



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

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

Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 3503-10/2020-60

Datum: 27.11.2020



**GMS – 328**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 18. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: **Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča)** - 1. objava

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: mag. Lidija Kodrič Vuk, vodja sektorja za urejanje prostora

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet sprejme **Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča)**,



kartografski del  
-3\_ureditvena situac



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan



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

Številka: 3503-10/2020-60

Datum: 27.11.2020



PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 18. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) - 2. del.
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	grafična priloga; obrazložitev

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 Lidija Kodrič Vuk, vodja sektorja za urejanje prostora		27.11.2020	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Suzana Fras Vodja urada			
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 <b>Gregor Reichenberg</b> Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	3.12.2020	
-----------------------------------------------------------	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal . direktorja MU	Mag. Nataša Rodošek	Kabinet župana		
-----------------------------------	---------------------	----------------	--	--

Na podlagi 125. člena v povezavi s 124. 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 svoji ..... redni seji dne ..... sprejel

**ODLOK**  
**o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta**  
**za del območja Studenci 10 S**  
**(območje opuščene Studenškega pokopališča)**

**1. člen**

V odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) (MUV št.17/08) se za 1. členom doda novi 1a. člen, ki se glasi:

**»1a. člen**

(predmet odloka sprememb in dopolnitev)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor – v nadaljevanju SD OPPN.«

**2. člen**

Za 2. členom se doda novi 2a. člen, ki se glasi:

**»2a. člen**

(sestavni deli – spremembe in dopolnitve)

I.	SPLOŠNI DEL – IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA	
II.	BESEDILO ODLOKA	
III.	KARTOGRAFSKI DEL:	
list 1	Pregledna situacija – prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	1:5000
list 2	Območje sprememb in dopolnitev OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	1:1000
list 3	Ureditvena situacija	1:1000
list 4	Karakteristični prerezi	1: 500
list 5	Prometna situacija	1:1000
list 6	Komunalna situacija	1:1000
list 7	Načrt parcelacije	1:1000
IV.	SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA AKTA«	

**3. člen**

Za 3. členom se doda novi 3a. člen, ki se glasi:

**»3a. člen**

(načrtovalec prostorskega akta – spremembe in dopolnitve)

Spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) je izdelalo podjetje TIURB d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, številka naloge 33/2020.«

**4. člen**

Druga alineja druge točke 4. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:  
»- gradnja dodatnega objekta k domu za starejše občane«

**5. člen**

Tretji odstavek prve točke 6. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

»Na severu je predviden dodatni objekt k domu za starejše občane. Objekt bo z obstoječim domom za starejše občane povezan preko povezovalnega hodnika«

Četrty odstavek 6. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Vrste dopustnih objektov

Dom starejših občanov (v njega je možna umestitev zdravstvenih ordinacij, lekarne in podobno), dodatni objekt k domu starejših občanov, objekti z oskrbovalnimi stanovanji, kapela, enostavni objekti, objekti in naprave energetske, komunalne in prometne infrastrukture.«

## 6. člen

V prvem odstavku 7. člena se naslov in besedilo podpoglavja »Objekti z oskrbovanimi stanovanji« spremeni tako, da se glasi:

»**Dodatni objekt k domu starejših občanov**

- Tip objekta – stanovanjska stavba za posebne namene; možna je umestitev zdravstvenih ordinacij, lekarne in podobno.
- Etažnost je K+P+2+T
- Tlorisni gabariti – so razvidni iz kartografske priloge št. lista 5: »Ureditvena situacija«.
- Dopustno je odstopanje znotraj gradbene meje. Možna je izvedba manjših ali večjih tlorisnih gabaritov. Pozicija povezovalnega hodnika se določi v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Preseganje višinskih gabaritov objektov je možno le za postavitve strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, strojnice dvigal, sončni kolektorji...). Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov.
- Parkiranje: zagotoviti je potrebno najmanj 1 parkirno mesto na 8 postelj. Parkirišča so zagotovljena ob dovozni cesti severno od objekta.«

Za drugim odstavkom 7. člena se doda tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Lega dodatnega objekta k domu starejših občanov na zemljišču: je prikazana na kartografski prilogi št. 3 »Ureditvena situacija.« dosedanji tretji odstavek postane četrti.

## 7. člen

Prvi odstavek 10. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Nova zazidava bo dostopna iz južne strani.«

## 8. člen

Na koncu devetega odstavka 11. člena odloka se doda besedilo, ki se glasi:

»Investitor je pred pričetkom del za povezovalni hodnik dolžan na lastne stroške pri operaterju distribucijskega sistema naročiti zakoličbo obstoječega plinovodnega priključka, distribucijski nadzor predstavnika Plinarne Maribor d.o.o. in prestavitev obstoječega plinovodnega priključka, kar izvede Plinarna Maribor d.o.o. na stroške investitorja.«

## 9. člen

V prvem odstavku 13. člena:

V podpoglavju **Zrak** se:

- drugi stavek spremeni tako, da se glasi:

»Ureditveno območje, kjer so koncentracije SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub> in CO sodijo v II. območje onesnaženosti, medtem ko koncentracije PM<sub>10</sub> sodijo v I. območje glede na mejne vrednosti. Iz slednjega je zaščita pred širjenjem delcev PM še posebej pomembna.«

- za drugim odstavkom doda besedilo, ki se glasi:

»V času gradnje je potrebno upoštevati ustrezno zakonodajo s področja ureditve gradbišča in v elaboratu zagotoviti ukrepe za preprečevanje in zmanjšanje emisij delcev iz gradbišča v okolje in s tem zaščititi zdravje ljudi.

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

Pri izvedbi objekta se mora upoštevati zahteve predpisov o prioritetni rabi energentov za ogrevanje stavbe, pripravo sanitarne vode in hlajenje po enem izmed načinov, ki je okolju glede na komunalno opremljenost stavbnega zemljišča sprejemljiv in okolju najbolj prijazen.

Zakonodaja s področja varstva okolja in Načrt za kakovost zraka za aglomeracijo Maribor predvidevata izvedbo zelenih elementov (strehe, fasade, ...) in s tem nadomestitev izgube zelenih površin za račun gradnje in s tem zmanjšanje vpliva toplotnih otokov. Zaželeno je tudi zasajevanje ob občinskih in državnih prometnicah.«

Za podpoglavjem Zrak se doda novo podpoglavje, ki se glasi:

**»Podnebne spremembe, samooskrba**

V skladu s sprejetim Občinskim programom varstva okolja za MOM ter Trajnostno urbano strategijo TUS se naj na objektih v čim večji meri predvidi izvedba tako imenovanih zelenih streh, zelenih fasad, balkonov.«

V podpoglavju **Voda** se:

- na koncu prvega odstavka pika spremeni v vejico in se doda besedilo, ki se glasi:

»zato je potrebno pri načrtovanju prostora in posegih na obravnavanem območju upoštevati vsa določila navedena v Uredbi o vodovarstvenem območju. «Izkopi v širšem vodovarstvenem območju so dovoljeni nad srednjo gladino podzemne vode, oziroma v skladu z zgoraj navedeno uredbo o vodovarstvenih območjih«. Pri planiranju posegov v prostor na obravnavanem območju in pri gradnji je potrebno upoštevati tudi Zakon o vodah in vse zakonske ter podzakonske predpise, ki urejajo področje podzemnih in odpadnih voda in prav tako vse občinske predpise s tega področja.«

- za tretjim stavkom doda besedilo, ki se glasi:

»Način odvajanja padavinskih vod mora izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajočih iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju trenutnega površinskega odtoka (obstoječe stanje). Analiza mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja prispevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe odtočnih koeficientov, pri čemer je treba vključiti vse novo predvidene pozidane površine za celotno območje.

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)

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.

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.«

V podpoglavju **Hrup** se:

- v prvem odstavku spremeni območje stopnje varstva pred hrupom iz III. v II. območje.
- na koncu drugega odstavka doda besedilo, ki se glasi:

»Med gradnjo je potrebno upoštevati določbe 11. člena Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju v delu, ki določa:

- 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 na gradbišču,
  - celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
  - uporabo začasnih protihrupnih zaslonov.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za dodatni objekt in pri njegovi izvedbi je treba zagotoviti, da obratovanje naprav za ogrevanje, klimatizacijo in prezračevanje objekta ne bo povzročalo čezmernega obremenjevanja okolja s hrupom.«

V podpoglavju **Požarna varnost** se besedilo spremeni tako, da se glasi:

**»Požarna varnost**

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.

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.

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

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

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.«

V podpoglavju **Ravnanje z odpadki** se za prvim stavkom doda besedilo, ki se glasi:

»Vse odpadke je potrebno ločevati ter predati v uporabo ustreznim prevzemnikom.

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

### 10.člen

18. člen se redakcijsko preštevilči v 14. člen. Besedilo 14. člene se spremeni tako, da se glasi:

»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.

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.

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.

V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče skladno z veljavnimi predpisi.«

### 11.člen

21. člen se spremeni tako, da se glasi:

»OPP in SD OPPN so na vpogled v Mestni občini Maribor, na Sektorju za urejanje prostora, na sedežu Mestne četrti Studenci in na spletnem portalu – i občina.«

### 12.člen

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

Številka:

Maribor, dne:

## **O B R A Z L O Ž I T E V**

### **Uvod**

Območje načrtovanja zajema del območja severno od Pekrske ceste, kamor je umeščen objekt doma starostnikov Dom pod gorco in na katerem je po veljavne občinskem podrobnem prostorskem načrtu predvidena gradnja doma krajanov mestne četrti Studenci.

Območje se prostorsko ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S (območje opuščenega Studenškega pokopališča) v Mestni občini Maribor (MUV, št. 17/08) in je del območja prostorsko planske enote Studenci 10 S - v nadaljevanju OPPN. Zemljišče je pozidano z objektom doma starejših občanov, kapelico in zunanji ureditvami – parkom ter dostopi in parkirišči. Del zemljišča, na katerem je predviden dom krajanov Studenci, je še nepozidan.

### **Glavne vsebinske rešitve v odloku**

Na podlagi SD OPPN (sprememb in dopolnitev OPPN) bo omogočena izvedba investicijske namere – izgradnja prizidka k domu za starostnike zaradi izkazane potrebe povečanja kapacitet doma. Vsebinske rešitve v SD OPPN so podane v dokumentu IDZ Dom pod gorco, avgust 2020, ki ga je izdelal MF arhitektura Miha Fujs s.p., in dokumentu Izhodišča za pripravo SD OPPN.

V skladu z izhodišči in izdelano idejno zasnovo je predvidena novogradnja - prizidava dodatnega objekta k obstoječemu domu za starostnike - Domu pod gorco. Novogradnja je predvidena med obstoječim objektom doma na zahodu ter oskrbovanimi stanovanji na vzhodu. Predvidena je povezava z obstoječim objektom preko povezovalnega hodnika v prvem nadstropju in servisnega hodnika v kleti.

Ob objektu je urejeno parkovno območje, ki je ločeno na tematski vrt za demenco in sorodna stanja in park s kapelico, namenjen vsem uporabnikom doma.

S predmetnimi spremembami in dopolnitvami se bo omogočilo povečanje kapacitet obstoječega doma za 68 postelj, ki so razporejene v skupno 53 sob, od tega 38 enoposteljnih sob ter 15 dvoposteljnih sob. Predvideni dodatni objekt je orientiran vzporedno z obstoječim domom: sobe so orientirane na vzhod in zahod. Etažnost novega objekta je K+P+2+T. Objekt je delno podkleten in v kletni etaži povezan z obstoječim domom. Dodatni objekt koristi celotno infrastrukturo obstoječega doma, tako glede izvajanja pomožnih dejavnosti (kuhanje, pranje...), poslovilne sobe kot tudi glede energentov.

Preko stopnišč in dvigal je omogočen dostop na urejene površine na strehi objekta, kjer se nahaja prostor za piknike, manjša kuhinja, zelene površine, kotički za posedanje in druženje, visoke gredice, vodni motiv.

Dodatni objekt se naveže na obstoječo infrastrukturo, zadosti se tudi normativom po zagotovitvi parkirnih mest.

### **Sodelovanje javnosti**

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 10 S (območje opuščenega Studenškega pokopališča) je potekala v času od 28. septembra do 28. oktobra 2020, na spletnih straneh Mestne občine Maribor in na sedežu MČ Studenci ter Sektorja za urejanje prostora.

V času javne razgrnitve ni bilo evidentiranih pripomb.

Sestavni del predmetnega OPPN je tudi elaborat ekonomike, ki ga je izdelal PRAING, Andrej Jamšek s.p., Svečina 2a, 2201 Zgornja Kungota, pod številko projekta AJ/04-2020-EE.

V postopku obravnave na Mestnem svetu je pripombe podala Statutarno pravna komisija, ki so se nanašale na naziv gradiva in nekatere nomotehnične preureditve besedila. Pripombe so v celoti upoštevane.

Pripravila:

Vesna BAUMAN, univ.dipl.prost.plan.  
podsekretarka


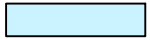




mag. Lidija KODRIČ VUK  
vodja sektorja





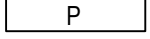




## LEGENDA:

 OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

### OBSTOJEČE UREDITVE:

-  PARCELNE MEJE
-  OBSTOJEČI OBJEKTI
-  OBSTOJEČE TLAKOVANE POTI
-  OBSTOJEČI PLOČNIK
-  OBSTOJEČE PROMETNE POVRŠINE
-  OBSTOJEČE ZELENE POVRŠINE

### PREDVIDENE UREDITVE:

-  GRADBENA MEJA
-  OBJEKT - dodatni objekt k domu starejših občanov
-  ETAŽNOST
-  TLAKOVANE POTI
-  PLOČNIK
-  ZELENE POVRŠINE
-  ZASADITEV



NAZIV AKTA	Spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta za del območja Studenci 10 S (območje opuščena Studenškega pokopališča)
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA AKTA	1803
VSEBINA RISBE	Ureditvena situacija
MERILO	1:1000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Branko ČEPIČ, univ.dipl. inž. arh., ZAPS 1790-A
OBDELAL	Tjaša MARKO, dipl. inž. grad., IZS G-3146
ŠTEVILKA PROJEKTA	33/2020
ŠTEVILKA RISBE	3
STOPNJA POSTOPKA	predlog
DATUM	november 2020

# PRAING

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA SPREMEMBO IN DOPOLNITEV  
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA  
DEL OBMOČJA STUDENCI 10 S (OBMOČJE OPUŠČENEGA  
STUDENŠKEGA POKOPALIŠČA) ZARADI UMESTITVE  
DODATNEGA OBJEKTA K DOMU STAROSTNIKOV, V  
MESTNI OBČINI MARIBOR**

(v fazi Osnutka OPPN)

NAROČNIK: Mestna občina Maribor  
Sektor za urejanje prostora  
Grajska ulica 7  
2000 Maribor

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

ŠT. PROJEKTA: AJ/04-2020-EE

KRAJ IN DATUM: MARIBOR, september 2020

PODPIS IN ŽIG:

**PRAING**  
pravne, inženirske in druge storitve

## KAZALO

<b>1</b>	<b>POVZETEK IN KLJUČNE UGOTOVITVE ELABORATA EKONOMIKE .....</b>	<b>2</b>
1.1	Komunalna in druga gospodarska javna infrastruktura .....	2
1.2	Viri financiranja komunalne in druge infrastrukture .....	3
1.3	Družbena infrastruktura .....	3
<b>2</b>	<b>UVOD .....</b>	<b>4</b>
2.1	Opis stanja in z SD OPPN načrtovanega razvoja območja .....	4
2.2	Namen elaborata ekonomike .....	5
2.3	Predpisi, ki so bili upoštevani pri izdelavi elaborata ekonomike .....	5
2.4	Podlage za izdelavo elaborata ekonomike .....	5
<b>3</b>	<b>KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....</b>	<b>6</b>
3.1	Povzetek komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali na novo zgraditi .....	6
3.2	Prometno omrežje .....	7
3.2.1	Obstoječe stanje prometnega omrežja .....	7
3.2.2	Predvideno prometno omrežje za realizacijo v SD OPPN načrtovanih ureditev .....	7
3.2.3	Ocena stroškov investicij v predvideno prometno omrežje .....	7
3.3	Javne zelene površine .....	8
3.3.1	Obstoječe stajne javnih zelenih površin .....	8
3.4	Vodovod .....	8
3.4.1	Obstoječe stanje vodovodnega omrežja .....	8
3.4.2	Predvideno vodovodno omrežje za realizacijo v SD OPPN načrtovanih ureditev .....	8
3.4.3	Ocena stroškov investicij v predvideno vodovodno omrežje .....	8
3.5	Omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod .....	9
3.5.1	Obstoječe stanje omrežja in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih vod .....	9
3.5.2	Predvideno novo omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod za realizacijo v SD OPPN načrtovanih ureditev .....	9
3.5.3	Ocena stroškov investicij v novo omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod ....	9
3.6	Naprave in objekti za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komu. in drugih odpadkov .....	10
3.6.1	Obstoječe stanje na področju naprav in objektov za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov .....	10
3.6.2	Predvidene nove naprave in objekte za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov za realizacijo v SD OPPN načrtovanih ureditev .....	10
3.7	Elektroenergetsko omrežje .....	11
3.7.1	Obstoječe stanje elektroenergetskega omrežja .....	11
3.7.2	Ocena stroškov investicij v novo elektroenergetsko omrežje .....	11
3.8	Telekomunikacijsko omrežje .....	12
3.8.1	Obstoječe stanje telekomunikacijskega omrežja .....	12
3.8.2	Ocena stroškov investicij v novo telekomunikacijsko omrežje .....	12
<b>4</b>	<b>DRUŽBENA INFRASTRUKTURA .....</b>	<b>13</b>
4.1	Podlage za izdelavo elaborata ekonomike .....	13
<b>5</b>	<b>VIRI .....</b>	<b>14</b>

## 1 POVZETEK IN KLJUČNE UGOTOVITVE ELABORATA EKONOMIKE

Območje sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja S10 S (v nadaljevanju: SD OPPN) se nahaja v naselju Studenci, ki je najstarejšo mariborsko predmestje s historičnim delom okrog Jožefove cerkve, ki pa je danes ločeno od pretežnega dela Studencev. Prostorski razvoj območja je proti jugu in zahodu.

Območje SD OPPN je veliko cca 13.000 m<sup>2</sup>. Razlog za izdelavo SD OPPN je širitev objektov za potrebe nastanitve in oskrbe starejših občanov. Povpraševanje po tovrstni nastanitvi in oskrbi starejših narašča, s tem pa naraščajo potrebe po novih objektih, prostorih, itd.

Trenutno območje obravnavano v SD OPPN predstavlja delno pozidana površina (dom za starejše občane, sakralni objekt in objekt z oskrbovanimi stanovanji), ki leži med Erjavčevo ulico in Pekrsko cesto. Območje je z južne, vzhodne in zahodne strani obdano s stanovanjskimi objekti.

Osnovna namenska raba območja je stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja. Med tem ko je podrobna namenska raba območja- površine za stanovanja, površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti.

### 1.1 Komunalna in druga gospodarska javna infrastruktura

#### Prometno omrežje

Za potrebe gradnje objekta ni potrebna ureditev novih prometnih omrežij oz. ostalih prometnih naprav in signalizacij.

#### Vodovodno omrežje

Za potrebe vodo oskrbe je predvidena priključitev objekta na obstoječe vodovodno omrežje preko obstoječega vodovodnega priključka.

#### Kanalizacijsko omrežje

Za potrebe odvoda fekalnih vod je predvidena priključitev objekta na obstoječi kanalizacijski sistem. Hkrati se odvod meteornih vod izvede na obstoječo meteorno kanalizacijo na vzhodnem, severnem in zahodnem delu načrtovanega objekta.

#### Ravnanje z odpadki

Na območju SD OPPN je urejeno ločeno zbiranje odpadkov. Druge oblike zbiranja odpadkov na javnih površinah na območju SD OPPN niso predvidene, zato stroški sistemov za ravnanje z odpadki niso vključeni v elaborat ekonomike.

#### Elektroenergetsko omrežje

Predvidena je priključitev objekta na obstoječa elektroenergetska omrežja preko že obstoječih priključkov.

#### Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV

Predvidena je priključitev objekta na obstoječo telekomunikacijsko omrežje preko že obstoječega priključka.

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

<b>VRSTA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI</b>	<b>OCENJEN STROŠEK</b>
Skupna ocena stroškov v predvideno prometno omrežje na območju SD OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvidene javne zelene površine na območju SD OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno vodovodno omrežje na območju SD OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno kanalizacijsko omrežje fekalnih vod na območju SD OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno kanalizacijsko omrežje meteornih vod strešin na območju SD OPPN (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno elektro omrežje (z DDV)	0,00 EUR
Skupna ocena stroškov v predvideno telekomunikacijsko omrežje (z DDV)	0,00 EUR
<b>SKUPAJ (z DDV)</b>	<b>0,00 EUR</b>

## 1.2 Viri financiranja komunalne in druge infrastrukture

V SD OPPN ni načrtovanih komunalnih in drugih ureditev, ki bi zahtevali opredelitev financiranja

## 1.3 Družbena infrastruktura

Ocenjujemo, da realizacija v SD OPPN načrtovanih ureditev ne bo povzročila potreb po povečanju zmogljivosti ali posodobitvi družbene infrastrukture. Načrtovan objekt za potrebe nastanitve in oskrbe starejših občanov bo imel zagotovljeno zdravniško oskrbo s čimer se ne bo povečala obremenitev zdravniških timov v Mestni občini Maribor.

## 2 UVOD

### 2.1 Opis stanja in z SD OPPN načrtovanega razvoja območja

Območje SD OPPN se nahaja v naselju Studenci, ki je najstarejšo mariborsko predmestje s historičnim delom okrog Jožefove cerkve, ki pa je danes ločeno od pretežnega dela Studencev. Razvijalo se je proti jugu in zahodu.

Območje SD OPPN je veliko cca 13.000 m<sup>2</sup>. Razlog za izdelavo SD OPPN je širitev objektov za potrebe nastanitve in oskrbe starejših občanov. Povpraševanje po tovrstni nastanitvi in oskrbi v Mestni občini Maribor narašča, s tem pa naraščajo potrebe po novih prostorih.

Trenutno območje, ki se obravnava z SD OPPN predstavlja delno pozidana površina (dom za starejše občane, sakralni objekt in objekt z oskrbovanimi stanovanji), ki leži med Erjavčovo ulico in Pekrsko cesto. Območje je z južne, vzhodne in zahodne strani obdano s stanovanjskimi gradnjami.

Osnovna namenska raba območja je stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja. Med tem ko je podrobna namenska raba območja- površine za stanovanja, površine za stanovanja in dopolnilne dejavnosti.

Obravnavano območje SD OPPN leži v III. vodovarstvenem režimu.

Izven območja SD OPPN ni predvidena ureditev energetske, komunalne ali telekomunikacijske infrastrukture.



Slika 1: Prikaz območja SD OPPN v širšem in ožjem prostoru (vir: Osnutek SD OPPN, TIURB, d.o.o.)

## 2.2 Namen elaborata ekonomike

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

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

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

## 2.3 Predpisi, ki so bili upoštevani pri izdelavi elaborata ekonomike

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

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

## 2.4 Podlage za izdelavo elaborata ekonomike

Podatki o obstoječi in predvideni komunalni opremi so prevzeti iz osnutka SD OPPN in smernic k osnutku SD OPPN.

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

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

### 3 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

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

Na območju SD OPPN je predvidena gradnja dodatnega objekta z namenom širitve kapacitet doma za starostnike (Dom pod gorco).

Za potrebe predvidene gradnje na območju ni predvidena ureditev komunalne, elektro in telekomunikacijske infrastrukture, saj se predviden objekt navezuje na obstoječe priključke oz. omrežja.

Zaradi navedenega je ocenjen strošek izgradnje komunalne, elektro in telekomunikacijske infrastrukture 0,00 €.

VRSTA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GJI	OCENJEN STROŠEK
Skupna ocena stroškov v predvideno prometno omrežje (protiprašna zaščita, razsvetljava, signalizacija in ureditev priključnih radijev) na območju OPPN (z DDV)	0,00
Skupna ocena stroškov v predvidene javne zelene površine na območju OPPN (z DDV)	0,00
Skupna ocena stroškov v predvideno vodovodno omrežje na območju OPPN (z DDV)	0,00
Skupna ocena stroškov v predvideno kanalizacijsko omrežje za fekalne vode na območju OPPN (z DDV)	0,00
Skupna ocena stroškov v predvideno elektro omrežje (z DDV)	0,00
Skupna ocena stroškov v predvideno telekomunikacijsko omrežje (z DDV)	0,00
Skupna ocena stroškov v predvideno kanalizacijsko omrežje za padavinske vode na območju OPPN (z DDV)	0,00
<b>SKUPAJ (z DDV)</b>	<b>0,00 €</b>



## 3.2 Prometno omrežje

### 3.2.1 Obstoječe stanje prometnega omrežja

Predmetno območje leži severno od občinske ceste 247902 (Pekrska cesta) in južno od občinske ceste 247881 (Erjavčeva ulica).



Slika 2: Obstoječe stanje prometnega omrežja

### 3.2.2 Predvideno prometno omrežje za realizacijo v SD OPPN načrtovanih ureditev

Z SD OPPN ni predvidena ureditve prometnega omrežja. Objekt se navezuje na obstoječo prometno omrežje.

### 3.2.3 Ocena stroškov investicij v predvideno prometno omrežje

Ker z SD OPPN ni predvidena ureditev prometnega omrežja je strošek predvidene prometne ureditve 0,00 EUR.

### 3.3 Javne zelene površine

#### 3.3.1 Obstoječe staje javnih zelenih površin

Na območju SD OPPN ni predvidenih javnih zelenih površin. S tem ni povezanih stroškov z ureditvijo slednjih.

### 3.4 Vodovod

#### 3.4.1 Obstoječe stanje vodovodnega omrežja

Obstoječe vodovodno omrežje potekata v južnem delu predmetnega območja.



Slika 3: Obstoječe stanje vodovodnega omrežja

#### 3.4.2 Predvideno vodovodno omrežje za realizacijo v SD OPPN načrtovanih ureditev

Za potrebe vodo oskrbe načrtovanega objekta se uporabi obstoječi priključek.

#### 3.4.3 Ocena stroškov investicij v predvideno vodovodno omrežje

Z SD OPPN ni predvidena dodatna ureditev oz. razširitev vodovodnega omrežja. Zato je strošek ureditve vodovodne infrastrukture 0,00 EUR.

### 3.5 Omrežje in naprave za odvajanje in čiščenje odpadnih vod

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

Obstoječe omrežje za odvajanje in čiščenje odpadnih vod (mešan sistem) potekata v južnem delu predmetnega območja. Meteorna in fekalna kanalizacija potekata na vzhodnem, severnem in zahodnem delu objekta.



Slika 4: Obstoječe stanje kanalizacijskega omrežja

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

Za odvod fekalnih vod se ne zgradi novih gravitacijskih kanalov. Načrtovan objekt se priklopi na obstoječi priključek.

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

Ker z SD OPPN ni predvidena ureditev novega omrežja in naprav za odvajanje in čiščenje odpadnih vod je strošek predvidene infrastrukture 0,00 EUR.

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

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

V Mestni občini Maribor za zbiranje in odvoz odpadkov v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe varstva okolja skrbi podjetje Snaga, družba za ravnanje z odpadki in druge komunalne storitve, d.o.o.

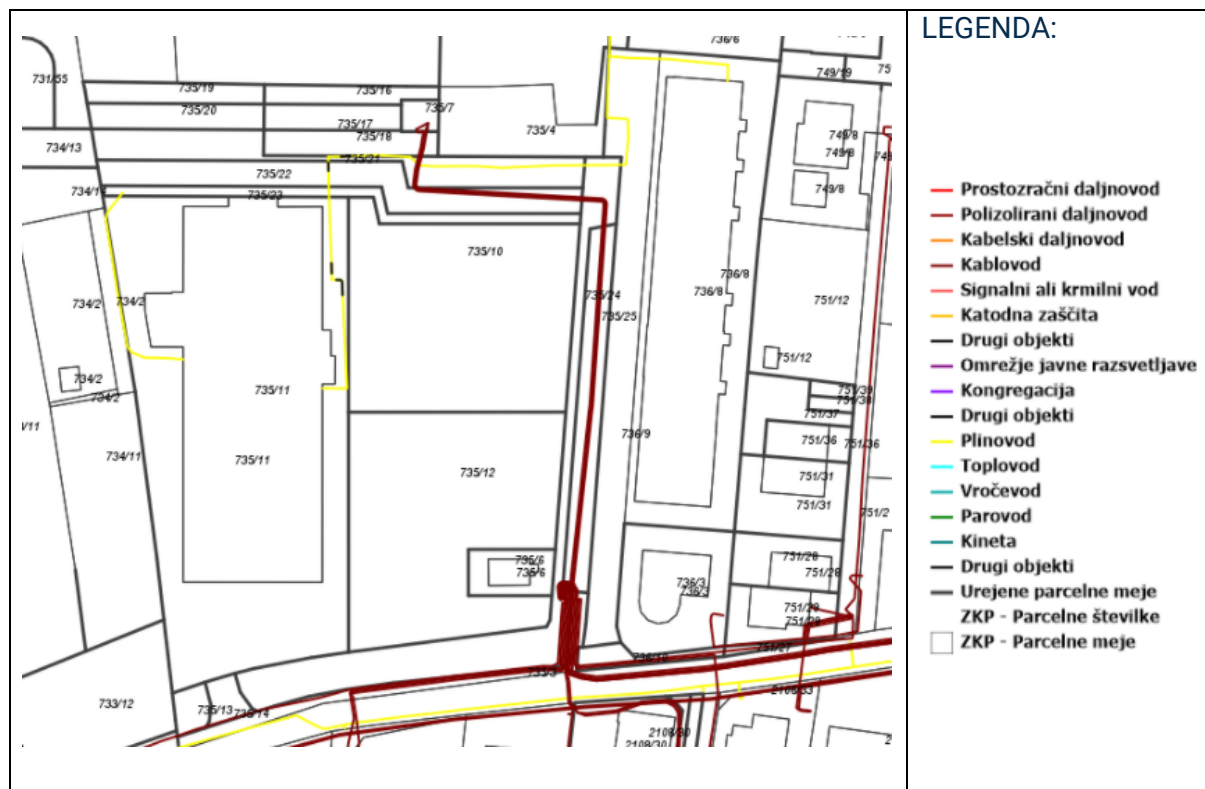
#### **3.6.2 Predvidene nove naprave in objekte za zbiranje, odvoz, obdelava in odlaganje komunalnih in drugih odpadkov za realizacijo v SD OPPN načrtovanih ureditev**

Na območju SD OPPN je že urejeno ločeno zbiranje odpadkov v okviru zbirnih mest za komunalne odpadke. Druge oblike zbiranja odpadkov na javnih površinah na območju SD OPPN niso predvidene.

### 3.7 Elektroenergetsko omrežje

#### 3.7.1 Obstoječe stanje elektroenergetskega omrežja

Obstoječe elektroenergetsko omrežje poteka severno, južno in vzhodno od predmetnega območja.



Slika 5: Obstoječe stanje elektroenergetskega omrežja

#### 3.7.2 Ocena stroškov investicij v novo elektroenergetsko omrežje

Ker z SD OPPN ni predvidena ureditev z novimi elektroenergetskimi omrežji je strošek predvidene infrastrukture v navedena omrežja 0,00 EUR.

### 3.8 Telekomunikacijsko omrežje

#### 3.8.1 Obstoječe stanje telekomunikacijskega omrežja

Obstoječe omrežje elektronskih komunikacij poteka severno, južno in vzhodno od predmetnega območja.

Glede na podatke zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture, je za nameravano ureditev zagotovljena potrebna navezava na obstoječa infrastrukturna omrežja. Gospodarska javna infrastruktura je speljana na območje sprememb in dopolnitev



Slika 6: Obstoječe stanje kanalizacijskega omrežja

#### 3.8.2 Ocena stroškov investicij v novo telekomunikacijsko omrežje

Ker z SD OPPN ni predvidena ureditev z novimi telekomunikacijskimi omrežji je strošek predvidene infrastrukture v navedeno omrežje 0,00 EUR.

## **4 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA**

### **4.1 Podlage za izdelavo elaborata ekonomike**

V predmetnem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovana prostorska ureditev in z njo načrtovana gradnja objekta ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo.

Prostorska ureditev, načrtovana z SD OPPN je namenjena širitvi objektov za potrebe nastanitve in oskrbe starejših občanov. V sklopu objekta bo tudi zagotovljena zdravstvena oskrba s čimer ne bo prišlo do povečane obremenitve obstoječih zdravstvenih timov v Mestni občini Maribor.

Zaradi navedenega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna.

## 5 VIRI

- (1) Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17);
- (2) Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19);
- (3) Pravilnik o elaboratu ekonomike (osnutek podzakonskega akta za javno razpravo, februar 2018);
- (4) Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja Studenci 10 S (območje opuščene Studenškega pokopališča) zaradi umestitve dodatnega objekta k domu starostnikov, v Mestni občini Maribor; osnutek OPPN;
- (5) Opredelitev vsebine, način izdelave in predloga navodila elaborata ekonomike (Strokovna naloga), Ljubljanski urbanistični zavod d.d., november 2018  
[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Urbanirazvoj/ba7bb27421/elaborat\\_ekonomika\\_LUZ.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Urbanirazvoj/ba7bb27421/elaborat_ekonomika_LUZ.pdf);