

# ELABORAT EKONOMIKE

## ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA EUP RO05 PTUJ – NOVA ŽABJA VAS



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

IZDELANO: maj 2022

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI  
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA EUP  
RO05 PTUJ – NOVA ŽABJA VAS**

FAZA OPPN: **DOPOLNJEN OSNUTEK**

NAROČNIK: **ZUM d.o.o.**  
Grajška ulica 7, 2000 Maribor

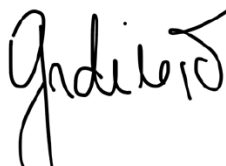
IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**  
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

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

ŠTEV. PROJEKTA: 32/AK-2022-EE

IZDELANO: maj 2022

Direktorica:  
Špela GRDINIČ, mag. inž. log.



## VSEBINA:

### *Tekstualni del:*

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV .....	5
1. NAMEN IN CILJI NALOGE .....	8
2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE .....	10
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN.....	13
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	18
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	18
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 .....	18
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	20
4.1.2.1. Prometna ureditev.....	20
4.1.2.2. Vodovodno omrežje .....	21
4.1.2.3. Odvajanje onesnaženih voda .....	22
4.1.2.4. Elektroenergetska infrastruktura .....	23
4.1.2.5. Omrežje elektronskih komunikacij .....	23
4.1.2.7. Plinovod in ogrevanje .....	23
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike ...	26
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO.....	27
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	31
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE .....	32
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	33
5.1. ANALIZA STANJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE V MESTNI OBČINI PTUJ.....	33
5.1.1. Demografski podatki o prebivalstvu Mestne občine Ptuj.....	33
5.1.2. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v Mestni občini Ptuj.....	35
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 .....	46

5.2.4. Pokriti športni objekti .....	47
5.2.5. Nepokriti športni objekti.....	49

#### **Seznam tabel:**

Tabela 1: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme na območju OPPN .....	28
Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju OPPN.....	30
Tabela 3: Osnovni demografski podatki za Mestno občino Ptuj za obdobje 2012 - 2021 .....	34
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 2021/2022 .....	42
Tabela 6: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Ljudski vrt v obdobju 2012 – 2022 .....	44
Tabela 7: Stanje pokritih športnih površin v mestni občini Ptuj.....	47
Tabela 8: Stanje nepokritih športnih površin v Mestni občini Ptuj.....	49

#### **Grafični del:**

#### **Seznam slik:**

Slika 1: Položaj območja OPPN v mestu Ptuj.....	13
Slika 2: Referenčni primeri dopuščenega arhitekturnega oblikovanja objektov.....	15
Slika 3: Izsek iz OPPN – Ureditvena situacija .....	17
Slika 4: Oskrba območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjih poselitvenih območij - Občinska kategorizirana javna pot JP 831911 Ribiški dom .....	19
Slika 5: Prikaz prečnega profila skupnih prometnih površin .....	21
Slika 6: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo .	25
Slika 7: Razporeditev vrtcev v Mestni občini Ptuj.....	36
Slika 8: Razporeditev osnovnih šol v mestni občini Ptuj .....	37
Slika 9: Lokacija zdravstvenega doma Ptuj.....	38

## 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 EUP RO05 Ptuj – Nova Žabja vas; (v nadaljevanju: OPPN).

Območje OPPN leži med načrtovano pozidavo v EUP RO06 na severu, Rogozniškimi ribniki in obcestno pozidavo ob Svržnjakovi, Gomilškovi in Ulici 8. avgusta ter je v celoti nepozidano. V severnem delu je teren izravnani in pada v smeri proti jugovzhodu. Središčni del, ki leži pod nivojem pozidave ob Gomilškovi ulici, je reliefno razgiban kot posledica posegov v naravni teren. V južnem delu sta urejena nogometno igrišče 56 x 100 m in dve balinarski igrišči dolžine 28 m.

OPPN je predviden na zemljiščih s parc. št. 453/4, 453/8, 733/3, 733/7, 733/8, 758/3, 767/1, 768/3, 768/4, 768/5, 771/2, 773/3, 773/4, 773/5, 773/6, 777/2, 777/21, 777/22 in 878/4, vse k.o. Rogoznica (388), kot je prikazano v grafičnih prilogah. Velikost območja OPPN znaša 2,96 ha.

Na obravnavanem območju OPPN-a RO05 – nova Žabja vas je predvidena umestitev treh tipologij objektov: tip A (dvojček), tip B (prostostoječa stanovanjska hiša) in tip C (vrstna hiša). Poleg stanovanjskih stavb je načrtovana tudi ena trgovska stavba (z ribiško opremo), nogometno igrišče in otroško igrišče.

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 infrastruktura na območju OPPN:

- prometne površine, priključki in pločniki;
- 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, TK omrežje, plinovod), 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 stavb na obstoječe TK omrežje in plinovod pri čemer gradnja novih omrežij ni potrebna (izvedejo se priključki na obstoječa omrežja).

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

Območje, za katerega je izdelan OPPN, je sicer delno komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja. Del načrtovane komunalne opreme – rekonstrukcija občinske kategorizirane javne poti JP 831911 Ribiški dom – služi oskrbi obravnavanega območja in sosednjemu poselitvenemu območju, ki leži vzhodno od območja OPPN. Zato se stroški za navedeno infrastrukturo delijo sorazmerno med obe območji. Preostala komunalna oprema in druga gospodarska infrastruktura, načrtovana z OPPN, pa služi načrtovani prostorski ureditvi in je stroškovno ni mogoče deliti še na sosednja 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 488.401,74 EUR, od tega stroški komunalne opreme 388.401,74 EUR in stroški upoštevanih vrst druge gospodarske javne infrastrukture 100.000,00 EUR.

Če upoštevamo, da je treba stroške za rekonstrukcijo občinske kategorizirane javne poti JP 831911 Ribiški dom razdeliti na dve območji (na območje OPPN in na območje vzhodno od njega), znašajo ocenjeni stroški komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture 443.379,21 EUR, od tega stroški komunalne opreme 343.379,21 EUR. Stroški so ocenjeni s stopnjo natančnosti, kot jo omogočajo razpoložljivi podatki in jih bo v kasnejših fazah potrebno še podrobneje preveriti na podlagi bolj podrobnih in bolj natančnih tehničnih in vsebinskih odločitev. Opozorjamo tudi na upoštevanje višine stroškov za zemljišča za komunalno opremo. Zemljišča so ovrednotena po podatkih iz uradnih podatkov GURS (portal Prostor) za območje OPPN, po ceni 3,24 EUR/m<sup>2</sup>; opozorjamo, da so podatki za vrednost nepremičnin – zemljišč, ki so vključeni v uradne podatke, v primerjavi s primerljivimi zemljišči v bližini območja obdelave in v sosednjih občinah nesorazmerno nizki in so verjetno posledica neažurnih podatkov o namenski rabi prostora v uradnih evidencah; ne glede na navedeno se po določilih ZUreP-2 nepremičnine vrednotijo po uradnih podatkih, kar je upoštevano tudi v predmetnem elaboratu ekonomike.

Struktura virov financiranja trenutno še ni definirana, zato so viri financiranja v tem elaboratu ekonomike opredeljeni variantno. Stroške za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture lahko financira občina ali zasebni investitor. Za zagotovitev druge gospodarske javne infrastrukture pa se občina ali zasebni investitor dogovori z upravljavcem nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja.

Območje obravnave se lahko izgrajuje etapno v več zaporednih fazah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka faza mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetsko infrastrukturno ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

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

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

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 Ptuj, 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.

Ocenjujemo, da ne bo zmanjkalo prostora v bližnjih vrtcih in osnovni šoli.

Ocenjujemo, da ne bo zmanjkalo prostora 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, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US; v nadaljevanju: ZUreP-2) s 01. 06. 2018 so bile vzpostavljene pravne podlage za uporabo nekaterih novih instrumentov pri načrtovanju oz. urejanju prostora v slovenski praksi. Njihov skupni 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 in 199/21 – ZUreP-3), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

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

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



Namen te naloge je izdelava elaborata ekonomike k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu. Ker se z elaboratom ekonomike preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, je v primeru:

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

## 2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

### 2.1. PRAVNE PODLAGE

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US); v nadaljevanju: ZUreP-2;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3); v nadaljevanju: pravilnik.

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

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

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

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter 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 EUP RO05 Ptuj – nova Žabja vas, (izdelal ZUM d.o.o., št. projekta 21026, junij 2022); v nadaljevanju: OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k OPPN.

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

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

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

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

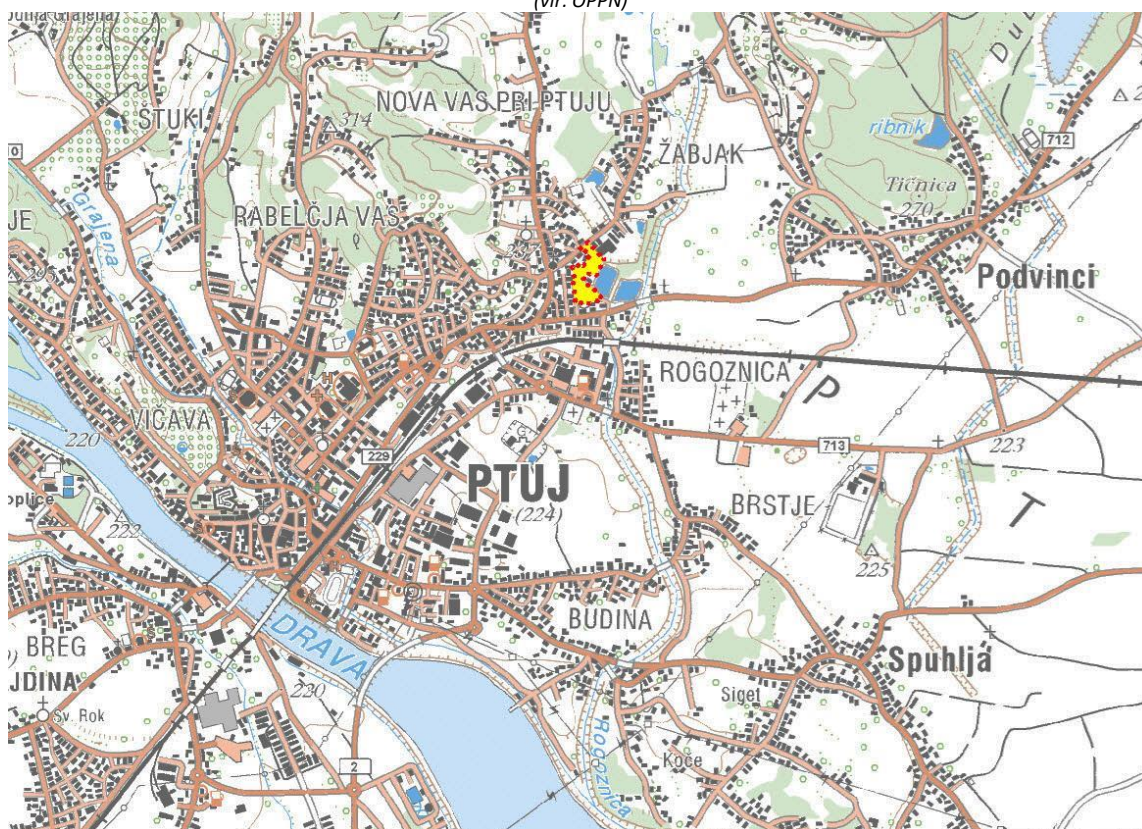
Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

### 3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA Z OPPN

Območje OPPN leži med načrtovano pozidavo v EUP RO06 na severu, Rogozniškimi ribniki in obcestno pozidavo ob Svržnjakovi, Gomilškovi in Ulici 8. avgusta ter je v celoti nepozidano. V severnem delu je teren izravnani in pada v smeri proti jugovzhodu. Središčni del, ki leži pod nivojem pozidave ob Gomilškovi ulici, je reliefno razgiban kot posledica posegov v naravni teren. V južnem delu sta urejena nogometno igrišče 56 x 100 m in dve balinarski igrišči dolžine 28 m.

**Slika 1: Položaj območja OPPN v mestu Ptuj**

(vir: OPPN)



OPPN je predviden na zemljiščih s parc. št. 453/4, 453/8, 733/3, 733/7, 733/8, 758/3, 767/1, 768/3, 768/4, 768/5, 771/2, 773/3, 773/4, 773/5, 773/6, 777/2, 777/21, 777/22 in 878/4, vse k.o. Rogoznica (388), kot je prikazano v grafičnih prilogah. Velikost območja OPPN znaša 2,96 ha.

#### Izhodišča urejanja

Osnovno izhodišče urejanja je, da se ne želi ustvarjati prometne povezave med Svržnjakovo in Ulico 8. avgusta, ki bi jo kmalu začeli uporabljati tudi zunanji uporabniki. Južni del območja OPPN se še naprej napaja iz Ulice 8. avgusta, severni pa iz Svržnjakove.

Ustvari se prometna zanka na Svržnjakovo ulico, ki povezuje EUP RO05 in RO06. Nanjo se pravokotno pripenja interna cesta z obračališčem, ki v celoti napaja načrtovano območje stanovanjskih hiš. Stavbe so poravnane v ortogonalni sistem vzporeden z novo interno cesto. Zahodno od interne ceste je pozidava prostostoječa, vzhodno pa urejena v niz, ki v kar največji meri izkorišča atraktivne poglede proti jezeru.

Poleg stanovanjskih stavb je načrtovana tudi ena trgovska stavba (z ribiško opremo). V stanovanjskih stavbah so kot spremljajoče dopustne mirne storitvene dejavnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne presega zakonsko dopustnega nivoja motenj v okolju (npr. hrup) in da velikost posamezne parcele ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti (dodatno potrebno parkiranje in manipulacija na lastni gradbeni parceli). Delež stanovanjskih površin v stanovanjskih stavbah mora znašati najmanj 60 % BTP.

#### Urbanistično in arhitekturno oblikovanje

Na obravnavanem območju OPPN-a RO05 – nova Žabja vas je predvidena umestitev treh tipologij objektov: tip A (dvojček), tip B (prostostoječa stanovanjska hiša) in tip C (vrstna hiša).

V predlagani zasnovi, se ob vstopni cesti na severovzhodnem delu območja, umestita 2 dvojčka. Posamezen dvojček je predviden kot simetrična celota sestavljena iz 2 povezana objekta z dvokapnimi strehami. Objekta sta lahko tudi vizualno asimetrična z dopuščenim zamikanjem volumnov v smeri skupne stene. V preostalem delu obravnavanega območja so strehe prav tako dvokapne, ravna streha je dopuščena le pri vrstni zazidavi.

Jugozahodno na vstopno cesto se nadaljuje prometna pot v središče območja. V centralnem delu je predvidena umestitev objektov tipa B in C. Prostostoječe hiše so locirane zahodno od ceste, medtem ko so vrstne hiše locirane na vzhodni strani ob ribniku.

Prostostoječi objekti so predvideni kot P+M stanovanjske hiše. Objekti so orientirani tako, da je daljša stran objekta vzporedna z cesto in plastnicami. Streha je predvidena kot simetrična dvokapnica naklona 30-45 stopinj. Čopi niso dopustni. Sleme objekta ne sme presegati višino 9 m merjeno od nulte točke pritličja. Nulta točka pritličja mora biti višinsko poenotena z načrtovano koto terena in koto cestne osi, oz. dopustna je višinska razlika do 0,50 m. Sleme strehe je vzporedno z daljšo stranico objekta in sicer v smeri SV-JZ. Mansardna okna so dopustna na dvokapni strehi. Ta so lahko enokapna ali dvokapna. Objekti so tlorisno zasnovani kot pravilni pravokotnik z minimalnim razmerjem stranic 1:1,25, pri nizko energetske objekti lahko tudi 1:1. Objektu je dopustno dozidati pomožne objekte in dozidave, ki so manjših dimenzij in njihova skupna zazidana površina ne presega površine polovice osnovnega objekta. V primeru izvedbe izzidka, je daljša stran dozidave vzporedna z daljšo stranico hiše. Dopustno je tudi odvzemanje volumnom.

Predvidena je umestitev 5-ih prostostoječih hiš z dovozom na vzhodni strani parcele in 3 prostostoječe hiše z dovozom iz stranske dovozne ceste na jugozahodu obravnavanega območja. Ob ribniku je predvidena umestitev 7-ih vrstnih hiš, ki so povezane v enotno formo, ki se zaključijo z ribiško trgovino dimenzij 8,00 x 13,00 m. Vsakemu objektu nove Žabje vasi pripada nadstrešek ali garaža z 2 parkirna mesta. Streha pomožnega objekta je predvidena kot ravna streha ali enokapnica minimalnega naklona.

**Slika 2: Referenčni primeri dopuščene arhitekturne oblikovanja objektov**

(vir: OPPN)



#### Krajinska ureditev

Ohranjajo se obstoječa drevesa:

- na zahodnem robu parkirišča ob Ribiškem domu,
- na južnem robu območja.

Zagotovijo se tudi nove zasaditve srednje velikih in velikih dreves, ki so razvidne iz grafičnega dela načrta.

Zagotoviti je potrebno nogometno igrišče dimenzij 60 x 100 m z obodno izletno cono širine 2 m, česar pa obstoječ potek ceste ne omogoča. Na vzhodno stran velikega nogometnega igrišča se umestita pomožno nogometno igrišče in otroško igrišče.

#### Preoblikovanje reliefa

V središčnem delu območja OPPN, severno od obstoječega nogometnega igrišča (parcela 773/5), je prisotno nasutje z vrhom na nadmorski višini 232 m. Severno od nasutja leži manjša depresija, kjer se višine spustijo pod koto 228 m. Na obravnavanem območju se teren poravnava, da nastane plato z višinami med 228 in 229 m. Na zahodnem robu območja se oblikuje 3 m visoka brežina v naklonu 1:2 okvirne dolžine 20 m.

#### Sosednja območja

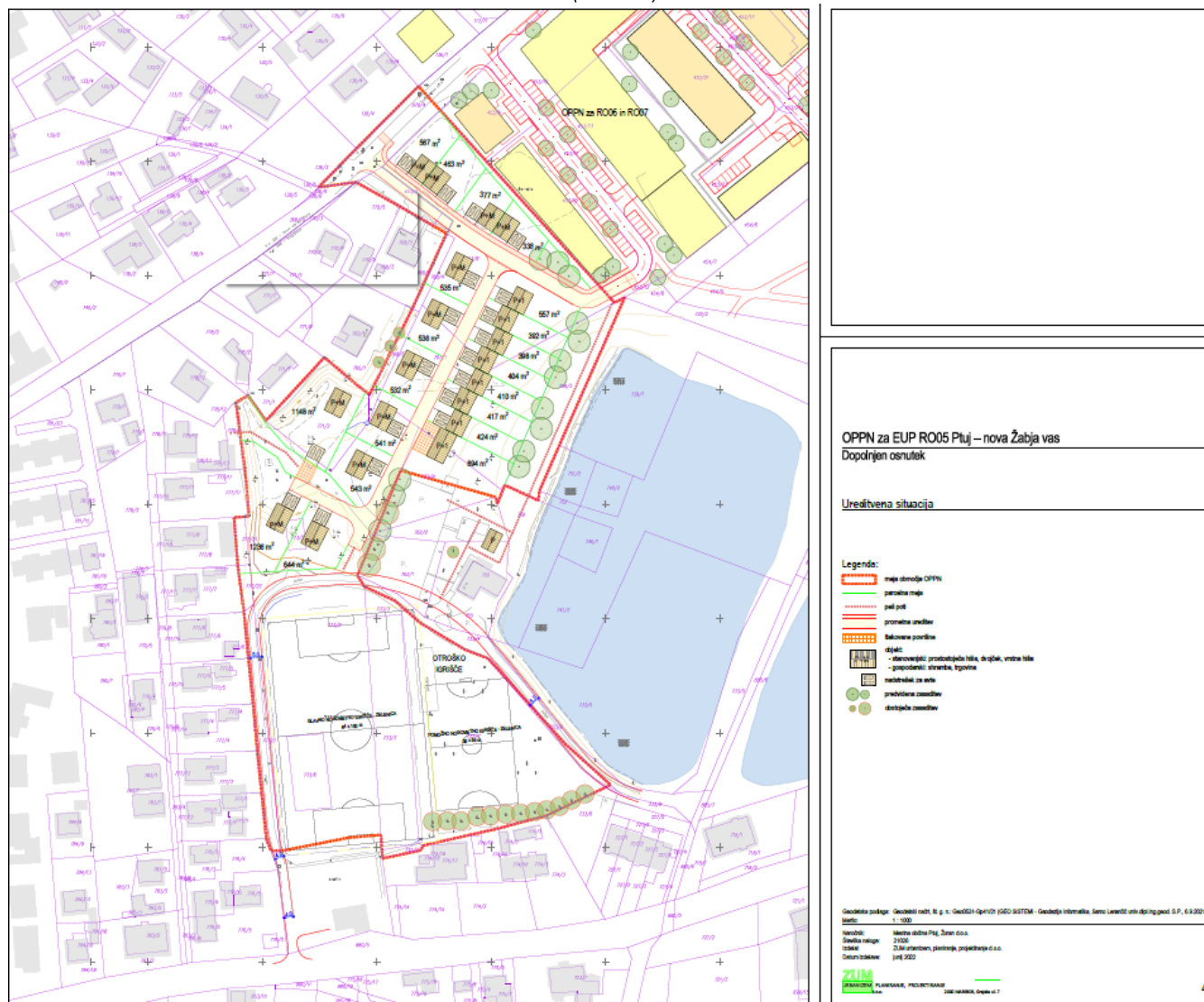
Območje OPPN leži med načrtovano pozidavo v EUP RO06 na severu, Rogozniškimi ribniki in obcestno pozidavo ob Svržnjakovi, Gomilškovi in Ulici 8. avgusta. Znotraj območja se formirajo pešpoti, ki zagotavljajo prehodnost območja v smeri S-J in V-Z. Območje OPPN postane povezovalni člen obdajajočih območij. Na zahodnem robu se pešpot naveže na obstoječe stopnice v brežini. Vzporedno z obstoječim objektom ribiške družine Ptuj se severno od objekta umesti shramba

dimenzije 6,00 x 9,00 m. Ob njej so predvidene nove pešpoti, ki se nadaljujejo ob ribniku v smeri severovzhoda.

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



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



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

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

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

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

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

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

Oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem služi rekonstrukcija občinske kategorizirane javne poti JP 831911 Ribiški dom. Gre za del ceste, ki služi celotnemu območju, kot je prikazano na spodnji sliki.

**Slika 4: Oskrba območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjih poselitvenih območij - Občinska kategorizirana javna pot JP 831911 Ribiški dom**

(vir: OPPN)



Občinska kategorizirana javna pot JP 831911 Ribiški dom služi poleg območju načrtovane prostorske ureditve še območju, ki se nahaja vzhodno od območja OPPN.

Oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve služi vsa ostala načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.

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

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

Na območju se zgradi potrebna komunalna in energetska infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij ter prometne površine.

Pri nadaljnji projektni dokumentaciji je potrebno upoštevati minimalne horizontalne in vertikalne odmike med posameznimi komunalnimi vodi. Posebej je potrebno upoštevati minimalni horizontalni odmik med vodovodom in kanalizacijo, ki znaša 3,0 m in minimalni vertikalni odmik, ki znaša 0,5 m, pri čemer vodovod poteka nad kanalizacijo. V primerih, ko to ni mogoče zagotoviti je potrebno vodovod ustrezno zaščititi (nepropustni glinasti naboj).

Izven območja OPPN se gospodarska javna infrastruktura gradi na podlagi veljavnih izvedbenih aktov.

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

Prostorska ureditev se v severnem delu obravnavanega območja z novo dostopno cesto prometno podrejeno navezuje na občinsko kategorizirano lokalno cesto LC 328032 Ptuj – Draga. Dostopna cesta se uredi kot dvosmerna dvopasovna cesta v dveh odsekih. Prvi odsek se uredi kot nadaljevanje prometnega urejanja severno od predmetnega območja do navezave na lokalno cesto s širino vozišča 6 m in na njem se uredi enostranski pločnik širine 2 m vzdolž severne strani ceste. Na prvi odsek se prometno podrejeno, preko spuščenega robnika priključuje drugi odsek, ki se uredi kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet (pešci, kolesarji), širine 6 m. Drugi odsek nove dostopne ceste je namenjen dostopu stanovalcev ter interventnih in dostavnih vozil do predvidenih stanovanjskih stavb in se slepo zaključuje, zato se na njem uredi obračališče za interventna in dostavna vozila.

V južnem delu območja se občinska kategorizirana javna pot JP 831911 Ribiški dom rekonstruira in skupaj z nekategorizirano ceste mimo ribnika uredi kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet širine 5 m.

### Slika 5: Prikaz prečnega profila skupnih prometnih površin

(vir: OPPN)



Varnost pešcev in kolesarjev na skupnih prometnih površinah je možno povečati z uporabo različne obrabne površine cestne konstrukcije: kombinacija asfaltnega pasu širine 3,0 m na sredini in obojestranskega 1,5 m širokega tlakovanega pasu ob robovih. Asfaltni pas usmerja vozila na sredino in jih odmika od dostopov do objektov, tlakovan pas pa je uporabljen kot vozna površina le v območju križišč, priključkov, pri uvažanju na parkirna mesta in v primeru srečanja vozil.

Prečni profili predvidenih rekonstruiranih cest so določeni v odvisnosti od pomena teh cest v območju, prostorskih možnosti in predvsem prilagojeni predvideni zazidavi ob njih.

Izbrana širina cest in dimenzije priključnih radijev zagotavljajo prevoznost merodajnega intervencijskega in dostavnega vozila, ki je izbrano skladno s predvidenimi dejavnostmi in glede na prognozirano strukturo prometa.

Pešcem so namenjeni pločnik ob odseku nove dostopne ceste in skupne prometne površine. Uredi se peš povezava med drugim odsekom dostopne ceste v severnem delu območja in potezo rekonstruiranih prometnic v južnem delu območja.

Parkiranje dveh osebnih vozil je predvideno na lastnih parcelah. Parkirna mesta morajo biti odmaknjena od roba vozišča oziroma skupnih prometnih površin tako, da je zagotovljena potrebna manipulativna površina pri uvažanju na parkirna mesta. V primeru parkirnih mest pod nadstrešnicami se dimenzije nadstrešnic in postavitev njihove nosilne konstrukcije prilagodi merodajnim vozilom, ki bodo parkirali pod njimi in njihovim lastnostim.

V območju priključkov se zagotovi preglednost, ki jo je treba določiti s preglednimi trikotniki, ki upoštevajo predvideno hitrost na prednostni cesti.

#### 4.1.2.2. Vodovodno omrežje

Obstoječe javno vodovodno omrežje poteka severozahodno od območja v lokalni cesti LC 328032 Ptuj – Draga.

Za potrebe vodooskrbe se zgradi ustrezne nove priključne vodovodne cevovode v navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje.

Dimenzije novih cevovodov se uskladijo z veljavnim pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Skladno z istim pravilnikom se na območju zagotovi tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti morajo biti podzemni in postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času.

Pri projektiranju je treba upoštevati določila Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 88/12), Odlok o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 11/2009, 11/2013) in Tehnični pravilnik o javnem vodovodu na območju Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/2004).

#### **4.1.2.3. Odvajanje onesnaženih voda**

Izvede se ločena sistema odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19 in 194/21).

Po območju potekata obstoječi kanalizacijski in padavinski vod, ki se ju prestavi v novo dostopno cesto skladno s pogoji upravljavca.

##### Komunalne odpadne vode

Komunalne odpadne vode z območja se navežejo na prestavljen kanalizacijski vod v novi dostopni cesti. Kanalizacija se zgradi v vodotesni izvedbi, po končani gradnji je treba pridobiti atest o vodotesnosti. Na prestavljen kanalizacijski vod v novi dostopni cesti se navežejo tudi komunalne odpadne vode iz območja RO06, severno od območja OPPN.

Komunalne odpadne vode se odvajajo v javno kanalizacijo, ki se zaključi s centralno komunalno čistilno napravo Ptuj.

##### Odvod padavinskih odpadnih vod

Odvajanje čistih padavinskih voda z utrjenih površin in strešin se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin.

Padavinske vode s streh ter nadstrešnic ali garaž in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi se prednostno speljejo preko ustrezno dimenzioniranih zadrževalnikov v ponikovalnice, ki se locirajo izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Dno ponikovalnice mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če ponikanje ni možno se padavinske vode speljejo v padavinsko kanalizacijo, v prestavljen meteorni kanal v novi dostopni cesti. Vodo se v čim večji meri koristno uporabi za potrebe stavb.

Odvodnjo padavinskih vod s prometnih površin se uredi razpršeno.

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

#### **4.1.2.4. Elektroenergetska infrastruktura**

Po območju in v delu zunaj območja poteka obstoječi srednje napetostni kablovod električne energije (20kV), ki ga je potrebno zaradi načrtovane ureditve prestaviti v traso nove dovozne ceste skladno s pogoji upravljavca.

Za napajanje območja z električno energijo se zgradi ustrezne niskonapetostne kablovode oz. razvode iz obstoječe transformatorske postaje TP 20/0,4 kV ŽABJEK 3 (t-845), ki leži severovzhodno od območja, do načrtovanih stavb.

Obstoječi niskonapetostni kablovod 0,4kV I-04 ŽABJAK, napajan iz TP 20/0,4 kV NOVA VAS 1 (t-138) se ustrezno zaščiti.

Za osvetlitev območja se lahko zgradi javno razsvetljavo pod pogoji upravljavca.

#### **4.1.2.5. Omrežje elektronskih komunikacij**

Predvidene stavbe se lahko, pod pogoji upravljavca, navežejo na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij v lokalni cesti LC 328032 Ptuj – Draga.

#### **4.1.2.7. Plinovod in ogrevanje**

V bližini območja OPPN je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar. Slednje poteka južno od območja v Cesti 8. avgusta, odsek P21-PE125 in zahodno od območja vzporedno s Svržnjakovo ulico, odsek P10-PE160. Varovalni pas distribucijskega sistema zemeljskega plina predstavlja zemljiški pas, ki v širini 5 m poteka na vsaki strani plinovoda, merjeno od njegove osi.

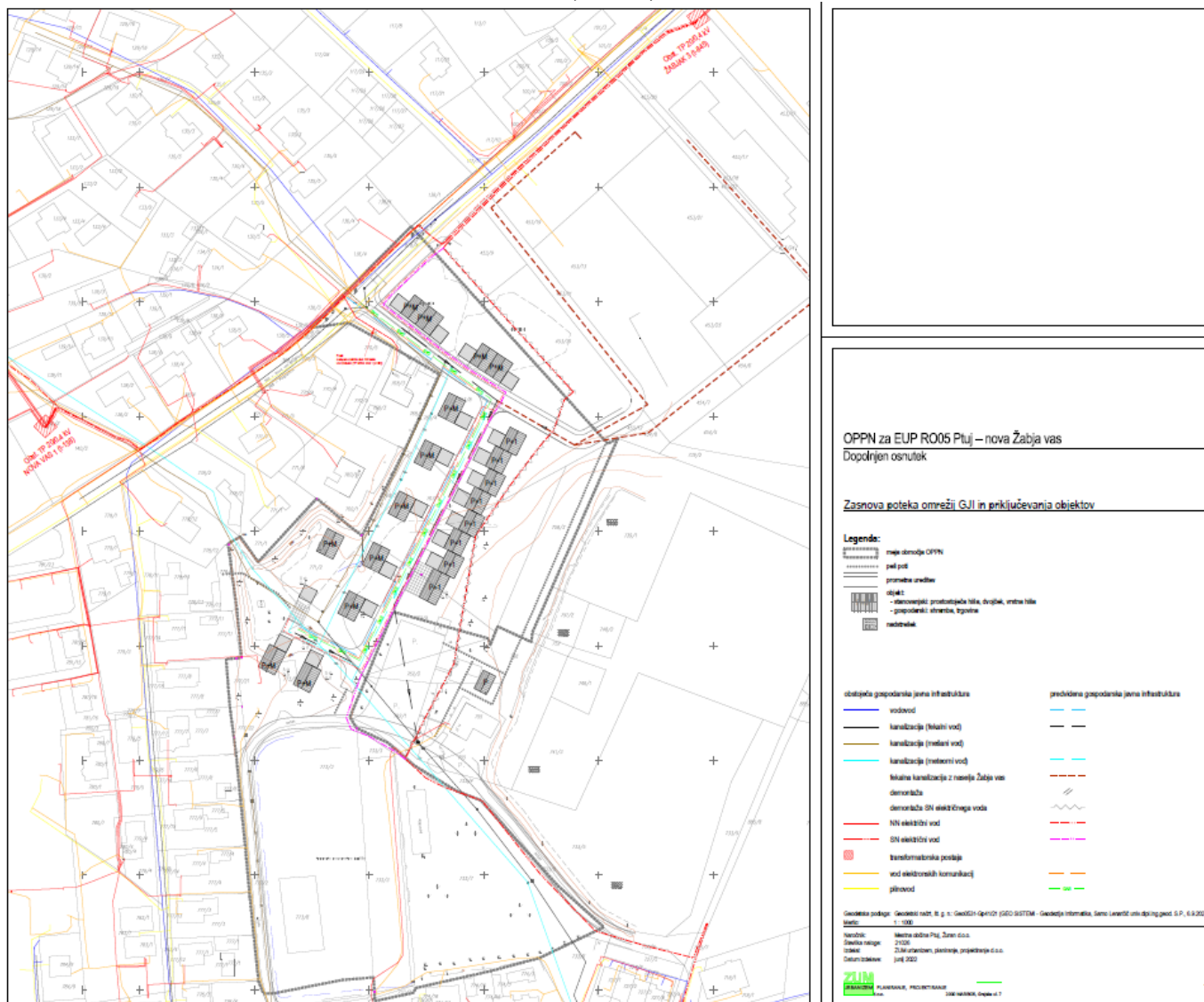
Za potrebe plinifikacije območja se lahko zgradi plinovod, ki se naveže na omrežni plinovod v lokalni cesti LC 328032 Ptuj – Draga.

Ogrevanje objektov na območju je lahko tudi individualno. V izogib onesnaženju zraka se načrtuje ogrevanje z ekološko sprejemljivimi gorivi.

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



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



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

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

- prometne površine, priključki in pločniki;
- 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, TK omrežje, plinovod), 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 stavb na obstoječe TK omrežje in plinovod pri čemer gradnja novih omrežij ni potrebna (izvedejo se priključki na obstoječa omrežja).

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 infrastrukture, 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.

Upoštewane 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;

- 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;
- zemljišča za ceste so preračunana z upoštevanjem cene na m<sup>2</sup> iz uradnih podatkov GURS (portal Prostor) za območje OPPN; vrednotena so po ceni 3,24 EUR/m<sup>2</sup>; **opozarjamo**, da so podatki za vrednost nepremičnin – zemljišč, ki so vključeni v uradne podatke, v primerjavi s primerljivimi zemljišči v okolici območja obravnave in v sosednjih občinah nesorazmerno nizki in so verjetno posledica neažurnih podatkov o namenski rabi prostora v uradnih evidencah; ne glede na navedeno se po določilih ZUreP-2 nepremičnine vrednotijo po uradnih podatkih, kar je upoštevano tudi v predmetnem elaboratu ekonomike.
- stroški za zemljišča so pripisani k stroškom za ceste in integrirajo stroške za zemljišča za druge vrste infrastrukture, saj je le-ta v celoti predvidena po zemljiščih načrtovanih prometnic.

Podrobni izračuni so na voljo v arhivu izdelovalca elaborata ekonomike.

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR) in veljajo na dan 31. 05. 2022.

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
<b>Vrsta stroška</b>				
<b>STROŠKI KOMUNALNE OPREME ZA OBMOČJE OPPN IN SOSEDNJE POSELITVENO OBMOČJE</b>				
Gradbeni stroški	79.700,00			79.700,00
Projektna, druga dokumentacija	3.188,00			3.188,00
Nadzor	1.195,50			1.195,50
Varstvo pri delu	797,00			797,00
Zemljišča	5.164,56			5.164,56
<b>STROŠKI SKUPAJ</b>	<b>90.045,06</b>			<b>90.045,06</b>
<b>Struktura stroškov, v %</b>	<b>100,00</b>			<b>100,00</b>
<b>STROŠKI KOMUNALNE OPREME ZA OBMOČJE OPPN</b>				
Gradbeni stroški	196.895,00	34.500,00	43.200,00	274.595,00
Projektna, druga dokumentacija	7.875,80	1.380,00	1.728,00	10.983,80
Nadzor	2.953,43	517,50	648,00	4.118,93
Varstvo pri delu	1.968,95	345,00	432,00	2.745,95
Zemljišča	5.913,00			5.913,00
<b>STROŠKI SKUPAJ</b>	<b>215.606,18</b>	<b>36.742,50</b>	<b>46.008,00</b>	<b>298.356,68</b>
<b>Struktura stroškov, v %</b>	<b>72,26</b>	<b>12,32</b>	<b>15,42</b>	<b>100,00</b>
<b>SKUPAJ OCENJENI STROŠKI KOMUNALNE OPREME</b>				
<b>SKUPAJ OCENJENI STROŠKI</b>	<b>305.651,24</b>	<b>36.742,50</b>	<b>46.008,00</b>	<b>388.401,74</b>
<b>Struktura str. po vrstah KO, v %</b>	<b>78,69</b>	<b>9,46</b>	<b>11,85</b>	<b>100,00</b>

Najprej je v tabeli je podana ocena stroškov načrtovane komunalne opreme za ceste za območje OPPN in sosednje poselitveno območje Ker se občinska kategorizirana javna pot JP 831911 Ribiški dom rekonstruira smo že v osnovi upoštevali samo 50 % ocene celotnih stroškov načrtovane komunalne opreme za prometno infrastrukturo, kar skupaj znaša **79.700,00 EUR**. Investitor lahko računa, da bo kril polovico oz. v razmerju 50 : 50 stroškov komunalne opreme za območje OPPN in sosednje poselitveno območje, kar znaša **45.022,53 EUR**.

Skupaj ocenjene investicije v komunalno opremo kažejo, da so najvišji stroški za opremljanje območja s cestami in pločniki. Z upoštevanjem stroškov za zemljišča predstavljajo skoraj 80% vseh stroškov v komunalno opremo.

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 ravnih podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča) k pravilniku.

Kot opredeljuje pravilnik, za OPPN načina ocenjevanja stroškov po Prilogi 1 ni mogoče uporabiti. Zato je bilo treba stroške oceniti z relativno visoko stopnjo tveganja, in sicer na podlagi rešitev iz OPPN.

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.

Stroški za ureditev elektroenergetskega omrežja so ocenjeni po izdelanih strokovnih podlagah Elektra Maribor d.d., številka projekta 61/22-PT, april 2022. Okvirna ocenjena vrednost investicije prestavitve KB 20 kV v k.o. Rogoznica (388) znaša **100.000,00 EUR** brez davka na dodano vrednost. V času izdelave predmetne strokovne podlage, ocenitev vrednosti predvidenih del za izvedbo NN razvoda 0,4 kV (napajanje stanovanjskih objektov na območju OPPN) ni bila izvedena zaradi možnih odstopanj predvidenih tras (tehničnih rešitev) in usklajevanja z ostalimi komunalnimi vodi. Podrobnejša ocena vrednosti vseh predvidenih del bo izvedena v fazi izdelave načrta PZI.

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**

<b>Vrsta gospodarske javne infrastrukture</b>	<b>Stroški, V EUR</b>
Gradbeni stroški	354.295,00
Projektna, druga dokumentacija	14.171,80
Nadzor	5.314,43
Varstvo pri delu	3.542,95
Zemljišča	11.077,56
<b><i>Komunalna oprema skupaj</i></b>	<b><i>388.401,74</i></b>
<b><i>Druga gospodarska javna infrastruktura</i></b>	<b><i>100.000,00</i></b>
<b>SKUPAJ OCENJENI STROŠKI</b>	<b>488.401,74</b>

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost znašajo 477.324,18 EUR brez upoštevanja stroškov za zemljišča za infrastrukturo, **skupaj z zemljišči pa so ocenjeni na 488.401,74 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.

**Struktura virov financiranja trenutno še ni definirana, zato so viri financiranja v tem elaboratu ekonomike opredeljeni variantno.**

Komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo bo lahko zgradila občina, v kolikor ji bodo to omogočale finančne možnosti oziroma sredstva, ki jih bo uspela zagotoviti v občinskem proračunu. V tem primeru bo občina sprejela program opremljanja stavbnih zemljišč ter v njem podrobno opredelila območje opremljanja, novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zagotoviti na območju opremljanja, roke za izvedbo in etapnost opremljanja, finančna sredstva za izvedbo opremljanja v skladu s proračunskimi možnostmi ter podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Občina se lahko s pogodbo o opremljanju, ki jo sklene z zainteresiranim investitorjem, dogovori tudi, da bo gradnjo komunalne opreme prevzel zainteresirani investitor. V tem primeru bo občina njegov vložek upoštevala pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, zainteresirani investitor pa bo zgradil tudi drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Obstaja tudi možnost, da del komunalne opreme zgradi občina, del komunalne opreme in drugo gospodarsko javno infrastrukturo pa zainteresirani investitor. Tudi v tem primeru bo občina sprejela program opremljanja stavbnih zemljišč in v njem, med drugim, upoštevala ustrezno strukturo virov financiranja.

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

Območje obravnave se lahko izgrajuje etapno v več zaporednih fazah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka faza mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.



## 5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

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

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

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

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 Ptuj,
- obstoj in lokacija družbene infrastrukture.

#### 5.1.1. Demografski podatki o prebivalstvu Mestne občine Ptuj

Občina Ptuj je del podravske statistične regije. Meri 67 km<sup>2</sup>. Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 103. mesto.

Statistični podatki za leto 2020 kažejo naslednjo sliko (*vir: STAT, maj 2022*):

- Sredi leta 2020 je imela občina približno 23.640 prebivalcev (približno 11.990 moških in 11.650 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 14. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 355 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km<sup>2</sup>).
- tevilo živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -7,1 (v Sloveniji -2,5). 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 10,4. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 3,3 (v Sloveniji 6,2).

- 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 166 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 136). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v treh (Dobrovnik/Dobronak, Jezersko in Loški Potok), 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 13 vrtcev, obiskovalo pa jih je 892 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 78 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2020/2021 izobraževalo približno 2.050 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 750 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 35 študentov in 7 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 7 diplomantov.

V tabeli v nadaljevanju so prikazani demografski podatki za Mestno občino Ptuj za časovno vrsto od leta 2012 do leta 2021:

**Tabela 3: Osnovni demografski podatki za Mestno občino Ptuj za obdobje 2012 - 2021**

Leto	Število prebivalcev	Indeks rasti	Otroci stari 0-5 let	Indeks rasti	Otroci stari 6-15 let	Indeks rasti
2012	23.525	1,00	1.365	1,00	1.958	1,00
2013	23.322	0,99	1.349	0,98	1.925	0,98
2014	23.205	0,98	1.329	0,97	1.969	1,00
2015	23.151	0,98	1.285	0,94	1.971	1,00
2016	23.137	0,98	1.290	0,94	2.002	1,02
2017	23.112	0,98	1.242	0,90	2.072	1,05
2018	23.214	0,98	1.197	0,87	2.116	1,08
2019	23.443	0,99	1.202	0,88	2.131	1,08
2020	23.636	1,00	1.160	0,84	2.165	1,10
2021	23.531	1,00	1.122	0,82	2.209	1,12

Iz tabele je razviden (pozitiven) demografski trend v Mestni občini Ptuj:

- na dan 31. 12. 2012 je v občini živel 23.525 prebivalcev,
- na dan 31. 12. 2021 je v občini živel 23.531 prebivalcev ali 6 več, kot pred desetimi leti.

V obdobju med decembrom 2012 in decembrom 2021 se je število prebivalcev povečalo za 6. Število otrok v starosti od 0 do 5 let se je zmanjšalo za 243 oziroma za 18 %. Število otrok v starosti od 6 do 15 let se je povečalo za 251 oziroma za 12 %.

## **5.1.2. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v Mestni občini Ptuj**

### **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 Ptuj deluje javni vrtec Ptuj z naslednjimi enotami (*Vir: Evidenca zavodov in programov, maj 2022*):

- enota Deteljica,
- enota Marjetica,
- enota Mačice,
- enota Narcisa,
- enota Podlesek,
- enota Spominčica,
- enota Trobentica,
- enota Tulipan,
- enota Vijolica,
- enota Zvonček.

Poleg tega se na Ptuj nahajajo tudi zasebni vrtec Vilinski gaj, zasebni vzgojno-izobraževalni zavod:

- Zasebni vrtec Vilinski gaj, zasebni vzgojno – izobraževalni zavod, enota Mezinčica,
- Zasebni vrtec Vilinski gaj, zasebni vzgojno – izobraževalni zavod, enota Viktorinček.

Razporeditev enot vrtca v mestni občini Ptuj je prikazana na spodnji sliki:

**Slika 7: Razporeditev vrtcev v Mestni občini Ptuj**

(Vir: Google maps)



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**

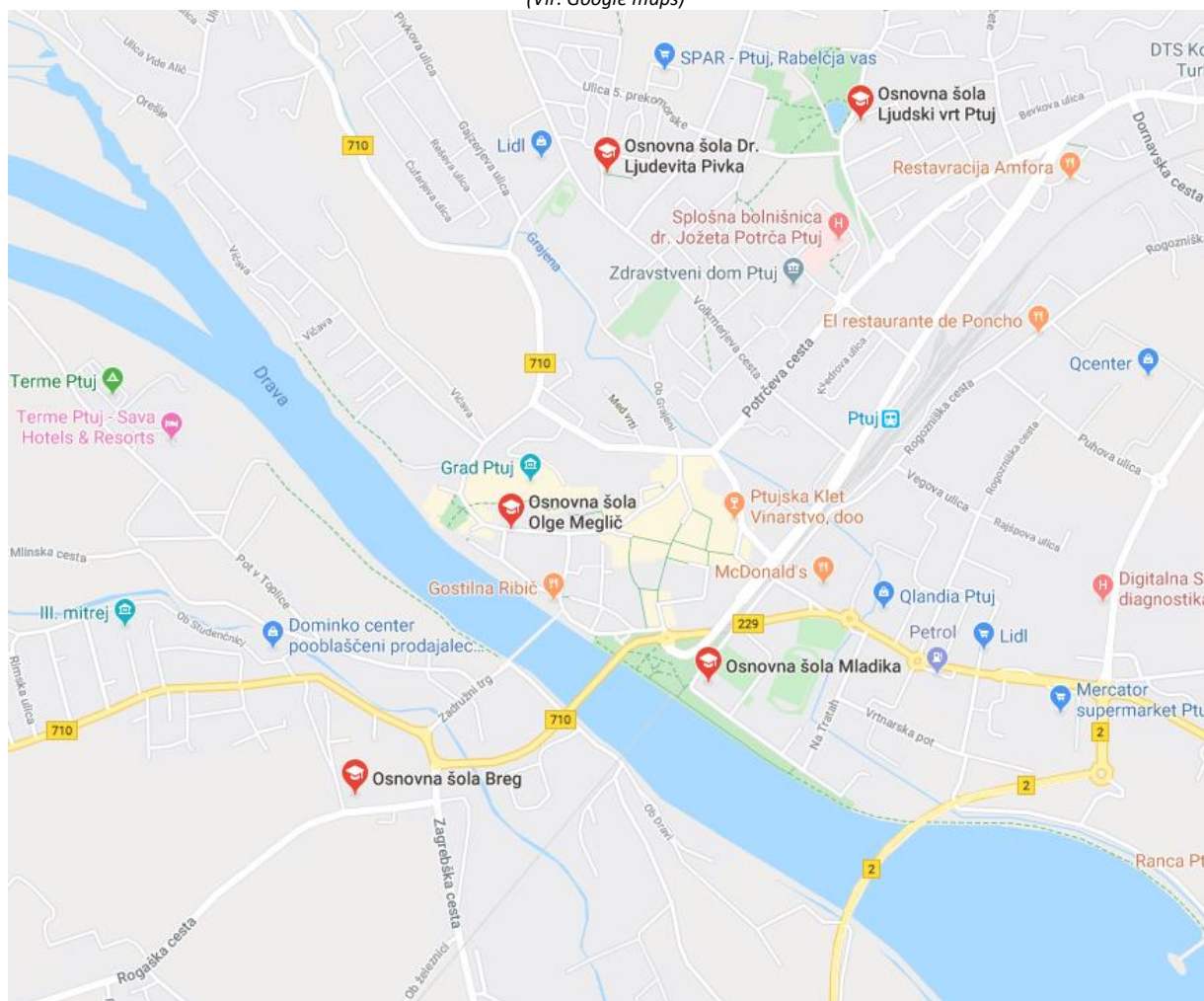
V mestni občini Ptuj delujejo naslednje osnovne šole (*vir: Evidenca zavodov in programov, maj 2022*):

- Osnovna šola Breg,
- Osnovna šola Ljudski vrt Ptuj,
- Osnovna šola Ljudski vrt Ptuj podružnica Grajena,
- Osnovna šola Mladika Ptuj,
- Osnovna šola Olge Meglič

Razporeditev osnovnih šol v mestni občini Ptuj je predstavljena na spodnji sliki:

**Slika 8: Razporeditev osnovnih šol v mestni občini Ptuj**

(Vir: Google maps)



### 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 Ptuj (v nadaljevanju ZD Ptuj) v sedanji organiziranosti je bil ustanovljen za izvajanje osnovnega zdravstvenega varstva, ki obsega preprečevanje bolezni in poškodb, odkrivanje, diagnostiko, zdravstveno vzgojno delo, zdravljenje in rehabilitacijo na ambulantni in dispanzerski način v poslovnih prostorih ZD Ptuja, na terenu in na domu pacienta za prebivalce na območju nekdanje občine Ptuj in za druge ljudi, ki potrebujejo zdravstveno pomoč.

Spodnja slika prikazuje lokacijo zdravstvenega doma Ptuj:

**Slika 9: Lokacija zdravstvenega doma Ptuj**

(Vir: Google maps)



Javni zdravstveni dom Ptuj je javni zdravstveni zavod, ki zagotavlja osnovno zdravstveno varstvo na primarni ravni in storitve nekaterih specialističnih služb prebivalcem mestne občine Ptuj ter nekaterim okoliških občinam (Hajdina, Kidričevo, Podlehnik, Leskovec, Žetale, Zavrč, Juršinci).

ZD Ptuj (skupaj s koncesionarji) zagotavlja primarno zdravstveno varstvo za cca. 70.000 prebivalcev (cca 3 % vseh prebivalcev Republike Slovenije). Omejeno področje se razprostira na 645 km<sup>2</sup> površine.

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 presejala 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 Ptuj se kot pokriti športni objekti v lasti občine ali države obravnavajo (*Vir: Mestna občina Ptuj*):

- športna dvorana Mladika – strelišče,
- športna dvorana Mladika,
- objekt Dravska ulica 18 (prostori klubov in društev),
- telovadnica OŠ Grajena,
- telovadnica OŠ Olge Meglič,
- telovadnica OŠ Dr. Ljudevita Pivka,
- telovadnica OŠ Breg,
- telovadnica OŠ Mladika,
- dvorana OŠ Ljudski vrt,

- večnamenska dvorana Spuhlja,
- športna dvorana gimnazija Ptuj,
- športna dvorana Center,
- telovadnica Dom CŠOD – ŠTRK.

## **B. Nepokriti športni objekti**

Na območju Mestne občine Ptuj se kot nepokriti športni objekti v lasti občine ali države obravnavajo (*Vir: Mestna občina Ptuj*):

- mestni stadion,
- igrišče z umetno travo,
- objekti pri VVZ Breg,
- objekt Vičava,
- objekt za avtobusno postajo,
- strelišče Babusekova graba,
- športno igrišče POŠ Grajena,
- nogometno igrišče Grajena,
- nogometno igrišče Podvinci,
- nogometno igrišče Rogoznica,
- trim steza Ljudski vrt,
- športno igrišče Kicar,
- športno igrišče OŠ Breg,
- športno igrišče OŠ Mladika,
- športno igrišče OŠ Ljudski vrt,
- športni park Spuhlja,
- športno igrišče Raičeva,
- športno igrišče Dijaški dom,
- športno igrišče mestna četrt center,
- športna igrišča mestna četrt center,
- športni park Turnišče,
- športna infrastruktura Ranca,
- športno igrišče in atletski stadion,
- športno igrišče dom CŠOD – Štrk,
- športno igrišče ČŠ Ljudski vrt (ob ribniku) – nogomet, košarka,
- športno igrišče ČŠ Ljudski vrt (ob ribniku) – sket park.

Z nekaterimi javnimi nepokritimi športnimi objekti v lasti Mestne občine Ptuj upravlja javni Zavod za šport Ptuj.



## 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 Ptuj. 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*
OPPN RO05 Ptuj – Nova Žabja vas	20	0	20	80

\*na eno stanovanjsko enoto je računanih 4 prebivalca

Iz zgornje preglednice vidimo, da se bo v obdobju naslednjih nekaj let na območje OPPN priselilo ca 80 prebivalcev. Na stanovanjsko enoto smo računali 4 prebivalca, od tega dva odrasla in 2 otroka, kar znaša 40 odraslih ter 40 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 11;
2. skupina: 6 - 15 let, teh otrok bo cca 23;
3. skupina: 16 let in več, teh otrok bo cca 6.

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 2,5 km (merjeno kot najmanjša razdalja med robom območja OPPN in centroidom vrtca).

Po izbranem kriteriju so bili upoštevani naslednji vrtci:

- vrtec Ptuj, enota Trobentica,
- vrtec Ptuj, enota Mačica,
- vrtec Ptuj, enota Spominčica,
- vrtec Ptuj, enota Tulipan,
- vrtec Ptuj, enota Podlesek.

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

Spodnja tabela prikazuje relevantne podatke za izbrane bližnje vrtce za šolsko leto 2021/2022:

**Tabela 5: Osnovni podatki o vrtcih v bližini območja OPPN za šolsko leto 2021/2022**

*(vir: Evidenca zavodov in programov, maj 2022)*

Vrtec oz. enota	Oddaljenost od obravnavanega stanovanjskega območja	Število vpisanih otrok	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
Vrtec Ptuj – enota Trobentica	190 m	76	2	0
Vrtec Ptuj – enota Mačica	2.000 m	169	9	0
Vrtec Ptuj – enota Spominčica	2.200 m	88	2	0
Vrtec Ptuj – enota Tulipan	2.500 m	67	0	0
Vrtec Ptuj – enota Podlesek	2.500 m	42	0	0

Iz podatkov vidimo, da je število prostih mest v okoliških vrtcih trenutno 13, kar je 2 mesti 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 ptujskih otrok v vrtce srednja; ta predstavlja 78 %. 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 2,5 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 Ljudski vrt. Le ta je od območja OPPN oddaljena 1,5 km.

Podatke o številu vpisanih otrok v OŠ Ljudski vrt v preteklih letih kaže spodnja tabela, maksimalno število vpisanih otrok je lahko 780.

**Tabela 6: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Ljudski vrt v obdobju 2012 – 2022**

*(vir: Evidenca zavodov in programov, maj 2022)*

Šolsko leto	Osnovna šola Ljudski vrt	Indeks rasti
2012/2013	633	1,00
2013/2014	651	1,02
2014/2015	661	1,04
2015/2016	677	1,06
2016/2017	682	1,07
2017/2018	701	1,10
2018/2019	703	1,11
2019/2020	716	1,13
2020/2021	732	1,15
2021/2022	735	1,16

Iz tabele lahko vidimo, da se število otrok v zadnjih letih povečuje. V zadnjih 10 letih je indeks rasti zrastel za 16%, kar nam kaže naraščanje šoloobveznih otrok na OŠ Ljudski vrt. Vsakoletna stopnja rasti je pozitivna. V 10 letih se je število vpisanih šoloobveznih otrok povečalo za 102 otroka.

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 23 šoloobveznih otrok.

Podatki kažejo, da imata osnovni šoli dovolj kapacitet za sprejem vseh novih šoloobveznih otrok, ki jih bo generiralo območje OPPN.

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 osnovnih šol.

### **5.2.3. Zdravstveni domovi**

Javni zdravstveni dom Ptuj je javni zdravstveni zavod, ki zagotavlja osnovno zdravstveno varstvo na primarni ravni in storitve nekaterih specialističnih služb prebivalcem mestne občine Ptuj ter nekaterim okoliških občinam (Hajdina, Kidričevo, Podlehnik, Leskovec, Žetale, Zavrč, Juršinci).

ZD Ptuj (skupaj s koncesionarji) zagotavlja primarno zdravstveno varstvo za cca. 70.000 prebivalcev (cca 3 % vseh prebivalcev Republike Slovenije). Omejeno področje se razprostira na 645 km<sup>2</sup> površine.

Javni zdravstveni dom Ptuj je od obravnavanega območja OPPN oddaljen 1,9 km. V ambulantah deluje več osebnih zdravnikov družinske medicine, vendar nekateri že imajo svoje kapacitete zapolnjene in ne sprejemajo novih pacientov. Zato je pa na spletni strani zdravstvenega doma Ptuj 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. Trenutno je na seznamu prostih zdravnikov v zdravstvenem domu Ptuj na voljo kar deset osebnih zdravnikov.

Ocenjujemo torej, da OPPN z vidika zagotavljanja kapacitet v zdravstvenih domovih niso problematične.

#### 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 Mestni občini Ptuj:

**Tabela 7: Stanje pokritih športnih površin v mestni občini Ptuj**

<b>Pokriti športni objekti v Mestni občini Ptuj</b>	<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>
Športna dvorana Mladika – strelišče	118
Športna dvorana Mladika	949
Objekt Dravska ulica 18 (prostori klubov in društev)	297
Telovadnica OŠ Grajena	348
Telovadnica OŠ Olge Meglič	443
Telovadnica OŠ Dr. Ljudevita Pivka	168
Telovadnica OŠ Breg	560
Telovadnica OŠ Mladika	225
Dvorana OŠ Ljudski vrt	1.500
Večnamenska dvorana Spuhlja	432
Športna dvorana gimnazija Ptuj	720
Športna dvorana Center	1344
Telovadnica Dom CŠOD – ŠTRK	191
<b>SKUPAJ</b>	<b>7.295</b>
Število prebivalcev Mestne občine Ptuj	23.531
<b>Površina pokritih športnih objektov na prebivalca v Mestni občini Ptuj</b>	<b>0,31</b>
<b>Površina pokritih športnih objektov na prebivalca po NPŠ</b>	<b>0,35</b>

Površina pokritih športnih objektov na prebivalca znaša 0,31 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 Mestni občini Ptuj 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 Mestni občini Ptuj:

**Tabela 8: Stanje nepokritih športnih površin v Mestni občini Ptuj**

Nepokriti športni objekti v Mestni občini Ptuj	Površina (m <sup>2</sup> )
Mestni stadion	20.992
Igrišče z umetno travo	7.920
Objekti pri VVZ Breg	1.047
Objekt Vičava	910
Objekt za avtobusno postajo	796
Strelišče Babusekova graba	8.043
Športno igrišče POŠ Grajena	800
Nogometno igrišče Grajena	18.616
Nogometno igrišče Podvinci	28.003
Nogometno igrišče Rogoznica	8.367
Trim steza Ljudski vrt	1.545
Športno igrišče Kicar	1.000
Športno igrišče OŠ Breg	1.000
Športno igrišče OŠ Mladika	600
Športno igrišče OŠ Ljudski vrt	1.000
Športni park Spuhlja	10.205
Športno igrišče Raičeva	815
Športno igrišče Dijaški dom	200
Športno igrišče mestna četrt center	655
Športna igrišča mestna četrt center	150
Športni park Turnišče	850
Športno igrišče in atletski stadion	1.800
Športno igrišče dom ČŠOD – Štrk	352
Športno igrišče ČŠ Ljudski vrt (ob ribniku) – nogomet, košarka	1276
Športna infrastruktura Ranca	Ni podatka
Športno igrišče ČŠ Ljudski vrt (ob ribniku) – sket park	500
<b>SKUPAJ</b>	<b>117.442</b>
Število prebivalcev Mestne občine Ptuj	23.531

<b>Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca v Mestni občini Ptuj</b>	<b>4,99</b>
<b>Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca po NPŠ</b>	<b>0,50</b>

Površina nepokritih športnih objektov na prebivalca znaša 4,99 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.