



**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 – 28/2021-42 0301 04
Maribor, 3. januar 2023



GMS - 005

**MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR**

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

**NASLOV GRADIVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA OBMOČJE OSKRBOVANIH STANOVANJ NA POBREŽJU V
MESTNI OBČINI MARIBOR – prva obravnava**

**GRADIVO PRIPRAVIL: OSA arhitekti d.o.o. Maribor
Urad za komunalo, promet, okolje in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA**

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

**POROČEVALCA: Maja REICHENBERG HERIČKO, univ.dipl.inž.arh.
Robi LESNIK, univ.dipl.inž.arh.
OSA arhitekti d.o.o. Maribor**

**PREDLOG SKLEPA: MESTNI SVET SPREJME ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM
PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE OSKRBOVANIH
STANOVANJ NA POBREŽJU V MESTNI OBČINI MARIBOR – prva
obrnava**



**Aleksander Saša ARSENOVIČ
ŽUPAN**

PRILOGE:

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafična priloga – ureditvena situacija
- elaborat ekonomike



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

Številka: 3503 – 28/2021-42 0301 04
Maribor, 3. januar 2023



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

Naslov gradiva:	ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA OBMOČJE OSKRBOVANIH STANOVANJ NA POBREŽJU V MESTNI OBČINI MARIBOR
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. odlok 2. obrazložitev odloka 3. grafična priloga 4. elaborat ekonomike

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil:	Simon TEKAVEC višji svetovalec	UKPP-SUP	3.1.2023	
Gradivo pregledala vodja SUP:	p.p. Vesna BAUMAN podsekretarka	UKPP-SUP	4.1.2023	
Gradivo pregledala vodja UKPB:	Suzana Fras Vodja urada	UKPP	5.1.2023	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	/			
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	/			
Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg Alenka Iskra	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	10.1.2023	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

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

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 61/17, 175/20-ZIUOPDVE, 199/21-ZUreP-3 in 20/22-odl.) v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) in 35. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na seji dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za območje oskrbovanih stanovanj na Pobrežju v Mestni občini Maribor

~ dopolnjen osnutek za prvo obravnavo na mestnem svetu ~

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za območje oskrbovanih stanovanj na Pobrežju v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju OPPN), ki ga je izdelala družba OSA arhitekti d.o.o., Strma ulica 13, 2000 Maribor, številka projekta 21-371. Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 2580.

2. člen
(sestavni del podrobnega načrta)

A) ODLOK

B) KARTOGRAFSKI DEL

- | | |
|---|----------|
| 1. Situacija obstoječega stanja | M 1: 500 |
| 2. Izsek iz PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor | |
| 3. Ureditveno količbena situacija s karakterističnim prerezom | M 1: 500 |
| 5. Situacija komunalne in energetske infrastrukture | M 1: 500 |
| 6. Situacija prometne ureditve | M 1: 500 |

C) PRILOGE

- obrazložitev odloka
- smernice in mnenja k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu
- izvleček iz PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor
- prikaz stanja prostora
- strokovne podlage na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
- povzetek za javnost

II. UREDITVENO OBMOČJE OPPN

3. člen
(območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega zemljiško parcelo številka 37/3 k.o. pobrežje. Velikost območja OPPN je 3719 m².
- (2) Ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna prometna, komunalna in energetska infrastruktura.

4.člen
(namenska raba)

- (1) Osnovna namenska raba: stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja.
(2) Podrobnejša namenska raba: površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti.

III. UMETITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5.člen
(opis prostorske ureditve)

Na območju OPPN je predvidena večstanovanjska gradnja za oskrbovana stanovanja. Načrtovan je stanovanjski objekt z največ 60. stanovanjskimi enotami. V sklopu ureditve se poleg parkirnih površin za obiskovalce predvidijo še zelene površine in pokrit koridor za povezavo z domom Danice Vogrinec.

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

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

7.člen
(predvideni objekti)

V območju se predvidi izgradnja sledečih objektov:

- 11301 Oskrbovana stanovanja,
- 11220 Stanovanja,
- 11302 Gospodinjska skupnost,
- gradnja povezovalnega hodnika med večstanovanjskim objektom z oskrbovanimi stanovanji in Domom Danice Vogrinec,
- gradnja, rekonstrukcija in dozidava komunalne in energetske infrastrukture,
- gradnja prometnih in manipulativnih površin.

IV. URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

8.člen
(urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

- (1) Objekt je razdeljen na dva kubusa, ki sta med seboj zamaknjena. Objekt meri v dolžino max 36m ± 2,00m in v širino max 28,00 ± 2,00m in je etažnosti max (nK)+P+7. Objekt je lahko enotni kubus brez zamika v navedenih max. dimenzijah. Lociran mora biti tako, da se nahaja znotraj regulacijskih linij. Klet ni obvezna.

- (2) Streha objekta je ravna, izvedena v minimalnem naklonu. Streha objekta je lahko zelena streha. Na strehi je možno umestiti fotovoltaiko. Na strehi objekta je dovoljeno urediti tudi teraso s prostori za druženje.
- (3) Zaradi boljše tehnične rešitve je dovoljena drugačna umestitev objekta v prostor in drugačna oblika objekta.
- (4) Fasada objekta je kontaktna izolativna, lahko z dodatki v lesu, steklu. Izbor fasadnega sistema mora slediti najnovejšim tehnološkim smernicam.
- (5) Dovoljeno je nameščanje fotovoltaike na fasado in streho objekta.
- (6) Dovoljeno je umeščanje atrijev znotraj gabarita objekta in umeščanje teras izven gabarita objekta.
- (7) Možna je umestitev povezovalnega koridorja z Domom Danice Vogrinec (prikazana lokacija je zgolj informativna). Koridor se umesti glede na programsko zasnovo objekta v fazi izdelave projektne dokumentacije. Umestitev povezovalnega koridorja ni obvezna.
- (8) Potrebno je zagotoviti minimalno 20% zelenih površin.

9.člen (nezahtevni in enostavni objekti)

- (1) Na območju OPPN je v skladu z veljavno uredbo o razvrščanju objektov dovoljena postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov – stavbe za funkcionalno dopolnitev (ute, nadstrešnice) in opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna in investicijska vzdrževalna dela.
- (2) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,5 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.
- (3) Možna je postavitvev ograj najvišje višine 1,5 m. Postavitvev ograj in drugih objektov v križiščih ali ob cestah ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.
- (4) Na območju OPPN se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist. skladno s predpisi, ki urejajo cestno infrastrukturo.

10.člen (urejanje zunanjih površin)

- (1) Na območju urejanja je potrebno zagotoviti ureditev zelenih površin in sicer zelenice, parkovno ureditev, fitnes na prostem in podobno v obsegu najmanj 20 % celotne površine OPPN.
- (2) Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste.
- (3) Zelene površine so lahko tudi tlakovane zelene površine (zatravljeni tlakovci, visoke grede,...)
- (4) Na območju zelenih površin je dovoljeno tudi umeščanje manjših vrtičkov, ki služijo stanovalcem večstanovanjskega objekta.

V. UREJANJE PROMETA

11.člen (prometna študija)

Za potrebe prometnega urejanja območja, je bila izdelana »Kapacitetna analiza odseka s predlogi rešitev na križanju mestnih cest LK-245171 (Zrkovska cesta) in LK-254181 (Nabrežna ulica)«, ki jo je izdelala Fakulteta za gradbeništvo, prometno inženirstvo in arhitekturo, Maribor in jo je v fazi projektiranja potrebno dosledno upoštevati. Prometna študija je kot priloga sestavni del OPPN.

12.člen
(gradnja in urejanje cestnega omrežja)

- (1) Območje je dostopno preko Zrkovske ceste, iz katere se uredi nov uvozno - izvozni priključek.
- (2) V kolikor načrtovani dostop na obravnavano območje ne izpolnjuje pogojev prepustnosti ali varnosti, se predvidijo dodatne dostopne točke.
- (3) Dostopne poti in parkirne površine morajo biti ustrezno označene, razsvetljene ter prilagojene za funkcionalno ovirane in invalidne osebe.
- (4) Dimenzije parkirnih mest in površin morajo ustrezati normativom in veljavnemu Pravilniku o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah.
- (5) Pri vključevanju v javni promet mora biti zagotovljeno vidno polje,
- (6) Na območju je predvidena dostava in intervencija po obstoječem cestnem omrežju,

13.člen
(mirujoči promet)

- (1) Parkirne in odstavne površine na območju OPPN so lahko v asfaltni izvedbi ali v tlaku po izbiri investitorja.
- (2) Parkiranje je urejeno na lastnem zemljišču kjer je 48 parkirnih mest od tega 12 parkirnih mest za invalide.
- (3) Potrebno število parkirnih mest je dimenzionirano za potrebe večstanovanjskega objekta po kriteriju 0,8 pm / stanovanje,
- (4) Parkirna mesta so lahko delno ali popolnoma nadkrita (nadstrešnica, pergola),
- (5) Parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje so lahko izvedena na travnih tlakovcih,
- (6) Parkirna mesta, ki so umeščena ob cesti, se prikaže samo kot možno varianto.

VI. UREJANJE IN PRIKLJUČEVANJE NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

14.člen
(skupne določbe)

- (1) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvedeta skladno z zahtevami upravljavcev posameznih vodov, ki so sestavni del OPPN.
- (2) Trase vodov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra se medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih in grajenih struktur ter se med gradnjo ustrezno zaščitijo.
- (3) Pred gradnjo se obstoječa gospodarska javna infrastruktura zakoliči na kraju samem.
- (4) Gradnja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra poteka usklajeno.
- (5) Pri umeščanju lokacij in dimenzioniranju zbiralnih mest za komunalne odpadke je potrebno upoštevati določila veljavnega Odloka o načinu opravljanja obveznih občinskih gospodarskih javnih služb ravnanja s komunalnimi odpadki v Mestni občini Maribor.
- (6) Ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra je razvidna iz grafičnega dela OPPN - list št. 4 - Situacija komunalne in energetske infrastrukture.
- (7) Dovoljena je fazna gradnja gospodarske javne infrastrukture, pri čemer mora biti vsaka faza funkcionalno zaključena celota v medsebojno neodvisnih fazah.

15.člen
(vodovod)

- (1) Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z vodovodom se zagotovi ustrezna zaščita vodovodne cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.

- (2) Oskrba novega objekta z vodo znotraj prostorskega načrta bo možna preko javnega vodovodnega omrežja, izgradi se vod, iz katerega se izvedejo hišni priključki. Priključitev na javno vodovodno omrežje se izvede na obstoječ vodovodni cevovod.
- (3) V sklopu predvidene gradnje se bodo na vodovodnem cevovodu izvedli hidranti za zagotovitev požarne varnosti na zazidljivem območju v kolikor zakonodaja to zahteva.
- (4) V primeru močno povečane porabe vode na podlagi projektantskega izračuna, bo potrebno presek cevi za vodovodni priključek predvidenega območja obdelave ustrezno dimenzionirati in po potrebi obstoječi vod rekonstruirati.
- (5) Objekt mora imeti nameščen zunanji termo vodomerni jašek, vodomerni ventil, vodni filter in reducirni ventil.
- (6) Pri izdelavi tehnične dokumentacije je obvezno sodelovanje s komunalnim podjetjem z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov.

16. člen (komunalne odpadne vode)

- (1) Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z obstoječo kanalizacijo se zagotovi ustrezna zaščita kanalizacijske cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.
- (2) Izvede se ločen sistem kanalizacije za odvajanje onesnaženih fekalnih vod, ki mora biti vodotesen ob upoštevanju vseh potrebnih resornih predpisov.
- (3) Predvidena ustrezno dimenzionirana interna fekalna kanalizacija se naveže na predvideno javno fekalno kanalizacijsko omrežje.
- (4) Hišni priključki se izvedejo izključno preko revizijskega jaška na zemljišču lastnika objekta na fekalni kanal. Revizijski jaški morajo biti vedno dostopni.
- (5) Za priključitev objektov na javno kanalizacijsko omrežje je potrebno na osnovi višinskih izmer določiti traso, ki se bo gravitacijsko navezala na predvideno omrežje.
- (6) V primeru fazne izvedbe je ločen sistem odvajanja komunalnih odpadnih vod nujno izvajati tako, kot je predvideno končno stanje po izvedbi, ne glede na to, v kakšnem vrstnem redu se bodo gradili objekti.

17. člen (padavinske odpadne vode)

- (1) Območje se po veljavni Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega nahaja na širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode z oznako VVO III, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- (2) Projektna rešitev odvodnjavanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavno Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo ter vsemi dopolnitvami in spremembami. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavno Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.
- (3) V primeru, da je ponikanje možno, je treba padavinske vode iz obravnavanega območja prioriteto ponikati, bodisi direktno preko strešnih peskolovov ali ustrezne ponikovalnice. V kolikor geološko poročilo pokaže, da ponikanje ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa razpršeno po terenu, preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin bo urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, ki morajo ustrezati standardu (SIST EN 858-2) ter speljano v zadrževalnik/ponikovalnik ali lokalne ponikovalnike. Dno ponikovalnice mora biti min. 1,0m nad najvišjo gladino podzemne vode.

18.člen
(elektroenergetski vodi)

- (1) Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti na Elektro Maribor. Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov ter naročiti zakoličbo kablov.
- (2) V bližini obravnavanega območja poteka NN omrežje na katerega je možna priključitev predvidenega objekta.
- (3) Zaradi predvidene izgradnje je potrebna demontaža obstoječega NN omrežja in izvedba novega podzemnega priključka.
- (4) Električne inštalacije v novih objektih bodo morale izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekti morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Priključno merilne omarice morajo biti nameščene tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števecov in morajo biti pod ključem systemskega operaterja distribucijskega omrežja.
- (5) Dokončno lokacijo trase elektroenergetskih vodov in kableske kanalizacije je potrebno določiti na licu mesta v sodelovanju skupaj z Elektro Maribor. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
- (6) Za napajanje načrtovanih objektov se zgradi večcevna kableska kanalizacija iz TP s postavitvijo razdelilnih, merilnih in razdelilno – merilnih omaric.
- (7) Za ureditev področja je predvidena izvedba javne razsvetljave. Lokacija razsvetljave je predvidena enostransko, na vseh cestah, ob poteh in zelenicah. Svetilke se bodo napajale iz tokokrogov v priključni merilno varovalni omarici. Iz priključne merilno varovalne omarice se preko ustrezne zaščite izvede izvod z kablom NAYY-J 4x16mm², ki bo uvlečen v PVC zaščitno cev, ki bo povezovala kandelabre javne razsvetljave na področju obdelave.
- (8) Oprema JR mora biti predvidena in izvedena v skladu s standardi in tipizacijo, ki obstaja v MO Maribor. Elementi JR naj se izvedejo s tipskimi oporišči, kovinska oporišča morajo biti montažna.
- (9) Gradnjo novega JR omrežja in odstranitve obstoječega lahko izvede le operater distribucijskega sistema ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom operaterja distribucijskega sistema

19.člen
(plinovodno omrežje)

- (1) Na območju OPPN ni zgrajenega plinovodnega omrežja.
- (2) Gradnjo novega plinovodnega omrežja lahko izvede le operater distribucijskega sistema ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom operaterja distribucijskega sistema.

20.člen
(telekomunikacijski vodi)

- (1) Obstoječe TK omrežje je glede na pozidavo potrebno ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve omrežja ter nadzora, krije investitor gradnje na območju OPPN.
- (2) Za območje je potrebno za izgradnjo telekomunikacijskega omrežja predvideti:
 - po glavni ulici vsaj eno cev 2xfi50mm s pripadajočimi jaški dimenzije 1,2x1,2x1,2m,
 - do posameznih objektov ena cev fi 32 mm,
 - priključna točka za predvideno zazidavo je pri hiši, od koder se ob robu cestišča do predmetnega OPPN zgradi KKAN iz PEHD cevi 2xfi50mm.

- (3) Izvedba TK kabelske kanalizacije mora omogočiti TK operaterju možnost priključka vseh objektov v območju OPPN.

21. člen
(ogrevanje in prezračevanje)

- (1) V neposredni bližini območja OPPN se nahaja daljinsko ogrevanje – toplovodno omrežje.
- (2) Dovoljeno je ogrevanje s toplotno črpalko zrak / voda ali drugim alternativnim virom ogrevanja.
- (3) V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko sistema voda – voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, kar je treba izvesti vrtino, si bo moral investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote skladno z veljavnim Zakonom o vodah ter vodno soglasje.
- (4) Dovoljena je postavitve sončnih kolektorjev (fotovoltaike) na strehe in/ali fasade predvidenih objektov.

VII. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO

22. člen
(parcelacija)

Obstoječa parcelacija se po potrebi lahko preoblikuje - parcele se lahko združujejo ali razdružujejo.

VIII. VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN VAROVANJE NARAVE

23. člen
(ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Na območju OPPN ni enot, objektov ali območij kulturne dediščine, vpisane v register nepremične kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja – lastnika zemljišča – investitorja - odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

24. člen
(ohranjanje narave)

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

IX. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

25. člen
(splošne zahteve)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena.
- (2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju.

- (3) Za zaščito prebivalcev pred vojnimi in drugimi nevarnostmi je v mestih obvezna ojačitev prve plošče v objektih, tako, da le-ta zdrži rušenje nanjo.
- (4) Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno vrednost ob upoštevanju nadzora nad:
 - tehnično usposobljenostjo vozil in gradbene mehanizacije,
 - uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
 - ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov
 - ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

26. člen
(požarno varstvo)

- (1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravilih v naravnem okolju.
- (2) Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah, se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:
 - zmanjšanje možnosti nastanka požara,
 - zagotovitev učinkovitega in varnega reševanje ljudi, živali in premoženja ob požaru,
 - zmanjšanje škode ob požaru.
- (3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantsnim omrežjem.
- (4) Za omejitev širjenja požara so zagotovljeni minimalni odmiki 4 m stavb od mej in 8 m med stavbami. Eventualni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) bodo opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. 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.
- (5) Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve v materialu.
- (6) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko notranjih dostopnih cest, cestnega priključka na državno cesto in površin za odstavo vozil. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.

X. VAROVANJE OKOLJA

27. člen
(varstvo tal)

- (1) Posegi v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je prizadeta čim manjša površina tal. Pri gradnji se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi. Površine, ki so bile v času gradnje razgaljene, se ponovno zatravijo oziroma zasadijo.
- (2) V projektni dokumentaciji se določi način uporabe rodovitnega dela prsti. Prst se odstrani in odloži tako, da se ohranita njena rodovitnost in količina.
- (3) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, in takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu. S teh površin se prepreči odtekanje vode v vodne površine in na kmetijske obdelovalne površine.

28. člen
(varstvo pred hrupom)

Območje OPPN se nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju predpisane mejne vrednosti kazalcev hrupa ne bodo presežene.

29. člen
(varstvo zraka)

- (1) Območje OPPN se nahaja v območju III. stopnje onesnaženosti.
- (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 nekontroliranega raznosa gradbenega materiala.

30. člen
(varovanje voda)

- (1) Območje se po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) nahaja izven vodovarstvenih pasov.
- (2) Vsi objekti z najbolj izpostavljenimi deli, s pripadajočo komunalno, prometno (tudi parkirišča) in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti skladno s 14. členom in 37. Členom ZV – 1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je zgornjega roba brežine vodotoka Drave 15m pri vodotokih 1. reda.
- (3) Za zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in meteornih voda je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo to področje:
 - kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in padavinskih vod,
 - komunalne odpadne vode bodo priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi,
 - odvajanje padavinskih voda z večjih območij se izvede na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...) in
 - izkopi gradbenih jam predvidenih novih objektov morajo biti izvedeni nad srednjo gladino podzemne vode. Pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo.
- (4) Odvajanje in čiščenje voda iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, ki morajo ustrezati standardu (SIST EN 858-2) ter speljano v ponikovalnik/zadrževalnik ali ponikovalnike.

31. člen
(ravnanje z odpadki)

- (1) Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.
- (2) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki.

32. člen
(svetlobno onesnaževanje)

- (1) Postavitev in jakost svetilk morata biti v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam ki bi jih lahko odbijale proti nebu.
- (3) Svetila na prostem morajo biti usmerjena pod vodoravnico in na oknih bivalnih prostorov ne smejo presegati mejnih vrednosti iz priloge 1 Uredbe.

XI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

33. člen
(etapnost izvedbe podrobnega načrta)

Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v zaporedno funkcionalno zaključenih celotah.

XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

34. člen
(organizacija gradbišč)

- (1) Za potrebe gradbišča se kar največ uporabljajo že obstoječe komunikacije. V kolikor je potrebno med gradnjo izvesti dodatne začasne dostopne poti do gradbišča, se upošteva trenutna raba območja obdelave in sosednjih zemljišč.
- (2) Gradbišča se ne osvetljuje. V primeru, da je to nujno potrebno, je izjemoma dovoljena postavitve izključno posameznega svetila za varovanje.
- (3) Med gradnjo se zagotovi:
 - ukrepe za preprečevanje onesnaženja in uničenja naravnih površin ter zmanjšanja potencialnih emisij (brezhibna gradbena mehanizacija);
 - odlaganje gradbenih odpadkov in gradbenega materiala ali parkiranje gradbene mehanizacije se ne načrtuje na območjih naravovarstveno pomembnejših habitatnih tipov;
 - po končanju del se prizadeto območje čim prej zasadi z lokalno avtohtono vegetacijo.
- (4) Investitor in izvajalci morajo v času gradnje in po izgradnji upoštevati tudi naslednje pogoje:
 - zemeljski material deponirati izven območja vodotokov;
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih;
 - gradnjo organizirati tako, da ne bo prihajalo do oviranega pretoka v vodotokih ali zadrževanja zalednih voda ob večjih nalivih.

35. člen
(razmejitev, izročitev in prevzem)

- (1) Investitor načrtovanih ureditev pripravi ustrezne razmejitve ter preda potrebno dokumentacijo vsem upravljavcem ter poskrbi za primopredajo vseh objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra.
- (2) Po končani gradnji in uspešno opravljenem tehničnem pregledu so upravljavci javne gospodarske infrastrukture dolžni le-to brezplačno prevzeti v upravljanje in vzdrževanje.

XIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

36. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju OPPN)

- (1) Investitor je dolžan:
 - pred začetkom gradnje pravočasno obvestiti upravljavce gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, da se z njimi evidentirajo obstoječi objekti in naprave ter uskladijo vsi posegi v območje objektov in naprav ter v njihove varovalne pasove;
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč;
 - promet med gradnjo organizirati tako, da ne prihaja do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter obveščati lokalno prebivalstvo o zaporah cest zaradi gradnje;
 - zagotoviti ukrepe na obstoječem cestnem omrežju v takšnem obsegu, da se prometna varnost zaradi graditve ne poslabša ter zagotoviti dostope do objektov in zemljišč, ki so bili zaradi gradnje prekinjeni;
 - zagotoviti nemoteno oskrbo preko vseh obstoječih vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture (infrastrukturne vode je potrebno takoj obnoviti v primeru poškodb);
 - sprotno rekultivirati območja posegov;
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka, v primeru nesreče zagotoviti takojšnje ukrepanje usposobljenih služb;
 - preprečiti onesnaženje cest med gradnjo in ceste sproti čistiti;
 - sanirati oziroma povrniti v prejšnje stanje vse poti in ceste, ki so zaradi gradnje ali uporabe pri gradnji prekinjene in poškodovane;
 - začasno pridobljena zemljišča po izgradnji posegov in spremljajočih ureditev vrniti v prejšnje stanje.
- (2) Vsi navedeni ukrepi iz prejšnjega odstavka se morajo izvajati skladno s predpisi s področja, v katerega sodijo njihove pristojnosti.
- (3) Investitor oziroma izvajalec je dolžan kriti stroške spremembe dokumentacije, zakoličbe, zaščite in prestavitve obstoječe infrastrukture, eventualnih poškodb in nadzora.
- (4) Komunalna oprema iz 148. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) v območju OPPN se bo zagotavljala v skladu z določili 156. ali 157. člena ZUreP-2.
- (5) Izvajalci so dolžni upoštevati določila občinskega podrobnega prostorskega načrta, projektne dokumentacije za posege ter določila veljavnih predpisov in standardov.

XIV. TOLERANCE PRI LEGI, VELIKOSTI IN FUNKCIJI OBJEKTOV IN NAPRAV

37. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

- (1) Na območju velja gradbena meja, ki je prikazana v grafični prilogi in je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati razen s stopnišči, balkoni ali nadstreški, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost. Dovoljena je izgradnja objektov manjših tlorisnih gabaritov.
- (2) Dopustno odstopanje od višinskih gabaritov je možno le za postavitve strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice, ...).
- (3) Dopustno je preoblikovanje površin za dostavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno s potrebnimi investitorjev. Natančnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji.

- (4) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi druga križanja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, ki niso določena s tem odlokom.
- (5) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega člena.
- (6) Dopustne so delne ali začasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev posameznih vodov gospodarske javne infrastrukture, izdelajo pa se tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo načrtovane ureditve.
- (7) Dopustna je fazna gradnja, vsaka faza mora obsegati funkcionalno zaključeno celoto.

XV. KONČNE DOLOČBE

38. člen (prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka na območju iz 3. člena tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (Medobčinski uradni vestnik št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16-popr., 9/17-popr., 1/18, 9/18-obv.razl. in 24/20-obv.razl.).

39. člen (vpogled OPPN)

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

40. člen (veljavnost odloka)

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

Številka: 3511 – 28/2021
Maribor,



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

dat: OPPN / DSO Pobrežje / gradivo za prvo obravnavo na MS
Številka: 3503 – 28/2021-42 0301 04
Maribor, 3. januar 2023

OBRAZLOŽITEV

ODLOKA

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območje oskrbovanih stanovanj na Pobrežju

~ dopolnjen osnutek za prvo obravnavo na mestnem svetu ~

1. PODLAGA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Širše območje med Čufarjevo, Zrkovsko in Nabrežno ulico na Pobrežju je v prostorskih sestavinah planskih aktov - urbanistični zasnovi mesta Maribor opredeljeno kot površina za stanovanjsko gradnjo. Območje pozidave je del prostorsko planske enote Po 1 - SD. Namenska raba opredeljuje obravnavano območje za stanovanjsko in dopolnilno gradnjo.

Območje se prostorsko ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr), 1/18 (sprem. in dop.), 9/18 (obv.razl.) in 24/20 (obv.razl.)), ki za obravnavano območje obdelave določa obveznost izdelave podrobnega prostorskega načrta. Na podlagi sprejetega Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) bo omogočena izvedba objekta oskrbovanih stanovanj. Vsebinske rešitve v OPPN so podane v dokumentu Izhodišča za pripravo OPPN za del enote urejanja prostora Po1-SD na Pobrežju, OSA arhitekti d.o.o. Maribor, številka 21-371. Zemljišče je v naravi prazno in nepozidano, zato je lastnik Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja podal pobudo za izdelavo novega podrobnega prostorskega načrta za to območje.

Pravna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21-ZUreP-3) - v nadaljevanju ZUreP-2 in vsi ostali relevantni zakoni in podzakonski predpisi.

2. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja oskrbovanih stanovanj na Pobrežju je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi OPPN za del območja Pobrežje Po1-SD (oskrbovana stanovanja) objavljenim v Medobčinskem uradnem vestniku št. 7/2022, kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba OSA arhitekti d.o.o. Maribor, je odgovorni načrtovalec OPPN. Javna razgrnitev poteka v času od srede 21. decembra 2022 do ponedeljka 30. januarja 2023, javna obravnavo bo v sredo 11. januarja 2023 ob 17.00 uri v sejni sobi Mestne četrti Pobrežje. V času javne

razgrnitve in javne obravnave lahko k navedenemu dopolnjenemu osnutku prostorskega akta podajo pripombe pravne in fizične osebe. Pripombe se posredujejo pisno na Urad za komunalo, promet in prostor - Sektor za urejanje prostora, Grajska ul. 7, Maribor, na elektronski naslov - mestna.obcina@maribor.si pod zadevo – javna razgrnitev – DSO Pobrežje ali ustno na zapisnik na javni obravnavi. O pripombah in predlogih, danih med javno razgrnitvijo, odloči pripravljavec OPPN po predhodnem strokovnem mnenju načrtovalca.

3. GLAVNE VSEBINSKE REŠITVE OPPN

Velikost območja OPPN je 3719m² in obsega zemljišče s parcelno številko 37/3 k. o. Pobrežje. Ureditev obsega tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč na katerih se izvede potrebna prometna, komunalna in energetska infrastruktura.

Območje je v naravi prazno, nezazidano stavbno zemljišče. Skladno s smernicami, ki govorijo o širjenju poselitve se v prvi fazi zapolnjujejo, homogenizirajo nezazidana stavbna zemljišča. Dostopnost območja je urejena preko Zrkovske ceste.

V neposredni okolici območja se nahajajo tako nizki stanovanjski objekti, kot visoki objekti doma starostnikov Danice Vogrinec. Objekt, ki se umešča v prostor je višinsko med obema obstoječima višinama, ki sta v prostoru evidentirani. S kompaktno kubusno zasnovo se objekt umesti na primernih odmikih od sosednjih zemljišč ter vzpostavi veliko prostega prostora, ki omogoča rekreacijo in sprostitev v zelenju.

Objekt je razdeljen na dva medsebojno zamaknjena kubusa velikosti 36 m x 28 m s toleranco ±2,00m v vse smeri in je etažnosti (nK)+P+7. V objektu je predvidenih 60 stanovanjskih enot. V celotnem objektu so oskrbovana stanovanja. Oblikovanje objekta se natančneje določi v fazi projektiranja. Streha objekta je ravna, izvedena v minimalnem naklonu. Dovoljeno je umeščanje fotovoltaike na streho ali fasado objekta.

Na območju urejanja se zagotovi velik delež zelenih površin, ki so namenjena stanovalcem objekta: fitness na prostem, počitek, ureditev visokih gred ipd.

Območje je komunalno delno urejeno. Vsa komunalna in energetska infrastruktura se nahaja v Zrkovski cesti.

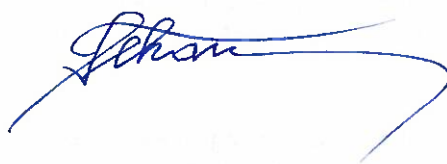
Na območju se uredi 48 parkirnih mest za stanovalce objekta in obiskovalce. Parkirna mesta so lahko nadkrita z nadstrešnico, razen tistih, ki se nahajajo ob cesti.

Za potrebe umeščanja parkirišč in prometne ureditve je bila izvedena kapacitetna analiza odseka s predlogi rešitev na križanju mestnih cest LK 245171 in LK 254181, ki je sestavni del OPPN.

4. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

Sprejetje odloka ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor. Izgradnja predvidene komunalne infrastrukture v območju, ki jo določa OPPN, je obveznost investitorja. Investitor je dolžan plačati komunalni prispevek za obstoječo komunalno infrastrukturo po veljavnem občinskem predpisu, po katerem MOM zaračunava komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo.

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







po pooblastilu
Vesna BAUMAN, univ.dipl.inž.arh.
podsekretarka



Širše območje ureditve OPPN




legenda

-  meja območja obdelave
-  parcelne meje
-  15m varovalni pas reke Drave
-  predvideni objekt



OBMOČJE OBDELAVE
1 681 POBREŽJE 37/3

projektant		 maribor . starna ulica 13 . biro@osa-arhitekti.si		naročnik		NSPIZ Mala ulica 5 1000 Ljubljana					
OVP		mag. Špela Lesnik udia PA PPN ZAPS 1426		objekt		OPPN za del območja Pobrežje Po1-SD (oskrbovana stanovanja) v Mestni občini Maribor					
OP		mag. Špela Lesnik udia PA PPN ZAPS 1426		vsebina		Ureditveno količbena situacija					
P		Robi Lesnik udia PA ZAPS 1296									
P		Gregor Hernah udia									
prikaz	ARH	številka	21-371	dat	december 2022	faza	OPPN	merilo	1:500	št.lista	3

ELABORAT EKONOMIKE

ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA POBREŽJE Po1-SD (oskrbovana stanovanja) v Mestni občini Maribor



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

IZDELANO: september 2022

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL
OBMOČJA POBREŽJE Po1-SD (oskrbovana
stanovanja) v Mestni občini Maribor**

FAZA OPPN: **OSNUTEK**

NAROČNIK: **OSA arhitekti d.o.o.**
Strma ulica 13, 2000 Maribor

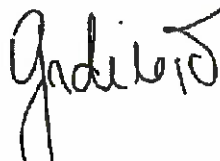
IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

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

ŠTEV. PROJEKTA: 30/AK-2022-EE

IZDELANO: september 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	16
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	16
4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve	16
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	17
4.1.2.1. Prometno urejanje	17
4.1.2.2. Vodovodno omrežje	18
4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje.....	18
4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje	19
4.1.2.5. Omrežje elektronskih komunikacij.....	20
4.1.2.6. Ogrevanje in prezračevanje.....	20
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike ...	21
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	22
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	23
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	24
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	25

Grafični del:

Seznam slik:

Slika 1: Položaj območja OPPN v Mestni občini Maribor	12
Slika 2: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija	15

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 Pobrežje Po1-SD (oskrbovana stanovanja) v Mestni občini Maribor; (v nadaljevanju: OPPN).

Območje se nahaja v urbane območju naselja Maribor v neposredni bližini reke Drave. Območje je nezazidano stavbno zemljišče namenjeno stanovanjski gradnji z dopolnilnimi dejavnostmi. Območje leži ob obstoječi stanovanjski pozidavi in ob objektih Doma starejših občanov Danice Vogrinec. Območje zajema zemljišča znotraj enote urejanja prostora Pobrežje Po1-SD.

Velikost območja je 3719m², zemljišče z parcelno številko 37/3 k. o. Pobrežje.

Z načrtovanim podrobnim prostorskim načrtom se na območje umešča stanovanjski objekt z oskrbovanimi stanovanji z vso pripadajočo infrastrukturo.

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 delno komunalno opremljeno. Za potrebe načrtovane zazidave bo potrebno izvesti ustrezne priključke na obstoječe omrežje oziroma zgraditi infrastrukturo znotraj območja OPPN in jo priključiti na obstoječe omrežje na obrobju območja OPPN.

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

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.

Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah.

Objekte se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne, pri čemer mora biti vsaka etapa funkcionalno zaključena celota.

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 oskrbovanih stanovanj za bivanje starejših občanov, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti oz. dodatne obremenjenosti za vrtce, šole, zdravstvene domove ter športne objekte.

1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US; v nadaljevanju: ZUreP-2) s 01. 06. 2018 so bile vzpostavljene pravne podlage za uporabo nekaterih novih instrumentov pri načrtovanju oz. urejanju prostora v slovenski praksi. Njihov skupni imenovalac je cilj, da se izboljša kvaliteta prostorskega načrtovanja, da se načrtuje celostno in kompleksno ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj korektno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

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

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

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

Meseca julija 2019 je pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

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

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

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

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

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura in družbena infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v OPPN načrtovane prostorske ureditve; pri tem je gospodarska javna infrastruktura povzeta iz občinskega podrobnega prostorskega načrta, posledice načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo pa so ocenjene 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, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US); v nadaljevanju: ZUreP-2;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3); v nadaljevanju: pravilnik.

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

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

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

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

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

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

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

2.2. VSEBINSKE PODLAGE

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

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Občinski podrobni prostorski načrt za del območja Pobrežje Po1-SD (oskrbovana stanovanja) v Mestni občini Maribor, (izdelal OSA arhitekti d.o.o., št. naloge 21-371, avgust 2022); v nadaljevanju: 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 se nahaja v urbane območju naselja Maribor v neposredni bližini reke Drave. Območje je nezazidano stavbno zemljišče namenjeno stanovanjski gradnji z dopolnilnimi dejavnostmi. Območje leži ob obstoječi stanovanjski pozidavi in ob objektih Doma starejših občanov Danice Vogrinec. Območje zajema zemljišča znotraj enote urejanja prostora Pobrežje Po1-SD.

Slika 1: Položaj območja OPPN v Mestni občini Maribor
(vir: Atlas okolja)



Velikost območja je 3719m², zemljišče z parcelno številko 37/3 k. o. Pobrežje.

Območje obdelave se lahko v odvisnosti od določitve natančne meje območja v samem postopku priprave OPPN tudi spremeni – smiselno razširi.

Z načrtovanim podrobnim prostorskim načrtom se na območje umešča stanovanjski objekt z oskrbovanimi stanovanji z vso pripadajočo infrastrukturo.

Območje je v naravi prazno, nezazidano stavbno zemljišče. Skladno s smernicami, ki govorijo o širjenju pozidave se v prvi fazi započinjujejo nezazidana stavbna zemljišča.

Zemljišče je večinoma ravno in primerno za zazidavo. Dostopnost zemljišča je urejena preko Zrkovske ceste. Zemljišče je komunalno in energetska neopremljeno. Vsa komunalna in energetska infrastruktura senahaja v neposredni bližini zemljišča, kjer je predvidena gradnja.

Območje je po namenski rabi uvrščeno v območje z oznako S – stanovanjsko območje s spremljajočimi dejavnostmi.

V neposredni okolici območja se nahajajo tako nizki stanovanjski objekti, kot visoki objekti Doma starostnikov Danice Vogrinec. Objekt, ki se umešča v prostor je višinsko med obema obstoječima višinama, ki sta v prostoru evidentirani. S kompaktno kubusno zasnovo se objekt umesti na primernih odmikih od sosednjih zemljišč ter vzpostavi veliko prostega prostora, ki se ga ozeleni.

Pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje

Objekt je razdeljen na dva kubusa, ki sta med seboj zamaknjena. Objekt meri v dolžino max 36m ± 2,00m in v širino max 28,00 ± 2,00m in je etažnosti max (nK)+P+7. Objekt je lahko enotni kubus brez zamika v navedenih max. dimenzijah. Lociran mora biti tako, da se nahaja znotraj regulacijskih linij. Klet ni obvezna.

Streha objekta je ravna, izvedena v minimalnem naklonu. Streha objekta je lahko zelena streha. Na strehi je možno umestiti naprave za samooskrbo z električno energijo in druge naprave. Na strehi objekta je dovoljeno urediti teraso, prostor za druženje.

Zaradi boljše tehnične rešitve je dovoljena drugačna umestitev objekta v prostor in drugačna oblika objekta.

Fasada objekta je kontaktna izolativna, lahko z dodatki v skladu s celostno podobo območja. Izbor fasadnega sistema mora slediti najnovejšim tehnološkim smernicam.

Dovoljeno je nameščanje naprav za samooskrbo z električno energijo in druge naprave streho objekta.

Dovoljeno je umeščanje atrijev znotraj gabarita objekta. Dovoljeno je umeščanje teras in balkonov izven gabarita objekta.

Dovoljena je umestitev povezovalnega toplega koridorja z Domom Danice Vogrinec (prikazana lokacija v grafikah je zgolj informativna). Koridor se umesti glede na izkazane programske potrebe objekta v fazi izdelave projektne dokumentacije. Umestitev povezovalnega koridorja ni obvezna.

Zaradi predvidne gradnje je dovoljena gradnja, rekonstrukcija in dozidava komunalne in energetske infrastrukture.

Za celotno območje veljajo sledeči urbanistični parametri:

Faktor pozidanosti zemljišča (FIZ): max 0,3 - 0,5 za prostorsko enoto; dopustno je povečanje te vrednosti, če so zagotovljeni pogoji o odmikih, legi, varnosti dostopa in drugi pogoji, ki vplivajo na kakovost bivanja in zdravje ljudi ali je takšno povečanje posledica obstoječe pozidave ali zasnove pozidave, ki nadaljuje tradicionalni tip strjene pozidave.

Potrebno je zagotoviti minimalno 20% zelenih površin.

Nezahtevni in enostavni objekti ter vzdrževalna dela v javno korist

Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.

Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,5 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

Postavitev ograj je dovoljena in ni obvezna. Ograje okoli parcel so lahko polne kovinske, žičnate, obsajene z zelenjem. Višina ograj je max. 1,5 m. Postavitev ograj in drugih objektov v križiščih ali ob cestah ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višina in izvedba ograj ob priključkih dovoznih poti na glavno cesto, mora biti takšna, da omogoča preglednost v križišču in varno priključevanje in ne višja kot 1,5 m.

Poleg rednih vzdrževalnih del in investicijskih vzdrževalnih del so dovoljene tudi:

- odstranitev obstoječih objektov na celotnem območju,
- rekonstrukcije objektov in naprav,
- sprememba namembnosti.

Na območju OPPN se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi, ki urejajo cestno infrastrukturo.

Pogoji za zunanjo ureditev

Na območju urejanja je potrebno zagotoviti ureditev zelenih površin: zelenice, parkovno ureditev, vrtički in podobno v obsegu najmanj 15 % celotne površine OPPN.

Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste.

Zelene površine so lahko tudi tlakovane zelene površine (zatravljeni tlakovci, visoke grede,...)

Na območju OPPN je dovoljeno umeščanje manjših vrtičkov, ki služijo stanovalcem večstanovanjskega objekta.

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

Slika 2: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija
(vir: OPPN)



4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

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

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

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

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

Območje, za katerega se izdeluje 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.

Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvedeta skladno z zahtevami upravljavcev posameznih vodov in zahtevami predlagane ureditve ter skladno z geološko-hidrološkimi razmerami območja. Trase vodov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra se medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih in grajenih struktur ter se med gradnjo ustrezno zaščitijo. Pred gradnjo se obstoječa gospodarska javna infrastruktura zakoliči na kraju samem.

Pri umeščanju lokacij in dimenzioniranju zbiralnih mest za komunalne odpadke je potrebno upoštevati določila Odlok o načinu odstranjevanja odpadkov v MOM.

4.1.2.1. Prometno urejanje

Za potrebe prometnega urejanja območja, je bila izdelana »Kapacitetna analiza odseka s predlogi rešitev na križanju mestnih cest LK-245171 (Zrkovska cesta) in LK-254181 (Nabrežna ulica)«; izdelovalca: Fakulteta za gradbeništvo, prometno inženirstvo in arhitekturo, Maribor, ki jo je v fazi projektiranja potrebno dosledno upoštevati in je aktu priložena.

Območje je dostopno preko Zrkovske ceste, iz katere je urejen nov uvozno / izvozni priključek. V kolikor trenutni dostop na obravnavano območje ne izpolnjuje pogojev prepustnosti ali varnosti, se predvidijo dodatne dostopne točke.

Dostopne poti in parkirne površine morajo biti ustrezno označene, razsvetljene ter prilagojene za funkcionalno ovirane in invalidne osebe.

Dimenzije parkirnih mest in površin morajo ustrezati normativom: Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na cestah (Uradni list RS, št. 99/15, 46/17, 59/18, 63/19 in 150/21).

Pri vključevanju v javni promet mora biti zagotovljeno vidno polje.

Na območju je predvidena dostava in intervencija po obstoječem cestnem omrežju.

Parkiranje

Parkirne in odstavne površine na območju lastniških parcel so lahko v asfaltni izvedbi ali v tlaku po izbiri investitorja.

Potrebno število parkirnih mest je dimenzionirano za potrebe večstanovanjskega objekta za posebne socialne skupine 1PM/8 postelj, vendar ne manj kot 0,5 PM na stanovanje.

Parkirna mesta so lahko delno ali popolno nadkrita (nadstrešnica, pergola).

Parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje so lahko izvedena na travnih tlakovcih.

Parkirna mesta, se lahko variantno umešča ob Zrkovski cesti.

4.1.2.2. Vodovodno omrežje

Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z vodovodom se zagotovi ustrezna zaščita vodovodne cevitako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.

Oskrba novih objektov z vodo znotraj prostorskega načrta bo možna preko javnega vodovodnega omrežja, dogradi se vodovodno omrežje, iz katerega se izvedejo priključki za objekte. Priključitev na javno vodovodno omrežje se izvede na obstoječ vodovodni cevovod, ki se nahaja na območju zazidave. V primeru močno povečane porabe vode na podlagi projektantskega izračuna, bo potrebno presek cevi za vodovodni priključek predvidenega območja obdelave ustrezno dimenzionirati in po potrebi obstoječega rekonstruirati.

Vsak objekt mora imeti nameščen zunanji termo vodomerni jašek, vodomer, vodni filter in reducirni ventil.

Pri izdelavi tehnične dokumentacije je obvezno sodelovanje s komunalnim podjetjem z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov.

4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje

Komunalne odpadne vode

Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z obstoječo kanalizacijo se zagotovi ustrezna zaščita kanalizacijske cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.

Izvede se ločen sistem kanalizacije za odvajanje onesnaženih komunalnih vod, ki mora biti vodotesen ob upoštevanju vseh potrebnih resornih predpisov.

Predvidena ustrezno dimenzionirana interna kanalizacija se naveže na predvideno javno odvodnjo komunalnih odpadnih vod.

Priključki se izvedejo izključno preko revizijskega jaška na zemljišču lastnika objekta na fekalni kanal. Revizijski jaški morajo biti vedno dostopni.

Za priključitev objektov na javno kanalizacijsko omrežje je potrebno na osnovi višinskih izmer določiti traso, ki se bo gravitacijsko navezala na predvideno omrežje.

V primeru faznosti izvedbe objektov je ločen sistem odvajanja komunalnih odpadnih vod nujno izvajati tako, kot je predvideno končno stanje po izvedbi vseh objektov, ne glede na to, v kakšnem vrstnem redu se bodo gradili objekti.

Padavinske odpadne vode

Projektna rešitev odvodnjavanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavno Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) ter vsemi dopolnitvami in spremembami.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavno Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) ter vsemi dopolnitvami in spremembami.

V primeru, da se izkaže, da je ponikanje možno, je treba padavinske vode iz obravnavanega območja prioriteto ponikati, bodisi direktno preko peskolovov ali ustrezne ponikovalnice. V kolikor geološko poročilo pokaže, da ponikanje ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa razpršeno po terenu, preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin bo urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, ki morajo ustrezati standardu (SIST EN 858-2) ter speljano v zadrževalnik/ponikovalnik ali lokalne ponikovalnike.

4.1.2.4. Elektroenergetsko omrežje

Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti na Elektro Maribor. Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov ter naročiti zakoličbo kablov.

Električne inštalacije v novih objektih bodo morale izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekti morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Priključno merilne omarice morajo biti nameščene tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števec in morajo biti pod ključem systemskega operaterja distribucijskega omrežja.

Dokončno lokacijo trase elektroenergetskih vodov in kabske kanalizacije je potrebno določiti na licu mesta v sodelovanju skupaj z Elektro Maribor. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.

Za ureditev področja je predvidena izvedba javne razsvetljave. Svetilke se bodo napajale iz tokokrogov v priključni merilno varovalni omarici. Iz priključne merilno varovalne omarice se preko ustrezne zaščite izvede izvod z kablom NAYY-J 4x16mm², ki bo uvlečen v PVC zaščitno cev, ki bo povezovala kandelabre javne razsvetljave na področju obdelave. Za razsvetljavo bodo uporabljene svetilke na ravnih enokrakih kandelabrih višine 5 m.

4.1.2.5. Omrežje elektronskih komunikacij

Obstoječe TK omrežje je glede na pozidavo potrebno ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve omrežja ter nadzora, krije investitor gradnje na območju OPPN.

Za območje je potrebno za izgradnjo telekomunikacijskega omrežja predvideti:

- vsaj eno cev 2xfi50mm s pripadajočimi jaški dimenzije 1,2x1,2x1,2m do posameznih objektov ena cev fi 32 mm,

Izvedba TK kableske kanalizacije mora omogočiti TK operaterju možnost priključka vseh objektov v zazidavi.

4.1.2.6. Ogrevanje in prezračevanje

V neposredni bližini območja OPPN se nahaja daljinsko ogrevanje – toplovodno omrežje. Predvideno je dograjevanje toplovodnega omrežja. Dovoljena je postavitve sončnih kolektorjev na strehe predvidenih objektov ali na parkirišču.

Dovoljeno je ogrevanje na plin, ali na alternativne vire ogrevanja, na primer: toplotna črpalka zrak – voda.

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 skupaj s priključki;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje);
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje v neposredni bližini);
- priključek na elektroenergetsko omrežje;
- priključitev na omrežje elektronskih komunikacij.

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.

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

Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah.

Objekte se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne, pri čemer mora biti vsaka etapa funkcionalno zaključena celota.

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 imenovalac 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 oskrbovanih stanovanj za bivanje starejših občanov, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti oz. dodatne obremenjenosti za vrtce, šole, zdravstvene domove ter športne objekte.

Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna oz. ni možna.