

STANOVANJSKI SKLAD RS
Poljanska cesta 31
1000 Ljubljana

Projektna naloga za razpis za izdelavo OPPN, CPVO, programa opremljanja in elaborata ekonomike za stanovanjsko sosesko novo Pobrežje v Mestni občini Maribor

Projektno nalogo izdelal LOCUS d.o.o., prostorske informacijske rešitve
Domžale, junij 2020

VSEBINA

VSEBINA.....	3
1 PREDMET	4
2 UVODNI PODATKI.....	5
2.1 Namen izdelave OPPN – investicijska namera	5
2.2 Območje OPPN – osnovni podatki o lokaciji	5
2.3 Vsebina idejne zasnove območja	8
2.4 Prostorski akti	9
3 POVZETEK DO SEDAJ IZVEDENIH AKTIVNOSTI	11
3.1 Opravljene faze postopka priprave OPPN (sklep, izhodišča in pričetek postopka CPVO)	11
3.2 Idejna zasnova območja	11
3.3 Druge strokovne podlage, izdelane pred začetkom postopka izdelave OPPN	11
3.4 Predhodno pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora za potrebe javnega natečaja	12
4 OPREDELITEV OBSEGA DEL	13
4.1 Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN)	13
4.1.1 Vsebina OPPN	13
4.1.2 Faze izdelave OPPN	14
4.2 Okoljsko poročilo	15
4.2.1 Vsebina OP	15
4.2.2 Faze izdelave OP	15
4.3 Strokovne podlage - elaborat ekonomike	15
4.4 Program opremljanja stavbnih zemljišč	16
5 NAČIN PREDAJE GRADIV	17
6 ROKI ZA IZDELAVO	18
7 PRILOGE	19

1 PREDMET

Predmet naročila je:

- izdelava Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Stanovanjsko sosesko Novo Pobrežje v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju OPPN),
- izdelava elaborata ekonomike družbene in gospodarske javne infrastrukture,
- programa opremljanja stavbnih zemljišč (PO),
- izdelava okoljskega poročila (OP) in postopek celovite presoje vplivov na okolje (CPVO),

Vsebina navedenih dokumentov mora biti izdelana v obsegu in na način, opredeljenem v poglavju 4 te naloge.

Predmet naročila je tudi sodelovanje v postopkih sprejemanja vseh naštetih dokumentov.

Izdelovalec mora skozi celoten zakonsko predpisan postopek sodelovati z Mestno občino Maribor (MOMB) kot pripravljavcem akta in Stanovanjskim skladom Republike Slovenije (SSRS) kot naročnikom akta.

Izdelava drugih morebiti potrebnih strokovnih podlag, ki bi jih bilo potrebno izdelati tekom postopka, niso predmet tega naročila.

2 UVODNI PODATKI

2.1 Namen izdelave OPPN – investicijska namera

Naročnik Stanovanjski sklad Republike Slovenije pripravlja investicijo za izgradnjo stanovanjske soseske Novo Pobrežje v Mestni občini Maribor, za katero je potrebno izdelati OPPN.

Namen OPPN je umestitev nove stanovanjske soseske v prostor vključno z vso potrebno gospodarsko infrastrukturo ter zunanjimi ureditvami. Idejna zasnova območja je bila izdelana na podlagi rešitve, pridobljene z javnim natečajem. Idejna zasnova je podlaga za izdelavo OPPN.

2.2 Območje OPPN – osnovni podatki o lokaciji



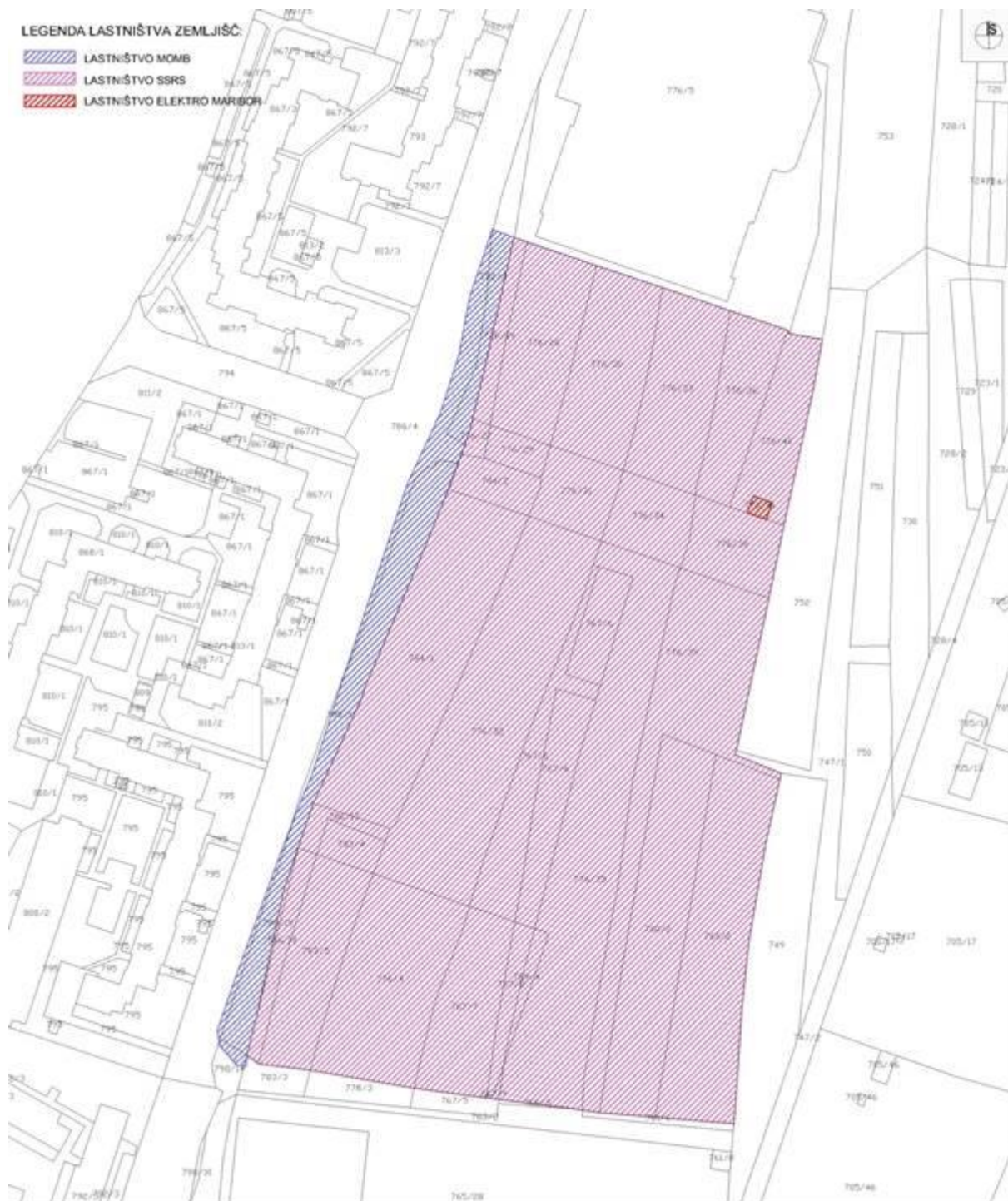
Slika 1: Prikaz območja OPPN na DOF

Območje OPPN je opredeljeno v Sklepu o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko Novo Pobrežje v Mestni občini Maribor (objava MUV, št. 28/18).

Območje obdelave se nahaja v vzhodnem delu mesta Maribor, na desnem bregu reke Drave, v mestni četrti Pobrežje. Območje na severu meji na trgovsko stanovanjski kompleks, na jugu na

trgovski center Mercator, na zahodu ga omejuje ulica Veljka Vlahoviča in na vzhodu območje izkopa mineralnih surovin (gramoznica). Območje je prazno in neaktivno. Okvirna velikost območja je 47.100 m².

Območje obdelave zajema naslednje parcele ali njihove dele: 760/2, 761/6, 766/3, 767/5, 767/6, 767/7, 767/8, 767/9, 769/4, 776/4, 776/26, 776/27, 776/28, 776/29, 776/30, 776/31, 776/32, 776/33, 776/34, 776/35, 776/36, 776/38, 776/39, 776/40, 776/41, 778/3, 783/3, 783/4, 783/5, 784/1, 784/2, 786/4, 786/17, 786/18, 786/19, 792/2, 798/1, 798/14, vse k.o. Pobrežje.



Slika 2: Prikaz lastništva zemljišč

Lastništvo zemljišč:

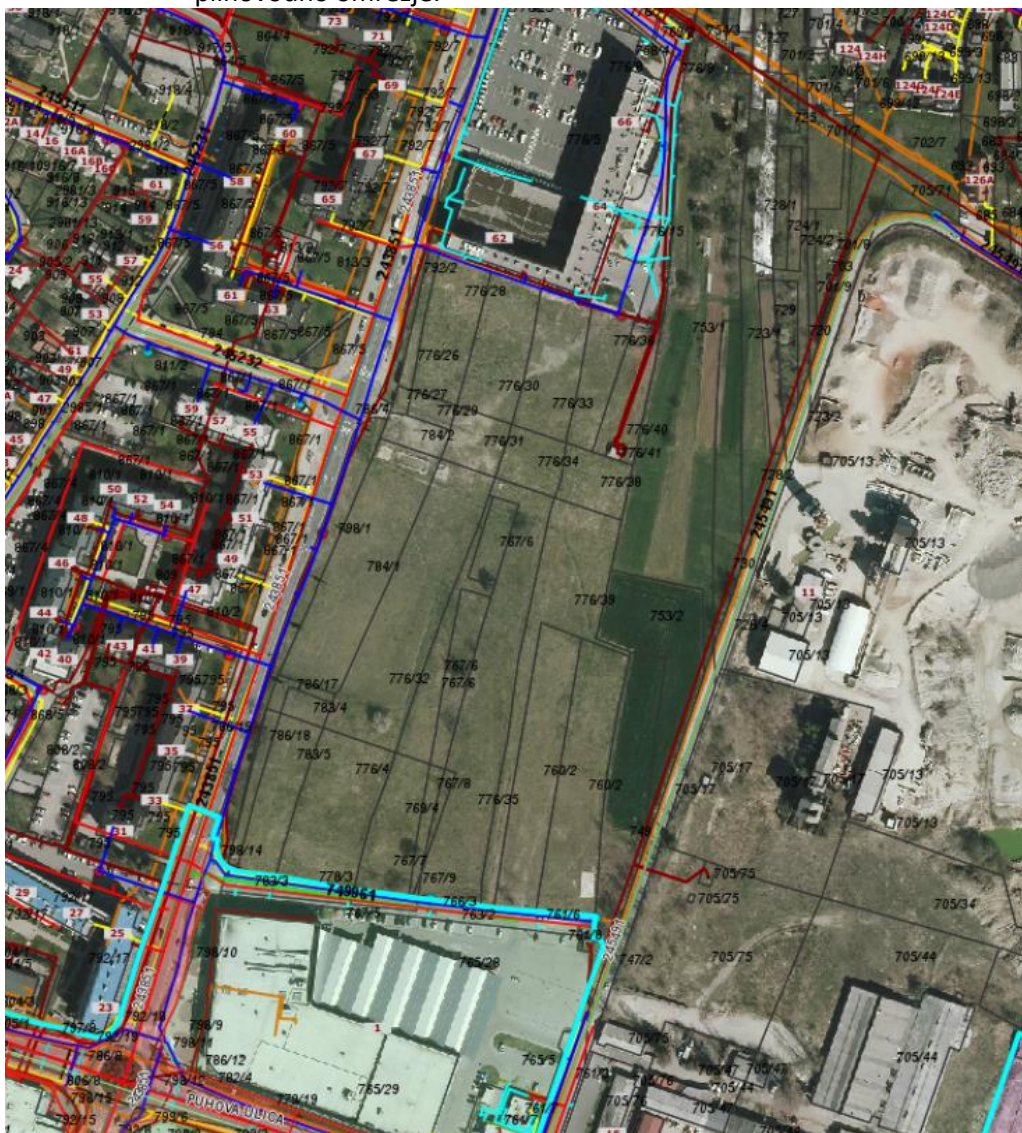
- SSRS: parc. št. 760/2, 767/6, 767/9, 767/7, 767/8, 769/4, 776/4, 776/26, 776/27, 776/28, 776/29, 776/30, 776/31, 776/32, 776/33, 776/34, 776/35, 776/36, 776/38, 776/39, 776/40, 783/4, 783/5, 784/1, 784/2, 786/17, 786/18, 786/19 – vse k.o. 681-Pobrežje, skupne velikosti 43.671 m²,
- Elektro Maribor: parc.št. 776/41, k.o. Pobrežje s trafo postajo v velikosti 48 m²,
- MOMB : parc. št. 792/2- del, 786/4-del, 798/1, 798/14-del, 783/3-del, 778/3-del, 767/5-del, 766/3-del, 761/6-del - vse k.o. Pobrežje, skupne velikosti 3.438 m².

Znotraj območja OPPN niso prisotna območja varovanja narave, kulturne dediščine, varstva voda ter kmetijskih in gozdnih zemljišč, obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Od omrežij GJI je znotraj območja OPPN prisotno le obstoječe elektroenergetsko omrežje. Na območju se nahaja obstoječa TP 10/0,4 kV Spar Čufarjeva (t-520), ki leži na parceli v SV delu območja. Na južni strani, izven območja obdelave, je obstoječa TP 10/0,4 kV Mercator Puhova ulica (t-480). Iz TP t-520 poteka proti severu kablovod.

V ulici Veljka Vlahoviča so prisotna omrežja:

- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- plinovodno omrežje.



Slika 3: Območje z obstoječimi komunalnimi vodi in parcelno stanje.

2.3 Vsebina idejne zasnove območja

OPPN mora omogočati realizacijo pridobljene idejne zasnove, razen če je zaradi zahtev, ki nastanejo v postopku izdelave OPPN, tako iz strani pristojnih nosilcev urejanja prostora, naročnika ali drugih deležnikov v procesu prostorskega načrtovanja, potrebno izvesti prilagoditve. OPPN naj predvidi dovolj tolerance, da so omogočena odstopanja od idejne zasnove, ki lahko nastanejo v fazi projektiranja.

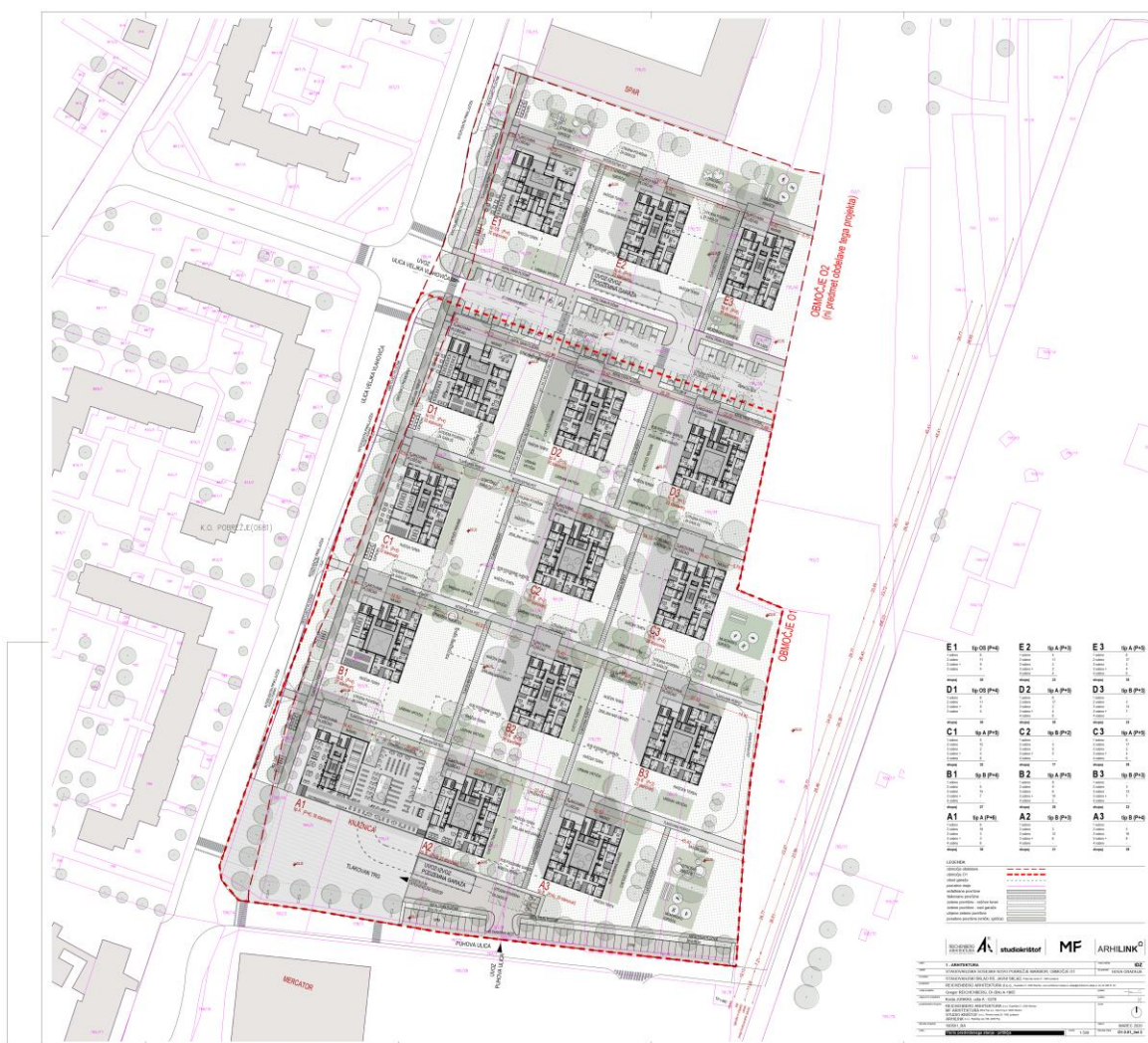
Predvidena je umestitev 15 večstanovanjskih stolpičev s 435 stanovanji, od katerih je 60 oskrbovanih stanovanj. Število stanovanj se lahko še spremeni. Skupno število predvidenih parkirnih mest je odvisno od končnega števila stanovanj in mora ustrezati normativom iz nadrejenih prostorskih aktov. Približno število parkirnih mest je 550, od tega naj se jih okvirno 4/5 nahaja v dveh podzemnih garažnih hišah, petina pa na parterju. Objekti so maksimalne etažnosti K+P+6. Bruto tlorisna površina vseh nadzemnih delov stavb je približno 40.000 m². Odprtih površin je okvirno 3,5 ha in obsegajo prometne (0,7 ha), tlakovane (0,8 ha), zelene (1,7 ha) in posebne (0,3 ha) površine.

Ob stanovanjih se v območje umeščajo tudi javni programi. Tej se umeščajo v pritličja objektov ob Vlahovičevi in Puhovi cesti, pretežno na južnem delu območja. Umeščajo se javni programi kot so krajevna knjižnica, skupni večnamenski prostor, medgeneracijsko središče, prostori mladinskega centra, vzgojno izobraževalni programi in podobno. Končna vsebina javnega programa bo določena v postopku izdelave OPPN.

Območje se bo priključevalo na sledeča omrežja GJI in grajenega javnega dobra: cestno, elektroenergetsko, vodovodno, hidrantno, telekomunikacijsko, omrežje odvajanja odpadnih in meteorne vode. Za potrebe ogrevanja in hlajenja se predvidijo obnovljivi viri toplote: sončna energija, možnosti izrabe geotermalne vode in priključevanja na plinovodno omrežje. Območje je vključeno v omrežje zbiranja in odstranjevanja odpadkov.

Omogočiti je potrebno faznost izgradnje.

Rešitve, ki jih bo omogočal OPPN, morajo biti skladne z določili nadrejenih prostorskih aktov.



Slika 4: Izsek iz idejne zasnove območja – zazidalno ureditvena situacija celotnega območja z zunanjo in prometno ureditvijo ter tlorisi pritličja

2.4 Prostorski akti

2.5.1 Veljavni prostorski akti

URBANISTIČNA ZASNOVA MESTA MARIBOR

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000, objavljen v MUV številka 2/2001.

PROSTORSKI UREDITVENI POGOJI (PUP)

Prostorski ureditveni pogoji za območje urbanistične zasnove mesta Maribor, objavljeni v MUV št. 1/14 – UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17 (popr.), 1/18.

2.5.2 Izvleček bistvenih določil iz veljavnih prostorskih aktov

Skladno s prostorsko dokumentacijo se območje nahaja na površinah za stanovanja in dopolnilne dejavnosti. Za območje je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).

V stanovanjska območja sodijo:

- stanovanjski objekti vseh tipologij, namenjeni stalnemu bivanju prebivalstva,
- spremljajoče dejavnosti, potrebne za oskrbo prebivalstva, osnovno oskrbo, otroško varstvo, varstvo in oskrbo starejših občanov, obrtne osebne storitve in servisne storitve za gospodinjstvo, ki niso hrupne, združevanje in družbene aktivnosti prebivalstva, rekreacija otrok v okviru zelenih površin stanovanjskega območja, odstavljanje motornih vozil v skupnih večetažnih garažah, gostinske in penzijske storitve, intelektualne storitvene dejavnosti, izobraževalne dejavnosti izven sistema rednega izobraževanja ipd.

V stanovanjska območja sodijo površine za naslednje dopolnilne dejavnosti, ki služijo predvsem v območju živečim prebivalcem:

- funkcionalne površine objektov osnovne oskrbe in specializiranih dejavnosti, otroških igrišč, večnamenskih rekreacijskih igrišč za otroke in naprave za starejše občane, za objekte in prostore krajevnih skupnosti, društev in organizacij občanov, domov za ostarele, za osebne in servisne storitve za gospodinjstva, za penzione, študentske in dijaške domove, površine za odstavljanje osebnih vozil prebivalstva in/ali večetažni garažni objekti za potrebe prebivalstva in dopolnilnih dejavnosti na stanovanjskem območju.

Dopolnilne dejavnosti v stanovanjskih območjih ne smejo presegati s predpisi predvidene mejne ravni hrupa, določene za stanovanjska območja.

V mešanih območjih za stanovanjsko in dopolnilno dejavnost se v ali ob stanovanjskih objektih lahko izvajajo naslednje dopolnilne dejavnosti:

- oskrbne dejavnosti s področja storitvene obrti in gostinstva
- poslovne in trgovske dejavnosti, ki nimajo značaja trgovskega centra.

Pri načrtovanju obravnavanega območja je potrebno upoštevati naslednje kriterije:

- FIO (faktor izrabe območja): do 0,8 za plansko enoto Po 6 S.
(območje planske celote Po 6 S obsega cca. 240.510 m², območje OPPN pa cca. 47.100 m². Dovoljena izraba prostora znotraj planske enote Po 6 S ne sme preseči predpisane 0,8. FIO (faktor izrabe območja) je razmerje med bruto tlorisnimi površinami objektov nad nivojem terena in površino območja OPPN.)

Za načrtovanje zelenih površin in otroških igrišč je potrebno upoštevati določila točke 6.2.6. Usmeritve za ureditev zelenega sistema mesta iz Urbanistične zasnove mesta Maribor.

Pri načrtovanju prometnic, intervencijskih in dostavnih poti je potrebno upoštevati določila področne zakonodaje in izhodišča iz Urbanistične zasnove mesta Maribor.

Kriterij za izračun minimalnega števila parkirnih mest za avtomobile (PM):

- stanovanja: 1 PM/stanovanje + 10% za obiskovalce (tudi za oskrbovana stanovanja),
- lokali: 1 PM/30m² neto oz. prodajnih površin v lokalih,
- mladinski in starostni center: 1PM/ 30 m² neto površin + 1PM/2 zaposlena,
- knjižnica: 1 PM/ 20 m² neto površine.

Zunanja parkirišča je treba zasaditi in sicer 1 drevo/štiri parkirna mesta. Kriterij za izračun števila parkirnih mest za avtomobile je povzet iz Urbanistične zasnove mesta Maribor, ki je podlaga za usmeritve za načrtovanje novega OPPN. Dodatno je potrebno načrtovati parkirna mesta za kolesa.

2.5.3 Upoštevanje nadrejenih aktov v izbrani idejni zasnovi

Idejna zasnova je skladna z določili urbanističnega načrta. Vsa odstopanja, ki jih lahko dopušča OPPN, morajo biti skladna z določili nadrejenih aktov.

3 POVZETEK DO SEDAJ IZVEDENIH AKTIVNOSTI

3.1 Opravljene faze postopka priprave OPPN (sklep, izhodišča in pričetek postopka CPVO)

OPPN se izdelava na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Ur.l.RS, št. 61/17).

Sprejeta sta bila »**Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko novo Pobrežje v mestni občini Maribor**« (Medobčinski uradni vestnik št. 28 z dne 9.11.2018) in njegova **sprememba in dopolnitev** (Medobčinski uradni vestnik, št.10 z dne 17.5.2019), s katero so se potrdila **Izhodišča za pripravo OPPN**.

Sklep in izhodišča so bila na podlagi 110. člena ZUreP-2 posredovana pristojnim nosilcem urejanja prostora z namenom pridobitve mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje. Vloga je bila posredovana:

- Direkciji RS za vode, Hajdrihova ulica 28c, Ljubljana,
- Ministrstvu za zdravje, Štefanova ulica 5, Ljubljana,
- Ministrstvu za kulturo, Maistrova ulica 10, Ljubljana,
- Ministrstvu za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Dunajska 22, Ljubljana,
- Zavodu za varstvo narave, OE Maribor, Pobreška cesta 20a, Maribor.

Na podlagi pridobljenih mnenj je Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje izdalo **Odločbo o potrebi izdelave CPVO**. Potreba po izdelavi CPVO izhaja izključno iz **mnenja Ministrstva za zdravje** zaradi možnosti obremenjenosti s hrupom in kakovostjo zunanjega zraka zaradi bližine območja pridobivanja mineralnih surovin in zaradi možnosti vpliva na oskrbo prebivalstva s kakovostno lokalno pridelano hrano zaradi izgube kmetijskih površin na območju OPPN.

3.2 Idejna zasnova območja

Idejna zasnova območja je pripravljena na podlagi izbrane natečajne rešitve (IDZ, številka projekta: 190501_RA, marec 2020) in je podlaga za pripravo OPPN. Idejna zasnova se bo lahko še dopolnjevala.

3.3 Druge strokovne podlage, izdelane pred začetkom postopka izdelave OPPN

Naročnik razpolaga z naslednjimi strokovnimi podlagami:

- Geodetski načrt, številka načrta: november 2019, Izdelal: GEOMATIK, Slovenčeva 93, 1000 Ljubljana;
- Poročilo o hidrogeoloških, geomehanskih in geokemičnih preiskavah na lokaciji Novo obrežje v Mariboru, Hidrogeološke preiskave in geokemične preiskave, številka poročila: IP 62/18, april 2018, Izdelal: IRGO, Slovenčeva 93, 1000 Ljubljana;
- Poročilo o hidrogeoloških, geomehanskih in geokemičnih preiskavah na lokaciji Novo Pobrežje v Mariboru - geomehanske preiskave (Irgo d.o.o., št. IP 64/18, april 2018);
- Monitoring gladine podzemne vode (Irgo d.o.o., št. IP 048/19, maj 2019).

3.4 Predhodno pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora za potrebe javnega natečaja

Za potrebe izvedbe natečaja so bila predhodno pridobljena mnenja sledečih nosilcev urejanja prostor:

NASLOVNIK:	SMERNICE: ŠTEVILKA DOKUMENTA, DATUM IZDAJE
1. RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor za območje Drave, Krekova 17, 2000 Maribor	35506-1226/2018-2, 5.4.2018
2. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor	SŠ-35107-0273/2018/2, 10.4.2018
3. Zavod RS za varstvo narave, območna enota Maribor, Pobreška ulica 20, 2000 Maribor	4-III-366/2-O-18/SJ, 6.4.2018
4. Elektro Maribor podjetje za distribucijo električne energije d.d., Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor	1124692 (4001-594/2018-2) 18.4.2018
5. Mariborski vodovod d.d., Jadranska c. 24, 2000 Maribor	6456/II/4, 10.4.2018
6. Nigrad d.d., Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor	318-PP-K-095, 13.4.2018
7. Plinarna Maribor d.d., Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor	ODS/SO-131/18-1974
8. Medobčinski urad za varstvo okolja in ohranjanje narave, Slovenska 40, 2000 Maribor	35006-23/2018-2, 11.4.2018
9. MOM, Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za komunalo in promet, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	35104-101/2018-2 18.4.2018
10. Mestna četrt Pobrežje, Kosovelova 11, 2000 Maribor	35000-2/2018-2 12.4.2018
11. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o., Grajska ul. 7, 2000 Maribor	003-03-11/2018-2/0011 17.4.2018
12. Telekom Slovenije d.d., Titova 38, 2000 Maribor	smernice niso bile podane
13. Telemach, Cankarjeva ulica 6, 2000 Maribor	smernice niso bile podane
14. MOM, Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora, Ul. Heroja Staneta 1, 2000 Maribor	35005-15/2018-2 in dodatno mnenje - elektronsko sporočilo z dne 23.5.2018

4 OPREDELITEV OBSEGA DEL

4.1 Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN)

4.1.1 Vsebina OPPN

OPPN obsega vse s prostorskimi predpisi opredeljene vsebine. OPPN se pripravi skladno z določili Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2), Uradni list RS, št.61/2017, in Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, Uradni list RS, št. [99/07](#) in [61/17](#) – ZUreP-2.

Skladno z veljavnim pravilnikom je z OPPN potrebno določiti:

- območje OPPN,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- območja, za katera se projektne rešitve pridobijo z javnim natečajem, kadar je to potrebno,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

Tekstualni del odloka mora biti izdelan skladno z nomotehničnimi smernicami Službe Vlade RS za zakonodajo in mora biti pred oddajo občini lektoriran v vseh fazah priprave (faze osnutek, dopolnjen osnutek, predlog in usklajen predlog).

Za potrebe izdelave OPPN ponudnik dobi od naročnika

- za fazo osnutka – idejno zasnovo (IDZ),
- za fazo predloga – idejno zasnovo za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP).

Za potrebe načrtovanja gospodarske javne infrastrukture in priključkov objektov nanjo, je po potrebi potrebno zagotoviti idejne zasnove posameznih omrežij. Ta omrežja so:

- prometno omrežje,
- elektroenergetsko omrežje,
- javna razsvetljava,
- plinovodno omrežje,
- telekomunikacijsko omrežje,
- vodovodno in hidrantno omrežje,
- meteorna in odpadna kanalizacija.

Posebno pozornost je potrebno nameniti razmejitvi javnih in privatnih površin ter gospodarskih infrastruktur.

Vsebine OPPN se določijo tako podrobno, da je na njihovi podlagi možno izdelati projekte za izdajo gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov, vendar da hkrati omogočajo odstopanja, ki lahko nastanejo v fazi projektiranja.

Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko novo Pobrežje v Mestni občini Maribor navaja sledeče nosilce urejanja prostora, ki jih je potrebno vključiti v postopek izdelave OPPN:

NOSILCI UREJANJA PROSTORA V POSTOPKU IZDELAVE OPPN	
1.	Direkcija RS za vode, Sektor za območje Drave, Krekova 17, 2000 Maribor
2.	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana
3.	Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova 10, 1000 Ljubljana
4.	Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška ulica 20, 2000 Maribor
5.	MOMB, Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za komunalo in promet, Slovenska ulica 40, 2000 Maribor – za področje prometa
6.	Nigrad d.d., Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor
7.	Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor
8.	Mariborski vodovod d.d., Jadranska c. 24, 2000 Maribor
9.	Plinarna Maribor d.d., Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor
10.	Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o., Jadranska cesta 28, 2000 Maribor
11.	Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o., Grajska ul. 7, 2000 Maribor
12.	Mestna četrt Pobrežje, Kosovelova 11, 2000 Maribor
13.	Organi mestne občine Maribor, pristojni za varovanje okolja in zelenih površin

V kolikor se v postopku OPPN ugotovi, da je potrebno pridobiti dodatne smernice in mnenja NUP, se le te pridobijo.

K OPPN mora biti v vseh fazah projekta priložene spremljajoče gradivo. Spremljajoče gradivo mora biti, če je to potrebno, posodobljeno za vse faze postopka. Gradivo obsega:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta;
- izhodišča za pripravo prostorskega izvedbenega akta;
- podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta;
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta, vključno z elaboratom ekonomike;
- smernice in mnenja;
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- povzetek za javnost;
- okoljsko poročilo.

4.1.2 Faze izdelave OPPN

Predvidene so naslednje postopkovne faze izdelave OPPN:

- osnutek OPPN;
- dopolnjeni osnutek OPPN, javna razgrnitev in obravnava;
- predlog OPPN;
- usklajen predlog OPPN;
- čistopis za MOP in mestni svet MOM;
- čistopis za objavo.

Odlok se sprejema v dveh fazah. Predmet naročila je tudi sodelovanje na 1 javni razpravi, 4 odborih in 1 seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor, usklajevanjih z nosilci urejanja prostora ter koordinacijah med naročnikom, občino in izdelovalci.

4.2 Okoljsko poročilo

4.2.1 Vsebina OP

Za OPPN je potrebno izdelati CPVO. Postopek izdelave CPVO določata Zakon o varstvu okolja (Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09– ZPNačrt A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ, 21/18 – ZNOrg in 84/18 – ZIURKOE) in Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17).

V OP se obravnavajo vplivi na naslednje segmente okolja:

- tla in kmetijska zemljišča,
- zdravje ljudi iz vidika obremenjenosti okolja s hrupom.

OP mora vsebovati v skladu z uredbo predpisano vsebino in sicer:

- podatki o OPPN,
- podatki o stanju okolja na obravnavanem območju,
- podatki o okoljskih ciljih OPPN, merilih vrednotenja in metodah za ugotavljanje in vrednotenje vplivov OPPN,
- podatki o ugotovljenih vplivih OPPN in njihovi presoji,
- predviden način spremljanja stanja okolja v času izvedbe OPPN,
- navedbe o izdelovalcih in morebitnih podizvajalcih okoljskega poročila,
- navedba o virih podatkov oziroma načinu njihove pridobitve in uporabljenih metodah napovedovanja vpliva in presoj,
- poljuden povzetek.

Ponudbena dela naj ne obsegajo priprave dodatnih strokovnih podlag v primeru, da se v času izdelave okoljskega poročila izkaže potreba po njihovi izdelavi.

4.2.2 Faze izdelave OP

Postopek celovite presoje vplivov na okolje in priprava okoljskega poročila mora biti izveden v naslednjih fazah:

- izdelava okoljskega poročila vzporedno s pripravo osnutka in dopolnjenega osnutka OPPN in vključevanje ugotovitev okoljskega poročila v prostorski akt,
- dopolnitev OP po pripombah MOP in nosilca urejanja prostora,
- posredovanje okoljskega poročila skupaj z OPPN v pridobitev mnenja o ustreznosti okoljskega poročila oziroma sprejemljivosti vplivov OPPN na okolje s strani Ministrstva za zdravje, pridobitev mnenja o ustreznosti okoljskega poročila za javno razgrnitev s strani Ministrstva za okolje in prostor,
- javna predstavitev, sodelovanje pri pripravi stališč do pripomb ter dopolnitve okoljskega poročila zaradi sprememb OPPN po javni razgrnitvi,
- pridobitev mnenja o sprejemljivosti okoljskih vplivov OPPN na okolje s strani Ministrstva za okolje in prostor.

4.3 Strokovne podlage - elaborat ekonomike

Elaborat ekonomike se izdelava skladno s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Ur.l. RS, št. 61/17).

Elaborat ekonomike naj obravnava:

- oceno investicij in določitev virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z OPPN, ter
- oceno investicij in določitev virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v OPPN.

Elaborat ekonomike se mora pripraviti za fazo osnutka, dopolniti pa za faze dopolnjenega osnutka, predloga in usklajenega predloga.

Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu s tem zakonom.

4.4 Program opremljanja stavbnih zemljišč

Program opremljanja stavbnih zemljišč se izdelava skladno z Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in Odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr. in 34/19).

Osnutek programa opremljanja (prvo branje) mora biti izdelan za obravnavo na seji Mestnega sveta Občine Maribor, na kateri se sprejema OPPN. Program opremljanja se sprejme na naslednji seji Mestnega sveta Občine Maribor.

Predmet naročila je tudi sodelovanje na 2 odborih in 1 seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor ter koordinacijah med naročnikom, občino in izdelovalci.

5 NAČIN PREDAJE GRADIV

Izdelovalec OPPN je dolžan predati Stanovanjskemu skladu RS razpisano gradivo v obliki in številu, kot sledi:

- OPPN
 - Izdelovalec mora zagotoviti 3 izvod osnutka, 3 izvode dopolnjenega osnutka, 2 izvoda predloga, 2 izvoda usklajenega predloga OPPN, 8 izvodov sprejetega OPPN v tiskani obliki.
 - Obvezne priloge akta se v tiskani obliki oddaja le za namen javne razgrnitve in končnega gradiva (po 2 izvoda).
 - Grafični del naj bo pripravljen v novem koordinatnem sistemu D96/TM. Analogna in digitalna vsebina naj bosta enaka.
 - Vsa gradiva v vseh fazah morajo biti izdelana v elektronski obliki in sicer:
 - teksti, grafikoni, tabele, predstavitev z Microsoft Office programskimi orodji,
 - karte z ESRI, Acad ali Map Info Professional programskimi orodji,
 - karte morajo biti ločene od legend,
 - legende morajo biti v formatu .jpg z ločljivostjo 150 dpi, posamezno karto v vektorski obliki je potrebno pretvoriti v rastrsko obliko .tiff z ločljivostjo 300 dpi v velikosti izrisa s pripadajočo legendo,
 - v karti mora biti tudi sloj parcel,
 - karte morajo biti orientirane proti severu,
 - sheme morajo biti v formatih .tiff ali .jpg ali .pdf,
 - meja območja obdelave mora biti zajeta v vektorski obliki v formatu .tab ali .shp ali .dwg,
 - tekstualni del naj bo pripravljen v .doc in .pdf obliki.
 - Vsi zapisi v elektronski obliki morajo biti predani v obliki, ki omogoča naročniku nadaljnjo obdelavo, dodelavo, spreminjanje, shranjevanje in izpisovanje.
 - Predstavitveno gradivo dopolnjenega osnutka za potrebe javne razgrnitve in obravnave (izrisi grafičnega del, druga predstavitvena gradiva, izdela se PowerPoint prezentacija za potrebe javne razprave).
 - Informativno gradivo dopolnjenega osnutka za objavo na spletni strani (izrisi grafičnega del, druga predstavitvena gradiva, kratka multimedijška predstavitev kot PowerPoint prezentacija).
- Okoljsko poročilo
 - Izdelovalec mora zagotoviti 3 tiskane izvode za fazo dopolnjenega osnutka OPPN (razgrnitev) in 3 tiskana izvoda končnega poročila.
 - Za vse faze postopka se zagotavlja digitalen izvod poročila v formatu .pdf (tudi za namen pridobivanja mnenj).
- Elaborat ekonomike
 - Izdelovalec mora zagotoviti 3 izvode elaborata v fazi osnutka, 3 izvode v fazi dopolnjenega osnutka, 2 izvode v fazi predloga in 7 izvode v fazi usklajenega predloga OPPN, ki je tudi končno gradivo, v tiskani obliki.
 - Za vse faze postopka se zagotavlja digitalen izvod poročila v formatu .doc, .xls in .pdf.
- Program opremljanja
 - Izdelovalec mora zagotoviti 4 izvode PO za prvo in drugo branje ter 5 končnih izvodov gradiva, v tiskani obliki.
 - Za vse faze postopka se zagotavlja digitalen izvod poročila v formatu .doc, .xls in .pdf.

6 ROKI ZA IZDELAVO

Priprava in sprejem OPPN, okoljskega poročila in programa opremljanja morajo biti skladni s področno zakonodajo. Vzporedno z OPPN se izdeluje tudi elaborat ekonomike.

Roki, ki so odvisni od izdelovalca gradiva, so sledeči:

Faza	Čas izdelave v dnevih
Priprava osnutka OPPN (in OP)	30
Priprava gradiva in pridobivanje mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora; (Pridobivanje mnenj v postopku CPVO)	30 (+ 30)
Dopolnitev osnutka OPPN (in okoljskega poročila) na podlagi pridobljenih smernic NUP	30
Javna razgrnitev in javna obravnava	30
Priprava in sprejem strokovnih stališč do pripomb in predlogov, podanih v času javne razgrnitve	30
Izdelava predloga OPPN	15
Pridobivanje mnenj nosilcev urejanja prostora na predlog prostorskega akta, (Pridobivanje mnenj v postopku CPVO)	30 (+ 30)
Izdelava usklajenega predloga OPPN	15
Pridobivanje sklepa MOP	30
Druga obravnava in sprejem OPPN na občinskem svetu	30
Objava odloka v Uradnem listu RS in v PIS	15

7 PRILOGE

Izdelovalec bo aktivne oblike podatkov (.dwg, .shp, .doc in podobno) prejel po zaključenem razpisu.

- POSTOPEK_SKLEP_O_PRICETKU
Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko novo Pobrežje v mestni občini Maribor« (Medobčinski uradni vestnik št. 28 z dne 9.11.2018) in njegova sprememba in dopolnitev (Medobčinski uradni vestnik, št.10 z dne 17.5.2019)
- POSTOPEK_IZHODISCA
Izhodišča za pripravo OPPN za stanovanjsko sosesko novo Pobrežje v Mestni občini Maribor, Locus d.o.o., april 2019
- POSTOPEK_CPVO
 - Odločba o potrebi izvedbe CPVO, MOP, Direktorat za okolje (št. odločbe 35409-177/2019/2), 30.7.2019
 - Ministrstvu za zdravje, Štefanova ulica 5, Ljubljana, 21.6.2019 in Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, Prvomajska ulica 1, 2000 Maribor, 19.6.2019
 - Direkcija RS za vode, Hajdrihova ulica 28c, Ljubljana, 11.7.2019
 - Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, Ljubljana, 21.6.2019
 - Zavod za varstvo narave, OE Maribor, Pobreška cesta 20a, Maribor, 17.6.2019
- IDEJNA_ZASNOVA, projektantska skupina: Reichenberg arhitektura d.o.o., MF arhitektura s.p., Studio Krištof d.o.o., Arhilink d.o.o., marec 2020
 - prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor
 - obstoječe stanje
 - tloris predvidenega stanja – pritličje s prometno ureditvijo
 - zbirnik komunalnih vodov
 - tloris predvidenega stanja – klet
 - karakteristični prerezi območja
 - tehnično poročilo
- SP_GEOD_NAC
Geodetski načrt, številka načrta: 15/2018, februar 2018, Izdelal: GEOMATIK, Slovenčeva 93, 1000 Ljubljana
- SP_HIDRO_GEOKEMICNE_PREISKAVE
Poročilo o hidrogeoloških, geomehanskih in geokemičnih preiskavah na lokaciji Novo obrežje v Mariboru, Hidrogeološke preiskave in geokemične preiskave, številka poročila: IP 62/18, april 2018, Izdelal: IRGO, Slovenčeva 93, 1000 Ljubljana;
- SP_GEOMEHANSKE_PREISKAVE
Poročilo o hidrogeoloških, geomehanskih in geokemičnih preiskavah na lokaciji Novo Pobrežje v Mariboru - geomehanske preiskave (Irgo d.o.o., št. IP 64/18, april 2018);
- SP_MONITORING_PODZEMNE_VODE
Monitoring gladine podzemne vode (Irgo d.o.o., št. IP 048/19, maj 2019)
- PREDHODNE_SMERNICE_ZA_NATECAJ
 - RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor za območje Drave, Krekova 17, 2000 Maribor, 5.4.2018
 - Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor, 10.4.2018
 - Zavod RS za varstvo narave, območna enota Maribor, Pobreška ulica 20, 2000 Maribor, 6.4.2018
 - Elektro Maribor podjetje za distribucijo električne energije d.d., Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor, 18.4.2018
 - Mariborski vodovod d.d., Jadranska c. 24, 2000 Maribor, 10.4.2018
 - Nigrad d.d., Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor, 13.4.2018

- Plinarna Maribor d.d., Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor,
- Medobčinski urad za varstvo okolja in ohranjanje narave, Slovenska 40, 2000 Maribor, 11.4.2018
- MOM, Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za komunalo in promet, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, 18.4.2018
- Mestna četrt Pobrežje, Kosovelova 11, 2000 Maribor, 12.4.2018
- Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o., Grajska ul. 7, 2000 Maribor, 17.4.2018
- MOM, Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora, Ul. Heroja Staneta 1, 2000 Maribor, 23.5.2018