domorodnih in medovitih vrst.

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

### **33. člen**

*(zaščita pred onesnaževanjem podtalnice)*

(1) Območje OPPN leži izven vodovarstvenem območju.

(2) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključuje na komunalni čistilni napravi.

(3) Padavinske vode iz obravnavanega območja (iz strehe objekta, parkirišča, ceste...) je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriterno ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

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

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

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

(7) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (vertikalni kolektor-geosonda), bo treba za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti:

- Dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitev geosonde).

#### **34. člen**

*(odpadki)*

(1) Ravnanje z odpadki se izvaja v skladu z veljavno zakonodajo in določili občinskega odloka. Na območju se izvaja ločeno zbiranje odpadkov. V sklopu funkcionalnega zemljišča je investitor dolžan zagotoviti zbiralnice ločenih frakcij. Dostop za komunalna vozila je zagotovljen po vseh javnih dostopnih cestah.

(2) Vse odpadke je potrebno ločevati ter predati v uporabo ustreznim prevzemnikom.

(3) V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

#### **35. člen**

*(varovanje gozda)*

1. Območje OPPN mora biti skladno z območjem osnovne namenske rabe to je s stavbnimi zemljišči, oziroma s Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor, (MUV st. 17/2021), z dne 4.8.2021, in meri 14.473 m<sup>2</sup>. Območje OPPN ne sme vsebovati zemljišč, katerim je določena namenska raba gozdno zemljišče.
2. Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 10 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja predlaganega OPPN, vsaj 1 m.
3. Investitor oz. lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji, kot doslej.
4. Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega OPPN niso dovoljeni.

#### **36. člen**

*(varovanje naravnih vrednot)*

(1) Na območjih strnjene poselitve se biotska raznovrstnost ohranja tako, da se:

- omogoča povezanost habitatov na območjih strnjene poselitve z naravo zunaj teh območij, če je to tehnično izvedljivo in ne zahteva nesorazmernih stroškov,

- ohranjajo zelene površine, drevesa, skupine dreves, stoječe in tekoče vode in drugi življenjski prostori,

- ob gradnji objektov in naprav uporabljajo takšne tehnične rešitve, ki niso past ali ovira za živali oziroma se po gradnji, če se kot take izkažejo, z dodatnimi ukrepi odpravljajo.

(2) Območje OPPN meji na zavarovano območje Stražun — gozd naravni spomenik (IŠ 688), ki je zavarovano z Odlokom o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor (Uradni



vestnik občin Dravograd, Maribor, Pesnica, Radlje ob Dravi, Ravne na Koroškem in Ruše, številka 17/92) in na območje naravne vrednote Stražun 1 (IŠ 6458), določene s Pravilnikom o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15 in 7/19). Za ohranitev bistvenih značilnosti, zaradi katerih je območje zavarovano, se upoštevajo naslednji pogoji:

- ob severnem robu območja OPPN, ki poteka po meji zavarovanega območja, se zasadi pas lesne zarasti lokalno značilnih samoniklih vrst grmovja in drevja v obliki gozdnega roba, da se ohrani stanje prehranjevalnega habitata netopirjev. Netopirji se prehranjujejo z žuželkami, številne vrste teh žuželk pa živijo v drevju in grmovju. Z zasaditvijo pasu lesne zarasti ob severnem robu OPPN, se bo nadomestil del habitata, ki bo z ureditvami OPPN poslabšan;
- ob vzhodnem robu območja OPPN, kjer območje posega omejuje Ulica heroja Nandeta se ohrani celotni pas lesne zarasti izven površin predvidenega parkirišča;
- za umetno osvetljevanje naj bo predvideno minimalno potrebno število svetil, ki iz varnostnih razlogov zagotavljajo zadostno osvetljenost površin. Uporabijo se čim nižja svetila, ki omogočajo optimalno in zadostno osvetljenost prostora in ne osvetljujejo neba in okolice. Ob upoštevanju ostalih zahtev Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10 in 46/13) se uporabijo žarnice z nizkim sevanjem UV svetlobe. S tem se prepreči prekomerno privabljanje žuželk in posledični upad njihovih populacij zaradi efekta ekološke pasti ter s tem poslabšanje prehranjevalnega habitata netopirjev;
- fasad objektov se ne razsvetljuje;
- razsvetljava mora biti vezana na senzorje gibanja, na tak način, da se svetila vklopijo le ob prisotnosti ljudi;
- v umetnih svetilih se uporabi svetilke oranžni (amber) LED ali beli LED s filtrom, ki ne prepušča;
- modre svetlobe pod 500 nm. Bela svetloba (4000 K) zaradi visokega deleža modre barve močno onesnažuje;
- nebo in privlači žuželke ter lahko zaradi efekta ekološke pasti bistveno vpliva na kakovost habitata netopirjev;
- izvedejo se svetilke z 0 % sevanja v nebo, da se zmanjša bleščanje in prepreči svetenje nad vodoravnico;
- razsvetljava športnih igrišč je treba izklopiti najpozneje do 22:00 ali najpozneje eno uro po koncu športne ali druge prireditve;
- vsa zemeljska dela se izvedejo na način, da se prepreči vnos in razširjanje tujerodnih invazivnih vrst, saj le - te povzročijo spremembo rastlinske združbe in spremembo kakovosti habitata živalskih vrst, s tem pa je ogrožen namen zavarovanja območja. Iz istega razloga se tudi za parkovno ureditev ne uporabijo tujerodne invazivne vrste.

### **37. člen**

*(varstvo kulturne dediščine)*

(1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.

(2) Na celotnem območja urejanja veljajo splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin, ki naj se smiselno vključijo v prostorski akt:

- strokovni nadzor nad posegi

v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;

- ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline 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. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se

ne opravijo raziskave arheoloških ostalin, oz. se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

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

### 38. člen

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

#### Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:

(1) Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

(2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

(3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov ter
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

(4) V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.

#### Varstvo pred požarom:

(1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost za nastanek požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.

(2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

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

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

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

(5) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

## VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 39. člen

*(etape)*

(1) Izgradnja objektov in ureditve načrtovane z OPPN se lahko izvajajo v več časovno neodvisnih etapah. Vsaka etapa mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanji ureditvami.

## **IX. DOPUSTNA ODSTOPANJA**

### **41. člen**

*(odstopanja glede novogradenj)*

(1) Natančni tlorisni gabarit stavbe se določi v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta se lahko preseže za max. +1,0 m, v vseh smereh. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene.

(2) Znotraj gradbene meje so zarisani načelni tlorisi stavb. Tlorisi stavb se lahko premikajo znotraj gradbene meje poljubno, presegati je ne smejo, lahko se je dotikajo. Preseganje gradbene meje je dovoljeno samo s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase. To so nadstreški, balkoni, loggie, zunanje stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno.

### **42. člen**

*(odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)*

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

## **X. OSTALI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN**

### **43. člen**

*(obveznosti investitorjev)*

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

### **44. člen**

*(obveznosti izvajalcev)*

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

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

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

#### **45. člen**

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

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

### **XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

#### **46. člen**

*(občinski prostorski akti)*

(1) Z dnem uveljavitve tega akta na območju iz 4. člena tega odloka preneha veljati Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor (MUV št. 19, dne 18.9.2018).

#### **47. člen**

*(vpogled OPPN)*

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

#### **48. člen**

*(začetek veljavnosti)*

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





**MESTNA OBČINA MARIBOR**  
**MESTNA UPRAVA**  
Urad za komunalno, promet in prostor  
**Sektor za urejanje prostora**

---

## OBRAZLOŽITEV

### Uvod:

Predmet občinskega podrobnega prostorskega načrta (krajše OPPN) je načrtovanje posegov in ureditev na območju, ki se nahaja vzhodno od OŠ Martina Konška, zahodno od Ulice heroja Nandeta in severno od Prekmurske ulice na Teznm.

Območje je v naravi nepozidano.

### Ocena stanja in razlogi za izdelavo OPPN

V naravi so površine delno degradirane, delno pa se uporabljajo kot površine za neorganizirano vrtičkarsko dejavnost. Prostorski akt, ki velja za predmetno območje je Odlok o občinskem podrobnem

prostorskem načrtu za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor, objavljen v MUV, št. 19, dne 18.9.2018.

Za območje OPPN je v letu 2020, bil izveden javni arhitekturni natečaj za objekta urbanega centra Tezno in zdravstvene postaje. Izbrana je natečajna rešitev pod šifro 21363. Koncept ureditve v izbrani natečajni rešitvi, se v večji meri razlikuje od koncepta ureditve v veljavnem odloku tako, da se je izkazala potreba pripravi in sprejemanja novega OPPN, s katerim se bo po sprejetju le -tega preklical sedaj veljavni OPPN.

### Koncept pozidave in prometne ureditve po izbrani natečajni rešitvi:

Stavba (1) za urbani center Tezno je etažnosti klet, pritličje in nadstropje (K+P+1). Locirana je v južnem delu območja OPPN, ob Prekmurski ulici in ob predvideno peš potezo - promenado, ki je speljana preko tržne ploščadi (nov Tezenski trg), od Prekmurske ceste do zdravstvene postaje, ki se nahaja severneje.

Stavba (2) za zdravstveno oskrbo je etažnosti klet, pritličje, tri nadstropja (K+P+3). Stavba je sestavljena iz treh lamel z orientacijo vzhod - zahod, med katere sta umeščena dva vzdolžna atrija. V objektu zdravstvene postaje so načrtovane različne ambulante s spremljajočimi prostori ter lekarna.

Na severu območja blizu stavbe osnovne šole Martin Konšak in severno od zdravstvene postaje je predvidena ureditev šolskih športnih igrišč za različne športe, načrtovana je tudi tribuna za gledalce. Dostop do njih je urejen s strani osnovne šole, po obstoječi dostopni, dovozni poti.

### Prometna ureditev:

Območje se prometno navezuje na Prekmursko cesto, preko sistema enosmerne ceste), ki poteka po obodu parcele namenjen gradnji. Uvoz je na vzhodni, izvoz na zahodni strani parcele.

Obstoječa dovozna cesta, ki prečka glavni peš dostop do OŠ se preoblikuje v pešpot.

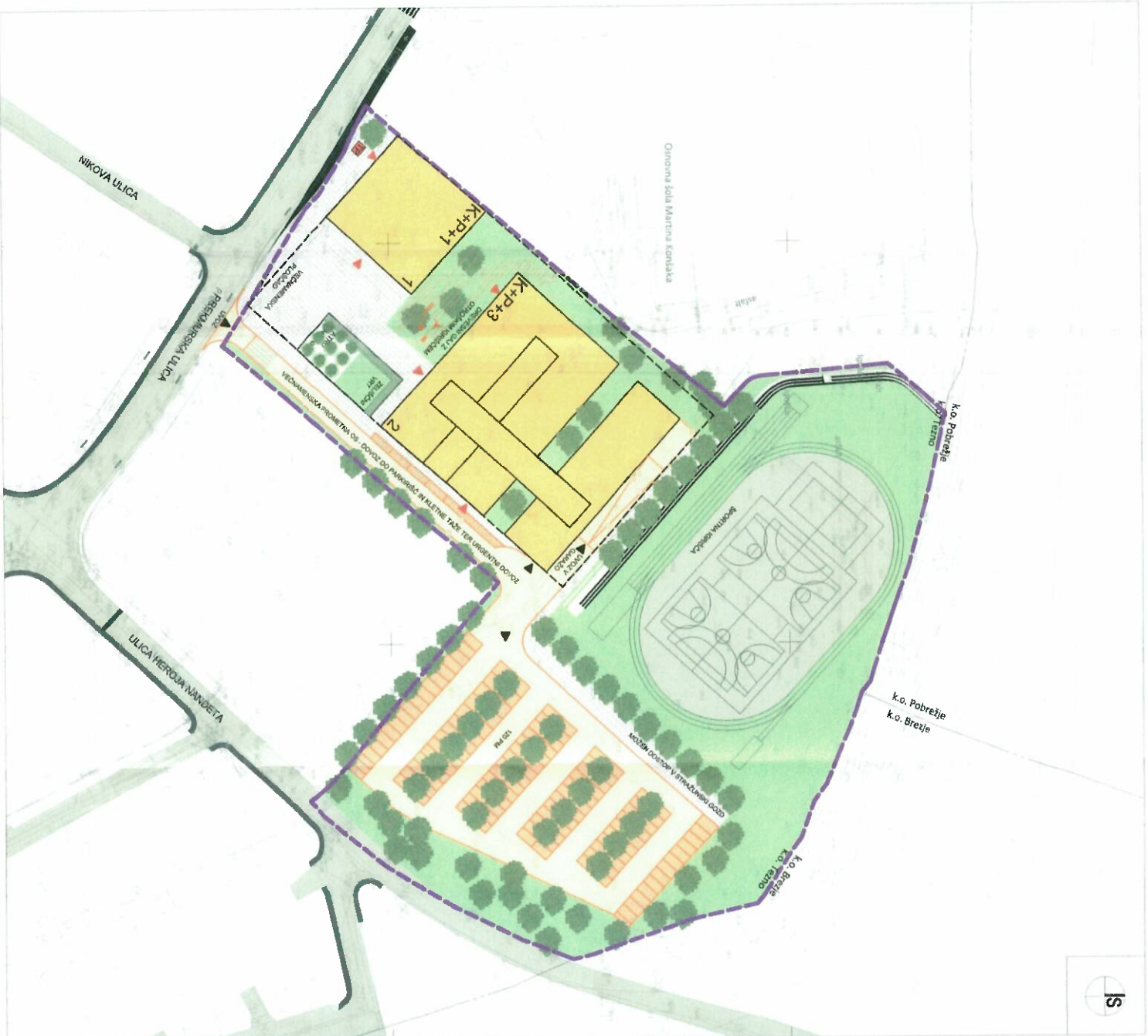
Na načrtovanem parkirišču je predvidenih 120 PM, ki so namenjena obiskovalcem zdravstvene postaje in centra mestne četrti Tezno. Parkirišče je zasnovano v slogu parkovnega parkirišča (izdatno senčenje z drevesi).

V kleti zdravstvene postaje se nahaja garaža s 57 parkirnimi mesti za zaposlene. Uvoz v kletno etažo je načrtovan na severni strani objekta, preko klančine, z vzhodne, večnamenske prometne osi, ki se na južnem delu priključuje na Prekmursko ulico.

Pripravila:

Vesna Bauman, podsekretarka

Maja Reichenberg Heričko,  
vodja sektorja po pooblastilu



**LEGENDA:**

- MEJA OBMOČJA OPPN
- OBSTOJEČE ULICE
- PREDVIDENO**
- OBJEKTI
- GRADBENA MEJA
- ATRIJ KNUŽNICE V KLETNI ETAŽI
- DOVOZNA CESTA
- PARKIRIŠČA
- POPLOČENE, TLAKOVANE POUVRŠINE
- ZELENICA
- 1.2 OZNAKA OBJEKTA
- K+P+1 ETAŽNOST OBJEKTOV
- SMER VHODA V OBJEKT
- SMER DOVOZA, UVOZA
- DREVEŠA
- TRANSFORMATORSKA POSTAJA

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

PROJEKT: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT Z**

FAZA: **TEŽNO V MESTNI OBČINI MARIBOR**

NASLOV LISTA: **DOPOLNJEN OSNUTEK**

NAROČNIK IN INVESTITOR: **MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 20**

NOSILEC NALOGE: **Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arch. PA PPN ZA**

SODELAVKA: **Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arch. PA PPN ZA**

ŠT. PROJEKTA: **2021/OPPn-028**

DATUM PROJEKTA: **FEBRUAR 2022**

MERILO: **1 : 1000**

ŠT. LISTA:

## ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA URBANI CENTER TEZNO V MESTNI OBČINI MARIBOR



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

IZDELANO: februar 2022

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI  
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA URBANI  
CENTER TEZNO V MESTNI OBČINI MARIBOR**

FAZA OPPN: **DOPOLNJEN OSNUTEK**

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

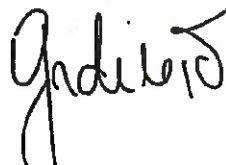
IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**  
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

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

ŠTEV. PROJEKTA: 29/AK-2021-EE

IZDELANO: februar 2022

Direktorica:  
Špela GRDINIČ, mag. inž. log.





## VSEBINA:

### *Tekstualni del:*

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV .....	5
1. NAMEN IN CILJI NALOGE .....	7
2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE .....	9
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN.....	12
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	21
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	21
4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve .....	21
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	22
4.1.2.1. Cestno omrežje.....	22
4.1.2.2. Vodovodno omrežje .....	23
4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje .....	24
4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje .....	24
4.1.2.5. Plinovodno omrežje.....	25
4.1.2.6. TK in druga kabelska omrežja.....	25
4.1.2.7. Ogrevanje in hlajenje .....	25
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike ...	28
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	29
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	30
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE .....	31
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	32

## **Grafični del:**

### **Seznam slik:**

Slika 1: Položaj območja OPPN v širšem območju v Mestni občini Maribor .....	12
Slika 2: Funkcionalna shema zasnove središča.....	14
Slika 3: Parтерна ureditev pred centrom mestne četrti Tezno .....	15
Slika 4: Pogled na vzhodni vogal stavbe zdravstvenega doma vzdolž promenade .....	16
Slika 5: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija .....	20
Slika 6: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo ..	27

## POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah takšnih ali drugačnih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za Občinski podrobni prostorski načrt za del območja za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor; (v nadaljevanju: OPPN).

Območje OPPN se nahaja v k.o. Tezno, severno od Prekmurske ulice in zahodno od Ulice heroja Nandeta. Na zahodu območje meji na območje osnovne šole Martina Konška, na severu pa na Stražunski gozd. Območje je nepozidano.

Območje je določeno z ureditveno mejo, ki obsega lastniške parcele ali njihove dele s parcelnimi številkami 231/1, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239, 240, vse k.o. 680 – Tezno. Velikost zemljišča je 14.473 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

Priključke na območju OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine vključno s priključki, dovoznimi potmi in parkirišči;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- priključek na elektroenergetsko omrežje;
- priključitev na omrežje elektronskih komunikacij (TK in druga kabelska omrežja),
- priključitev na plinovodno omrežje.

Izgradnja objektov in ureditve načrtovane z OPPN se lahko izvajajo v več časovno neodvisnih etapah. Vsaka etapa mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

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

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

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene gradnji zdravstvenega, izobraževalnega in socialnega središča, ureditvi šolskega igrišča ter zunanjih površin, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju. Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.



## 1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) s 01. 06. 2018 so bile vzpostavljene pravne podlage za uporabo nekaterih novih instrumentov pri načrtovanju oz. urejanju prostora v slovenski praksi. Njihov skupni imenovalec je cilj, da se izboljša kvaliteta prostorskega načrtovanja, da se načrtuje celostno in kompleksno ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj korektno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

Med nove instrumente, ki jih je opredelil ZUreP-2, sodi tudi elaborat ekonomike.

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Pomembno je, da so tisti, ki odločajo in sprejemajo prostorske akte, z opisanimi posledicami seznanjeni dovolj celovito in predvsem pravočasno – to je dovolj zgodaj, da lahko svoje odločitve še ustrezno prilagodijo. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določi primerna etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

Meseca julija 2019 je pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike se pripravi k občinskemu prostorskemu načrtu (OPN) ali občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN), z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt, h kateremu oz. na podlagi katerega je pripravljen. Ta preveritev se opravi tako, da se za načrtovane prostorske ureditve v OPN oz. OPPN ocenijo potrebne investicije oz. stroški v najširšem smislu (t.j. negativni primarni in sekundarni učinki) za zagotovitev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Potrebno je, da občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah pozna in se zaveda posledic svojih odločitev na gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo, saj s sprejetjem prostorskega akta sprejema tudi določene obveze v zvezi z njihovim zagotavljanjem.

Podlaga, v kateri so predstavljene opisane posledice načrtovanih prostorskih ureditev, je elaborat ekonomike.

Namen te naloge je izdelava elaborata ekonomike k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

Ker se z elaboratom ekonomike preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, je v primeru:

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura in družbena infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v OPPN načrtovane prostorske ureditve; pri tem je gospodarska javna infrastruktura povzeta iz občinskega podrobnega prostorskega načrta, posledice načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo pa so ocenjene izvorno, saj v okviru strokovnih podlag za občinski podrobni prostorski načrt tovrstne proučitve niso bile izvedene;
- podana ocena investicij ter ocena možnih virov finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje oz. opredelitev posledic na določene vrste infrastrukture, izražena z drugimi primernimi kazalniki;
- predlagana etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

## 2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

### 2.1. PRAVNE PODLAGE

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

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

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

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

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

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

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

- **Komunalna oprema** je del gospodarske javne infrastrukture in jo predstavljajo:

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

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

## 2.2. VSEBINSKE PODLAGE

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

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Občinski podrobni prostorski načrt za Urbani center Tezno v Mestni občini Maribor, (izdelal Urbis d.o.o., št. projekta 2021/OPPN-028, februar 2022); v nadaljevanju: OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN.

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

**OPPN** je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena. Z njim se za načrtovane prostorske ureditve podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe, če je ta potrebna;
- pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepe za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja ter ohranjanje narave;



- rešitve in ukrepe za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter druge vsebine glede na namen in območje, za katerega se OPPN pripravi.

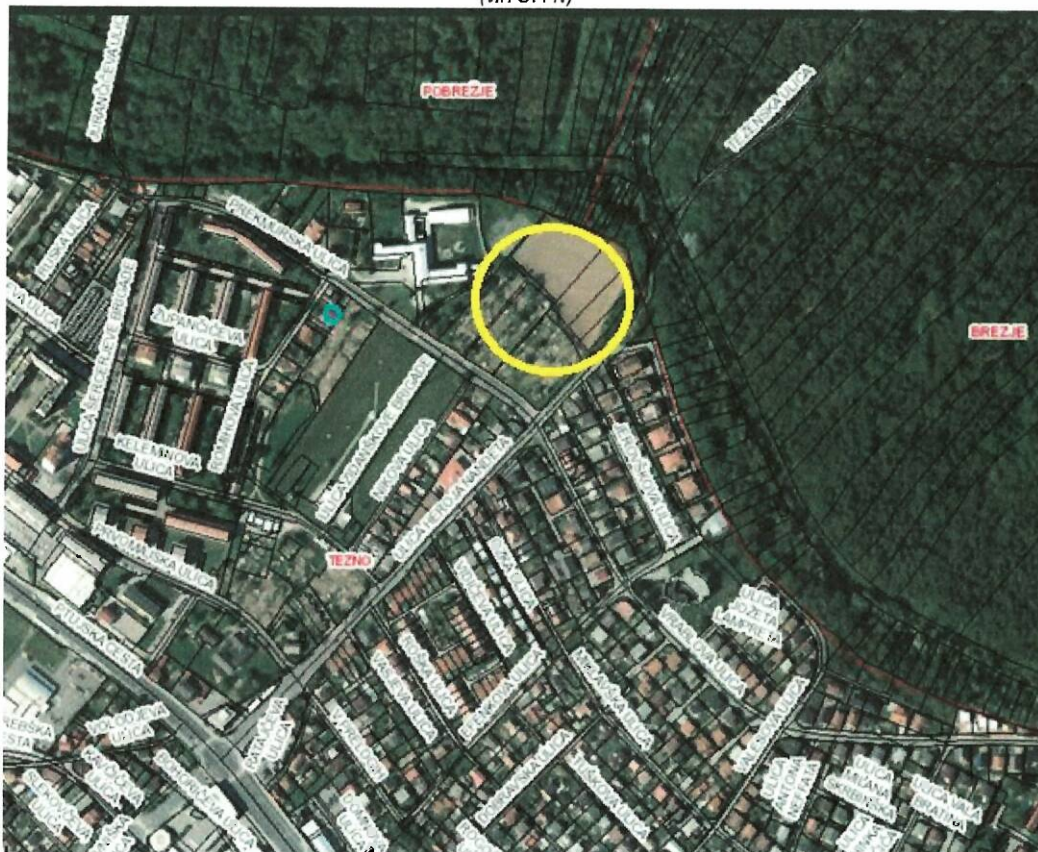
Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

### 3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Območje OPPN se nahaja v k.o. Tezno, severno od Prekmurske ulice in zahodno od Ulice heroja Nandeta. Na zahodu območje meji na območje osnovne šole Martina Konška, na severu pa na Stražunski gozd. Območje je nepozidano.

Slika 1: Položaj območja OPPN v širšem območju v Mestni občini Maribor

(vir: OPPN)



Območje je določeno z ureditveno mejo, ki obsega lastniške parcele ali njihove dele s parcelnimi številkami 231/1, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239, 240, vse k.o. 680 – Tezno.

Na območje ob Ulico heroja Nandeta, Prekmursko ulico, območje Osnoven šole Martina Konška in ob Stražunski gozd, na zemljišče veliko 14 473 m<sup>2</sup>, se umešča novo središče – urbani center Tezno, z zdravstvenim, izobraževalnim in socialnim središčem.

Območje predstavlja rob strnjene urbane strukture, pretežno stanovanjske pozidave, ki se v severnem delu dotika Stražunskega gozda. Na zemljišču, ki je nepozidano se nahajajo vrtilčki, v severne delu, ob osnovni šoli, se nahaja obstoječe šolsko igrišče. Prometno je območje dobro dostopno.

Investitor, lastnik zemljišč in pobudnik namerava na obravnavanih parcelah s št. 231/1, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239, 240 (vse k.o. 680 Tezno), na zemljišču velikem 14 473 m<sup>2</sup>, izvesti ureditve povezane z izgradnjo novega objekta namenjenega zdravstveni oskrbi, ureditev parkirnih in zelenih

površin. Prav tako se predvidi Urbani center Tezno, v okviru katerega se umeščajo objekt in zunanje površine ter novo športno igrišče Osnovne šole Martin Konšak. V okviru Urbanega centra Tezno se zagotovijo prostori za mestno četrt, knjižnico Tezno, večnamensko dvorano ter prostore za delovanje društev. Na pripadajočih zunanjih površinah se uredijo parkovne, urbane, zelene površine ter skupne parkirne površine, ki bodo namenjene tudi obiskovalcem prireditev oz. uporabnikom novega športnega igrišča pri osnovni šoli.

Na ureditvenem območju OPPN se glede na dejansko rabo prostora nahaja nepozidano zemljišče, v pretežni meri so njive in vrtički, v severozahodnem delu se nahaja obstoječe šolsko igrišče.

Predvidene ureditve, ki se načrtujejo so:

- umestitev zdravstvenega, izobraževalnega in socialnega središča,
- ureditev šolskega igrišča,
- ureditev zunanjih površin,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

Zdravstveno, izobraževalno in socialno središče je sestavljeno:

- objekt Centra mestne četrti Tezno,
- objekt zdravstvene postaje Tezno,
- kletnih prostorov - garaža,
- večjega parkirišča na prostem,
- ureditev šolskega športnega igrišča,
- prometnih, dovoznih površin.

Funkcionalna zasnova središča je načrtovana tako, da se od Prekmurske ulice na jugu do Stražunskega gozda na severu načrtuje večnamenska prometna, dovozna os, mešanega prometa, promenada. Le-ta je členjena na skupno prometno površino, ki je namenjena kolesarjem, avtomobilom ter reševalnim vozilom. Preko nje je urejen dovoz v kletno etažo garažo, ki se nahaja severno do objekta zdravstvene postaje, prav tako omogoča dovoz do parkirišča na prostem v severovzhodnem delu območja. Ob večnamenski prometni osi je speljana tudi pešpot, vzdolž nje so urejena parkirna mesta za gibalno ovirane in taksij službo.

Zahodno od prometne, dovozne ceste, osi, sta načrtovana objekta Centra mestne četrti Tezno in objekt zdravstvene postaje Tezno.

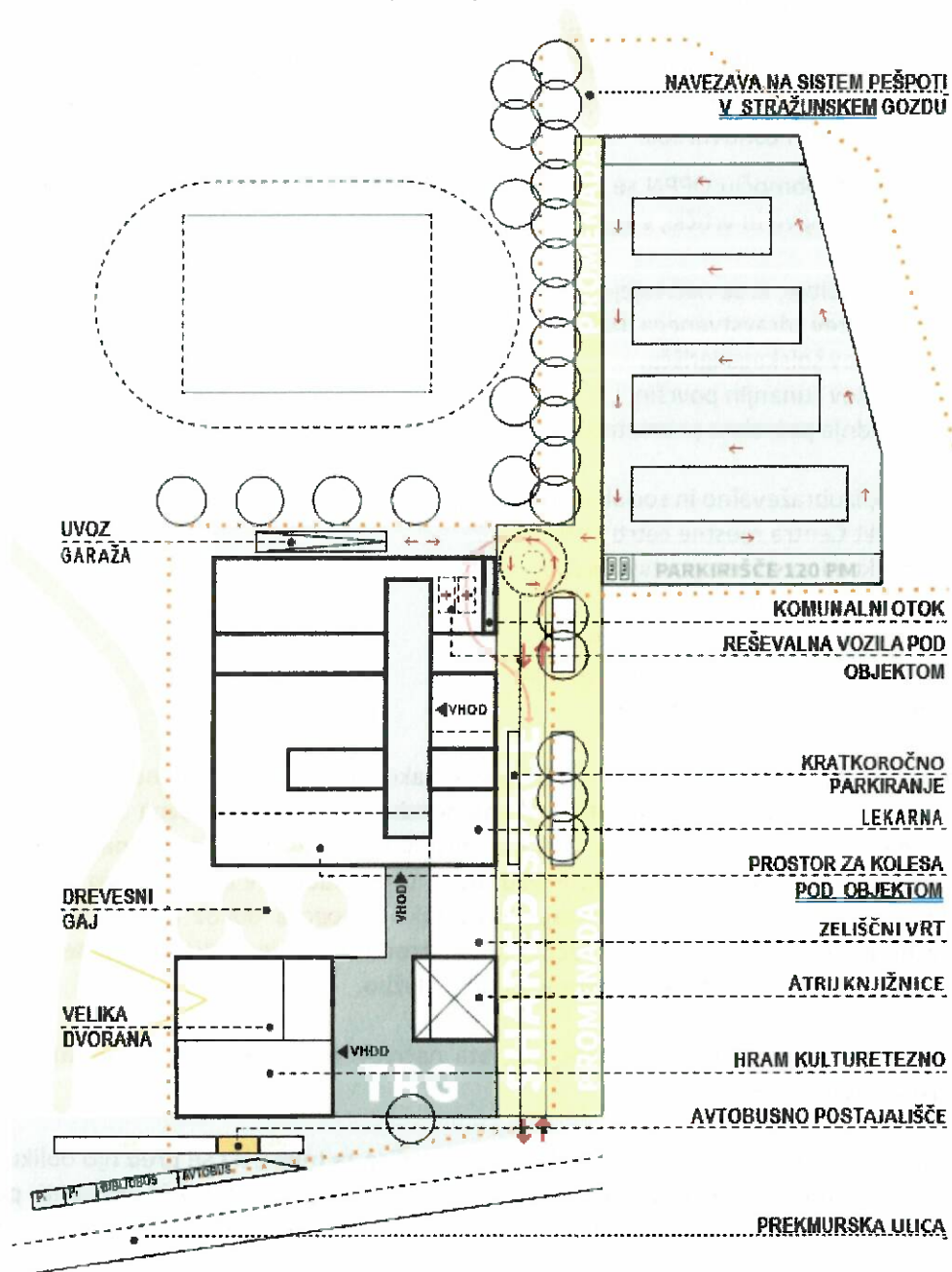
Zdravstvena postaja je odmaknjena od Prekmurske ulice za toliko, da se pred njo oblikuje javni odprti prostor s tržno površino. Parter je oblikovan tako, da se ustvarijo raznoliki ambient: poglobljen atrij knjižnice, tržni prostor na južni in zahodni strani atrija, gostinska ploščad ter zeleni pas med četrtim centrom in zdravstveno postajo, kjer se nahaja drevesni gaj z otroškim igriščem.

Severno in vzhodno od načrtovanih objektov ter med športnim igriščem in parkiriščem na prostem je speljana promenada, ki preko tržne ploščadi prevzema peš in kolesarski promet iz severnega roba Prekmurske ulice (z avtobusnim postajališčem pred četrtim centrom) in omogoča dostope do obeh stavb javnega značaja.



Slika 2: Funkcionalna shema zasnove središča

(vir: OPPN)



### Zazidalna zasnova Centra mestne četrti Tezno

Center mestne četrti Tezno je namenjen druženju in socializaciji meščanov mestne četrti Tezno. Lociran je v južnem delu območja OPPN, ob Prekmurski ulici in ob predvideno peš potezo - promenado, ki je speljana preko tržne ploščadi (nov Tezenski trg), od Prekmurske ceste do zdravstvene postaje, ki se nahaja severneje.

Objekt mestne četrti, je zasnovan tako, da ohranja »parkovni parter«, polovični del objekta pa je vkopan v zemljo, zaradi namere in potreb po zviševanju zaznave prostornosti ter zasnove urbanega



parterja z odpiranjem vedut proti Stražunskemu gozdu (trg, promenada). Stavba v parkovni zasnovi urbanega parka učinkuje kot lahkotna, paviljonska struktura, ki funkcionalno in estetsko deluje tudi navzven, na zunanje površine.

V objektu so predvideni:

- večnamenska dvorana,
- knjižnica mestne četrti,
- kavarna ter vsi potrebni spremljajoči prostori.

Objekt je etažnosti klet, pritličje in nadstropje (K+P+1).

V kleti se nahajajo skladišče dvorane, knjižnica, servisni prostori. V pritličju so predvideni večnamenska dvorana, del knjižnice, gostinski prostor in prostori mestne četrti. V nadstropju so načrtovani del večnamenske dvorane, prostori mestne četrti in servisni prostori.

Na vzhodni strani objekta se nahaja tržna ploščad s poglobljenim atrijem, na južni strani je izoblikovan ulični parter s prepoznavno urbano opremo: avtobusno postajališče in postajališče za bibliobus ter kolesarnica pod drevoredom.

**Slika 3: Parтерна ureditev pred centrom mestne četrti Tezno**

(vir: OPPN)



### **Zazidalna zasnova zdravstvene postaje Tezno**

Zdravstvena postaja Tezno je locirana v osrednji prostor območja OPPN, ob večnamensko prometno os s promenado, severno od centra mestne četrti.

Zasnova objekta zdravstvene postaje upošteva ustvarjene danosti. Kompakten, prostostoječ stavbni volumen objekta sestavljajo tri lamele z orientacijo vzhod - zahod, med katere sta umeščena dva vzdolžna atrija. V smeri sever-jug vse tri lamele povezuje funkcionalna in infrastrukturna lamela objekta, ki je pomaknjena proti vzhodnemu robu stavbe.

V objektu zdravstvene postaje so načrtovane različne ambulante s spremljajočimi prostori ter lekarna.

Objekt je etažnosti klet, pritličje in 3 nadstropja (K+P+3).

V kleti se nahaja garaža s 57 parkirnimi mesti za zaposlene. Uvoz v kletno etažo je načrtovan na severni strani objekta, preko klančine, z vzhodne, večnamenske prometne osi, ki se na južnem delu priključuje na Prekmursko ulico.

V pritličju objekta so predvideni prostori zdravstvenega doma z ambulantami, čakalnicami in drugimi spremljajočimi prostori ter lekarna.

V nadstropjih so načrtovane različne ambulante in njim pripadajoči prostori.

Vhoda v objekta sta predvidena dva, eden v južnem delu ter drugi v severovzhodnem delu.

**Slika 4: Pogled na vzhodni vogal stavbe zdravstvenega doma vzdolž promenade**

*(vir: OPPN)*



### **Zasnova parkirišč na prostem**

Vzhodna večnamenska prometna os, ki poteka vzdolž zdravstvene postaje do športnega parka oz. parkirišča vzhodno od njega, je členjena na skupno prometno površino in je namenjena kolesarjem, osebnim avtomobilom ter reševalnim vozilom.

Vzhodna os se v južnem delu priključuje na Prekmursko ulico, v osrednjem delu pa omogoča dovoz na parkirišče.

Na načrtovanem parkirišču je predvidenih 120 PM, ki so namenjena obiskovalcem zdravstvene postaje in centra mestne četrti Tezno.

Parkirišče je zasnovano v slogu parkovnega parkirišča (izdatno senčenje z drevesi).

### Ureditev šolskega športnega igrišča

Na severu območja, blizu stavbe osnovne šole in severno od zdravstvene postaje, je predvidena ureditev šolskih športnih igrišč. Uredijo se igrišča za različne športe, načrtovana je tudi tribuna za gledalce.

Dostop do njih je urejen s strani osnovne šole, po obstoječi dostopni, dovozni poti. Prav tako je možno urediti dovoz z nove večnamenske prometne dovozne ceste v jugovzhodnem delu območja OPPN.

#### Pogoji glede vrste dopustnih objektov in dejavnosti

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

#### Enostavni in nezahtevni objekti

- drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje,
- drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- drugi gradbeni posegi
  - trajno reliefno preoblikovanje terena,
  - gradbeni posegi za opremo odprtih površin
- majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (nadstrešnica, vetrolov ...)
- pomožno objekt v javni rabi
- ograja
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja

#### Dopustne dejavnosti

Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.

Podrobnejša namenska raba površin: **površine za stanovanjske in dopolnilne dejavnosti.**

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

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

- poslovne dejavnosti;
- trgovske dejavnosti;
- zdravstvene dejavnosti;
- storitvene dejavnosti;



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

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

V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- gradnja novih objektov, vključno z dozidavo, nadzidavo in gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov, gradnja gradbeno inženirskih objektov,
- rekonstrukcije,
- sprememba namembnosti,
- vzdrževanje objektov,
- odstranitev objektov in druga pripravljala dela.

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

#### Tipologija zazidave, tlorisni, višinski gabariti

Tipologija zazidave stavbe in etažnost:

Predvidena je izgradnja prostoječih stavb, v kombinaciji z dovoljenimi dejavnostmi po podrobnejši namenski rabi prostora. Stavba za zdravstvo ima etažnost klet, pritličje, tri nadstropja (K+P+3).

Stavba za knjižnico in mestno četrt s prireditveno dvorano je etažnosti klet, pritličje in nadstropje (K+P+1).

Preseganje višinskih gabaritov stavb je možna le za postavitev strojne opreme in dostopa na streho (dvigala, klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...).

Tlorisni gabarit stavbe:

Natančni tlorisni gabarit stavbe se določi v projektni dokumentaciji. Zarisana tlorisna linija objekta se lahko preseže za max. +1,0 m, v vseh smereh. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene. Tlorisna velikost kletne etaže se opredeli v projektni dokumentaciji, prav tako dovozi in dostopi do nje. Tloris kleti se umešča znotraj gradbene meje.

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

#### Pogoji za oblikovanje objektov

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

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

Postavitev klimatskih naprav ni dovoljena na fasadi proti cesti.

#### Pogoji za ureditev zunanjih površin

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

Severno od stavbe knjižnice so načrtovane zelene površine z otroškim igriščem, zasaditvijo dreves in grmovnic, sprehajalnimi potmi, klopami itd.

Ob severnem robu območja OPPN, ki poteka po meji zavarovanega območja, se zasaadi pas lesne zarasti lokalno značilnih samoniklih vrst grmovja in drevja v obliki gozdnega roba, da se ohrani stanje prehranjevalnega habitata netopirjev. Netopirji se prehranjujejo z žuželkami, številne vrste teh žuželk pa živijo v drevju in grmovju. Z zasaditvijo pasu lesne zarasti ob severnem robu OPPN, se bo nadomestil del habitata, ki bo z ureditvami OPPN poslabšan.

Ob vzhodnem robu območja OPPN, kjer območje posega omejuje Ulica heroja Nandeta se ohrani celotni pas lesne zarasti izven površin predvidenega parkirišča.



#### Zemljiška - gradbena parcela

Zemljiška – gradbena parcela zdravstvenega doma in lekarne je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 236, 238, 239, 240 k.o. Tezno.

Zemljiška – gradbena parcela stavbe MČ, knjižnice je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 232, 234, 235, 236 k.o. Tezno.

Zemljiška – gradbena parcela športnega igrišča je sestavljena iz parcel ali dela parcel št.: 231/1 in 233 k.o. Tezno.

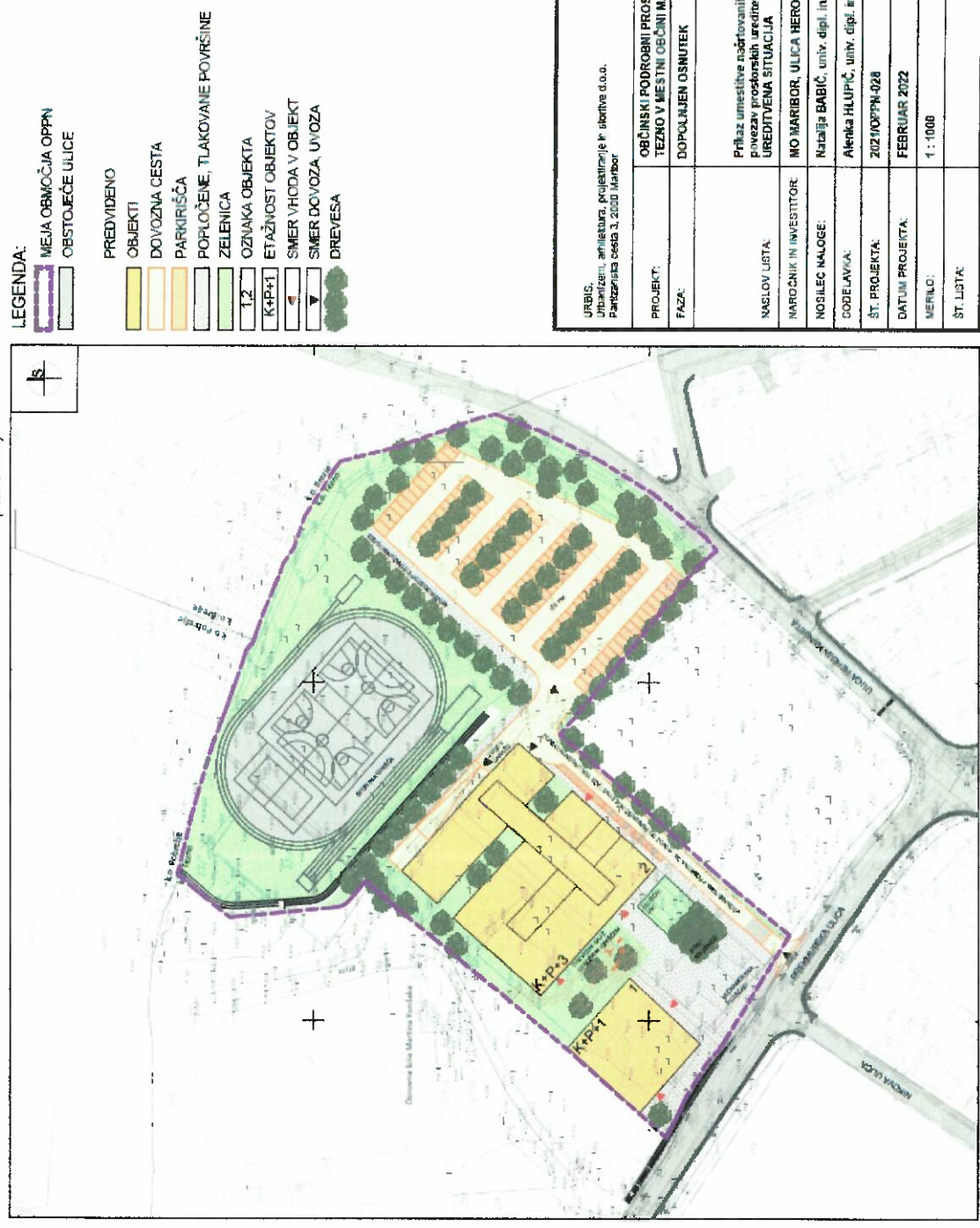
#### Pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov

Na območju OPPN, razen na prometnih površinah, je dovoljeno postaviti ali urediti enostavne objekte v skladu z 8. členom tega odloka. Podporni zidovi se lahko postavijo do sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi na mejo. Ostali enostavni objekti se lahko postavijo 1,5 m od sosednje parcele, s soglasjem lastnika sosednje parcele tudi bližje.

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

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

Slika 5: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija  
(vir: OPPN)



- LEGENDA:
- MEJA OBMOČJA OPPN
  - OBSTOJEČE ULICE
  - PREDVIDENO
  - OBJEKTI
  - DOVOZNA CESTA
  - PARKIRIŠČA
  - POBLOČENE, TLAKOVANE POVRŠINE
  - ZELENICA
  - OZNAKA OBJEKTA
  - T.2
  - K+P+1
  - ETAŽNOST OBJEKTOV
  - SMER VHODA V OBJEKT
  - SMER DOVOZA UVOZA
  - DREVEŠA

URBIS, urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Parizanska cesta 3, 2000 Maribor	
PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA URBANI CENTER TEZNO V MESTNI OBČINI MARIBOR
FAZA:	DOPOLNJEN OSNUTEK
NABELOV LISTA:	Prilaz ureditve načrtovanih objektov v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji UREDITVENA SITUACIJA
MARČNIK IN INVESTITOR:	MO MARIBOR, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR
NOBILEC NALOGE:	Nataša BABIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 1502
DODELAVCA:	Aleka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. PA PPN ZAPS 0763
ŠT. PROJEKTA:	2021/00PPN-028
DATUM PROJEKTA:	FEBRUAR 2022
MERILO:	1 : 1000
ŠT. LISTA:	4.1

## **4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Splošni pogoji**

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

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

##### **4.1.2.1. Cestno omrežje**

Za potrebe predmetne pozidave v območju OPPN je potrebno zagotoviti prometne, parkirne in manipulativne površine.

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

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

Pločniki so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo robnikov.

Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3-osnemu vozilu.

Možna je fazna izvedba, vendar mora vsaka faza predstavljati funkcionalno in prometno-tehnično zaključeno celoto

##### **Pešci in kolesarji**

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

Ob ulici Heroja Nandeta se na odseku od križišča s Prekmursko ulico do predvidenega uvoza zgradi pločnik v dolžini cca 100m.

Prostor za kolesa se nahajajo v pritličju zdravstvenega objekta. Vsi dostopi bodo omogočali neovirano gibanje invalidnih oseb v skladu z veljavnimi predpisi.



#### Priključevanje na javno cestno omrežje

Območje OPPN se napaja preko obstoječega prometnega omrežja s priključki na Prekmurski ulici in Ulici heroja Nandeta. Za dostop do zdravstvenega doma, na Ulico heroja Nandeta, se zgradi nov priključek, kar pogojuje odstranitev obstoječe brežine v dolžini 35 m severno do priključka, izvedbo ukrepov za umirjanje prometa ter postavitve ustrezne horizontalne in vertikalne prometne signalizacije vključno z omejitvijo hitrosti prometa 30km/h.

Na območje načrtovanih ureditev se predvideva prometni priključek na Prekmurski ulici, kjer je ob vzhodni meji območja OPPN načrtovana večnamenska prometna os, v obliki dovozne ceste do zdravstvene postaje, kletne etaže-garaže pod njo in parkirišča na prostem v vzhodnem delu območja OPPN.

Večnamenska prometna os je širine 5,00 m in je načrtovana v takšni obliki, da je namenjena kolesarjem, avtomobilom ter reševalnim vozilom. Preko nje je urejen dovoz v kletno etažo garažo, ki se nahaja severno od objekta zdravstvene postaje, prav tako omogoča dovoz do parkirišča na prostem v severovzhodnem delu območja. Ob osi je speljana tudi pešpot, vzdolž nje so urejena parkirna mesta za gibalno ovirane in taksi službo.

Na območju priključka na Prekmursko ulico do objekta mestne četrti je potrebno ustrezno prilagoditi obstoječe avtobusno postajališče. Priključek se lahko izvede kot krožišče ali križišče.

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

#### Dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil

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

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

#### Mirujoči promet

Potrebno število parkirnih mest se mora zagotoviti glede na natančno opredeljeno dejavnost v projektni dokumentaciji.

Vzhodna večnamenska prometna os, ki poteka vzdolž zdravstvene postaje do športnega parka oz. parkirišča vzhodno od njega, je členjena na skupno prometno površino in je namenjena kolesarjem, osebnim avtomobilom ter reševalnim vozilom.

Vzhodna os se v južnem delu priključuje na Prekmursko ulico, v osrednjem delu pa omogoča dovoz na parkirišče.

Na načrtovanem parkirišču je predvidenih 120 PM, ki so namenjena obiskovalcem zdravstvene postaje in centra mestne četrti Tezno. Parkirišče je zasnovano v slogu parkovnega parkirišča (izdatno senčenje z drevesi).

V kleti zdravstvene postaje se nahaja garaža s 57 parkirnimi mesti za zaposlene. Uvoz v kletno etažo je načrtovan na severni strani objekta, preko klančine, z vzhodne, večnamenske prometne osi, ki se na južnem delu priključuje na Prekmursko ulico.

Najmanj 5% parkirnih mest mora biti načrtovanih za vozila funkcionalno oviranih oseb. Na parkiriščih je potrebno zagotoviti ustrezno število PM za invalide ter PM za električna vozila s polnilnico (1 PM /30 PM).

#### **4.1.2.2. Vodovodno omrežje**

Priključevanje je možno na obstoječi cevovod v Prekmurski ulici in Ulici heroja Nandeta z izgradnjo ustreznih priključnih cevovodov v skladu s pogoji upravljalca. Za potrebe objektov se zgradi novo vodovodno omrežje v dostopnih cestah.

Požarna zaščita se zagotovi preko obstoječega in predvidenega hidrantnega omrežja. Dograditev hidrantnega omrežja se izvede na podlagi ugotovitev požarne študije.

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

Na območju OPPN se nahaja obstoječe kanalizacijsko omrežje na Prekmurski in Ulici heroja Nandeta na vzhodni strani. Predvideni objekti se lahko navežejo na obstoječe omrežje.

Območje OPPN se nahaja izven zavarovanega vodovarstvenega območja.

Izvede se ločen sistem kanalizacije. Komunalne odpadne vode se navežejo na obstoječe omrežje. Priključki se izvedejo direktno na jaške. Končna dispozicija odpadnih vod je CČN Maribor. Padavinske vode iz strešin se ponikajo preko lokalnih ponikovalnic, ki se izvedejo izven vplivnega območja prometnih površin. Padavinske vode iz parkirnih in manipulativnih površin ter podzemne garaže se preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj (SIST EN 858-2) navežejo na kanalizacijsko omrežje.

Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključuje na komunalni čistilni napravi.

Padavinske vode iz obravnavnega območja je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.

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

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

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

Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z veljavnimi zakonskimi akti in sicer, na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).

#### **4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje**

Na območju se nahajajo obstoječi SN in NN elektro vodi v upravljanju Elektro Maribor. Vse obstoječe vode je potrebno predhodno zakoličiti, določiti njihovo natančno lego. Vsa dela v njihovi bližini se

lahko izvajajo izključno pod pogoji in pod nadzorom upravljalca. Obstoječi vodi se po potrebi zaščitijo ali prestavijo.

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

Pri izvedbi javne razsvetljave upoštevati, da je območje v mirnem in ob gozdnem okolju. Premočna in neprimerna razsvetljava (bela svetloba) je moteča za prostoživeče živali, zato naj bo javna razsvetljava čim bolj diskretna.

#### **4.1.2.5. Plinovodno omrežje**

Za plinifikacijo se zgradi sekundarno plinovodno omrežje z navezavo na obstoječi plinovod v Prekmurski ulici.

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

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

Priključna točka za omrežje Telekoma je v jašku pred obstoječim objektom iz katerega se položijo ustrezne PE cevi do posameznih objektov.

#### **4.1.2.7. Ogrevanje in hlajenje**

Prednost pri oskrbi s toplotno energijo imajo sistemi, ki lahko uporabniku zagotovijo višji delež OVE v končni rabi.

Raba zemeljskega plina se predvidi le kot možnost za delno pokrivanje potreb za ogrevanje ali kuhanje.

Preuči naj se možnost oskrbe s sistemi, ki izrabljajo energijo Sonca (sprejemniki sončne energije za zagotavljanje oskrbe s toplo vodo čez poletje in fotovoltaični paneli).

Preuči naj se možnost namestitve zelenih streh in/ali fotovoltaičnih panelov za potencialno samooskrbo.

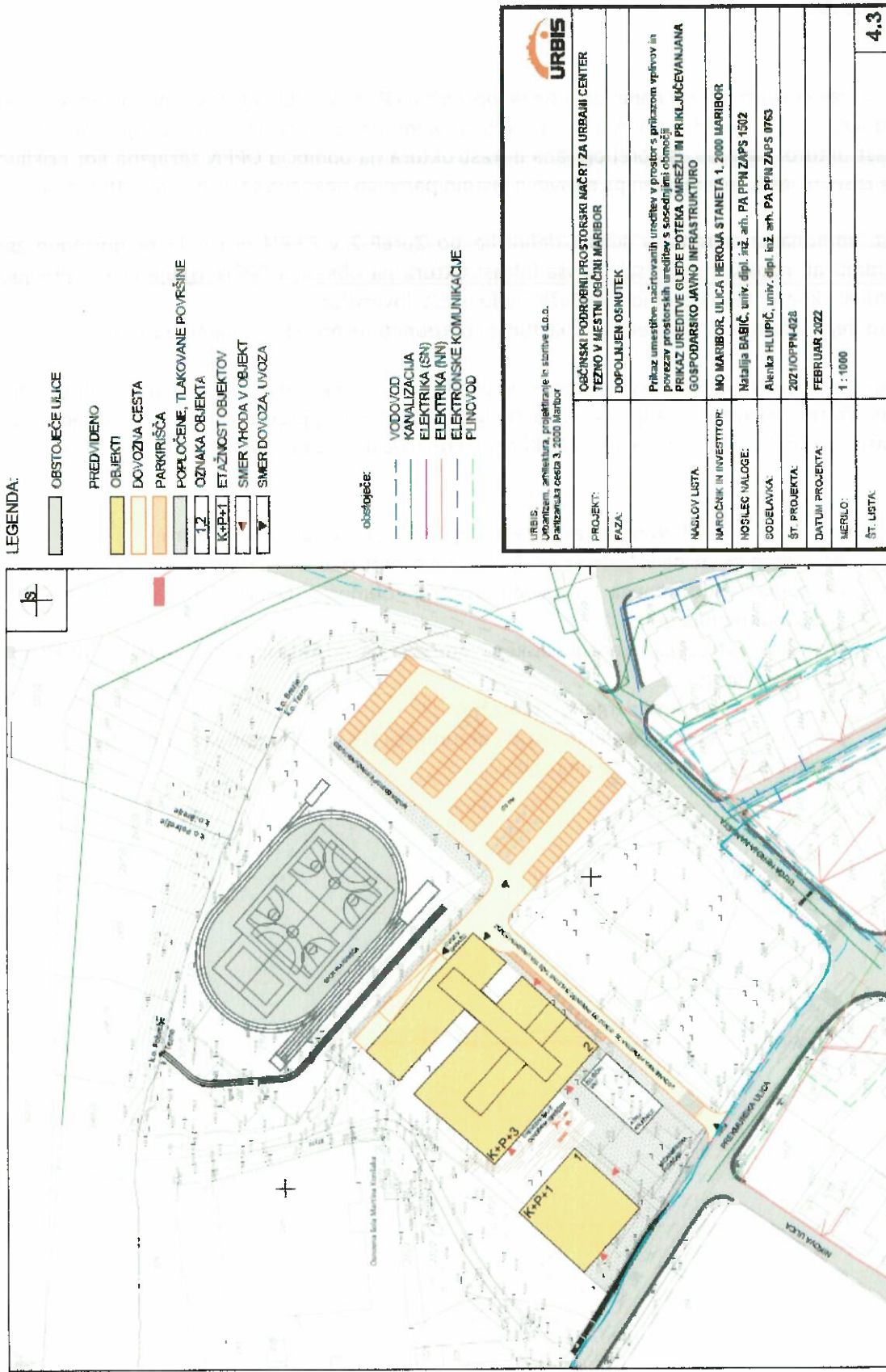
V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (vertikalni kolektor-geosonda), bo treba za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti:

- Dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitev geosonde).

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



Slika 6: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo  
(vir: OPPN)



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

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

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

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

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

Priključke na območju OPPN predstavlja naslednja zgoraj opisana infrastruktura:

- prometne površine vključno s priključki, dovoznimi potmi in parkirišči;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje;
- priključek na elektroenergetsko omrežje;
- priključitev na omrežje elektronskih komunikacij (TK in druga kabelska omrežja),
- priključitev na plinovodno omrežje.

## 4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

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

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

### 4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Po ZUreP-2 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni potrebno čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 157. člen ZUreP-2 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z investitorji oz. občino.

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

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



#### **4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE**

Izgradnja objektov in ureditve načrtovane z OPPN se lahko izvajajo v več časovno neodvisnih etapah. Vsaka etapa mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

## 5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

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

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

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

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane z OPPN, so namenjene gradnji zdravstvenega, izobraževalnega in socialnega središča, ureditvi šolskega igrišča ter zunanjih površin, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju.

**Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.**