

**MESTNA OBČINA MARIBOR**  
**ŽUPAN**  
**Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor**

Številka: 35005 - 32/2001 0901 VL  
Datum: 24. april 2002

**MESTNEMU SVETU**  
**MESTNE OBČINE MARIBOR**

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

**NASLOV:** **ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAZIDALNEGA NAČRTA DELA OBMOČJA S8 in Š8/1 (Rt5 – SD) – Pristan**  
**prva obravnava**

**GRADIVO PRIPRAVIL:** URBIS urbanizem, arhitektura, 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 sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta dela območja S8 in Š8/1 (Rt5 – SD) – Pristan – prva obravnava

**Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.**  
**ŽUPAN**

**Priloga:**

Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta dela območja S8 in Š8/1 (Rt 5 – SD) – Pristan – prva obravnava, z obrazložitvijo in karto ter kopija starega odloka.

Na podlagi 39. in 40. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor ( Ur. l. SRS št. 18/84, 37/85 in Ur. l. RS št. 29/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) in 16. člena Statuta Mestne občine Maribor ( MUV št. 27/95, 13/98 ,18/98 in 5/2000) je Mestni svet Mestne občine Maribor na ..... seji dne ..... sprejel

**ODLOK**  
**O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAZIDALNEGA NAČRTA**  
**DELA OBMOČJA S8 IN Š8/1 (Rt5 – SD) – PRISTAN V MARIBORU**

- prvo branje -

**1. člen**

Spremembe in dopolnitve se nanašajo na Odlok o zazidalnem načrtu dela območja S8 in S8/1 – Pristan v Mariboru, ki je bil objavljen v MUV št. 27/97. V 1. členu Odloka o zazidalnem načrtu dela območja S8 in S8/1 – Pristan v Mariboru, se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

S tem odlokom se sprejmejo Spremembe in dopolnitve Zazidalnega načrta dela območja S8 in Š8/1 – Pristan v Mariboru , ki ga je izdelal URBIS d.o.o. Maribor, Svetozarevska 6, pod številko ZN-55/02.

**2.člen**

V 2. členu se doda nov drugi odstavek:

Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta iz prejšnjega člena vsebujejo tekstualni del, grafični del in soglasja pristojnih organov in organizacij.

**A. TEKSTUALNI DEL**

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

**B. GRAFIČNI DEL**

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. Izsek iz dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana – urbanistična zasnova – namenska raba površin | M – 1 : 5000 |
| 2. Posnetek obstoječega stanja z mejo obdelave zazidalnega načrta  | M – 1 : 500  |
| 3. Situacija rušitev   | M – 1 : 500  |
| 4. Zazidalna situacija z zasnovo ureditve zelenih površin  | M – 1 : 500  |
| 5. Funkcionalno oblikovalski pogoji  | M – 1 : 500  |
| 6. Situacija prometa s prikazom podzemnih garaž  | M - 1 : 500  |
| 7. Značilni prerezi  | M - 1 : 500  |
| 8. Situacija komunalnih naprav   | M - 1 : 500  |
| 9. Tehnični elementi za zakoličenje objektov   | M – 1 : 500  |
| 10. Tehnični elementi za zakoličenje gradbenih parcel  | M - 1 : 500  |
| 11. Položaj, velikost in namembnost novih gradbenih parcel v odnosu do obstoječih                          | M - 1 : 500  |
| 12. Kopija uradnega katastrskega načrta  | M – 1 : 500  |

### 3.člen

3 odstavek 3.člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

Območje obdelave obsega naslednje parcele:

k.o. Koroška vrata

2042, 2043, 2044/1, 2044/2, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050/1, 2050/2, 2051/1, 2051/2, 2051/3, 2052, 2053, 2054/1, 2054/2, 2054/3, 2054/4, 2054/7, 2054/8, 2055, 2056, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066/1, 2066/2, 2066/3, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077/1, 2077/2, 2078, 2079, 2080, 2081/1, 2081/2, 2082, 2083, 2084, 2085, 2085, 2086, 2087, 2088/1, 2088/2, 2089/1, 2089/2, 2090/1, 2090/2, 2091/1, 2091/2, 2092/1, 2092/2, 2092/3, 2092/4, 2092/9, 2092/10, 2092/11, 2092/12, 2092/4, 2093/1, 2093/2, 2093/3, 2094/1, 2094/2, 2094/3, 2096, 2097/1, 2097/2, 2098/1, 2098/2, 2099/1, 2099/2, 2099/3, 2099/4, 2100/1, 2100/2, 2100/3, 2100/4, 2100/5, 2100/6, 2101, 2102/1, 2102/2, 2102/3, 2103/1, 2103/2, 2103/6, 2103/7, 2103/8, 2104/1, 2104/2, 2104/3, 2104/4, 2105/1, 2105/2, 2105/3, 2106/1, 2106/2, 2106/3, 2106/4, 2107, 2108/1, 2108/2, 2109, 2110/1, 2110/2, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119/1, 2119/2, 2119/3, 2120, 2121, 2122/1, 2122/2, 2185/, 2186, 2187, 2188/2

### 4.člen

4.člen odloka se nadomesti z novim tako, da se glasi:

Območje, ki ureja ta zazidalni načrt leži v delu cone Rt5 – SD (bivše območje S8 in Š8/1).

Na obravnavanem območju je predvidena stanovanjska gradnja s poslovnimi prostori, lokali v pritličju in podzemnimi garažami privatnega ali kombinirano privatno-javnega značaja ter izgradnja plavalnega športnega centra.

### 5.člen

Besedilo 5.člena odloka se za prvim odstavkom nadomesti z novim tako, da se glasi:

Gradbene linije so obvezne in so v grafičnih prilogah označene s polno črto.

Gradbene meje so spremenljive in so v grafičnih prilogah označene s prekinjeno črto. Možna odstopanja so 62m.

Pogoja iz prejšnjega odstavka se upoštevata v vseh karejih, razen v kareju 23, za katerega so tolerance določene v točki 5..5.

#### **5.1 Kare 1, 3, 5 in 9**

Objekti se bodo z vzdolžno lamelo ob Koroški cesti gabaritno, to je z višino fasadnega venca in višino slemena prilagodili sosednjim objektom na vzhodni (objekta 1 in 3), oz. zahodni strani (objekt 5) tako, da ne bodo v nobeni točki gradbene mase na ulični strani presegali navedenih sosednjih objektov. Celotna višina novih objektov ne sme presegati višine slemena za več kot 1,00 m.

V grafični prilogi funkcionalno oblikovalski pogoji so vpisane etažnosti objektov ob Koroški cesti ali Strmi ulici, ki so ob upoštevanju pogoja glede višine slemena iz prvega odstavka lahko tudi drugačne. Prečne lamele so eno za eno etažo nižje od uličnih lamel.

Objekt 9 se bo izvedel kot zaključni objekt slepe fasade obstoječega objekta. Višina objekta se določa pod pogoji, opredeljenimi v prvem odstavku točke 5.1 tega člena.

Prečna dvoriščna lamela objektov 3.2 in 3.3 v kareju 3 se lahko izvede kot nadomestna gradnja obstoječih dvoriščnih delov objekta v dveh fazah. Del objekta ob Koroški cesti se lahko nadzida do višine sosednjih objektov ali poruši in nadomesti z nadomestno gradnjo, katere višina se določa po pogojih, opredeljenih v prvem odstavku točke 5.1 tega člena.

Pod dvorišči objektov se bodo izvedle podzemne garaže z dovozom iz južne strani – ceste 'A'.

V pritličjih objektov proti ulicam bo nameščen javni program (poslovna, trgovska, mirna obrtna ali gostinska dejavnost). Etaže objektov bodo namenjene stanovanjskemu in poslovnemu programu.

Objekti ob Koroški cesti bodo imeli proti ulici umaknjeno pritličje 2m od fasadne linije obstoječih objektov. V obstoječih objektih ob Koroški cesti je ob soglasju Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije Območne enote Maribor možno izvesti pločnik v arkadah.

## **5.2 Kare 7, 8, 10, 11, 14, 15 in 16**

Objekti so določeni z gradbenimi linijami lamel in z nezazidano na jug ali zahod odprto stranico zelenega atrija. Pod objekti so garaže, ki služijo programu objektov in so dimenzionirane v skladu z zmogljivostmi objekta. V pritličjih objektov proti ulicam bo nameščen javni program (poslovna, trgovska, mirna obrtna ali gostinska dejavnost). Etaže objektov so namenjene stanovanjskemu ali poslovnemu programu. Stanovanjski program je možno namestiti tudi v pritličju, a se v tem primeru bivalni prostori ne morejo odpirati na ulično stran.

## **5.2 Objekt 13 - kopališče**

Objekt kopališča se bo dozidal v skladu z na natečaju izbrano rešitvijo. Prizidek se bo izvedel v dveh fazah v gabaritih, ki so razvidni iz grafičnih prilog. Potrebne parkirne kapacitete za celoten program kopališča Pristan bodo zagotovljene v delno javni garažni hiši pod objektom 5 na severni strani kopališča.

## **5.3 Kare 12**

Objekti so določeni z južno fasadno linijo. Pritličja objektov so umaknjena v notranjost. Objekti so dostopni za stanovalce s severne strani, za uporabnike javnih lokalov pa iz južne strani.

Objekt 12.1 bo imel pokrita parkirna mesta za stanovalce v objektu, objekt 12.2, 12.3 pa v garažah karejev 10 in 11 ali v javni garažni hiši Pristan.

V pritličjih objektov proti ulici Ob bregu bo nameščen javni program (poslovna, trgovska, mirna obrtna ali gostinska dejavnost). Etaže objektov so namenjene stanovanjskemu in poslovnemu programu. Stanovanjski program je lahko nameščen tudi v pritličju, a se v tem primeru bivalni prostori ne smejo odpirati proti ulici.

## **5.4 Kare 17, 18, 21 in 22**

Objekti so določeni z zahodno gradbeno linijo proti Ribiški ulici, južno proti ulici E in severno proti novemu trgu. Severna fasadna linija se navezuje na severo-zahodni vogal obstoječega objekta Koroška cesta 25 v kareju 21. V notranjosti je predpisana južna gradbena linija srednje lamele, ki se navezuje na južni vogal obstoječega objekta Vodnikov trg 5.

Lamele v smeri V-Z so etažnosti K+P+3, lamele v smeri S-J pa K+P+1.

Objekta 22.1 in 17.1 se bosta gabaritno po višini fasadnega venca in višini slemena prilagodila sosednjim objektom na vzhodni strani tako, da ne bosta v nobeni točki gradbene mase na severni strani presegala sosednjega objekta. Celotna višina novih objektov ne bo presegala višine kote slemena sosednjih obstoječih za več kot 1,00 m.

V grafični prilogi funkcionalno oblikovalski pogoji so vpisane etažnosti objektov, ki so ob upoštevanju pogoja glede višine slemena iz prejšnjega odstavka lahko tudi drugačne.

Pod objekti sta garaži, ki služita programu objektov in sta dimenzionirani v skladu z zmogljivostmi Garaža pod objekti v kareju 18 in 22 se lahko izvede v več nivojih kot delno javna garažna hiša.

V pritličjih objektov proti ulicam bo nameščen javni program (poslovna, trgovska, mirna obrtna ali gostinska dejavnost). Etaže objektov so namenjene stanovanjskemu ali poslovnemu programu. Stanovanjski program je lahko nameščen tudi v pritličju, a se v tem primeru bivalni prostori ne smejo odpirati proti ulici.

## **5.5 Kare 23**

Kare 23 je določen s tremi gradbenimi linijami: proti severu, jugu, vzhodu in gradbeno mejo proti vzhodu. Objekt se mora držati gradbene linije z najmanj 20% fasadne površine etaž. Gradbena meja pomeni maksimalni gabarit objekta. Možna so odmikanja v notranjost. Maksimalni izkoristek zemljišča FIZ je 1.0. Maksimalna etažnost objekta je K+P+3.

Pod objektom so garaže, ki služijo programu objektov in so dimenzionirane v skladu z zmogljivostmi objekta V objektu bo nameščen javni program (poslovna, trgovska, mirna obrtna ali gostinska dejavnost).

Možno je porušiti obstoječi objekt ob Pristaniški ulici in ga nadomestiti z novogradnjo v enaki etažnosti in kot je vzhodna lamela. V primeru porušitve tega objekta se lahko garaža izvede v več etažah kot delno javna.

## **5.6 Sprehajalna pot ob Dravi**

Za ureditev sprehajalne poti ob Dravi je potrebno razpisati krajinsko arhitekturni natečaj.

### 6.člen

6. člen se črta.

### 7.člen

7.člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

V sklopu zazidalnega načrta je potrebno urediti, oz.zgraditi naslednje ulice:

- izgradnja Ulice Ob bregu in ureditev peš promenade

Ulica Ob bregu se uredi za dvosmerni promet, na severni strani se uredi peš pločnik v minimalni širini 2m in pas pravokotnega parkiranja za osebna vozila. Na južni strani se uredi peš promenade s kolesarsko stezo v skupni širini 6.5m. Podrobnejša ureditev je predmet projektne dokumentacije.

- ureditev Koroške ceste

Koroška cesta ostaja dvopasovna, dvosmerna z razširjenimi pločniki in kolesarskimi stezami, kjer je to možno. V območju zavarovanih objektov ob koroški cesti se profil ceste prilagodi prostorskim zmožnostim. Ob soglasju Zavoda za varstvo kulturne dediščine se hodniki za pešče lahko v skladu z njihovimi napotki izvedejo v pritličjih objektov. Izvede se priključek Ribiške ulice na Koroško cesto z novim priključevalnim pasom.

- Interno prometno omrežje

Znotraj območja se uredi interno prometno omrežje z navezavo na Ulico Ob bregu in Strmo ulico. Ulice so dvopasovne, dvosmerne z obojestranskim z obojestranskim pločnikom in vzdolžnim parkiranjem.

- parkiranje

Parkiranje za stanovalce se zagotovi v podzemnih garažah v posameznih objektov.

Javne parkirne površine se zagotovijo z izgradnjo dveh podzemnih garažnih objektov, pri kopališču Pristan v kareju 5 in v kareju 23.

Na odprtih površinah je 111 parkirnih mest za osebna vozila.

Za potrebe športnega centra se ob Ulici Ob bregu uredijo 3 parkirna mesta za avtobuse.

V sklopu garažnih objektov in pred javnimi objekti je potrebno zagotoviti prostor za parkiranje koles.

## 8.člen

V 8.členu se v prvem odstavku točke **Kanalizacija** spremeni tretji stavek tako da se glasi:

Celotno omrežje se izvede iz tesnih cevi ustreznega premera.

Drugi odstavek te iste točke se spremeni tako, da se glasi:

Prestaviti je potrebno levobrežni kolektor B100 v dolžni 140m. Kolektor se prestavi v os Strme ulice in ulice Ob bregu. Ob kolektorju se predvidi nov razbremenilni kanal z izpustom v reko Dravo.

Točka **Elektrika** se spremeni v celoti tako, da se glasi:

Za oskrbo z električno energijo je potrebno:

- rekonstruirati obstoječo TP 239-Pristan z zamenjavo in dograditvijo novega transformatorja;
- prilagoditi obstoječe in zgraditi novo nizkonapetostno omrežje do posameznih objektov;
- v posameznih internih cestah zgraditi omrežja javne razsvetljave.

Točka **Odvoz smeti** se spremeni v celoti tako, da se glasi:

### **Zbiranje odpadkov:**

Na obravnavanem območju se skladno z Odredbo o ravnanju z ločeno zbranimi frakcijami pri opravljanju javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki (Ur. list RS št. 21/01) postavi dvoje ekoloških otokov (zbiralnic ločenih frakcij za biološke odpadke, papir, drobne odpadne embalaže iz stekla, plastike, kovine in preostanka odpadkov) in sicer na javni površini in sicer ob križišču ulice B in D (med karejema 8 in 11) in ob križišču Ribiške in ulice E (na severni strani otroškega vrtca). Lokacija je razvidna tudi iz grafičnih prilog.

Na koncu 8.člena se doda odstavek, ki se glasi:

Možna so odstopanja od predlagane rešitve komunalnih vodov, če se v nadaljnjem postopku izdelave tehnične dokumentacije ugotovijo racionalnejše rešitve. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in soglasji, pridobljenimi k zazidalnemu načrtu. Z odstopanji morajo soglašati vsi organi in organizacije, katerih delovno področje sprememba zajema.

## 9.člen

12.člen se dopolni z novim odstavkom, ki se glasi:

Obravnavano območje leži v širšem – 3. varstvenem pasu zalog pitne vode Vrbanskega platoja, zato je pri načrtovanju in izgradnji objektov potrebno upoštevati določila Odloka o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zalog pitne vode (MUV št. 19/98 in 23/98) zaradi varovanja zalog pitne vode.

## 10.člen

17.člen se nadomesti z novim, ki se glasi:

Za izvedbo zazidalnega načrta je potrebno porušiti objekte, ki so razvidni iz grafične situacije rušitev in iz tabele kot sledi:

2077/2	Strma ulica 3	prizidek
2076	Koroška cesta 51	stanovanjska zgradba, drvarnica
2075	Koroška cesta 49	poslovni prostori
2065	Koroška cesta 47	drvarnice
2069	Koroška cesta 47A	stanovanjska zgradba
2071	Koroška cesta 47C	stanovanjska zgradba
2072	Koroška cesta 47D	stanovanjska zgradba
2067	Koroška cesta 47B	stanovanjska zgradba
2063	Koroška cesta 45	garaža
2064	Koroška cesta 45A	stanovanjska zgradba
2062	Koroška cesta 43A	stanovanjska zgradba
2058	Koroška cesta 39	dvoriščna ruševina
2103/1	Koroška cesta b.š.	poslovni prostor
2056	Koroška cesta 35	stanovanjska zgradba, garaža
2055	Koroška cesta 33	stanovanjska zgradba, poslovni prostor
2042, 2043	Koroška cesta 27	stanovanjska zgradba
2117	Pristaniška ulica 4	ruševina
2122/1	Ob bregu 2	market, stanovanjska zgradba
2122/1	Ob bregu 4	poslovni prostori, drvarnice
2121, 2122/1, 2120	Ob bregu b.št.	pomožni in skladiščni prostori
2049, 2050/1, 250/2	Ribiška ulica 9 in 9a	stanovanjska zgradba
2047	Ribiška ulica 7	stanovanjska zgradba
2106/1, /4, /3, /2	Ob bregu 10	poslovni prostori
2105/1,/2,/3	Ob bregu 12	stanovanjska zgradba
2093/1,/2,/3	Ob bregu 20	stanovanjska zgradba
2091/1, /2	Ob bregu 26	stanovanjska zgradba, garaža
2089/1	Strma ulica 15	drvarnica, garaža
2084	Strma ulica 11	garaža
2079,2080	Strma ulica 5	garaža
2030	Strma ulica 3	garaža

Možno je porušiti naslednje objekte in jih nadomestiti z nadomestno gradnjo.

2060	Koroška cesta 43	del stanovanjske zgradbe
2059	Koroška cesta 41	stanovanjska zgradba
2119/1, 2119/2, 2122/2, 2119/3	Pristaniška ulica 8	stanovanjska zgradba, poslovni prostori, drvarnica in garaža

Investitorji morajo pri načrtovanju in izvedbi objektov upoštevati Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Ur.list RS št. 35/96) in skladno z njo pred uporabo preizkusiti tesnost vsakega zgrajenega cevovoda, jaška ali objekta sistema za odvod odpadnih vod po standardu SIST EN 1610.

#### 11.člen

V 18.členu se na koncu stavka doda besedilo »... in v mestni četrti Koroška vrata.«

#### 12.člen

19.člen se črta.

#### 13.člen

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



**MESTNA OBČINA MARIBOR**  
Mestna uprava  
**ZAVOD ZA PROSTORSKO NAČRTOVANJE**  
**Grajska ul. 7, 2000 Maribor**  
Tel: 02/22-01-496, Fax: 02/22-01-493  
e-mail: simon.tekavec@maribor.si

dat:doc/si/zazidalni nacrti/dop.ZN S8 in Š8/1-Pristan/osn.odloka-1.branje  
Številka: 35005 - 32/2001 0901 VL  
Datum: 24. april 2002

**O B R A Z L O Ž I T E V**  
**ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAZIDALNEGA NAČRTA**  
**DELA OBMOČJA S8 IN Š8/1 (Rt5) - PRISTAN V MARIBORU**  
- prva obravnava -

**1. Razlogi in podlage za pripravo sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta**

Na levem bregu reke Drave je v Pristanu območje omejeno s Koroško cesto na severu, z Dravo na jugu, z Vodnikovim trgom na vzhodu in Strmo ulico na zahodu, ki je po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 2/2001) določeno za stanovanjsko gradnjo z dopolnilnimi dejavnostmi in zelenimi površinami in sicer na delu PPE Rt5-SD.

V preteklem obdobju je bil za to območje razpisan urbanistično arhitekturni natečaj in na osnovi ustrezne rešitve izdelan zazidalni načrt in tudi sprejet Odlok o zazidalnem načrtu dela območja S-8 in Š-8/1 – Pristan v Mariboru ( MUV št. 27/97). V fazi uresničevanja zazidalnega načrta pa je prišlo do delno drugačnih idej in rešitev, ki jih je narekovalo obstoječe stanje, zato je potrebna sprememba tega načrta. V okviru sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta so obdelane:

- spremembe in dopolnitve stanovanjske gradnje;
- dopolnitve ZN z natečajnim projektom za Športni center Pristan v oblikovnem in programskem smislu ter s projekti za komunalno in stanovanjsko gradnjo v izvajanju, za katero so bila pridobljena dovoljenja na osnovi obstoječega zazidalnega načrta;
- sprememba lokacije pokrite tržnice;
- sprememba trase Ribiške ulice z navezavo na Koroško cesto in njeno širitvijo v tem delu in
- kompletna sprememba in dopolnitev notranje cestne mreže v smislu racionalizacije prometa.

Urbanistična komisija je na svoji 15.seji dne 28. marca 2002 obravnavala strokovne podlage za pripravo sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta. Sprejela je vrsto sklepov, ki so vgrajeni v predlagani osnutek in sicer:

1. SZ rob območja se je zaprl;
2. ohranil se je rečni pogled s poševnimi strehami, še posebno ko se prehaja v staro mestno jedro;
3. ulica C se koristi za uvoz iz severne strani;
4. peš poteze so bolj poudarjene;
5. ribji trg se ni zmanjšal, glede na obstoječi načrt;
6. bolj so poudarjene pešpoti na zahodnem delu proti Dravi;

7. objekt 23 je ostal poslovni objekt ob tržnici;
8. mansardna etaža – K + P + 3 + M ni dodana, saj ni sprejemljiva z vidika osončenja;
9. novo ime dokumenta se je uskladilo z urbanistično zasnovo z dodatnim poimenovanjem;
10. novi objekt ob Ribiški ulici (14) se je vrisal po dejanskem stanju.

## 2. Glavne vsebinske rešitve v odloku

Funkcijo območja določa **4. člen** - predvidena je stanovanjska pozidava s poslovnimi prostori, lokali v pritličju in podzemnimi garažami privatnega ali kombiniranega privatno javnega značaja ter uzgradnja plavalnega športnega centra.

Namembnost in oblikovanje objektov je podrobno navedena v **5. členu** – ločeno po karejih in za kopališče podrobneje pa še v kartah zazidalnega načrta. Zazidava je organizirana kot karejsko kolektivna, z zagotavljanjem parkiranja za stanovanjske oz. poslovne dejavnosti na lastnem funkcionalnem zemljišču ali v pokritih garažah. Za ureditev sprehajalne poti ob Dravi se predvideva razpis krajinsko arhitekturnega natečaja.

Urejanje prometnih površin je določeno v **7. členu** - prometno omrežje obravnavanega območja sestavljajo obstoječe obodne ceste (Koroška, Strma in Ulica ob bregu), rekonstruirana Ribiška ulica in notranje interno prometno omrežje.

Območje se v celoti opremi s komunalno in energetsko infrastrukturo: predvideni objekti, ureditve in pogoji so določeni v **8. 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 s seznamom predpisov, ki jih je potrebno upoštevati v vseh fazah realizacije zazidalnega načrta.

V **9. členu** so navedene vse potrebne in možne rušitve za realizacijo tega zazidalnega načrta.

Zazidalni načrt bo možno izvajati fazno za vsak kare posebej.

## 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. V nadaljevanju so ocenjeni stroški, ki se nanašajo na infrastrukturno opremljanje območja načrtovane gradnje.

Stroški za izgradnjo načrtovanih objektov niso ocenjeni, saj so podatki o posameznih načrtovanih objektih v fazi priprave prostorskega izvedbenega načrta premalo natančni, da bi jih bilo mogoče oceniti s potrebno stopnjo zanesljivosti.

Predstavo o višini skupnih stroškov za območje obdelave bo mogoče oblikovati v fazi, ko bodo izdelani vsaj idejni projekti načrtovanih objektov.

Pri opremljanju stavbnega zemljišča je treba opraviti različna opravila, ki se vrednostno odražajo v različnih vrstah stroškov. Ti stroški so vezani na pridobivanje zemljišča (odkupi zemljišča, stroški prepisov in drugi stroški, vezani na urejanje lastniških razmer), na izdelavo geodetskih načrtov, geološke in ostale raziskave, pripravo prostorskih izvedbenih aktov, izdelavo lokacijske dokumentacije, pripravo koordinacijskih načrtov, izdelavo tehnične dokumentacije za infrastrukturne ter druge objekte, omrežja in naprave, investicijske elaborate, cenilne elaborate, rušenje objektov,

sanacijo terena ter druga opravila v zvezi s pripravo zemljišča za gradnjo, prestavitve infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav, različne vrste odškodnin (za posevke, nadomestna stanovanja, odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč ali gozda,.....) ter na samo opremljanje stavbnega zemljišča z infrastrukturnimi omrežji, objekti in napravami (izgradnja oz. rekonstrukcija prometnega omrežja, objektov in naprav vključno z ureditvijo parkirnih površin, pešpoti in javnih odprtih površin, izgradnja oz. rekonstrukcija komunalnega (kanalizacijskega, vodovodnega) omrežja, objektov in naprav, izgradnja oz. rekonstrukcija energetskega (elektro, plinovod, toplovod) omrežja, objektov in naprav vključno z javno razsvetljavo ter izgradnja omrežja in objektov zvez (telefon idr.).

V nadaljevanju so prikazane upoštevane vrste stroškov, ki jih je mogoče oceniti v fazi priprave prostorskega izvedbenega načrta. Opozarjamo, da to niso vse vrste stroškov, predvsem niso ocenjeni stroški za eventualno sanacijo terena. Pri tem je uporabljena uveljavljena metodologija in veljavna zakonodaja.

Podatki o potroških (t.j. potrebnih oz. porabljenih količinah posameznih nastopajočih stroškovnih vrst) so povzeti iz predmetnega prostorskega izvedbenega načrta, cene pa so zbrane in ocenjene kot povprečne pri posameznih izvajalcih, ki se ukvarjajo z izvedbo gradenj in pripadajočih storitev. Cene veljajo za januar 2001.

Območje zazidalnega načrta Pristan je po veljavnem odloku delno že izgrajeno ali pa izdelana potrebna dokumentacija za realizacijo, zaradi tega stroški niso izračunani za celotno območje.

<b>1.</b>	<b>Stroški za odkup zemljišča</b>	<b>297.555.000,00 SIT</b>
1.1	Odškodnina za zemljišče	297.555.000,00 SIT
	- 19837 m <sup>2</sup> á 15.000,00 SIT/m <sup>2</sup>	297.555.000,00 SIT
1.2	Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč ali gozda	
	Za odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč ali gozda velja 112. člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS št. 59/96)	
<b>2.</b>	<b>Stroški priprave zemljišča</b>	<b>8.500.000,00 SIT</b>
2.1	Zazidalni načrt in projekti komunalne in cestne infrastrukture	8.500.000,00 SIT
	Ocenjeno	8.500.000,00 SIT
2.2	Stroški rušitev	
	Za izračun stroškov rušitev ni na razpolago dovolj podatkov.	
<b>3.</b>	<b>Stroški opremljanja zemljišča</b>	<b>475.235.964,00 SIT</b>
3.1	Komunalna, energetska in cestna infrastruktura	475.235.964,00 SIT
	Cene so povzete iz projektne dokumentacije.	

**REKAPITULACIJA STROŠKOV:**

1.	Stroški za odkup zemljišča	297.555.000,00 SIT
2.	Stroški priprave zemljišča	8.500.000,00 SIT
3.	Stroški opremljanja zemljišča	475.235.964,00 SIT

---

**STROŠKI SKUPAJ** **781.290.964,00 SIT**

**Ljubo MIŠIČ, univ.dipl.inž.arh.**  
**Direktor zavoda za prostorsko načrtovanje**