



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

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

Številka: 35005-13/2019-50

Datum: 01.02.2021



**GMS – 413**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 21. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA:** ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU  
ZA DEL OBMOČJA PPE RA 5-S - OB ZVEZNI ULICI v MESTNI  
OBČINI MARIBOR - PRVA OBRAVNAVA

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

**POROČEVALEC:** Lidija Kodrič Vuk, vodja sektorja za urejanje prostora  
predstavniki Osa arhitekti

**PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet sprejme **Odlok o občinskem podrobnem prostorskem  
načrtu za del območja PPE RA 5-S - ob Zvezni ulici v Mestni občini  
Maribor - v prvi obravnavi**



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan



LIST 4  
UREDITVENA.pdf



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

Številka: 35005-13/2019-50

Datum: 01.02.2021



PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 2<sup>1</sup> REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE RA 5-S - ob Zvezni ulici v Mestni občini Maribor-PRVA
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	Obrazložitev Ureditvena situacija

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	SUP	26.02. 2021	
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 Gregor Reichenberg Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	10.3.2021	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

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..... seji dne.....sprejel

**ODLOK**  
**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del PPE Ra5-S**  
**ob Zvezni ulici v Mestni občini Maribor**

**I. UVODNE DOLOČBE**

**1. člen**  
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za de PPE Ra5-S ob Zvezni ulici v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje OSA arhitekti d.o.o., Strma ulica 13, 2000 Maribor pod številko projekta 19-294.

**2. člen**  
(sestavni del podrobnega načrta)

(1) S tem odlokom se določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe prostorske ureditve, odstopanja od načrtovanih rešitev ter obveznosti investitorja.

(2) Sestavljen je iz naslednjih delov:

A) TEKSTUALNI DEL

B) KARTOGRAFSKI DEL

1. Pregledna situacija – prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	1 : 1000
2. Izsek iz UZMM	
3. Ureditveno območje OPPN	1 : 500
4. Ureditvena situacija	1 : 500
5. Situacija prometne ureditve	1 : 500
6. Situacija komunalne in energetske infrastrukture	1 : 500
7. Načrt parcelacije	1 : 500

C) PRILOGE

**II. OPIS MEJE OBMOČJA**

**3. člen**  
(območje podrobnega prostorskega načrta)

- (1) Sklenjeno območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo. Koordinate tehničnih elementov so priložene v načrtu parcelacije.
- (2) V sklenjenem območju OPPN iz prejšnjega odstavka se skladno z geodetskim načrtom nahajajo zemljišča s parcelnimi številkami: 595/6, 595/7, 595/8, 594/17, 592/19, 1197-del, vsa k. o. Pekre.
- (3) Po podatkih GURS je velikost območja OPPN 1,2 ha.

- (4) Ureditve, navedene v 3. členu tega odloka, obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura v smislu navezovanja predmetnega območja na njo.

**4. člen**  
(namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč.  
(2) Podrobnejša namenska raba: območja stanovanj (S)

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

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

- (1) Trase vodov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra se navežejo na obstoječe vode in medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih in grajenih struktur ter se jih med gradnjo ustrezno zaščititi.  
(2) Predvidi se razširitev Zvezne ulice v profilu, navedenem v 14. členu tega odloka

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

**6. člen**  
(dopustni posegi)

- (1) Na celotnem območju OPPN so dovoljene naslednje gradnje:
- gradnja novega objekta,
  - dozidava in nadzidava obstoječega objekta,
  - rekonstrukcija objekta,
  - vzdrževanje objekta,
  - odstranitev objekta,
  - gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
  - urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin,

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

- (1) Osnovne dejavnosti, ki so v območju predvidene so: stanovanjske  
(2) Vrsta objektov, ki jih je dovoljeno umeščati v območje:
- enostanovanjske stavbe,
  - nezahtevni, enostavni in pomožni komunalni objekti v skladu z 13. členom tega odloka
  - gradnja infrastrukturnih objektov in naprav

**V. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADNJE TER URBANISTIČNE OMEJITVE**

**8. člen**  
(urbanistični parametri)

- (1) V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:
- **gradbena meja (GM)** je linija, ki je novo grajeni objekti ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost,

- **zazidalno območje znotraj gradbene meje** je območje, ki jo predvideni objekti, razen ograj, opornih zidov in infrastrukturnih objektov ne smejo presegati, lahko pa se ga dotikajo ali so od njega odmaknjeni v notranjost,
- **maksimalna etažnost** je oznaka, ki podaja največje število etaž novogradenj in se izraža kot oznaka kleti, pritličja in števila nadstropij nad njimi; možna je gradnja nižjih objektov ali objektov brez kleti;
- **FZ** – faktor zazidanosti je razmerje med pozidano površino vseh objektov in velikostjo gradbene parcele
- **terasna etaža (T)** je del stavbe, katerega prostori se nahajajo nad vencem stavbe in neposredno pod ravno ali poševno streho z naklonom do 7°. BTP terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP zadnje etaže pod vencem stavbe.
- **FZP** – faktor zelenih površin je razmerje med zelenimi površinami na raščenem terenu in celotno površino parcele, namenjene gradnji.

## VI. MERILA IN POGOJI ZA NAČRTOVANJE PROSTORSKE UREDITVE

### 9. člen

(vrste posegov in dopustnih dejavnosti)

- (1) Do začetka izvajanja prostorskih ureditev, oziroma posameznih etap, je na območju OPPN dovoljena obstoječa raba zemljišč.
- (2) Dejavnosti v območju OPPN morajo biti skladne s podrobnejšo namensko rabo – območje stanovanj.

## VII. FUNKCIONALNA IN OBLIKOVNA MERILA TER POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

### 10. člen

(tipologija zazidave, tlorisni, višinski gabariti in etažnost)

- (1) Po tipologiji zazidave so dopustne: individualne stavbe, dvojčki, vrstne hiše.
- (2) Lega stavb in tlorisne dimenzije stavb so razvidne iz grafične priloge – list 4 – Ureditvena situacija.
- (3) Faktor zazidanosti zemljišča (FZ), v katerega se všteta tudi dopustni enostavni in nezahtevni objekti, je do max 0,5.
- (4) Vsi objekti so etažnosti: max. (K)+P+T ali v primeru dvokapne strehe max. (K)+P+M. Pri polnih etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž 3,0 m (bruto), klet ni obvezna, je pa dopustna.
- (5) Parcela, ki se nahaja v sredini območja obdelave je zelena površina.

### 11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

- (1) Strehe objektov na območju se izvedejo kot ravne strehe, enokapnice, zaključene z atiko ali kot simetrične dvokapnice. Kolenčni zid = max 1,00m.
- (2) Fasada objekta je toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno zastekljena, lahko tudi izvedena kot lesena ali kot obešena fasada obložena s kamnom ali fasadnimi ploščami.
- (3) Kota 0,00 pritličja vsakega objekta mora biti predvidena na višini 0,8 m nad obstoječim terenom. Višina se doseže z višanjem raščenega terena.
- (4) Na lastni parceli je predvidena utrjena površina, namenjena ureditvi parkirnih mest. Parkirna mesta se lahko uredijo tudi v kletni ali pritlični etaži objekta.
- (6) Postavitev klimatskih naprav ali zunanjih enot toplotnih črpalk je dovoljena na notranji strani objekta in ne na strani proti cesti.

## 12. člen

(nezahtevni in enostavni objekti ter vzdrževalna dela v javno korist)

- (1) Na območju OPPN je po veljavni Uredbi o razvrščanju objektov, dovoljena postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov, ter redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela za naslednje objekte:
  - garaže, nadstreški,
  - oporni zidovi, ki morajo biti izvedeni v naravnih materialih ali ozelenjeni,
  - ograje, pri čemer ograja v križišču ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višina ograje je lahko največ do 1,50m,
  - pomožni komunalni objekti.
- (2) Na območju OPPN se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi, ki urejajo cestno infrastrukturo.

## VIII. OBLIKOVANJE ODPRTEGA PROSTORA

### 13. člen

(pogoji za zunanjo ureditev)

- (1) Zelenice se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel. Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste.
- (2) Za območje je predviden FZP (faktor zelenih površin) 0,25 in najmanj 25 funkcionalnih dreves / ha.
- (3) Obvezna je zagotovitev zelenega pasu na jugovzhodni strani območja, kjer območje meji na prometnico – Zvezno ulico.
- (4) Obvezni je odmik od gozdnega roba na severo zahodni strani območja, kot je prikazano v grafičnih prilogah.

## IX. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO PROMETNEGA OMREŽJA

### 14. člen

(prometno urejanje)

- (1) Na območju se uredi dostopna oz. dovozna cesta iz Zvezne ulice, urejena krožno. Projektni elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu in omogočati nosilnost do 10t.
- (2) Cestno omrežje se ustrezno protiprašno uredi.
- (3) Rekonstruira se Zvezna ulica z prečnim profilom 13,50 m, ki zajema:
  - 1,50m (zelenica)
  - 2,60m (pločnik)
  - 5,80m (cestišče)
  - 2,60m (pločnik)
  - 1,00m (zelenica) – oziroma do obstoječih parcel.
- (4) Prečni profil notranje krožne ceste je 5,50m.
- (5) Kolesarski in peš promet v notranjosti območja se odvija po skupni prometni površini.

### 15. člen

(parkiranje)

- (1) Pri novogradnjah je potrebno na parceli objekta zagotoviti parkirne površine, po normativu 2PM na stanovanjsko enoto.
- (2) Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 PM je potrebno ozeleniti z najmanj enim funkcionalnim drevesom na 6 PM.

## X. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

### 16. člen

(skupne določbe o gospodarski javni infrastrukturi in grajeno javno dobro)

- (1) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvedeta skladno s projektnimi pogoji, ki bodo pridobljeni k projektni dokumentaciji ter skladno z geološko-hidrološkimi razmerami območja.
- (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) Ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra je razvidna iz grafičnega dela OPPN - list št. 5 - Situacija komunalne infrastrukture.

### 17. člen

(vodovod)

- (1) Oskrba novih objektov z vodo znotraj prostorskega načrta bo možna preko javnega vodovodnega omrežja. Za potrebe oskrbe predvidenih objektov je potrebna izgradnja novega vodovodnega cevovoda v cestah A, B, C (PEHD DN 110, 16 bar RC) v obliki krožne zanke z 2x navezavo na obstoječ vodovodni cevovod LŽ DN 150 v Zvezni ulici.  
Natančne dimenzije priključnega cevovoda se določijo na podlagi projektantskega izračuna.
- (2) Pri izdelavi tehnične dokumentacije je obvezno sodelovanje z upravljavcem voda z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov.

### 18. člen

(odvod komunalnih odpadnih vod)

- (1) Objekte bo z ustrezno dimenzionirano interno kanalizacijo po predpisih možno priključiti na javno kanalizacijsko omrežje. Komunalni vod se lahko naveže na Zvezno ali Rožnodolsko ulico, skladno s soglasjem upravljavca voda.
- (2) Izvede se ločen sistem za odvajanje odpadnih vod, ki mora biti vodotesen ob upoštevanju vseh potrebnih predpisov. Do izvedbe odvoda padavinskih vod v Zvezni ulici se padavinske vode iz prometnih površin kontrolirano ponikajo.
- (3) Hišni priključki se izvedejo izključno preko revizijskega jaška na zemljišču lastnika objekta na kanal odpadnih komunalnih vod. Revizijski jaški morajo biti vedno dostopni.

### 19. člen

(odvod padavinskih odpadnih vod)

- (1) Predmetna lokacija se nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III, po veljavni uredbi, zato je potrebno upoštevati naslednje omejitve:
  - Padavinske vode s streh posameznih objektov se odvajajo v lokalna ponikanja preko peskolovov.
  - Padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescenčnimi filtri, ki naj bodo dimenzionirani ob upoštevanju velikosti prispevnih površin, intenziteti padavin in možne pričakovane količine naftnih derivatov. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj ( SIST EN 858-2) v lokalno ponikanje.Odvodnjavanje padavinskih vod je možno izvesti tudi s ponikovalnimi polji, skladno s hidrološko hidravlično analizo.

**20. člen**  
(elektroenergetski vodi)

- (1) V neposredni bližini obravnavanega območja predvidene gradnje so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:
  - 0,4 omrežje transformatorske postaje T-096 ROŽNA DOLINA (t-096),
  - 0,4 omrežje transformatorske postaje -211 BERANIČEVA ULICA (t-211).
- (2) Za priključitev predvidenih objektov v distribucijsko omrežje bo potrebno:
  - Zgraditi nov NN kabelski izvod iz transformatorske postaje do nove razdelilne omarice objektov,
  - Zgraditi nove NN kabelske priključke od predvidene razdelilne omarice do priključnih merilnih omaric predvidenih objektov.

**21. člen**  
(telekomunikacijski vodi)

- (1) Za predvideno zazidavo je potrebno predvideti izgradnjo TK kabelske kanalizacije in ustreznega TK omrežja. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti mnenje Telekoma Slovenije d.d. k projektnim rešitvam.
- (2) Za območje je potrebno zgraditi TK kabelsko kanalizacijo do posameznih stavb. Navezava na obstoječe TK omrežje TS je mogoča na kabelski kanalizaciji, ki poteka na JV strani obdelovalnega območja (S stran občinske ceste), natančneje na KJ127 in KJ128.
- (3) Izvedba TK kabelske kanalizacije mora omogočati Telekomu Slovenije d.d. kot obveznemu izvajalcu Univerzalne storitve možnost priklopa vseh objektov na območju. Za TK omrežje se koristijo koridorji GJI. Po dovozni cesti se predvidi izgradnja KKAN iz PE cevi 2xfi50mm. Od priključnih točk na KKAN (KJ BCfi 100 z LTŽp) se predvidi položitev PE cevi fi 32 do stanovanjskih objektov, kjer se namesti TK omarica. TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki je dostopno 24 ur.
- (4) Obstoječe omrežje TK se glede na pozidavo ustrezno zaščiti, prestavi in razširi na osnovi projektne rešitve v fazi projektiranja objektov. Vse stroške v zvezi s prestavitvami in gradnjo nosi investitor.

**22. člen**  
(ogrevanje in prezračevanje)

- (1) V bližini obravnavanega območja, je zgrajeno plinovodno omrežje, ki ga je možno širiti na območje obdelave.
- (2) Ogrevanje bo urejeno individualno in z upoštevanjem energetske varčne gradnje. Vrste energentov, ki so dopustne, so plin in obnovljivi viri energije. Prezračevanje bo naravno, delno prisilno ali prisilno.
- (3) V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko sistema voda – voda, kjer je toplotni vir podtalna voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba izvesti vrtino, si bo moral investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote.

**XI. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO**

**23. člen**  
(parcelacija)

- (1) Parcelacija se izvede skladno z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo.
- (2) Parcele se lahko združujejo in razdružujejo.



## XII. VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN VAROVANJE NARAVE

### 24. člen

(ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Na območju ni registriranih arheoloških ostalin in evidentiranih enot kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja 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 nemudoma obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. Pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine je treba obvestiti 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

### 25. člen

(ohranjanje narave)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven naravnih vrednot, varovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.
- (2) Območje OPPN meji na severo zahodnem delu na območje gozdov, zato je potrebno upoštevati naslednje usmeritve:
  - Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 12 m od gozdne meje na zahodnem delu območja obdelave,
  - Investitor oziroma lastnik posameznega zemljišča mora po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč, v kolikor je le ta obstajal že pred izvedbo OPPN-ja.

## XIII. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

### 26. člen

(splošne zahteve)

- (1) Območje OPPN se nahaja na ogroženih območjih: erozijsko ogroženo območje in poplavno ogroženo območje (preostali majhen in srednji razred poplavne nevarnosti).
- (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.

### 27. 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. Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve.
- (5) Dovozi in dostopi bodo zagotovljeni preko notranjih dostopnih cest, cestnega priključka na državno cesto in delovnih površin za intervencijska vozila. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.

#### **XIV. VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV, OHRANJANJE NARAVE IN VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI**

##### **28. 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 ter po gradnji ponovno uporabi.
- (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 otekanje vode v vodne površine in na kmetijske obdelovalne površine.

##### **29. člen** (varstvo pred hrupom)

- (1) Območje je v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvrščeno v III. stopnjo varstva pred hrupom (SVPH).
- (2) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko se zagotovi umestitev zunanjih enot toplotnih črpalk zagotovi vse ukrepe, da z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju predpisane mejne vrednosti kazalcev hrupa ne bodo presežene.

##### **30. člen** (varovanje kakovosti zunanjega zraka)

- (1) Območje OPPN se nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti. 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,
  - čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste,
  - protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.
- (2) Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu.

### 31. člen (varovanje voda)

- (1) Predmetna lokacija se nahaja v širšem vodovarstvenem območju VVO III, z možnim visokim nivojem podzemne vode ter na ogroženih območjih: erozijsko ogroženo območje in poplavno ogroženo območje.
- (2) Izdelana je bila Hidrološko hidravlična analiza, HH20/6/434 podjetja AZ projekt d.o.o., julij 2020, ki je priložena. Območje se uvršča v razred srednje poplavne nevarnosti. Kot protipoplavni ukrep naj se prilagodi nulta točka objektov 0,8 m nad obstoječi teren. Kleti morajo biti izvedene vodotesno.
- (3) Za zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in padavinskih voda je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo to področje:
  - sistem komunalnih odpadnih voda mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod.
  - komunalne odpadne vode bodo priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.
  - odvajanje padavinskih odpadnih voda z utrjenih površin 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,...). Odvajanje padavinskih odpadnih voda se bo uredilo skladno s projektno dokumentacijo.
  - 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 padavinskih odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin bo urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, ki morajo ustrezati standardu (SIST EN 858-2).

### 32. člen (ravljanje 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.

### 33. 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.

### 34. člen (osončenje)

- (1) Stavbam v območju OPPN ter obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v vsaj enem bivalnem prostoru zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:
  - dne 21. decembra – najmanj 1 uro ter
  - dne 21. marca in dne 21. septembra – najmanj 3 ure.

## **XV. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

### **35. člen**

(faznost izvedbe podrobnega načrta)

- (1) Dovoljena je fazna gradnja. Vsaka faza predstavlja zaključeno celoto.
- (2) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah, pri čemer je predpogoj za pričetek gradnje stanovanjskih objektov -izgradnja odseka Zvezne ulice, ki se nahaja znotraj območja OPPN.

## **XV. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

### **36. 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.
- (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.

### **37. 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.

## **XVI OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV**

### **38. člen**

(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju podrobnega načrta)

- (1) Investitor je dolžan:
  - Na svoje stroške zgraditi vso prometno, komunalno in energetska infrastrukturo znotraj območja OPPN.
  - 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) Investitor OPPN je dolžan izvesti komunalno opremo zemljišč ter zgraditi dostopno protiprašno cesto. Za predvideno opremo si mora pridobiti ustrezno dokumentacijo in dovoljenja za poseg v prostor v skladu z veljavno zakonodajo. Zgrajena infrastruktura se brezplačno prenese v javno dobro ter upravljanje izvajalcem javnih gospodarskih služb.
  - (5) Izvajalci so dolžni upoštevati določila občinskega podrobnega prostorskega načrta, projektne dokumentacije za posege ter določila veljavnih predpisov in standardov.

## **XVII. TOLERANCE PRI LEGI, VELIKOSTI IN FUNKCIJI OBJEKTOV IN NAPRAV**

### **39. člen**

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

- (1) Dopustno odstopanje od višinskih gabaritov je možno le za postavitve strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice,...).
- (2) Dopustno je odstopanje od prikazanega max tlorisnega gabarita objektov do max  $\pm 1,00$  m znotraj območja, predvidnega za gradnjo.
- (3) Natančnejše rešitve glede površin za parkiranje, dostopov in vhodov 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 komunalnih ter energetskih naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov ali racionalnejše rešitve. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega člena.
- (6) Dopustne so delne aličasne ureditve komunalne in prometne infrastrukture, 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.

## **XVIII. KONČNE DOLOČBE**

### **40. člen**

(dostopnost podrobnega načrta)

Občinski podrobni prostorski načrt je na vpogled v Mestni občini Maribor, na Sektorju za urejanje prostora, na sedežu Mestne četrti Radvanje in na spletnem portalu – iObcina.

### **41. člen**

(pričetek veljavnosti)

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

# PREGLEDNA SITUACIJA



projektant <b>osa</b> arhitekti <small>partner: arhitekti D. Topolovec arhitekti d.o.o.</small>		investitor ANTON MULE Cesta Graške gore 8 2341 Limbuš									
ODN	mag. Špela Lesnik udia	1426 A	vrsta dela								
N	mag. Špela Lesnik udia	1426 A	OPPN za del območja PPE Ra 55 ob Zvezni ulici								
SOD	Robi Lesnik udia	1296									
VOD	Gregor Hernah udia		vrsta risave Pregledna situacija								
načrt	UPVN	število	19-294	dat	februar 2021	leže	osnutek	merilo	1:2000	listina	1

# Ureditvena situacija





## OBRAZLOŽITEV

### Uvod

Območje predmetnega odloka je v prostorskih sestavinah planskih aktov - urbanistični zasnovi mesta Maribor namenjeno stanovanjski gradnji.

Območje se, glede izvedbenih pogojev, 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 in 9/18 in 24/20), in je v grafičnem delu odloka opredeljeno kot območje začasnega urejanja s prostorskimi ureditvenimi pogoji – predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Zemljišče je v naravi nepozidano.

### Glavne vsebinske rešitve v odloku

Na podlagi OPPN bo omogočena izvedba investicijske namere. Vsebinske rešitve v OPPN so podane v dokumentu Izhodišča za pripravo OSA arhitekti d. o. o. arhitektura, urbanizem in storitve št. proj. 19-294. Območje je namenjeno stanovanjski individualni pozidavi. S predvideno pozidavo se zapolnjuje in nadaljuje obstoječ struktura individualne stanovanjske pozidave na širšem območju. Predvidenih je 5 individualnih stanovanjskih hiš in dva dvojčka.

Parcela, ki se nahaja v središčnem delu območja, je trenutno v lasti Republike Slovenije - opredeljena kot zelena površina na stavbnem zemljišču. Zemljišče je v postopku prenosa na MO Maribor in bo trajno namenjeno za umestitev javnih programov.

Cestno omrežje je zasnovano krožno iz ceste A preko ceste C do ceste B, cesta A in B se priključujeta na Zvezno ulico. Profil Zvezne ulice v tem delu OPPN sledi profilu, določenem pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta za sosedno območje v severnem delu.

V 35. členu odloka je določeno da je predpogoj za pričetek gradnje stanovanjskih objektov izgradnja odseka Zvezne ulice, ki se nahaja znotraj območja OPPN.

V sklopu ceste je predvidena ureditev komunalne in energetske infrastrukture. Zaradi varstva podtalnice ter za zagotavljanje poplavne varnosti načrtovanih objektov, je bila za potrebe izdelave predmetnega OPPN izdelana Hidrološko hidravlična analiza, HH20/6/434 podjetja AZ projekt d.o.o., julij 2020.

### Sodelovanje javnosti

V času od 16. do 25. oktobra 2019 so na spletnih straneh Mestne občine Maribor bila v seznanitev objavljena izhodišča za pripravo predmetnega OPPN. Večina pripomb in pobud, ki so bile podane je bilo upoštevanih, usklajevanja so potekala tudi s predstavniki MČ Radvanje.

Javna razgrnitev predmetnega OPPN bo potekala predvidoma v času marec -april 2021.

### Nadaljnji postopki sprejemanja OPPN

Po sprejetju predmetnega odloka v prvi obravnavi na mestnem svetu in končani javni razgrnitvi se pripravijo stališča do morebitnih pripomb podanih v času javne razgrnitve, ki jih podpiše župan. V nadaljevanju se pripravi predlog OPPN, ki se pošlje pristojnim nosilcem urejanja prostora za pridobitev drugih mnenj.

Po pridobitvi mnenj se pripravi gradivo za drugo obravnavo in sprejem na Mestnem svetu.

Sestavni del predmetnega OPPN je tudi elaborat ekonomike, ki ga je izdelal PRO-MOČ d.o.o, številka projekta 48/AK-2020 - EE.

Pripravila:  
Vesna BAUMAN,  
podsekretarka

mag. Lidija KODRIČ VUK  
vodja sektorja



Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Maribor  
Poslovalnica: Grajska 7, 2000 Maribor  
tel.: 041-375-733  
e-pošta: info@pro-moc.si

## ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL PPE Ra5-S (stanovanjsko naselje ob Zvezni ulici v Pekrah)



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

IZDELANO: februar 2021

**PROJEKT:** **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI  
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL PPE  
Ra5-S (stanovanjsko naselje ob Zvezni ulici v  
Pekrah)**

**FAZA OPPN:** **OSNUTEK**

**NAROČNIK:** **Franc Hudin**  
Vrtna ulica 15, 2204 Miklavž na Dravskem polju

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

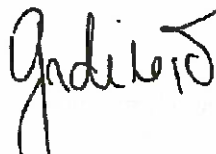
**NOSILKA NALOGE:** Špela GRDINIČ, mag. inž. log.

**SODELAVCI:** Aljaž KUNST, mag. posl. ved

**ŠTEV. PROJEKTA:** 48/AK-2020-EE

**IZDELANO:** februar 2021

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. Prometna ureditev .....	17
4.1.2.2. Vodovodno omrežje .....	19
4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje.....	19
4.1.2.4. Električno NN omrežje.....	20
4.1.2.5. Telekomunikacijski vodi.....	20
4.1.2.7. Ogrevanje in prezračevanje.....	20
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike...	23
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	24
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	27
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE .....	28
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	29
5.1. ANALIZA STANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE V MESTNI OBČINI MARIBOR .....	29
5.1.1. Demografski podatki o prebivalstvu v Mestni občini Maribor .....	29
5.1.2. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v mestni občini Maribor .....	31
5.2. OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI NA OBMOČJU OPPN IN NAČIN ZADOVOLJEVANJA POTREB .....	41
5.2.1. Vrtci .....	42
5.2.2. Osnovne šole .....	44
5.2.3. Zdravstveni domovi .....	47

5.2.4. Pokriti športni objekti .....	48
5.2.5. Nepokriti športni objekti .....	49

#### **Seznam tabel:**

Tabela 1: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme na območju OPPN .....	25
Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN.....	26
Tabela 3: Osnovni demografski podatki za Mestno občino Maribor za obdobje 2011- 2020 .....	30
Tabela 4: Ocena števila novih prebivalcev, ki jih generira stanovanjska gradnja na območju OPPN...	41
Tabela 5: Osnovni podatki o vrtcih v bližini območja OPPN za šolsko leto 2020/2021 .....	42
Tabela 6: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Ludvika Pliberška v obdobju 2011 – 2021 .....	44
Tabela 7: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Leona Štuklja v obdobju 2011 – 2021 .....	45
Tabela 8: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Tabor v obdobju 2011 – 2021.....	45
Tabela 9: Stanje pokritih športnih površin v Mestni občini Maribor .....	48
Tabela 10: Stanje nepokritih športnih površin v Mestni občini Maribor .....	49

#### **Grafični del:**

##### **Seznam slik:**

Slika 1: Položaj območja OPPN v Mestni občini Maribor .....	12
Slika 2: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija .....	15
Slika 3: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija prometne infrastrukture.....	18
Slika 4: Izsek iz OPPN - Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo .....	22
Slika 5: Razporeditev vrtcev v Mestni občini Maribor.....	33
Slika 6: Razporeditev osnovnih šol v Mestni občini Maribor .....	34
Slika 7: Razporeditev nekaterih zdravstvenih domov v Mestni občini Maribor.....	37

## 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 PPE Ra5-S ob Zvezni ulici v Mestni občini Maribor; (v nadaljevanju: OPPN).

Območje se nahaja ob Zvezni ulici v Mariboru. Investicijska namera za izgradnjo dela stanovanjskega naselja ob Zvezni ulici v Pekrah obsega parcele št.: 595/6, 595/7, 595/8, 594/17, 592/19, 1197-del vse k.o. Pekre. Velikost območja je 1,2 ha. Zemljišče se nahaja v obstoječem stanovanjskem naselju in je opredeljeno kot stavbno zemljišče, površine za stanovanja: prostostoječe – posamične gradnje.

Osnovne dejavnosti, ki so v območju predvidene so: stanovanjske in storitvene dejavnosti, poslovne. Vrsta zahtevnih in manj zahtevnih objektov, ki jih je dovoljeno umeščati v območje:

- 111 enostanovanjske stavbe,
- gradnja infrastrukturnih objektov in naprav, ki so v javnem lokalnem interesu.

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.

Komunalno opremo v smislu definicije po ZUreP-2 predstavlja naslednja prej opisana infrastruktura na območju OPPN:

- prometne površine: izgradnja dovozne ceste (cesta A, cesta B, cesta C), ki se priključuje na Zvezno ulico;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje v neposredni bližini);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje), ki je predvideno z OPPN in ki je pomembno za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Pri tem je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja na celotnem območju in priključitev načrtovanih stanovanjskih stavb na obstoječe telekomunikacijsko omrežje, pri čemer gradnja novega telekomunikacijskega omrežja ni potrebna (izvede se priključek na obstoječe omrežje).

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, ni 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.

Ocena stroškov komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je pripravljena s stopnjo natančnosti, kot jo omogoča razpoložljiva dokumentacija. Stroški so ocenjeni na podlagi rešitev infrastrukturnega urejanja, kot so načrtovane z OPPN.

Ocenjeni stroški za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture skupaj znašajo **177.290,63** EUR.

Stroške za zagotavljanje komunalne opreme financira zasebni investitor. Za izgradnjo komunalne opreme skleneta občina in investitor pogodbo o opremljanju.

Dovoljena je fazna gradnja. Vsaka faza predstavlja zaključeno celoto. Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah.

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

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

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

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

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

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

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

Ocenjujemo, da bo ne zmanjkalo prostora v bližnjih osnovnih šolah.

Ocenjujemo, da bo zmanjkalo prostora predvsem v mreži javnega zdravstva na primarni ravni.

Problem, ki pa terja organizirano reševanje že obstoječega stanja na celotnem območju občine, predstavljajo tudi manjkajoče kapacitete pokritih športnih objektov.

## 1. NAMEN IN CILJI NALOGE

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## 2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

### 2.1. PRAVNE PODLAGE

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

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

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

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

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

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

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

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

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

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

## 2.2. VSEBINSKE PODLAGE

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

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Občinski podrobni prostorski načrt za del PPE Ra5-S ob Zvezni ulici v Mestni občini Maribor, (izdelal OSA arhitekti d.o.o., št. naloge 19-294); v nadaljevanju: OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN.

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

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

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

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

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

### 3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Območje se nahaja ob Zvezni ulici v Mariboru. Investicijska namera za izgradnjo dela stanovanjskega naselja ob Zvezni ulici v Pekrah obsega parcele št.: 595/6, 595/7, 595/8, 594/17, 592/19, 1197- del, vse k.o. Pekre. Velikost območja je 1,2 ha. Zemljišče se nahaja v obstoječem stanovanjskem naselju in je opredeljeno kot stavbno zemljišče, površine za stanovanja: prostostoječe – posamične gradnje.

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



Območje je opredeljeno kot nezazidano stavbno zemljišče, ki se nahaja znotraj obstoječega stanovanjskega naselja. Območje se ureja s PUP-om, kjer so površine opredeljene kot površine za stanovanja in za prostostoječe posamične gradnje.

Do izvedbe OPPN morajo lastniki zemljišč zemljišča vzdrževati v obstoječem stanju. V postopku izdelave OPPN mora izdelovalec upoštevati usklajene zahteve nosilcev urejanja prostora in pridobiti natančne podatke o poteku vodov gospodarske javne infrastrukture ter elektroenergetskih vodov.

S predlagano zasnovo je potrebno upoštevati:

- idejno zasnovo poselitve z ohranjanjem kakovosti bivanja v EUP, predvidena je gradnja individualnih stanovanjskih objektov,
- funkcionalno povezanost z obstoječim stanovanjskim naseljem,
- upoštevati izhodiščno namensko rabo določeno v območju,
- upoštevati varovalne in varstvene režime ter omejitve, ki izhajajo iz varstvenih režimov,
- vzpostavitev prometnega omrežja z možnostjo priključevanja na obstoječe omrežje, peš in kolesarski dostop do območja,
- pogoje varovanja zdravja z upoštevanjem dopustnih vrednosti hrupa, odvajanja odpadnih vod in odvoza odpadkov, elektromagnetnega sevanja, osončenosti objektov, energetske varčnosti objektov in svetlobnega onesnaževanja in onesnaževanja tal,
- vzpostavitev zaključenega območja stanovanjske zazidave.

Na območju so možni naslednji posegi:

- gradnja novega objekta,
- dozidava in nadzidava obstoječega objekta,
- rekonstrukcija objekta,
- vzdrževanje objekta,
- odstranitev objekta,
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov v sklopu opredeljenih dejavnosti v OPPN,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov.

Dozidava, nadzidava, rekonstrukcija in vzdrževanje objekta so dovoljene samo na legalno zgrajenih objektih. Spremembe namembnosti objektov so dopustne le za tiste dejavnosti, ki so skladne z namensko rabo območja, ki je predmet obdelave.

Osnovne dejavnosti, ki so v območju predvidene so: stanovanjske in storitvene dejavnosti, poslovne.

Vrsta zahtevnih in manj zahtevnih objektov, ki jih je dovoljeno umeščati v območje:

- 111 enostanovanjske stavbe,
- gradnja infrastrukturnih objektov in naprav, ki so v javnem lokalnem interesu.

Po tipologiji zazidave so dopustne: individualne stavbe, dvojčki, stavbe v nizu. Faktor zazidanosti zemljišča (FZ):

- stanovanjske hiše 0,4
- stavbe za posebne družbene skupine 0,7.

Vsi objekti so etažnosti: max. do (K)+P+T ali v primeru dvokapne strehe max. do (K)+P+M. Pri polnih etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž 3,0 m (bruto), klet ni obvezna, je dopustna.

Pogoji za oblikovanje objektov:

- Strehe objektov na območju se izvedejo kot ravne strehe, enokapnice zaključene z atiko ali kot simetrične ali asimetrične dvokapnice. Kolenčni zid = max 1,00m. Za objekte, ki niso namenjeni bivanju in garaže, so na območju predvidene ravne zelene strehe.

- Fasada objekta je toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno zastekljena, lahko tudi izvedena kot lesena ali kot obešena fasada obložena s kamnom ali fasadnimi ploščami.
- Kota 0,00 vsakega objekta mora biti predvidena na višini 0,8 m nad obstoječim terenom.
- Če ni s posebnimi določili ali grafični prikazom v kartografskem delu akta prikazano drugače, mora biti stavba odmaknjena od parcelne meje 4,0m. V kolikor so stavbe postavljene bližje, je potrebno soglasje lastnika sosednjega zemljišča.
- Na lastni parceli je predvidena utrjena površina, namenjena ureditvi parkirnih mest. Parkirna mesta se lahko uredijo tudi v kletni ali pritlični etaži objekta.
- Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovani tako, da se oblikovno in estetsko ujemajo s stanovanjskim objektom.
- V primeru nadzidave in dozidave iz 7. člena je potrebno zagotoviti skladno oblikovanje z novim objektom.
- Postavitev klimatskih naprav ali zunanjih enot toplotnih črpalk ni dovoljena na stran proti cesti.

#### 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 za naslednje objekte:

- objekti za lastne potrebe od 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup> (od tega le nadstrešek),
- oporni zidovi, zidovi morajo biti izvedeni v naravnih materialih ali betonski ozelenjeni.
- samostojno parkirišče do vključno 200m<sup>2</sup>,
- objekti za oglaševanje, ki so dopustni le s soglasjem Mestne občine Maribor,
- ograje višine do vključno 2,00m, pri čemer ograja v križišču ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali v območje javnih prometnih in zelenih površin. Ograje okoli stanovanjskih stavb so lahko polne, lesene, žičnate, obsajene z zelenjem.
- pomožni komunalni objekti.
- Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni min. 1,50m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni samo s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča, na katerega mejijo.
- Postavitve ograd in drugih objektov v križiščih ali ob cestah ne sme segati v območje polja preglednosti ali v območje javnih prometnih in zelenih površin.
- Na območju OPPN se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi, ki urejajo cestno infrastrukturo.

#### Pogoji za zunanjo ureditev:

Zelenice se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel. Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste. Za območje je predviden FZ (faktor zelenih površin) 0,25 in najmanj 25 funkcionalnih dreves / ha. Obvezna je zagotovitev zelenega pasu na jugovzhodni strani območja, kjer območje meji na prometnico – Zvezno ulico. Obvezni je odmik od gozdnega roba na severno zahodni strani območja, kot je prikazano v grafičnih prilogah.

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





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

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

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

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

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

Območje, za katerega se izdeluje OPPN, ni 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, ni 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 s projektnimi pogoji, ki bodo pridobljeni k projektni dokumentaciji ter skladno z geološko-hidrološkimi razmerami območja. Trase vodov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra se medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odnikov in odnikov od drugih naravnih in grajenih struktur ter se med gradnjo ustrezno zaščitijo. Pred gradnjo se obstoječa gospodarska javna infrastruktura zakoliči na kraju samem. Gradnja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra poteka usklajeno.

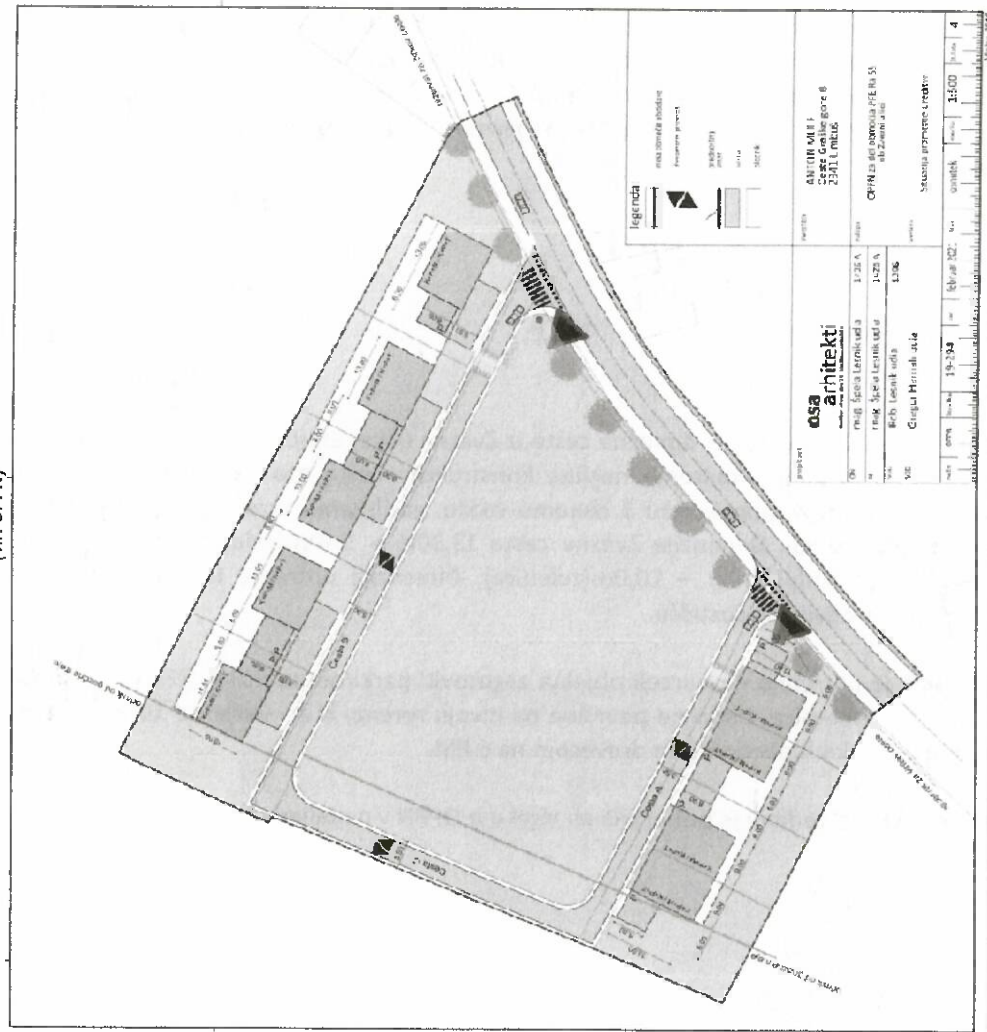
##### **4.1.2.1. Prometna ureditev**

Na območju se uredi dostopna oz. dovozna cesta iz Zvezne ulice, urejena krožno. Projektni elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Cestno omrežje se ustrezno protiprašno uredi. Dimenzije Zvezne ceste 13,30m = 1,40m(zelenica) – 2,50m(pločnik) – 5,80m(cestišče) – 2,50m(pločnik) – 10,0m(zelenica). Dimenzija notranje krožne ceste je 5,50m. Kolesarski promet se odvija po cestišču.

Pri novogradnjah je potrebno na parceli objekta zagotoviti parkirne površine, 2PM na stanovanjsko enoto in 10% za obiskovalce. Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 PM je potrebno ozeleniti z najmanj enim funkcionalnim drevesom na 6 PM.

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

Slika 3: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija prometne infrastrukture  
(vir: OPPN)



#### 4.1.2.2. Vodovodno omrežje

Oskrba novih objektov z vodo znotraj prostorskega načrta bo možna preko javnega vodovodnega omrežja. Za potrebe oskrbe predvidenih objektov je potrebna izgradnja novega vodovodnega cevovoda v cestah A, B, C (PEHD DN 110, 16 bar RC) v obliki krožne zanke z 2x navezavo na obstoječ vodovodni cevovod LŽ DN 150 v Zvezni ulici.

Natančne dimenzije priključnega cevovoda se določijo na podlagi projektantskega izračuna. Pri izdelavi tehnične dokumentacije je obvezno sodelovanje z upravljavcem voda z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov.

#### 4.1.2.3. Kanalizacijsko omrežje

##### Odvod komunalnih odpadnih vod

Objekte bo z ustrezno dimenzionirano interno kanalizacijo po predpisih možno priključiti na javno kanalizacijsko omrežje. Fekalni vod se lahko naveže na Zvezno ali Rožnodolsko ulico, skladno s soglasjem upravljavca voda.

Izvede se ločen sistem za odvajanje komunalnih odpadnih vod, ki mora biti vodotesen ob upoštevanju vseh potrebnih predpisov. Do izvedbe odvoda padavinskih vod v Zvezni ulici se padavinske vode iz prometnih površin kontrolirano ponikajo (stekajo v ponikovalnike in ponikajo z zadrževanjem).

Hišni priključki se izvedejo izključno preko revizijskega jaška na zemljišču lastnika objekta na kanal odpadnih komunalnih vod. Revizijski jaški morajo biti vedno dostopni.

##### Odvod padavinskih odpadnih vod

Predmetna lokacija se nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III, po veljavni Uredbi.

Padavinske vode s streh posameznih objektov se odvajajo v lokalna ponikanja preko peskolovov.

Padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescenčnimi filtri, ki naj bodo dimenzionirani ob upoštevanju velikosti prispevnih površin, intenziteti padavin in možne pričakovane količine naftnih derivatov. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj ( SIST EN 858-2). Odvodnjavanje padavinskih vod je možno izvesti s ponikovalnimi polji, skladno s preliminarnim geotehničnim poročilom.

#### 4.1.2.4. Električno NN omrežje

V neposredni bližini obravnavanega območja predvidene gradnje so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:

- 0,4 omrežje transformatorske postaje T-096 ROŽNA DOLINA (t-096),
- 0,4 omrežje transformatorske postaje -211 BERANIČEVA ULICA (t-211).

Za priključitev predvidenih objektov v distribucijsko omrežje bo potrebno:

- zgraditi nov NN kabelski izvod iz transformatorske postaje do nove razdelilne omarice objektov,
- zgraditi nove NN kabelske priključke od predvidene razdelilne omarice do priključnih merilnih omaric predvidenih objektov.

#### 4.1.2.5. Telekomunikacijski vodi

Za predvideno zazidavo je potrebno predvideti izgradnjo TK kabelske kanalizacije in ustreznega TK omrežja. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti mnenje Telekom Slovenije d.d. k projektnim rešitvam.

Za območje je potrebno zgraditi TK kabelsko kanalizacijo do posameznih stavb. Navezava na obstoječe TK omrežje TS je mogoča na kabelski kanalizaciji, ki poteka na JV strani obdelovalnega območja (S stran občinske ceste), natančneje na KJ127 in KJ128.

Izvedba TK kabelske kanalizacije mora omogočati Telekomu Slovenije d.d. kot obveznemu izvajalcu Univerzalne storitve možnost priklopa vseh objektov na območju. Za TK omrežje se koristijo koridorji GJI. Po dovozni cesti se predvidi izgradnja KKAN iz PE cevi 2xfi50mm. Od priključnih točk na KKAN (KJ BCfi 100 z LTŽp) se predvidi položitev PE cevi fi 32 do stanovanjskih objektov, kjer se namesti TK omarica. TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki je dostopno 24 ur.

Obstoječe omrežje TK se glede na pozidavo ustrezno zaščiti, prestavi in razširi na osnovi projektne rešitve v fazi projektiranja objektov. Vse stroške v zvezi s prestavitvami in gradnjo nosi investitor.

#### 4.1.2.7. Ogrevanje in prezračevanje

V bližini obravnavanega območja, je zgrajeno plinovodno omrežje, ki ga je možno širiti na območje obdelave.

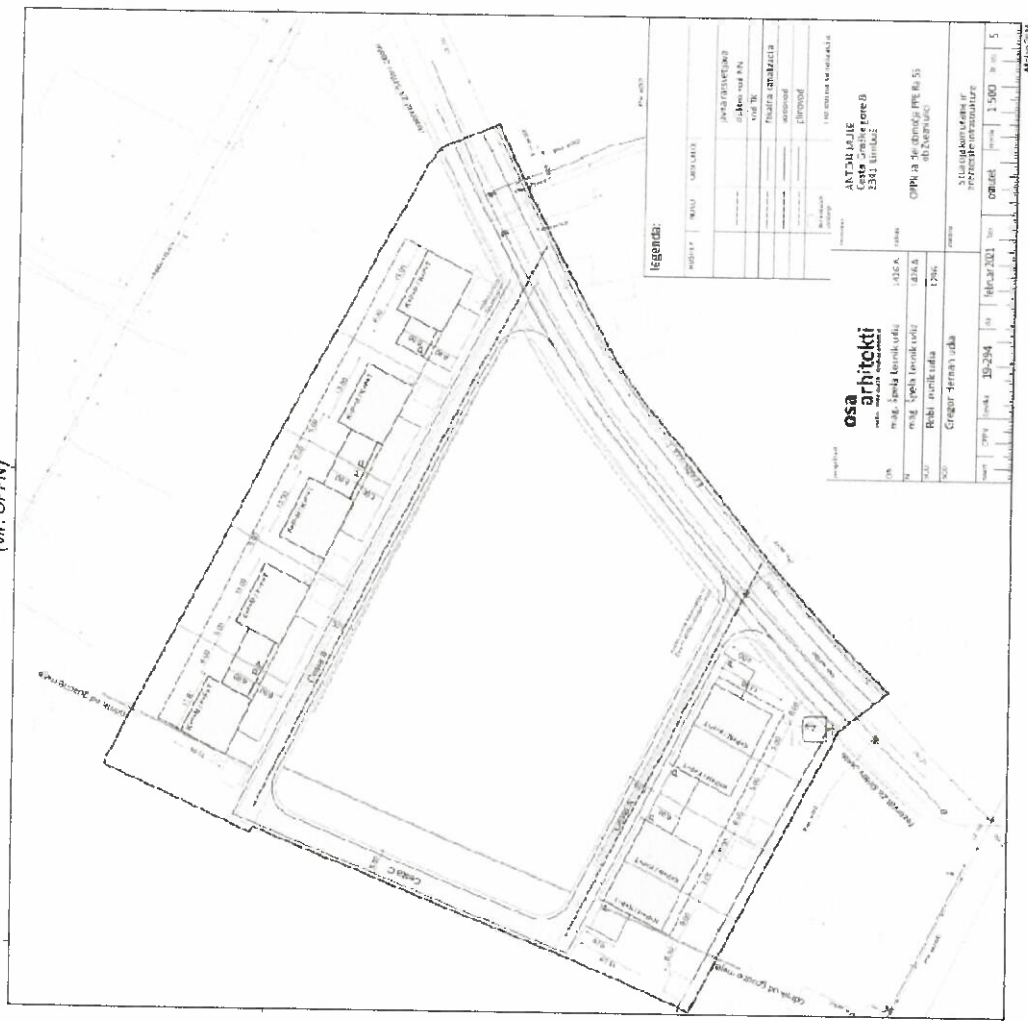
Ogrevanje bo urejeno individualno in z upoštevanjem energetske varčne gradnje. Vrste energentov, ki so dopustne, so plin in obnovljivi viri energije. Prezračevanje bo naravno, delno prisilno ali prisilno.

V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko sistema voda – voda, kjer je toplotni vir podtalna voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba

izvesti vrtino, si bo moral investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote.

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

Slika 4: Izsek iz OPPN - Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo  
(vir: OPPN)



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

Komunalno opremo v smislu definicije po ZUreP-2 predstavlja naslednja prej opisana infrastruktura na območju OPPN:

- prometne površine: izgradnja dovozne ceste (cesta A, cesta B, cesta C), ki se priključuje na Zvezno ulico;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje v neposredni bližini);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje), ki je predvideno z OPPN in ki je pomembno za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Pri tem je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja na celotnem območju in priključitev načrtovanih stanovanjskih stavb na obstoječe telekomunikacijsko omrežje, pri čemer gradnja novega telekomunikacijskega omrežja ni potrebna (izvede se priključek na obstoječe omrežje).

V elaboratu ekonomike je zato kot druga gospodarska javna infrastruktura stroškovno ovrednotena le izgradnja elektroenergetskega omrežja na območju OPPN.



## 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.

Pravilnik določa, kako se ocenijo stroški investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, in sicer v primeru, ko se ocenjujejo za OPPN in v primeru, ko se ocenjujejo za občinski prostorski načrt (OPN). Opredeljeno je, da se ocena stroškov za obe vrsti prostorskih aktov povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, pripravljenih za OPPN ali OPN.

Ker so za pripravo OPPN ustrezne strokovne podlage, še posebej za načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, le redko zagotovljene ali so izdelane le delno oz. nepopolno, določa pravilnik, da v takem primeru za OPPN stroške komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture oceni pripravljavec ali izdelovalec elaborata ekonomike ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot je načrtovana z OPPN.

Ker v času priprave in sprejemanja OPPN strokovne podlage z oceno stroškov investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo niso bile na voljo, so stroški v nadaljevanju ocenjeni z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v OPPN, t.j. na način, kot je omogočen s četrtem odstavkom 6. člena pravilnika.

Upoštevane so naslednje strokovne odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz OPPN;
- količine so ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posamezne vrste infrastrukture, kot so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov na terenu ob konkretnih gradnjah;
- v izračunu so upoštevani stroški za različne vrste dokumentacije v višini 4 % od gradbenih stroškov;

- zemljišča za ceste so preračunana na m<sup>2</sup> iz uradnih podatkov GURS (portal Prostor) za območje OPPN, po ceni 9 EUR/m<sup>2</sup>;
- v izračunu so upoštevani stroški za nadzor v višini 1,5 % od gradbenih stroškov ter stroški za zagotavljanje varstva pri delu v višini 1 % od gradbenih stroškov.

Podrobni izračuni so na voljo v arhivu izdelovalca elaborata ekonomike.

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR), veljajo na dan 31. 01. 2021 in ne vključujejo davka na dodano vrednost.

Ocenjeni stroški za posamezne vrste načrtovane komunalne opreme na območju OPPN po elaboratu ekonomike znašajo:

Tabela 1: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme na območju OPPN

v EUR

Vrsta komunalne opreme	Ceste, pločniki	Javni vodovod	Javna kanalizacija*	SKUPAJ
Vrsta stroška				
Gradbeni stroški	115.247,52	26.326,80		141.574,32
Projektna, druga dokumentacija	4.609,90	1.053,07		5.662,97
Nadzor	1.728,71	394,90		2.123,61
Varstvo pri delu	1.152,47	263,26		1.415,73
Zemljišča	26.514,00			26.514,00
<b>STROŠKI SKUPAJ</b>	<b>149.252,60</b>	<b>28.038,03</b>		<b>177.290,63</b>
<b>Struktura stroškov, v %</b>				<b>100,00</b>

\*: Javni kanalizacija ni stroškovno ovrednotena, saj potek vodov še ni dokončno določen.

Pravilnik omogoča, da se v primeru priprave OPN, če ni na voljo ocene stroškov načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture iz strokovnih podlag, stroški ocenijo po Prilogi 1 (Povprečni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča) k pravilniku.

Kot opredeljuje pravilnik, za OPPN načina ocenjevanja stroškov po Prilogi 1 ni mogoče uporabiti.

Poleg stroškov komunalne opreme se na območju OPPN pojavijo tudi **stroški druge gospodarske javne infrastrukture**.

Že v točki 4.1.3. smo opredelili vrste druge gospodarske javne infrastrukture, ki je predvidena z OPPN. Ugotovili smo, da je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja na celotnem območju.

Stroški za ureditev niskonapetostnega elektroenergetskega razvoda niso ovrednoteni, saj potek vodov še ni dokončno znan in zato stroškov ni mogoče opredeliti.

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost so razvidni iz tabele:

Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN

Vrsta gospodarske javne infrastrukture	Stroški, V EUR
Gradbeni stroški	141.574,32
Projektna, druga dokumentacija	5.662,97
Nadzor	2.123,61
Varstvo pri delu	1.415,73
Zemljišča	26.514,00
<b>Komunalna oprema skupaj</b>	<b>177.290,63</b>
<b>Druga gospodarska javna infrastruktura</b>	
<b>SKUPAJ OCENJENI STROŠKI</b>	<b>177.290,63</b>

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost znašajo **150.776,63 EUR** brez upoštevanja stroškov za zemljišča za infrastrukturo, skupaj z zemljišči pa so ocenjeni na **177.290,63 EUR**.

### 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.

Za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, načrtovane z OPPN, se zagotovijo finančni viri izven občinskega proračuna; **komunalno opremo bo zgradil investitor po pogodbi o opremljanju.**

V sodelovanju z nosilci ustreznih gospodarskih javnih služb, s katerimi opredeli rokovne in finančne obveznosti ter druge medsebojne obveznosti in pravice, **zagotovi investitor tudi gradnjo druge gospodarske javne infrastrukture, ki ni komunalna oprema.**

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

Dovoljena je fazna gradnja. Vsaka faza predstavlja zaključeno celoto. Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah.

## 5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

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

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

### 5.1. ANALIZA STANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE V MESTNI OBČINI MARIBOR

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

Zato je najprej pripravljena analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture, nato pa so ocenjene dodatne potrebe, izhajajoče iz uporabe novo zgrajenih stanovanj na območju OPPN.

V analizi stanja obstoječe družbene infrastrukture so po posamezni vrsti družbene infrastrukture glede na razpoložljive podatke obravnavane naslednje vsebine:

- demografski podatki prebivalstva Mestne občine Maribor,
- obstoj in lokacija družbene infrastrukture.

#### 5.1.1. Demografski podatki o prebivalstvu v Mestni občini Maribor

Mestna občina Maribor (v nadaljevanju: MOM) je del podravske statistične regije. Meri 148 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 40. mesto.

Statistični podatki za leto 2018 kažejo naslednjo sliko (*vir: STAT, avgust 2020*):

- Sredi leta 2018 je imela MOM približno 110.510 prebivalcev (54.300 moških in 56.220 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 2. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 749 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti v MOM večja kot v celotni državi (102 prebivalca na km<sup>2</sup>).
- Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -3,8 (v Sloveniji -0,4). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000

prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 14,6. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 10,7 (v Sloveniji 6,8).

- Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 179 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 131). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki po spolu kažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v tej občini višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.
- V občini je delovalo 48 vrtcev, obiskovalo pa jih je 4.382 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 76 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2018/2019 izobraževalo približno 8.400 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 3.060 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 29 študentov in 6 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 37 študentov in 8 diplomantov.

V tabeli v nadaljevanju so prikazani demografski podatki za MOM za časovno vrsto od leta 2011 do leta 2021:

**Tabela 3: Osnovni demografski podatki za Mestno občino Maribor za obdobje 2011- 2020**

(vir podatkov: SiStat, februar2021)

Leto	Število prebivalcev	Indeks rasti	Otroci stari 0-5 let	Indeks rasti	Otroci stari 6-15 let	Indeks rasti
2011	111.170	1,00	5.640	1,00	7.886	1,00
2012	110.946	0,99	5.719	1,01	7.860	0,99
2013	111.115	0,99	5.752	1,01	7.928	1,00
2014	111.842	1,00	5.820	1,03	8.073	1,02
2015	111.735	1,00	5.779	1,02	8.258	1,04
2016	110.543	0,99	5.761	1,02	8.546	1,08
2017	110.461	0,99	5.827	1,03	8.807	1,11
2018	110.513	0,99	5.788	1,02	9.026	1,14
2019	112.095	1,01	5.901	1,04	9.288	1,17
2020	112.395	1,01	5.741	1,01	9.522	1,20

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

- na dan 31. 12. 2011 je v občini živel 111.170 prebivalcev,
- na dan 31. 12. 2020 je v občini živel 112.395 prebivalcev ali 1.225 več kot pred desetimi leti.

V obdobju med decembrom 2011 in decembrom 2020 se je število prebivalcev povečalo za 1.225 oz. 1 %. Število otrok v starosti od 0 do 5 let se je povečalo za 101 oziroma za 1 %. Število otrok v starosti od 6 do 15 let se je povečalo za 1.636 oziroma za 20 %.

## **5.1.2. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v mestni občini Maribor**

### **5.1.2.1. Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja**

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

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

#### **A. Vrtci**

V Mestni občini Maribor delujejo naslednji javni vrtci (*vir: MOM, avgust 2020*):

##### **1. VRTEC BORISA PEČETA MARIBOR (4 enote):**

- uprava, enota Tomšičeva (1.),
- enota Košaki (1.1),
- enota Kamnica (1.2),
- enota Brestrnica (1.3).

##### **2. VRTEC IVANA GLINŠKA MARIBOR (6 enot):**

- uprava, enota Gledališka (2.),
- enota Gregorčičeva - Krekova (2.1),
- enota Pristan (2.2),
- enota Smetanova (2.3),
- enota Ribiška (2.4),
- enota Kosarjeva (2.5).

##### **3. VRTEC JADVIGE GOLEŽ MARIBOR (3 enote):**

- uprava, enota Betnavska (3.),
- enota Ertlova (3.1),
- enota Cesta Zmage (3.2).

##### **4. VRTEC JOŽICE FLANDER (3 enote + razvojni oddelek):**

- uprava, enota Fochova (4.),
- enota Vančka Šarha (4.1),
- enota Razvanje (4.2).

##### **5. VRTEC OTONA ŽUPANČIČA (3 enote + razvojni oddelek):**



- uprava, enota Oblakova (5.),
- enota Lenka (5.1),
- enota Mehurčki (5.2).

6. VRTEC POBREŽJE (7 enot):

- uprava, enota Grinič (6.),
- enota Brezje (6.1),
- enota Čebelica (6.2),
- enota Mojca (6.3),
- enota Najdihojca (6.4),
- enota Ob gozdu (6.5),
- enota Kekec (6.6).

7. VRTEC STUDENCI (6 enot):

- uprava, enota Poljane (7.),
- enota Iztokova (7.1),
- enota Radvanje (7.2),
- enota Limbuš (7.3),
- enota Pekre (7.4),
- enota Pekrska (7.5).

8. VRTEC TEZNO MARIBOR (4 enote + razvojni oddelek):

- uprava, enota Mišmaš (8.),
- enota Lupinica (8.1),
- enota Pedenjped (8.2),
- enota Mehurčki (8.3).

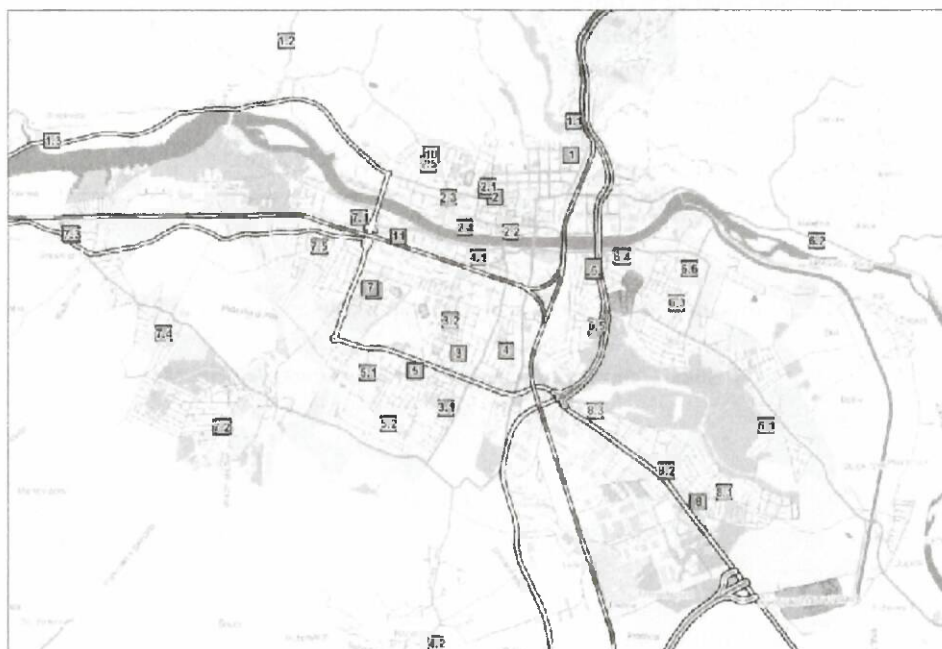
Poleg tega se v Mariboru nahajajo tudi zasebni vrtci:

- Zasebni Waldorfski vrtec Studenček,
- Zavod Antona Martina Slomška – vrtec Montessori,
- PE zasebni vrtec Hiša otrok Montessori,
- Zasebni zavod Otroško veselje vrtec Copatki,
- Zasebni zavod vrtec za kreativno varstvo otrok Pika Poka
- Zavod za razvoj waldorfske pedagogike Maribor,
- Zasebni zavod Vrtec Želvica.

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

**Slika 5: Razporeditev vrtcev v Mestni občini Maribor**

(vir: Mestna občina Maribor, avgust 2020)



V splošnem velja pravilo, da bi naj otroci obiskovali vrtec v občini stalnega prebivališča staršev. V večini se starši odločijo za vrtec, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča. Seveda pa lahko pride do odstopanj in se starši odločajo za vrtec, ki je na poti do njihovega delovnega mesta. Za potrebe planiranja se običajno oceni, da je treba kapacitete vrtcev zagotoviti na območju, ki je najbližji mestu stalnega prebivališča družine.

Ključni kazalnik za merjenje kapacitete vrtca je maksimalno število otrok, ki jih vrtec lahko sprejme.

## **B. Osnovne šole**

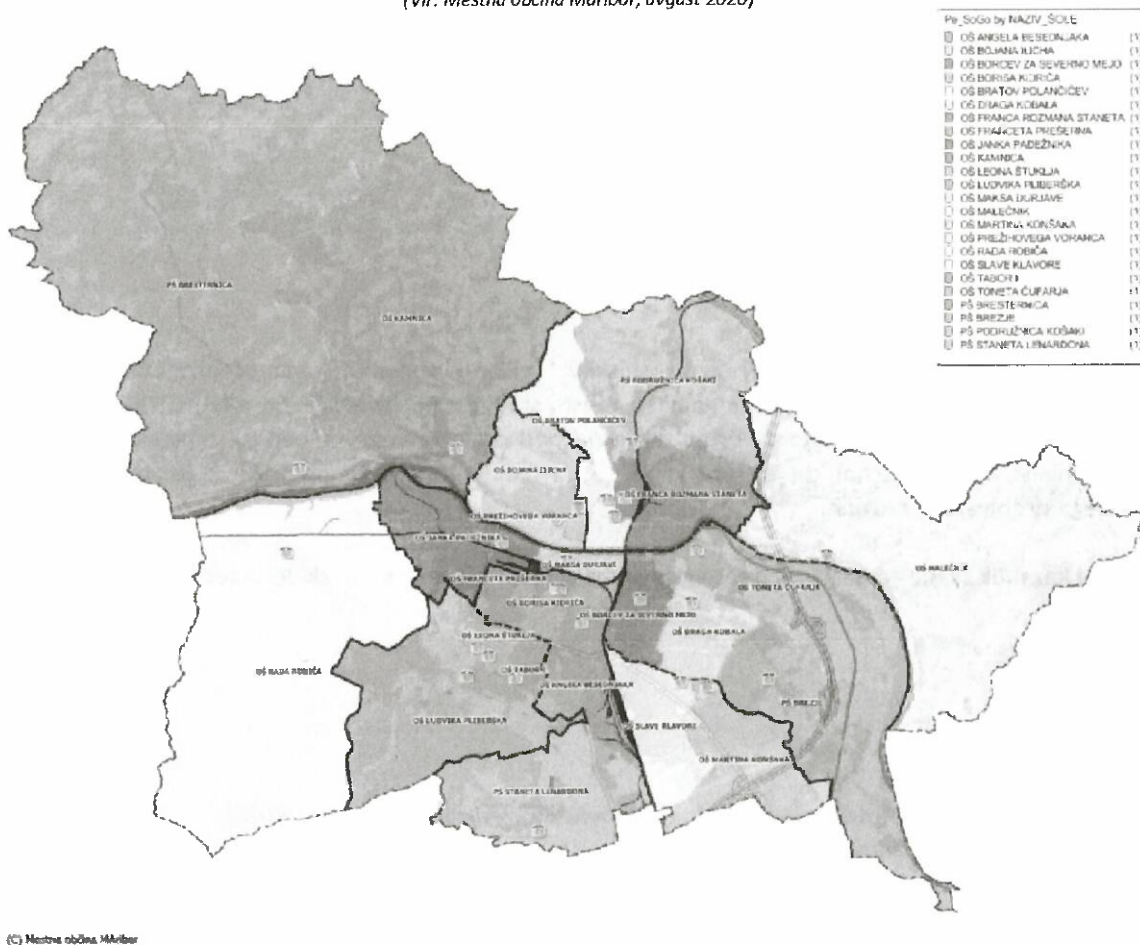
V Mestni občini Maribor delujejo naslednje osnovne šole (vir: MOM, avgust 2020):

- Osnovna šola Kamnica,
- Osnovna šola Prežihovega Voranca,
- Osnovna šola Bojana Iliča,
- Osnovna šola Bratov Polančičev,
- Osnovna šola Franca Rozmana -Staneta,
- Osnovna šola Malečnik,
- Osnovna šola Toneta Čufarja,
- Osnovna šola Draga Kobala,
- Osnovna šola Draga Kobala - Podružnica Brezje,
- Osnovna šola borcev za severno mejo,
- Osnovna šola Slave Klavore,
- Osnovna šola Martina Konšaka,
- Osnovna šola Angela Besednjaka,

- Osnovna šola Franceta Prešerna,
- Osnovna šola Franceta Prešerna - Podružnična šola Staneta Lenardona,
- Osnovna šola Maksa Durjave,
- Osnovna šola Janka Padežnika,
- Osnovna šola Ludvika Pliberška,
- Osnovna šola Leona Štuklja,
- Osnovna šola Tabor I,
- Osnovna šola Rada Robiča,
- Osnovna šola Gustava Šiliha.

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

**Slika 6: Razporeditev osnovnih šol v Mestni občini Maribor**  
(Vir: Mestna občina Maribor, avgust 2020)



(C) Mestna občina Maribor

V MOM deluje 20 osnovnih šol, od tega imata dve podružnico. Med šolami je tudi Osnovna šola Gustava Šiliha, ki je namenjena učencem s posebnimi potrebami.

Na področju osnovnega šolstva v Mariboru daje MOM prednost:

- postopnemu saniranju obstoječega osnovnošolskega prostora;
- izvajanju pedagoških programov in zagotavljanju pogojev za njihovo izvajanje (zgodnje učenje drugega tujega jezika in računalništva);

- sofinanciranju preventivnih programov za preprečevanje zasvojenosti otrok in mladine v mariborskih osnovnih šolah;
- sofinanciranju šolske prehrane;
- financiranju prevozov učencev v šolo in iz šole v skladu s 56. členom Zakona o osnovni šoli.

### 5.1.2.2. Objekti javnega zdravstva na primarni ravni

Mreža zdravstvenega varstva na primarni ravni je pomembna za zdravstveni sistem, saj ne opredeljuje le ponudbene strani v zdravstvu, pač pa odločilno vpliva tudi na racionalnost povpraševanja po zdravstvenih storitvah. Na primarni ravni je in mora biti mreža čim bližje prebivalstvu, da se omogoča hitra in enostavna dostopnost, pri čemer upoštevamo geografsko razporeditev, razporeditev osnovnih dejavnosti primarnega zdravstvenega varstva in ustrezno časovno dostopnost zdravstvene službe. Primarno raven sestavljajo zdravstvene službe splošne medicine – specialisti splošne in družinske medicine.

#### **A. Zdravstveni domovi**

Pri dimenzioniranju zdravstvenega doma je potrebno upoštevati (Zdravstveni objekti, Zdravstveni dom, Prostorska tehnična smernica TSG – 12640 – 001: 2008, junij 2018):

- gravitacijsko število s številom prebivalcev,
- značilnosti populacije, ki gravitira na zdravstveni dom (zdravstveno stanje, starostna in socialna struktura),
- letno število pregledov, posegov oziroma zdravljen,
- vsebino programov in na njihovi osnovi opredeljeno strukturo in število osebja za njihovo izvedbo,
- struktura in število osebja medicinskih, para medicinskih, servisnih, administrativnih, tehničnih služb,
- urnik delovanja posameznih služb.

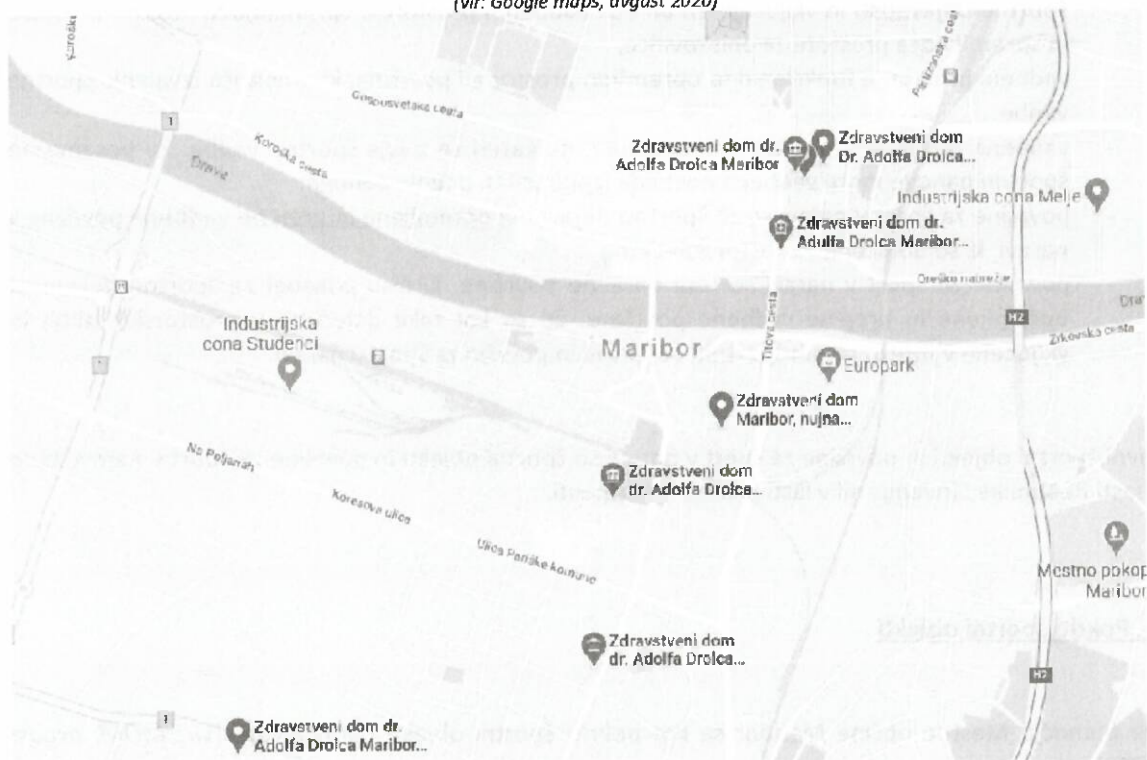
Po veljavni zakonodaji mrežo zdravstvenih domov na primarni ravni oblikuje občina. Primarna raven javnega zdravstva je organizirana v zdravstvene domove (ZD) in zdravstvene postaje, ki so vezane na najbližji zdravstveni dom.

Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor je organiziran enovito in opravlja dejavnosti v matičnem zdravstvenem domu v Mariboru ter zunanjih ambulantah Tabor, Studenci, Nova vas, Gosposvetska, Tezno, ob Parku, Pobrežje in Magdalenski park.

Spodnja slika prikazuje lokacije naštetih zdravstvenih ambulant:

**Slika 7: Razporeditev nekaterih zdravstvenih domov v Mestni občini Maribor**

(vir: Google maps, avgust 2020)



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

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

### 5.1.2.3. Športni objekti lokalnega pomena

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

- športni objekti in površine za šport v naravi so športni centri, športni objekti, vadbeni prostori, vadbene površine ter površine za šport v naravi;
- športni center sestavlja en ali več različnih športnih objektov in vadbenih prostorov, ki so povezani v enovito organizirano strukturo;

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

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

#### **A. Pokriti športni objekti**

Na območju Mestne občine Maribor se kot pokriti športni objekti obravnavajo (*vir: MOM, avgust 2020*):

- športna dvorana Ljudski vrt – Lukna,
- športna dvorana Tabor,
- Ledna dvorana,
- večnamenska športna dvorana ŽŠD,
- kopališče Pristan,
- telovadnice pod vzhodno in zahodno tribuno stadiona Ljudski vrt,
- telovadnice osnovnih šol.

Vsi zgoraj naštetih javni športni objekti so v lastni MOM, le ti so v upravljanju javnega zavoda Športni objekti Maribor, razen šolskih telovadnic, ki so v upravljanju šol.

Športna dvorana Ljudski vrt »Lukna« je športna dvorana z največjo talno površino v državi. Površina igrišča meri 1.525 m<sup>2</sup> (58 m x 26,30 m). Dvorano je možno pregraditi na dve košarkarski ali 4 odbojarska igrišča, pripravljena je tudi za badminton.

Dvorana Tabor je športni objekt s skupno 118 prostori in skupno površino preko 9.500 m<sup>2</sup>, ki nudijo športnikom mariborskih klubov prostor za vadbo in tekmovanja, v dopoldanskem času pa omogoča tudi obvezno športno vadbo šolam na območju Tabora.

Na pokritem in zaprtem umetnem drsališču v Ledni dvorani vadijo in tekmujejo mariborski hokejisti in kegljači na ledu. V prostih terminih pa organiziramo druge športne dejavnosti, dvorana je velika 1.800 m<sup>2</sup>.

Večnamenska športna dvorana ŽŠD v velikosti 850 m<sup>2</sup> nudi dobre pogoje za razgibavanje ob košarki, odbojki in badmintonu. V dvorani je 6 badmintonskih igrišč, ki omogočajo kakovostno vadbo tako za rekreativce kot tudi vrhunške športnike.

Prvotno kopališče Pristan je imelo dva aluminijasta bazena, velikega 25 m x 17 m in malega 10 m x 17 m in precej veliko sanitarno kopališče, cca 30 tušev in 20 kadi, ki so bila namenjena občanom brez kopalnic. Kopališče Pristan je veliko bazensko dvoransko kopališče in obsega 3.480 m<sup>2</sup>.

Telovadnice osnovnih šol se nahajajo v šolah, ki smo jih obravnavali v poglavju o osnovnih šolah.



## **B. Nepokriti športni objekti**

Z javnimi nepokritimi športnimi objekti v lasti MOM upravlja zavod Športni objekti Maribor. Po podatkih Mestne občine Maribor so to naslednji objekti:

- nogometni stadion Ljudski vrt,
- nogometna igrišča športnega parka Tabor,
- atletski stadion Poljane,
- Hipodrom,
- Mariborski otok,
- Teniški park Tabor
- Teniški park Ljudski vrt Branik,
- balinišče.

Osrednji prireditveni stadion Ljudski vrt meri 12.782 m<sup>2</sup>. Športni objekt sestavljajo igrišče, tribune in spremljajoči objekti. Nogometno igrišče meri 105 m x 68 m. Tribune na stadionu lahko sprejmejo 12.702 gledalcev.

Velik del zunanjih zelenih površin športnega parka Tabor pokrivajo štiri nogometna igrišča. Vse nogometne površine so povezane z urejeno zelenico. Celoten nogometni in urbani del športnih površin spada med največje športne površine v Sloveniji.

Atletski stadion Poljane se zaradi svoje geografske lege in kakovostne steze odlikuje po dobrih pogojih za trening vseh disciplin atletike, od tekov, metov in skokov. Je eden redkih stadionov v Sloveniji, ki je namenjen izključno atletiki.

Hipodrom med Mariborom in Kamnico je namenjen konjeništvu. Konjeništvu v Mariboru ima zelo dolgo tradicijo. Prve kasaške konjske dirke v Mariboru je organiziralo takrat novoustanovljeno kasaško društvo Marburger Renn-Verein (kasneje Marburger Trab-Renn Verein), kot eno starejših športnih društev v Mariboru.

Mariborski otok, edinstven tip rečnega otoka pri nas, leži v neposredni bližini naselja Kamnica, ki je od središča Maribora v smeri Koroške oddaljeno približno 5 kilometrov. Do njega se mogoče odpraviti tudi po urejeni sprehajalni poti ob Dravi.

Teniški park Tabor je eden največjih teniških centrov v Sloveniji. Dve novi teniški dvorani s po tremi igrišči in 13 zunanjih igrišč je vrhunsko urejenih in zagotavljajo najkvalitetnejše pogoje za teniško igro.

(Opomba: Podatki o nepokritih športnih objektih so lahko okrnjeni, saj se ne zbirajo sistematično in se tudi dosledno ne ažurirajo.)

## 5.2. OCENA POTREB PO DRUŽBENI INFRASTRUKTURI NA OBMOČJU OPPN IN NAČIN ZADOVOLJEVANJA POTREB

V naslednji tabeli so prikazani učinki z OPPN načrtovane stanovanjske gradnje v naslednjih letih v Mestni občini Maribor. Načrtovani novi stanovanjski objekti bodo predstavljali tudi nove priselitve in nove prebivalce, kot je ocenjeno v spodnji tabeli.

Tabela 4: Ocena števila novih prebivalcev, ki jih generira stanovanjska gradnja na območju OPPN

Naziv OPPN	Število enostanovanjskih stavb	Število stanovanj v večstanovanjskih stavbah	Število stanovanjskih enot skupaj	Ocena števila novih prebivalcev*
Stanovanjsko naselje ob Zvezni ulici v Pekrah	9	0	9	36

\*na eno stanovanjsko enoto so računani 4 prebivalci

Iz zgornje preglednice vidimo, da se bo v obdobju naslednjih 2 do 5 let na območje OPPN priselilo ca 36 prebivalcev. Na stanovanjsko enoto smo računali štiri prebivalce, od tega dva odrasla in dva otroka, kar znaša 18 odraslih ter 18 otrok. V oceni smo otroke ločili po starostnih skupinah, da bomo lahko v nadaljevanju lažje ocenili, približno koliko jih bo potrebovalo vrtec, koliko jih bo šoloobveznih ter koliko jih bo takšnih, ki bodo starejši od 15 let.

Ocenjeno število otrok smo razdelili na tri skupine:

1. skupina: 0 - 5 let, teh otrok bo cca 5;
2. skupina: 6 - 15 let, teh otrok bo cca 10;
3. skupina: 16 let in več, teh otrok bo cca 3.

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

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

### 5.2.1. Vrtci

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

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

Zato bomo v nadaljevanju v tabeli prikazali vrtce, ki se nahajajo v bližini načrtovane stanovanjske gradnje in so od območja oddaljeni največ 3 km (merjeno kot najmanjša razdalja med robom območja OPPN in centroidom vrtca).

Po izbranem kriteriju so bili upoštevani naslednji vrtci:

- Vrtec Studenci Maribor, enota Radvanje,
- Vrtec Studenci Maribor, enota Pekre,
- JVIZ Otona Župančiča Maribor – enota Mehurčki.

Demografski podatki za zadnjih 5 let za MOM v starostni skupini med 0 – 5 let ostajajo skoraj enaki in zato predvidevamo, da bo tako ostalo tudi v nadaljnjih 2 do 5 letih, ko bodo naseljena nova stanovanja na obravnavanem območju OPPN.

Spodnja tabela prikazuje relevantne podatke za izbrane bližnje vrtce za šolsko leto 2020/2021:

**Tabela 5: Osnovni podatki o vrtcih v bližini območja OPPN za šolsko leto 2020/2021**

*(vir: Evidenca zavodov in programov, februar 2021)*

Vrtec oz. enota	Oddaljenost od obravnavanega stanovanjskega območja	Število vpisanih otrok	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
Vrtec Studenci Maribor – enota Radvanje	900 m	124	4	0
Vrtec Studenci Maribor – enota Pekre	1.300 m	52	0	0
JVIZ Otona Župančiča Maribor – enota Mehurčki	2.800 m	124	0	0

Iz podatkov vidimo, da je število prostih mest v okoliških vrtcih trenutno 4, kar je 1 manj več, kot predvidevamo, da bo na novo naseljenih otrok, starih med 0 - 5 let. Upoštevati moramo tudi, da je nekaj od teh otrok starih med 0 – 1 leto, kar pomeni, da vrtca še ne potrebujejo. Dodatno je treba upoštevati, da je glede na obstoječe kazalnike stanja stopnja vključenosti mariborskih otrok v vrtce nizka; ta predstavlja le 76 %. Prav tako nekateri starši svoje otroke vozijo v bolj oddaljene vrtce, ki so na poti do njihovega delovnega mesta.

Poleg tega kapacitete vrtcev, ki so oddaljeni več kot 3 km, omogočajo prerazporeditev oziroma vključitev morebitnega večjega števila otrok, s čimer se kapacitete vrtcev bolje izrabijo.

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

Zaskrbljujoče pa je, da se na širšem območju OPPN pripravljajo novi prostorski akti, s katerimi se načrtujejo nove stanovanjske gradnje, katerih dinamika bo sledila obravnavanemu OPPN. Pričakujemo lahko, da bodo kumulativni vplivi dodatnih gradenj zahtevali tehtni premislek o pravočasnem reševanju problema, t.j. o dograditvi obstoječe ali gradnji nove infrastrukture vrtcev.

## 5.2.2. Osnovne šole

Osnovnošolsko izobraževanje izvajajo osnovne šole, osnovne šole s prilagojenim programom, glasbene šole ter zavodi za vzgojo in izobraževanje otrok s posebnimi potrebami. V elaboratu ekonomike bomo obravnavali osnovne šole.

Po zakonu ZOsn-1 imajo starši pravico vpisati otroka v javno osnovno šolo ali v zasebno osnovno šolo s koncesijo v šolskem okolišu, v katerem otrok stalno oziroma začasno prebiva, javna osnovna šola oziroma zasebna osnovna šola s koncesijo v tem okolišu pa je dolžna na željo staršev otroka vpisati. V drugo osnovno šolo lahko starši vpišejo otroka, če ta šola s tem soglaša. Seznam otrok iz šolskega okoliša, ki jih je javna ali zasebna šola s koncesijo dolžna vpisati v 1. razred, si šola pridobi iz evidence šoloobveznih otrok, ki jo vodi ministrstvo, pristojno za šolstvo. Ministrstvo si pridobi podatke o šoloobveznih otrocih iz registra stalnega prebivalstva in razvida začasnega prebivališča.

V ustanovitvenem aktu javne osnovne šole se, v skladu z merili za organizacijo javne mreže, določi območje, na katerem imajo starši pravico vpisati otroka v to osnovno šolo (šolski okoliš).

Zakon o osnovni šoli (Uradni list RS, št. 81/06 – uradno prečiščeno besedilo, 102/07, 107/10, 87/11, 40/12 – ZUJF, 63/13 in 46/16 – ZOFVI-K) govori o pristojnostih in nalogah župana v zvezi s sklenitvijo dogovora z osnovno šolo in starši o načinu prevoza otrok v šolo.

Območje OPPN, ki ga obravnavamo v elaboratu ekonomike, leži v določenem šolskem okolišu; tako bodo morali šoloobvezni otroci obiskovati OŠ Ludvika Pliberška (2,1 km), OŠ Leona Štuklja (2,7 km) ali OŠ Tabor (3,1 km).

Podatke o številu vpisanih otrok v OŠ Ludvika Pliberška v preteklih letih kaže spodnja tabela, maksimalno število vpisanih otrok je lahko 575.

**Tabela 6: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Ludvika Pliberška v obdobju 2011 – 2021**  
(vir: Evidenca zavodov in programov, februar 2021)

Šolsko leto	Osnovna šola Ludvika Pliberška	Indeks rasti
2011/2012	494	1,00
2012/2013	506	1,02
2013/2014	535	1,08
2014/2015	550	1,11
2015/2016	551	1,11
2016/2017	548	1,10
2017/2018	562	1,13
2018/2019	561	1,13
2019/2020	557	1,12
2020/2021	568	1,14

Podatke o številu vpisanih otrok v OŠ Leona Štuklja v preteklih letih kaže spodnja tabela, maksimalno število vpisanih otrok je lahko 625.

**Tabela 7: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Leona Štuklja v obdobju 2011 – 2021**  
(vir: Evidenca zavodov in programov, februar 2021)

Šolsko leto	Osnovna šola Leona Štuklja	Indeks rasti
2011/2012	204	1,00
2012/2013	218	1,06
2013/2014	208	1,01
2014/2015	220	1,07
2015/2016	222	1,08
2016/2017	227	1,11
2017/2018	259	1,26
2018/2019	266	1,30
2019/2020	294	1,44
2020/2021	323	1,58

Podatke o številu vpisanih otrok v OŠ Tabor v preteklih letih kaže spodnja tabela, maksimalno število vpisanih otrok je lahko 550. Posamezne osnovne šole v Mestni občini Maribor imajo določeno zmogljivost števila oddelkov, glede na število in velikost prostorov. OŠ Tabor I je 22 oddelčna šola. Za izračun števila učencev se uporablja normativ 25 učencev na odderek in ne 28, kot je možno maksimalno število učencev v oddelku. Ker pa je bila v preteklosti potreba po vpisu v to šolo velika, so bili začasno oblikovani dodatni oddelki.

**Tabela 8: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Tabor v obdobju 2011 – 2021**  
(vir: Evidenca zavodov in programov, februar 2021)

Šolsko leto	Osnovna šola Tabor	Indeks rasti
2011/2012	422	1,00
2012/2013	453	1,07
2013/2014	474	1,12
2014/2015	518	1,22
2015/2016	536	1,27
2016/2017	570	1,35
2017/2018	575	1,36
2018/2019	588	1,39
2019/2020	600	1,42
2020/2021	597	1,41

Iz tabel lahko vidimo, da se število otrok v zadnjih letih povečuje. V zadnjih 10 letih je indeks rasti zrastle na vseh treh osnovnih šolah, kar nam kaže naraščanje šoloobveznih otrok. Na OŠ Ludvika Pliberška se je indeks rasti povečal za 14 %, na OŠ Leona Štuklja za kar 58 % ter na OŠ Tabor za 41 %.

Iz opravljene analize demografskih podatkov, ki smo jo predstavili v prejšnjem poglavju tega elaborata, sklepamo, da se bo na območje OPPN v naslednjih letih naselilo okoli 10 šoloobveznih otrok.

Podatki kažejo, da imajo vse tri osnovne šole skupaj dovolj kapacitet za sprejem vseh novih šoloobveznih otrok, ki jih bo generiralo območje OPPN.

### **5.2.3. Zdravstveni domovi**

Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca je javni zdravstveni zavod, ki zagotavlja osnovno zdravstveno varstvo na primarni ravni in storitve nekaterih specialističnih služb prebivalcem MOM (in sosednjim občinam), skupaj več kot 110.000 prebivalcem.

Kapacitete obstoječih površin zdravstvenega doma dr. Adolfa Drolca v Mariboru so glede na število prebivalcev, ki jih oskrbuje, premajhne.

Obravnavanem območju OPPN najbližja enota zdravstvenega doma je zunanja ambulanta dr. Adolfa Drolca Nova vas, ki je od območja oddaljena cca 3,6 km. V ambulanti družinske medicine Nova vas delujejo štirje zdravniki družinske medicine, ki pa imajo svoje kapacitete zapolnjene in ne sprejemajo novih pacientov.

V zdravstvenem domu dr. Adolfa Drolca imajo objavljen seznam prostih zdravnikov, ki si jih lahko zavarovane osebe izberejo za izbranega osebnega zdravnika. Ta seznam se sproti spreminja, tako da ga je potrebno redno spremljati in preverjati.

Iz opisanega izhaja, da so kapacitete obstoječega osnovnega zdravstvenega varstva na primarni ravni v bližini območja OPPN v celoti zapolnjene in ne morejo pokrivati nobenih dodatnih potreb več.

Za rešitev problematike predlagamo naslednje možne variante:

- zagotovitev dodatnega zdravnika v eni od bližnjih enot zdravstvenega doma, ki prostorsko zmore dodatnega zdravnika;
- izbira osebnega zdravnika iz seznama prostih zdravnikov v zdravstvenem domu dr. Adolfa Drolca;
- izbira osebnega zdravnika s koncesijo iz zasebnih vrst.

Glede na stanje in ocenjene potrebe se največji primanjkljaj na kapacitetah družbene infrastrukture izkazuje ravno na področju javnega zdravstva na primarni ravni. Problem potencirajo še pričakovani kumulativni vplivi, ki jih bodo povzročile pričakovane novogradnje stanovanj na širšem območju.

Na tem področju lahko občina pričakuje dodatne potrebe po investicijah v obravnavano vrsto družbene infrastrukture, saj problema zaradi pričakovanih dimenzij in obsega kumulativnih potreb na drugačen način ne bo mogoče zadovoljivo rešiti.



#### 5.2.4. Pokriti športni objekti

Strateški cilj iz Resolucije o nacionalnem programu športa v Sloveniji za obdobje 2014 – 2023 je zagotavljanje 0,35 m<sup>2</sup> pokritih športnih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko umeščene oz. razmeščene.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o obstoječem stanju na področju pokritih športnih površin na prebivalca v MOM:

Tabela 9: Stanje pokritih športnih površin v Mestni občini Maribor

Pokriti športni objekti v MOM	Površina (m <sup>2</sup> )
Športna dvorana Ljudski vrt – Lukna	1.525
Športna dvorana Tabor	2.500
Ledna dvorana	1.800
Večnamenska športna dvorana ŽSD	850
Kopališče Pristan	3.480
Telovadnice pod vzhodno in zahodno tribuno Ljudskega vrta	730
Telovadnice osnovnih šol*	22.000
<b>SKUPAJ</b>	<b>32.885</b>
Število prebivalcev Mestne občine Maribor	112.395
<b>Površina pokritih športnih objektov na prebivalca v MOM</b>	<b>0,29</b>
<b>Površina pokritih športnih objektov na prebivalca po NPŠ</b>	<b>0,35</b>

\*na eno šolsko telovadnico je bilo računanih 1.000 m<sup>2</sup> pokritih površin

Površina pokritih športnih objektov na prebivalca znaša 0,29 m<sup>2</sup>/prebivalca, kar je manj od usmeritve 0,35 m<sup>2</sup>/prebivalca iz Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji 2014 – 2023.

To pomeni, da že za obstoječe število prebivalcev v MOM ni zagotovljenih zadostnih kapacitet pokritih športnih objektov.

Ocenjujemo, da bodo na podlagi sedanjega stanja in tudi dodatnih prebivalcev, ki jih bo generirala stanovanjska gradnja po območju OPPN, potrebna dodatna vlaganja v pokrite športne objekte.

Za oceno teh investicij je treba s samostojno, namensko opredeljeno strokovno podlago izvesti podrobnejšo analizo obstoječe športne infrastrukture in analizo potreb, ustrezno oceniti pričakovane dodatne potrebe ter na podlagi te analize in ocene natančneje načrtovati potrebne površine, njihovo strukturo in prostorsko razmestitev ter potrebne investicije za njihovo izvedbo.

### 5.2.5. Nepokriti športni objekti

Strateški cilj iz Resolucije o Nacionalnem programu športa v Sloveniji za obdobje 2014 – 2023 je zagotavljanje 0,50 m<sup>2</sup> nepokritih športnih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko razmeščene in umeščene.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o obstoječem stanju na področju nepokritih športnih površin na prebivalca v MOM:

**Tabela 10: Stanje nepokritih športnih površin v Mestni občini Maribor**

Nepokriti športni objekti v MOM	Površina (m <sup>2</sup> )
Nogometni stadion Ljudski vrt	12.782
Nogometna igrišča športnega parka Tabor	28.800
Atletski stadion Poljane	13.000
Hipodrom	100.000
Mariborski otok	60.000
Teniški park Tabor	12.800
Zunanja športna igrišča in zelene površine za tek in rekreacijo športnega parka Tabor	28.500
Teniški park Ljudski vrt Branik	12.030
<b>SKUPAJ</b>	<b>267.912</b>
Število prebivalcev Mestne občine Maribor	112.395
<b>Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca v MOM</b>	<b>2,38</b>
<b>Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca po NPŠ</b>	<b>0,50</b>

Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca znaša 2,30 m<sup>2</sup>/prebivalca, kar je bistveno več od usmeritve 0,50 m<sup>2</sup>/prebivalca iz Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji 2014 – 2023.

Ocenjujemo, da ne bodo potrebna dodatna vlaganja v nepokrite športne objekte na podlagi sedanjega stanja in tudi ne na podlagi dodatnih potreb, ki jih bo generirala stanovanjska gradnja na območju OPPN.