

MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Številka: 35005-0005/2000 0900 MK

Datum: 1.6.2000

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE MARIBOR

- ZADEVA:** **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 20. SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR, DNE 26. JUNIJA 2000**
- NASLOV:** **ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL NASELJA MARIBOR-LAZNICA - prva obravnava**
- GRADIVO PRIPRAVIL:** ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.
Zavod za prostorsko načrtovanje
- GRADIVO PREDLAGA:** Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el., župan Mestne občine Maribor
- POROČEVALEC:** Ljubo Mišič, univ.dipl.inž.arh.
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Maribor je na 20. seji, dne 26.6.2000 sprejel Odlok o zazidalnem načrtu za del naselja Maribor-Laznica – prva obravnava

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.
ŽUPAN

Priloga:

Odlok o zazidalnem načrtu za del naselja Maribor-Laznica – prva obravnava, z obrazložitvijo in kartami

Na podlagi 39. in 40. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) in 16. člena statuta Mestne občine Maribor (MUV št. 27/95, 13/98, 17/98, 18/98) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji..... seji dne sprejel

ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL NASELJA MARIBOR-LAZNICA
– prva obravnava

I. UVODNA DOLOČILA

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za vzhodni del ureditvenega območja naselja Laznica, ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, Maribor, pod številko naloge 648/99 v maju 2000.

2. člen

Zazidalni načrt vsebuje:

A. TEKSTUALNI DEL

1. Obrazložitev pogojev za posege v prostor
2. Osnutek odloka o zazidalnem načrtu
3. Pogoji in soglasja k zazidalnem načrtu

B. GRAFIČNI DEL

- | | | |
|----|--|------------|
| 1 | Izsek iz sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor | M 1:5000 |
| 2 | Uradna katastrska kopija | M 1:500 |
| 3 | Navezava območja na cestno omrežje širšega območja | M 1:25 000 |
| 4 | Prikaz strukture lastniških deležev v območju obdelave | M 1:500 |
| 5 | Zazidalna situacija | M 1:500 |
| 6 | Urbanistični pogoji | M 1:500 |
| 7 | Ureditev zelenih površin | M 1:500 |
| 8 | Karakteristični vzdolžni in prečni prerez | M 1:500 |
| 9 | Prometna ureditev | M 1:500 |
| 10 | Situacija komunalne in energetske infrastrukture | M 1:500 |
| 11 | Načrt gradbenih parcel | M 1:500 |
| 12 | Faznost izvajanja zazidalnega načrta | M 1:500 |
| 13 | Tehnični elementi za zakoličenje gradbenih parcel in objektov | M 1:500 |
| 14 | Tehnični elementi za zakoličenje komunalnih naprav | M 1:500 |

II. MEJA IN OPIS OBMOČJA OBDELAVE

3. člen

Območje zazidalnega načrta obsega površino med regionalno cesto R II – 435 na severu, lokalno dovozno potjo (Deržaničeva pot) na vzhodu, gozdnim robom na jugu in urejeno hudourniško strugo na zahodu. Območje je nepozidano. Ob cesti stoji opuščeni bunker.

Velikost območja je približno 2,26 ha.

Območje zazidalnega načrta obsega naslednje parcele:

k.o. Laznica: 12, 13, 14/2, 14/3, 15/1, 15/2, 15/3,

k.o.Limbuš: 965, 65/1

III. FUNKCIJA OBMOČJA

4. člen

V območju so predvidene dejavnosti:

- stanovanjska,
- poslovna,
- trgovska,
- servisne dejavnosti.

IV. URBANISTIČNI POGOJI IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE OBJEKTOV

5. člen

Grafične priloge zazidalnega načrta prikazujejo:

- razporeditev obstoječih in predvidenih objektov in odprtih površin,
- namembnost objektov in odprtih prostorov,
- maksimalne horizontalne in vertikalne gabarite predvidenih objektov in površine odprtih prostorov,
- smeri dostopov in dovozov,
- usmeritve za oblikovanje objektov,
- ureditev utrjenih in zelenih površin.

6. člen

Rušitve:

Na parc št. 965, k.o.Limbuš stoji opuščeni bunker, ki ga je potrebno porušiti.

Novogradnje:

Predvidena je izgradnja 33 objektov. Od tega je 27 stanovanjskih objektov, 5 poslovnih objektov in 1 poslovno stanovanjski objekt.

7. člen

Namembnost posegov

Zazidalni načrt predvideva poslovno stanovanjski program ob regionalni cesti Maribor Ruše in stanovanja v zaledju. Kot poslovni program se lahko izvedejo poslovne dejavnosti, ki ne motijo stanovanjske namenske rabe pretežnega dela območja (npr. čevljarstvo, urarstvo, frizerstvo, kozmetičarstvo, servis elektronskih naprav). Na

skrajnem severozahodnem delu območja, ki se navezuje na zazidana zemljišča v Laznici, je predvidena gradnja trgovine s stanovanjem v nadstropju.

Proti vzhodu so štirje poslovno stanovanjski objekti postavljeni v parih ob dovozu na regionalno cesto. Stanovanjski deli objektov imajo sleme postavljeno v smeri S-J, poslovni deli so postavljeni pravokotno na stanovanjske in se paroma medsebojno stikajo.

Proti jugu so nanizane tri vrste enodružinskih stanovanjskih hiš (14 objektov). V osrednjem vzhodnem delu je še en poslovno stanovanjski objekt. Stanovanjski del objekta je postavljen v smeri V-Z, poslovni pa pravokotno nanj.

Na vzhodnem delu območja je osem enodružinskih stanovanjskih hiš. V smeri V-Z jih loči drugi dovoz v območje, z Deržaničeve poti.

8. člen

Funkcionalno oblikovalski pogoji

Največji horizontalni gabariti objektov so določeni v karti št.5 "Zazidalna situacija", vertikalni gabariti pa so določeni v karti št.8 "Karakteristični vzdolžni in prečni prerez".

Tipologija objektov

Enodružinske stanovanjske hiše (27 objektov):

- Objekti so orientirani v smeri S-J.
- Objekti so pritlični z izkoriščeno mansardo. Možna je izgradnja v celoti vkopane kleti.
- Največja dopustna gradbena površina znaša 120m^2 (10x12m).
- Garažni prostor je znotraj določene gradbene površine.
- Dovozi in dostopi so z nove ceste znotraj območja obravnave in z Deržaničeve poti.

Stanovanjski in poslovni objekti (5 objektov):

- Stanovanjski objekti so z eno izjemo orientirani v smeri S-J (izjema v osrednjem delu zazidalnega načrta V-Z). Poslovni objekti so nanje priključeni pravokotno.
- Stanovanjski objekti so enonadstropni, poslovni pa pritlični. Možna je izgradnja v celoti vkopane kleti.
- Največja dopustna gradbena površina znaša za stanovanjske objekte 140m^2 (10x14m), za poslovne pa 63m^2 (9x7m).
- Garažni prostor je znotraj določene gradbene površine stanovanjskega objekta. Potrebne parkirne površine za poslovno dejavnost so zagotovljene na lastnem funkcionalnem zemljišču.
- Dovozi in dostopi so z nove ceste znotraj območja obravnave, poslovni objekti ob regionalni cesti pa imajo peš dostop tudi z nje.

Trgovina:

- Objekt je orientiran v smeri S-J.
- V pritličju je trgovina, v nadstropju pa sta ena ali dve stanovanjski enoti. Možna je izgradnja v celoti vkopane kleti.
- Največja dopustna gradbena površina znaša 225m^2 (15x15m).
- Potrebne parkirne površine za poslovno dejavnost so zagotovljene na lastnem funkcionalnem zemljišču.
- Dovozi in dostopi so iz nove ceste znotraj območja obravnave, peš dostop pa tudi iz regionalne ceste.

Urbanistični pogoji

Pri vseh objektih je potrebno upoštevati regulacijske elemente, ki so določeni v karti št. 6 "Urbanistični pogoji".

Pomen regulacijskih elementov:

- pročelje je glavna oblikovana fasada na objektu
- največja dopustna gradbena površina je maksimalni horizontalni gabarit objekta
- gradbena linija je linija, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad
- gradbena meja je linija, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost
- vhod, dovoz je označena smer glavnega dostopa do objekta
- obvezen najmanjši odmik je minimalni odmik, ki ga je nujno potrebno upoštevati
- omejitve horizontalnega gabarita so meje horizontalnega gabarita po namembnosti ali višini

V. UREJANJE ODPRTIH POVRŠIN

9. člen

Vsi predvrtovi se enotno uredijo z zasaditvijo in namestitvijo tipske poenotene mikrourbane opreme (tlaki, svetila, zidci, prostori za smetarnike, vhodna vrata in podobno). Zagotoviti je treba razmejitve med parcelami z živo mejo, ki je lahko po potrebi kombinirana z žično ograjo zaradi neprehodnosti.

Zasaditi je potrebno drevorede nizkih dreves, kot je razvidno iz karte št.7 "Ureditev zelenih površin".

Navedene pogoje je potrebno upoštevati v projektni dokumentaciji ureditve okolja.

VI. UREJANJE PROMETNIH POVRŠIN

10. člen

Za potrebe bodoče pozidave je treba zgraditi nov priključek na obstoječo regionalno cesto R II – 435 v km 4,0+153,50 in rekonstruirati obstoječega v km 4,0 + 035,00.

Interne prometnice je treba zgraditi v bruto gabaritu 6,00 m s protiprašno urejenim voziščem v širini min. 5,0 m.

Priključni cesti na regionalno cesto je treba zgraditi s širino vozišča 5,50 m in obojestranskim ali enostranskim pločnikom v širini po 1.50 m.

Pešci in kolesarji so znotraj območja pozidave vodeni po internih prometnicah v sklopu navedenih profilov oz. ostalega prometa.

Za potrebe parkiranja je treba zgraditi ustrezna parkirna mesta po principu vzdolžnega parkiranja v skupni kapaciteti 20 PM ob predvidenih notranjih prometnicah.

Za potrebe dovoza in dostopa na zemljišča južno od zazidave je treba zagotoviti ustrezen interni dostop.

VII. UREJANJE KOMUNALNE IN ENERGETSKE INFRASTRUKTURE

11. člen

Splošno

Obstoječo infrastrukturo, ki bo prizadeta ob izgradnji novih objektov, je treba prestaviti oz. prilagoditi zazidavi.

Rezervirati je treba trase za vse zemeljske komunalne in energetske vode, pri čemer je treba upoštevati predpisane minimalne horizontalne in vertikalne odmike, zahteve upravljalcev, vsa zakonska določila predpisov o sanitarnem, higienskem in požarnem varstvu.

Upoštevati je treba tudi predpisani medsebojni odmik med vodovodom in kanalizacijo, ki znaša: minimalni vertikalni odmik 0.5 m, minimalni horizontalni odmik 3.0 m. V kolikor tega odmika ni mogoče doseči, je potrebno vodovod primerno zaščititi (glineni naboj).

12. člen

Vodooskrba

Zgraditi je treba nov cevovod min. dimenzije DN 100 mm z dvojno navezavo na obstoječe omrežje (zankasti potek). Objekti ob obstoječem cevovodu se priključijo nanj s samostojnimi vodovodnimi priključki za posamezne objekte.

Dimenzije novih cevovodov morajo biti v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ št. 30/91). Požarno varnost je treba zagotoviti z razmestitvijo ustreznega števila hidrantov v skladu z navedenim pravilnikom. Hidranti naj bodo podtalni, ločeni od prometnih površin, tako da so dostopni ob vsakem času.

13. člen

Odvajanje onesnaženih voda

Za odvajanje odpadnih voda je treba na obravnavanem območju zgraditi kanalizacijsko omrežje. Med izvedbo tega zazidalnega načrta je treba zgraditi odsek kanalizacijskega zbiralnika med Laznico in zadrževalnim bazenom in razbremenilnikom severno od pokopališča v Limbušu. Istočasno je treba zgraditi tudi razbremenilnik in zadrževalni bazen. Povezovalni zbiralnik in objekti niso sestavni del tega zazidalnega načrta.

Za odvajanje meteornih voda je treba zgraditi meteorno kanalizacijo. Odvajanje meteornih voda iz nepozidanih utrjenih površin in parkirišč naj bo niveletno urejeno s primernimi padci in iztokom v obcestne jarke in v hudourniški potok preko kontrolnih jaškov oz. lovilcev olj. Meteorna kanalizacija znotraj območja ureditve naj se rešuje v sklopu cestne kanalizacije.

Vsa kanalizacija mora biti grajena v vodotesni izvedbi.

V kolikor se na obravnavanem območju pojavijo tudi tehnološke vode, jih je pred izpustom v kanalizacijo ali vodotok potrebno očistiti in nevtralizirati do take stopnje, da ustrezajo zahtevam Zakona o vodah in njegovim podzakonskim predpisom. Za nevtralizacijo je potrebno predvideti ustrezno nevtralizacijsko napravo.

Izgradnja stanovanjskih in poslovnih objektov brez ustrezne izgradnje objektov za odvajanje in čiščenje onesnaženih voda ni dopustna.

14. člen

Vodnogospodarske ureditve

Za zavarovanje obravnavanega območja pred precejnimi vodami je treba izvesti drenažni sistem. V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba s sodelovanjem geomehanika določiti točno traso drenažnih vej na način, da čim manj prizadene predlagano zazidavo. Iztok precejnih voda je v hudourniški potok na zahodni strani obravnavanega območja.

15. člen

Elektro omrežje

Za napajanje objektov je treba preurediti obstoječo transformatorsko postajo TP Laznica na ustrezno večjo moč. Moč TP se bo določila na podlagi odjemnih moči, ki jih bodo potrebovali posamezni investitorji. Zgraditi je treba ustrezno nizkonapetostno omrežje od transformatorske postaje do prostostoječe omarice in od tu kableske priključke do novih potrošnikov. V vseh novo načrtovanih ulicah je treba rezervirati trase za nizkonapetostno omrežje in omrežje javne razsvetljave.

16. člen

Javna razsvetljava

Zgraditi je treba javno razsvetljava. Predvideni objekti in dovozne poti naj bodo osvetljene z enotnimi svetilkami. Napajanje bo izvedeno preko nizkonapetostnega kableskega omrežja iz obstoječe TP Laznica. Omrežje javne razsvetljave naj poteka v isti trasi z nizkonapetostnim omrežjem omrežjem.

17. člen

Telekomunikacijsko in kablesko-razdelilno omrežje

Za priključitev uporabnikov na telekomunikacijsko omrežje je treba dograditi kablesko omrežje in kableske priključke do posameznih objektov. Posamezni uporabniki se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet avtomatske telefonske centrale ATC.

V sklopu načrtovanega telekomunikacijskega omrežja je treba dograditi CATV omrežje. Zagotavljanje CATV signalov preko CATV omrežja bo možno zagotavljati s priključki na kanalizacijsko CATV omrežje. Montaža satelitskih anten (krožnikov) na tem območju ni dopustna.

18. člen

Ogrevanje

Ogrevanje objektov na obravnavanem območju bo individualno s tekočim naftnim plinom ali ekstra lahkim kurilnim oljem. Ogrevanje na trdo gorivo ni dopustno.

Rezervoarji za tekoči naftni plin morajo biti locirani na vizualno neizpostavljenih mestih.

Način skladiščenja tekočih naftnih derivatov mora biti v skladu s Pravilnikom o tem, kako morajo biti zgrajena in opremljena skladišča ter transportne naprave za nevarne in škodljive snovi (Ur. SRS št. 3/79).

19. člen

Odstranjevanje odpadkov

Komunalne odpadke je potrebno zbrati, deponirati in odvažati v skladu z veljavnim Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju občine Maribor. Posode za odpadke se namestijo na pokritih in vizualno neizpostavljenih mestih. V kolikor se bodo pojavili posebni

odpadki, jih je potrebno zbirati posebej in se s pristojno gospodarsko javno službo dogovoriti o njihovem odvozu.

VIII. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA

20. člen

Zaščita pred onesnaževanjem podtalnice

Vsi posegi morajo glede preprečevanja onesnaževanja podtalnice in drugih tekočih in stoječih voda upoštevati sledeče:

- Zakon o varstvu okolja (Ur. list RS, št. 32/95),
- Zakon o vodah (Ur. list SRS, št. 38/81, 4/89 in 15/91),
- Odlok o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zalog pitne vode na Vrbanskem platoju, Mariborskem otoku, Limbuški dobravi in Dravskem polju (MUV št. 19/98),
- Strokovno navodilo o tem, katere snovi se štejejo za nevarne in škodljive snovi in o dopustnih temperaturah vode (Ur. list SRS, št. 18/85),
- Pravilnik o tehničnih normativih za skladiščenje vnetljivih in nevarnih snovi (Ur. list SFRJ, št. 14/80),
- Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Ur. list RS, št. 35/96),
- Pravilnik o tem, kako morajo biti zgrajena in opremljena skladišča ter transportne naprave za nevarne in škodljive snovi (Ur. SRS št. 3/79).

21. člen

Zaščita pred onesnaženjem zraka

Treba je upoštevati:

- Uredbo o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja (Ur. list RS št. 73/94) in Uredbo o spremembah in dopolnitvah uredbe o emisiji snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja (Ur. list RS št. 68/96),
- Uredbo o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav (Ur. list RS št. 73/94),
- Uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih snovi v zrak (Ur. list RS št. 73/94),
- Uredbo o kakovosti tekočih goriv glede vsebnosti žvepla, svinca in benzena ((Ur. list RS št. 8/95),
- Odlok o varstvu zraka na območju Mestne občine Maribor (MUV št. 13/98).

22. člen

Varstvo pred požari

Varstvo pred požari je treba zagotoviti v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Ur. list RS, št. 71/93).

Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je treba upoštevati:

- Pravilnik o požarnovarstvenih pogojih, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi prostorskega ureditvenega akta, pri projektiranju, gradnji, rekonstrukciji in vzdrževanju objektov (Ur. list SRS št. 42/85)
- Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ št. 30/91)
- Pravilnik o utekočinjenem naftnem plinu (Ur. list RS št. 22/91)
- Pravilnik o gradnji naprav za vnetljive tekočine ter o uskladiščevanju in pretakanju vnetljivih tekočin (Ur. list SFRJ št. 20/71)
- SIST DIN 14090 – površine za gasilce na zemljišču

O smereh evakuacijskih poti odloči projektant.

Po Pravilniku o tehničnih normativih za zunanje in notranje hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ, št. 30/91) je treba zagotoviti v vodovodnem omrežju 10 litrov vode v sekundo in zagotoviti zadostne količine vode za gašenje (ocena 25 do 30 l/sek., prednost imajo podzemni hidranti).

Dovozne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 80 kN.

23. člen

Varstvo pred hrupom

Glede hrupa je treba upoštevati:

- Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 45/95).
- Uredbo spremembah in dopolnitvah uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. l. RS št. 66/96)
- Uredba o hrupu zaradi cestnega ali železniškega prometa (Ur. l. RS št. 45/95).

IX. FAZNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

24. člen

Kot 1. fazo je možno izvesti vzhodni rob zazidalnega načrta in sicer objekte, ki se navezujejo na Deržaničevo pot. Za ostali del zazidalnega načrta je potrebno najprej izgraditi enega od obeh priključkov v območje in notranjo cesto, sočasno pa se lahko gradijo objekti, ki z izgradnjo ceste pridobivajo dovoz.

X. TOLERANCE PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

25. člen

Odstopanja od določil tega zazidalnega načrta, glede horizontalnih gabaritov, so možna v smislu zmanjšanja. Lokacijsko se presodijo z izdelavo izrisa iz zazidalnega načrta.

Pri realizaciji zazidalnega načrta so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem zazidalnim načrtom, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, geomehanskih, hidroloških in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometnotehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji.

Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z njimi morajo soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

26. člen

Objekte, zgrajene po tem zazidalnem načrtu, bo možno rekonstruirati v obstoječih gabaritih in v skladu s 4. členom tega odloka.

27. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

- Mestni občini Maribor, Zavod za prostorsko načrtovanje
- krajevni skupnosti Limbuš

28. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Inšpektorat RS za okolje in prostor pri Ministrstvu za okolje in prostor.

29. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Prostorskih ureditvenih pogojev za podeželje v občini Maribor (MUV št. 11/93, 26/98) na območju obdelave predmetnega zazidalnega načrta.

30. člen

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

dat:M/laznica/odlok-laznica_osnutek_1_6
Številka: 35005-0005/2000 0900 MK
Datum: 1.6.2000

OBRAZLOŽITEV
ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA DEL NASELJA MARIBOR-LAZNICA
prva obravnava

1. Razlogi in podlage za pripravo zazidalnega načrta

Območje zazidalnega načrta obsega površino med regionalno cesto R II – 435 na severu, lokalno dovozno potjo (Deržaničeva pot) na vzhodu, gozdnim robom na jugu in urejeno hudourniško strugo na zahodu.

S spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 26/98) je bilo predmetno območje vključeno v ureditveno območje naselja Laznica in namenjeno površinam za poslovno stanovanjske dejavnosti. V navedenem planskem aktu je za to območje določen način urejanja z zazidalnim načrtom.

Območje je v celoti nezazidano. Lastniki zemljišč želijo realizirati poslovno stanovanjski program in so v preteklem letu dali pobudo za izdelavo zazidalnega načrta. Zazidalni načrt je izdelan na podlagi "Programa priprave zazidalnega načrta za del območja v Laznici" (MUV št.4/2000), ki predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Za območje obdelave je bilo izdelano Geotehnično poročilo o pogojih izgradnje, ki ga je izdelal G.O.P. d.o.o., Maribor v novembru 1999. V poročilu je izpostavljena potreba po zavarovanju območja s sistemom in podan idejni predlog dreniranja, s katerim je mogoče zadrževati nivo precejnih vod na zelenih globinah.

2. Glavne vsebinske rešitve v odloku

Območje obravnave je nezazidano stavbno zemljišče, v naravi njiva. Na območju se na parc št. 965, k.o.Limbuš nahaja opuščeni bunker, ki ga bo potrebno porušiti.

Funkcije območja določa **4. člen:** predvidene so stanovanjska, poslovne, trgovske in servisne dejavnosti.

Število in namembnost posegov sta podrobno navedeni v **6. in 7. členu:** skupaj je predvidenih 33 objektov, od tega 27 stanovanjskih, 5 poslovnih in 1 poslovno stanovanjski. Zazidalni načrt predvideva poslovno stanovanjski program ob regionalni cesti Maribor Ruše in stanovanja v zaledju.

Od poslovnih dejavnosti bo možno izvesti tiste, ki ne motijo stanovanjske namenske rabe pretežnega dela območja. Funkcije in lokacije objektov so prikazane na priloženi karti.

Funkcionalno oblikovalski pogoji, tipologija objektov ter urbanistični pogoji so določeni v **8. členu**, podrobneje pa še v kartah zazidalnega načrta. Zazidava je organizirana kot individualna, z zagotavljanjem parkiranja za stanovanjske oz. poslovne dejavnosti na lastnem funkcionalnem zemljišču.

V **9. členu** je urejanje odprtih površin predpisano z enotno ureditvijo predvrtov in postavitvijo urbane opreme, pa tudi z zasaditvijo drevoredov nizkih dreves.

Urejanje prometnih površin je določeno v **10. členu**: za navezavo območja na prometno omrežje je predviden nov priključek na obstoječo regionalno cesto in rekonstrukcija obstoječega, interne prometnice, ki omogočajo tudi vodenje pešcev in kolesarjev, ter 20 parkirnih mest ob notranjih prometnicah.

Območje je potrebno v celoti opremiti s komunalno in energetska infrastrukturo: predvideni objekti, ureditve in pogoji so določeni v **11. – 19. členu**. Pri rešitvah so upoštevani tudi pogoji, ki so jih izdale pristojne gospodarske javne službe ali upravljalci.

Predvideni objekti in ureditve ne bodo poslabšale stanja okolja, sicer pa so pogoji določeni še v **20. – 23. členu** s seznamom predpisov, ki jih je potrebno upoštevati v vseh fazah realizacije zazidalnega načrta.

Zazidalni načrt bo možno izvajati fazno, najprej vzhodni rob z navezavo na obstoječo dovozno cesto, ostalo območje pa po izgradnji priključka v območje in notranjih cest – **24. člen**.

3. Ocena stroškov za realizacijo zazidalnega načrta

V skladu z zahtevami v Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor je izdelovalec ocenil stroške za realizacijo zazidalnega načrta.

Stanovanjske in druge objekte v mestih in naseljih mestnega značaja ter na območjih, namenjenih za kompleksno graditev, je po zakonu o stavbnih zemljiščih dovoljeno graditi le na urejenem stavbnem zemljišču. Stavbna zemljišča se urejajo na podlagi investicijskih programov urejanja stavbnih zemljišč, kjer se med drugim v skladu s prostorskim izvedbenim načrtom določita tudi vrsta in obseg opremljanja stavbnega zemljišča.

V investicijskem programu urejanja stavbnih zemljišč se posamezne vrste oz. skupine stroškov ter skupni stroški porazdelijo na njihove nosilce, oz. se za posamezne investitorje (nosilce) izračunajo sorazmerni deli stroškov za pripravo in za opremljanje stavbnega zemljišča. V programu se določi tudi terminski plan urejanja stavbnega zemljišča, plan porabe finančnih sredstev ter plan virov sredstev; določi se torej način financiranja potreb oz. pokritje (razdelitev) stroškov po virih financiranja.

Investitor, ki namerava graditi na območju urejanja stavbnih zemljišč, je dolžan plačati sorazmerni del stroškov za pripravo in sorazmerni del stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča (prispevek). Cena kvadratnega metra stavbnega zemljišča zajema povprečne stroške pridobitve zemljišča in povečano vrednost zaradi družbenih vlaganj, valoriziranih na leto oddaje.

Seveda vsi primeri gradnje ne zajemajo vseh zgoraj navedenih stroškov, ker se vse stroškovne vrste v vseh primerih ne pojavljajo.

V nadaljevanju prikazana ocena stroškov zajema stroške pridobivanja in urejanja stavbnih zemljišč, ne pa celotnih investicijskih stroškov oz. stroškov za realizacijo ZN. Predvsem niso ocenjeni gradbeni

stroški (stroški za gradnjo objektov visokih gradenj), ker so podatki v tej fazi priprave prostorskega izvedbenega načrta premalo natančni, da bi bilo navedene stroške mogoče verodostojno oceniti.

V tabeli v nadaljevanju je prikazana ocena upoštevanih stroškovnih vrst. Uporabljena je veljavna zakonodaja in metodologija ter cene, ki veljajo na dan februar 2000. Zbrane so bile pri posameznih izvajalcih.

V izračunu v nadaljevanju so upoštevane tiste stroškovne vrste in s stopnjo natančnosti, kot jo omogočajo razpoložljive podlage.

I. STROŠKI ZA ODKUP ZEMLJIŠČA

7.225.300,00 SIT

A)	Odškodnina za zemljišče			
	22191 m ²	á	2500,00 SIT/ m ²	55.477.500,00 SIT
B)	Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč ali gozda			31.747.800,00 SIT
	6191 m ²	á	2600,00 SIT/m ²	16.096.600,00 SIT
	2326 m ²	á	1600,00 SIT/m ²	3.721.600,00 SIT
	14912 m ²	á	800,00 SIT/m ²	11.929.600,00 SIT

Opomba: v odškodnini zemljišča so zajeta vsa zemljišča, ne glede na lastnika.

II. STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČA

7.507.080,00 SIT

A)	PROJEKTI komunalne in energetske infrastrukture, projekti cest in zazidalni načrt: ocenjeno			5.000.000,00 SIT
B)	ZAKOLIČENJE			2.507.080,00 SIT
B1	Zakoličba komunalnih vodov			
	2.476 km	á	110.000,00 SIT/km ^č	272.360,00 SIT
B2	Zakoličba osi cest			
	0.467 km	á	160.000,00 SIT/km ^č	74.720,00 SIT
B3	Zakoličba objektov s skico zakoličbe			
	objekti do 200 m ²			
	22 x 25.000,00 SIT/obj.			550.000,00 SIT
	objekti do 500 m ²			
	6 x 35.000,00 SIT/obj.			210.000,00 SIT
B4	Zakoličba gradbene parcele			
	28 x min. 50,000,00 SIT/parc.			1.400.000,00 SIT

RUŠITVE

V oceno stroškov niso zajete rušitve bunkerja.

III. STROŠKI OPREMLJANJA ZEMLJIŠČA

82.957.706,00 SIT

A)	Komunalna infrastruktura			63.588.706,00 SIT
A1	Vodovod			
	442 m'	á	5.900,00 SIT/m'	2.607.800,00 SIT
A2	Kanalizacija (fekalna)			
	634 m'	á	35.964,00 SIT/m ^č	22.801.176,00 SIT
A3	Kanalizacija (meteorna)			
	395 m ^č	á	34.270,00 SIT/m ^č	13.536.650,00 SIT

A4	Kanalizacijski kolektor Ø 60 500 m'	á	43.000,00 SIT/m'	21.500.000,00 SIT
Opomba: v oceni stroškov ni zajet strošek izgradnje zadrževalnega bazena in razbremenilnika.				
A5	Lovilec olj 1	á	147.560,00 SIT/kom	147.560,00 SIT
A6	TK kabel 476 m'	á	2070,00 SIT/m'	985.320,00 SIT
A7	CATV – televizijski kabel 529 m'	á	3800,00 SIT/m'	2.010.200,00 SIT
B)	Prometne površine			19,369.000,00 SIT
B1	Asfaltirane ceste - novogradnja 2390 m ²	á	6500,00 SIT/m ²	155.350.000,00 SIT
B2	Asfaltirane ceste - rekonstrukcija 352 m ²	á	4875,00 SIT/m ²	1.716.000,00 SIT
B3	Parkirišča 228 m ²	á	6500,00 SIT/m ²	1.482.000,00 SIT
B4	Pločnik 159 m ²	á	4000,00 SIT/ m ²	636.000,00 SIT

REKAPITULACIJA STROŠKOV

I.	STROŠKI ZA ODKUP ZEMLJIŠČA	87,225.300,00 SIT
II.	STROŠKI PRIPRAVE ZEMLJIŠČA	7,507.080,00 SIT
III.	STROŠKI OPREMLJANJA ZEMLJIŠČA	82,957.706,00 SIT

STROŠKI SKUPAJ: 177,690.086,00 SIT

**Ljubo MIŠIČ, univ.dipl.inž.arh.
DIREKTOR ZAVODA**