

MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Številka: 35005 - 11/99 1710 14
Datum: 7. 8. 2002

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE MARIBOR

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

NASLOV: **ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA OBMOČJE MED**
ČUFARJEVO, ŠOLSKO IN OSOJNIKOVO ULICO (deli PPE
Po3-S, Po4-KE in Po5-S) - prva obravnava

GRADIVO ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.
PRIPRAVIL: Zavod za prostorsko načrtovanje

GRADIVO Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.
PREDLAGA: Župan Mestne občine Maribor

POROČEVALEC: Ljubo Mišič, univ.dipl.inž.arh.

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet sprejme Odlok o zazidalnem načrtu za območje med Čufarjevo, Šolsko in Osojnikovo ulico v Mariboru (deli PPE Po3-S, Po4-KE in Po5-S) – prva obravnava

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.
ŽUPAN

Priloga:

Odlok o zazidalnem načrtu za območje med Čufarjevo, Šolsko in Osojnikovo ulico v Mariboru (deli PPE Po3-S, Po4-KE in Po5-S) z obrazložitvijo in grafičnimi prilogami (ureditvena, prometna in komunalna situacija).

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, 5/2000) je Mestni svet Mestne občine Maribor na svoji..... seji dne sprejel

**ODLOK O ZAZIDALNEM NAČRTU
ZA OBMOČJE MED ČUFARJEVO, ŠOLSKO IN OSOJNIKOVO ULICO V MARIBORU
(deli PPE Po3-S, Po4-KE, Po5-S)
- prva obravnava -**

I. UVODNA DOLOČILA

1. člen

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt za območje med Čufarjevo, Šolsko in Osojnikovo ulico na Pobrežju v Mariboru, ki leži v delih prostorsko planskih enot PPE Po3-S, Po4-KE in Po5-S. Zazidalni načrt je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o. Maribor, pod številko 433/99 v juliju 2002.

2. člen

Zazidalni načrt vsebuje:

A. TEKSTUALNI DEL

1. Obrazložitev zazidalnega načrta
2. Odlok o zazidalnem načrtu za območje med Čufarjevo, Šolsko in Osojnikovo ulico v Mariboru (deli PPE PO3-S, PO4-KE in PO5-S)
3. Izjave izdelovalca zazidalnega načrta
4. Soglasja in mnenja pristojnih organov in organizacij
5. Seznam parcel z lastniki

B. GRAFIČNE PRILOGE

- | | | |
|----|--|------------|
| 1 | Izsek iz sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor | M 1:5000 |
| 2 | Navezava območja na prometno omrežje mesta | M 1:15 000 |
| 3 | Prikaz strukture lastniških deležev v območju obdelave | M 1:1000 |
| 4 | Zazidalna situacija | M 1:1000 |
| 5 | Urbanistični pogoji | M 1:1000 |
| 6 | Karakteristični vzdolžni in prečni prerez | M 1:1000 |
| 7 | Prometna ureditev | M 1:1000 |
| 8 | Situacija komunalne in energetske infrastrukture | M 1:1000 |
| 9 | Uradna katastrska kopija | M 1:1000 |
| 10 | Načrt gradbenih parcel | M 1:1000 |
| 11 | Tehnični elementi za zakoličenje objektov | M 1:1000 |
| 12 | Tehnični elementi za zakoličenje komunalnih naprav | M 1:1000 |

II. MEJA IN OPIS OBMOČJA OBDELAVE

3. člen

Območje leži med Čufarjevo ulico in severnim robom obstoječega mestnega pokopališča, na vzhodu je omejeno s Šolsko ulico, na zahodu pa s pozidavo ob Osojnikovi cesti.

Velikost območja je 9,15 ha. Nepozidane površine merijo 6,8 ha.

V območju zazidalnega načrta so naslednje parcele ali deli parcel (vse k.o. Pobrežje):

5/3, 8, 9/1, 10, 11, 12, 13/1, 23/1, 24/2, 1016/1, 1016/24, 1017/1, 1017/16, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022/1, 1022/2, 1023/1, 1023/2, 1023/3, 1024/1, 1024/2, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029/3, 1029/4, 1030/1, 1030/2, 1031/1, 1031/2, 1032/1, 1032/2, 1033/1, 1033/2, 1034, 1035/1, 1035/2, 1037, 1243, 1244, 1249, 1256/1, 1257/1, 1258/1, 1259/2, 1259/3, 1259/5, 1264/2, 1264/3, 1266/2, 2974/2, 2977/1, 2990, 3015, 3017, 3165/1, 3165/3, 3165/5.

III. FUNKCIJA OBMOČJA

4. člen

Površina je namenjena pretežno stanovanjski gradnji s parkovnimi površinami v centralnem delu in poslovni ter storitveni dejavnosti ob pomembnejših prometnicah.

Območje zazidalnega načrta, je po namenski rabi razdeljeno na cone površin za stanovanja ter za stanovanja z dopolnilnimi dejavnostmi in cone površin za centralne dejavnosti. Sestavni deli posameznih con so zelene površine in površine za prometno infrastrukturo.

IV. OBJEKTI PREDVIDENI ZA RUŠENJE

5. člen

Za rušenje sta predvidena objekta (nekdanja gostilna in gospodarsko poslopje) na parceli št. 1023/2, k.o. Pobrežje in pomožni objekt na parceli št. 1037 k.o. Pobrežje.

V. URBANISTIČNI POGOJI IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE OBJEKTOV

6. člen

Grafične priloge zazidalnega načrta prikazujejo:

- razdelitev območja na cone urejanja,
- 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,
- usmeritve za ureditev utrjenih in zelenih površin,
- usmeritve za oblikovanje nadomestnih gradenj.

7. člen

OPIS NAMEMBNOSTI POSEGOV

Sklopi objektov in odprtih površin

V soseski je zasnovanih pet sklopov objektov in trije sklopi večjih odprtih površin. Ločenost sklopov omogoča faznost izvedbe zazidalnega načrta.

Pet sklopov objektov:

- P - trije poslovno stanovanjski objekti ob Čufarjevi cesti,
- D - šest individualnih stanovanjskih dvojčkov ob objektih, ki mejijo na Osojnikovo ulico,
- B - skupina osmih vila blokov v osrednjem delu območja,
- A - dva lamelna bloka ob Šolski ulici,
- C - trije poslovno stanovanjski objekti mod pokopališčem in Šolsko ulico.

Trije sklopi večjih odprtih površin so:

- O1 - javna promenadna peš pot v osi pokopališča, v smeri S-J,
- O2 - ploščad pred vhodom v pokopališče,
- O3 - ploščadi okoli poslovno stanovanjskih stavb ob Čufarjevi cesti.

Dominantni objekti

Severni del soseske ob Čufarjevi cesti je oblikovan poudarjeno z dominantnim objektom in s poudarjeno oblikovanim odprtim prostorom na severni strani ob križišču. Na severovzhodnem vogalu je predvidena vodna površina in kulturno spominsko obeležje. Ob vseh poslovno stanovanjskih objektih so urejene ozelenjene peš ploščadi.

8. člen

FUNKCIONALNO OBLIKOVALSKI POGOJI

Horizontalni gabariti objektov so razvidni iz grafične priloge št.5 »Zazidalna situacija«, vertikalni gabariti pa so prikazani v grafični prilogi št.6 »Karakteristični vzdolžni in prečni prerez».

Pri vseh objektih je potrebno upoštevati regulacijske elemente, ki so razvidni iz grafične priloge št.5 »Urbanistični pogoji«.

Pomen regulacijskih elementov:

- **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 jo novozgrajeni objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost
- **vhod**, je označena smer glavnega dostopa do objekta
- **FIZ** (faktor izrabe zemljišč) je razmerje med brutoetažno površino objektov nad nivojem terena in površino zemljišča

Stanovanjski objekti D1 - D6

- Tip objekta – individualni stanovanjski dvojček,
- Orientacija objekta - S-J,
- Etažnost - K+P+1 z možnostjo izkoristka mansarde,
- Tlorisni gabariti - v okviru gradbenih mej in gradbenih linij,
- Streha - naklon do 37° (smer slemena V-Z) ali ravna, vendar mora biti streha na obeh stanovanjskih enotah enotna po barvi, obliki in kritini,
- Parkiranje: pred objektom na prostem - 2 PM na stanovanjsko enoto, (nad temi parkirišči je možno narediti nadstrešek), možno je urediti tudi garažo v hiši,
- Dovozi in dostopi: s severne strani, dostopni iz nove napajalne ceste S-J,
- Vrt: vrtovi stanovanjskih enot so ločeni z ograjo višine do 1.8 m,
- Predvrt: predvrtovi (pred vhodi) pred hišo ne smejo biti ograjeni,
- Terasa: terase so možne na južni fasadi; lahko so ločene z zidom.

Stanovanjski objekti B1 - B8

- Tip objekta: - vila blok,
- Orientacija objekta: - S-J in V-Z,
- Etažnost:
 - objekti B3, B4, B7, B8 - K+P+3,
 - objekti B1, B2, B5, B6 - K+P+4,
 - najvišje etaže morajo biti zamaknjene za gradbeno linijo oziroma gradbeno mejo, tako je vizualni vtis objekta manjši,
- Tlorisni gabariti - v okviru gradbenih mej in gradbenih linij,
- Streha – ravna
- Maksimalno število stanovanj v bloku je odvisno od zagotavljenega števila parkirnih mest v pripadajoči podzemni garaži (min. 1 parkirno mesto na 1 stanovanje).
- Parkiranje za obiskovalce - ob cesti pred blokom in za stanovalce v podzemni garaži pod blokom,
- Dovozi z avtomobilom v podzemne garaže so urejeni preko pokritih ramp, intervencijski dovozi so speljani z vozišča oziroma s ploščadi,
- Dostopi pešcev s severne strani po ploščadi,
- Ureditev ploščadi na severni strani pred vhodom v blok:
 - mora biti kvalitetno tlakovana,
 - mora biti ustrezno razsvetljena,
 - zagotavljati mora možnost parkiranja koles,
 - lahko je urejena z nizkim grmičevjem ali cvetličnimi gredami,
- Vrt na južni strani bloka mora biti hortikulturno urejen in dopolnjen z mikrourbano opremo (klopi, igrala, smetnjaki, luči ipd.) z možnostjo igre za otroke do 6 let starosti,

Stanovanjska objekta A1 - A2

- Tip objekta - 3 delni lamelni blok,
- Orientacija objekta - V-Z,
- Etažnost:
 - osrednji del bloka K+P+4,
 - S in J končni del bloka K+P+3,
 - najvišje etaže morajo biti zamaknjene za gradbeno linijo oziroma gradbeno mejo, tako je vizualni vtis objekta manjši,
- Maksimalno število stanovanj v bloku je odvisno od zagotavljenega števila parkirnih mest v pripadajoči podzemni garaži (min. 1 parkirno mesto na 1 stanovanje).
- Tlorisni gabariti - v okviru gradbenih mej in gradbenih linij,
- Streha - ravna
- Parkiranje - parkirni prostori za obiskovalce so ob cesti pred blokom in za stanovalce v podzemni garaži pod blokom.

- Dovozi z avtomobilom v podzemne garaže so urejeni preko pokritih ramp, intervencijski dovozi pa so speljani z vozišča oziroma s ploščadi.
- Dostopi pešcev - z zahodne strani po ploščadi,
- Ploščad na zahodni strani pred vhodom v blok:
 - mora biti kvalitetno tlakovana,
 - mora biti ustrezno razsvetljena,
 - zagotavljati mora možnost parkiranja koles,
 - urejena z nizkim grmičevjem ali cvetličnimi gredami,
- Otroško igrišče na zahodni strani pred blokom se hortikulturno uredi in dopolni z mikrourbano opremo (klopi, igrala, smetnjaki, luči ipd.);

Poslovno stanovanjski objekti C1 - C3

- Tip objekta - prostostoječa hiša - stanovanjsko poslovni objekt,
- Orientacija objekta - V-Z,
- Etažnost - P+2,
- Tlorisni gabariti - v okviru gradbenih mej in gradbenih linij,
- Streha - ravna ali v naklonu do 35°, os slemena v smeri S-J,
- Parkiranje - za obiskovalce in stanovalce na zunanjem parkirišču pred blokom,
- Dovozi z avtomobilom so speljani z vozišča.
- Ploščadi med objekti:
 - morajo biti kvalitetno tlakovane,
 - morajo biti ustrezno razsvetljene,
 - urejene morajo biti z ustrezno mikrourbano opremo,
 - zagotavljati morajo možnost parkiranja koles,
 - urejene z nizkim grmičevjem ali cvetličnimi gredami,

Poslovno stanovanjska objekta P1 - P2

- Tip objekta - poslovno stanovanjski objekt,
- Orientacija objekta - S-J,
- Namembnost objekta:
 - pritličje, 1. in 2. etaža - poslovna
 - 3., 4., 5. in 6. etaža - stanovanjska
- Etažnost – objekt P1:
 - podolgovati del K+P+4,
 - kvadratni del K+P+6,
- Etažnost objekta P2:
 - podolgovati del K+P+4,
 - ožji del K+P+1,
- Maksimalno število stanovanj v bloku je odvisno od zagotovljenega števila parkirnih mest v pripadajoči podzemni garaži. (na 1 stanovanje 1,1 parkirno mesto in na 30 m² neto poslovnega prostora 1 parkirno mesto)
- Tlorisni gabariti - v okviru gradbenih mej in gradbenih linij,
- Streha - ravna
- Parkiranje za obiskovalce je predvideno ob cesti pred blokom in za stanovalce v podzemni garaži pod blokom,
- Dovozi z avtomobilom v podzemne garaže so urejeni preko pokrite rampe - nadstrešek rampe mora biti na severnem delu pokrit s koriti z zelenjem; intervencijski dovozi so speljani z vozišča oziroma s ploščadi,
- Dostopi pešcev so s severne oziroma južne strani po ploščadi,
- vhodi v stanovanja morajo biti ločeni od vhodov v poslovne prostore,
- Ploščad okoli objektov P1 in P2:
 - mora biti kvalitetno tlakovana,
 - mora biti ustrezno razsvetljena,

- urejena mora biti z ustrezno mikrourbano opremo,
- zagotavljati mora možnost parkiranja koles,
- lahko je urejena z nizkim grmičevjem ali cvetličnimi gredami,
- Vodna površina in spominsko kulturno obeležje se uredi na severni strani objekta P1,
- na jugo vzhodni strani objekta P2 je poudarjeno oblikovana talna površina (poseben tlak, posebna razsvetljava, igrala, skulpture ipd.).

Poslovni objekt P3

- Tip objekta - poslovni objekt,
- Orientacija objekta - S-J,
- Etažnost podolgovatega dela je pritlična, kvadratnega dela pa P+1,
- Tlorisni gabariti - v okviru gradbenih mej in gradbenih linij,
- Streha - ravna ali pod naklonom 37°,
- Parkiranje - parkirni prostori za obiskovalce so ob cesti in na parkirišču,
- Dovozi z avtomobilom so speljani z vozišča oziroma s ploščadi,
- Dostopi pešcev so z južne strani po ploščadi,
- Ploščad pred objektom:
 - mora biti kvalitetno tlakovana,
 - mora biti ustrezno razsvetljena,
 - urejena mora biti z ustrezno mikrourbano opremo,
 - zagotavljati mora možnost parkiranja koles,
 - urejena z nizkim grmičevjem ali cvetličnimi gredami,

Objekti ob Osojnikovi ulici

Obstoječa pozidava ob Osojnikovi ulici se ohranja. Za nove posege na tem območju so predpisane gradbene linije in gradbene meje v karti 5 »Urbanistični pogoji«. Kjer pa ni določenih gradbenih mej morajo biti objekti od parcelnih mej odmaknjeni vsaj 4 m. Etažnost objektov na tem območju je lahko največ P+1+M.

Bencinski servis

Bencinski servis mora ohranjati obstoječe izgrajene gabarite. Ustrezno mora z zelenjem oblikovati južni rob svoje parcele.

VI. POGOJI ZA UREJANJE ZELENIH POVRŠIN

9. člen

Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtega prostora kot je razvidno v grafični prilogi.

Izbira rastlinskih vrst, oprema otroških igrišč, športnih igrišč, izbira tlakov, svetil, klopi, miz se natančneje določi v projektni dokumentaciji, ki pa mora upoštevati zasnovo zelenih površin prikazano v grafičnem delu zazidalnega načrta. Zagotoviti je treba enotno mikrourbano opremo (tlak, svetila, koši za odpadke, igrala itd.) in enotno zasaditev.

Ureditev promenade:

- razčleni se jo s športnimi in otroškimi igrišči;
- opremi se jo z mikrourbano opremo (tlaki, svetila, klopi, igrala, smetnjaki ipd.);
- ob robovih se izvede nivojsko dvignjen teren za kotalkanje.
- otroška igrišča morajo zadostiti potrebam otrok od 6-12 let,

- uredi se dvojje večjih športnih igrišč za otroke nad 12 let.
- vsa igrišča je treba opremiti z igrali, ki so primerna starostni stopnji otrok določenega igrišča;

Ureditev drugih odprtih površin:

- ob vseh parkiriščih, peš poteh, cestah se linijsko zasadijo drevesa oziroma grmičevje;
- postavi se ustrezno javno razsvetljavo;
- za starostne stopnje do 3 let in od 3 do 6 let se uredijo igrišča v atrijih večstanovanjskih hiš;
- na ostalih predvidenih zelenih površinah se zagotovijo tratne ploskve, ki se jih členi z drevninami;
- na severozahodni strani, pred objektom P1, se uredi vodna površina in skulptura na tratni ploskvi;
- na izteku promenade, za objektom P2, se uredi poudarjeno oblikovano talno površino (poseben tlak, posebna razsvetljava, igrala, skulpture ipd.).
- posebni elementi oblikovanja odprtega prostora: zaradi oblikovane razpoznavnosti soseske, so na različnih odprtih površinah predvidene enotno oblikovane klopi - zidovi višine do 50 cm, z lesenimi oblogami na vrhu in z ustrezno osvetlitvijo.

VII. POGOJI ZA UREJANJE PROMETA

10. člen

Cestno omrežje

Obodne ceste območja obravnave so: Čufarjeva cesta, Železnikova ulica, Šolska ulica in Osojnikova ulica.

Šolska ulica in odsek dovozne ceste do parkirišča pri pokopališču, ki v nadaljevanju postane del "podaljška" Nazorjeve, se rekonstruirata. Izgraditi pa je treba naslednje ceste:

- "podaljšek" Nazorjeve od Šolske do Osojnikove (cesta A),
- cesta vzhod – zahod ob poslovnih objektih (cesta B),
- dovozna cesta ob zazidavi v jugovzhodnem delu območja (cesta C),
- dovozni cesti do stanovanjskih objektov (cesti D1 in D2).

Kot del cestnega omrežja so načrtovane tudi dovozne ceste do parkirišč in podzemnih garaž (rampe).

Načrtovane ceste in ulice se uredijo kot je navedeno v nadaljevanju:

Šolska ulica

Šolska ulica se rekonstruira. Vozišče je treba razširiti, ob njem urediti na obeh straneh zeleni pas (drevored) in pločnik kot skupno peš in kolesarsko površina. Šolska ulica se uredi s profilom 16,5 m (vozišče – 6,0 m, drevored – 2,0 in 2,5 m, obojestransko skupno peš in kolesarska površina – 2 x 3,0 m). Ulica je dvosmerna in dvopasovna. Na severu se izteče v obstoječi priključek na Čufarjevo in se nanjo podrejeno priključuje. Križišče Čufarjeve in Šolske se semaforizira. Na jugu se Šolska priključi na Železnikovo; današnji priključek se rekonstruira.

"Podaljšek" Nazorjeve – cesta A

Nazorjeva ulica se zahodno od Šolske podaljša do Osojnikove. Nanjo se priključujejo vse dovozne ceste do stanovanjskih objektov severno od nje in do parkirišča in zazidavo južno od nje. Izgraditi jo je treba z naslednjimi elementi: vozišče – 5,5 m, na severni strani drevored – 2,5 m, obojestranski pločnik kot skupna peš in kolesarska površina – 2 x 3 m. Pločnik na južni strani se v osrednjem delu ceste steče na ploščad. Na sredini vozišče prekinja povozna ploščad. Ploščad funkcionira tudi kot ukrep za umirjanje prometa. Cesta je dvosmerna in dvopasovna. V štirikrakem križišču se podrejeno priključi na Šolsko in v trikrakem križišču, prav tako podrejeno, na Osojnikovo ulico.

Cesta vzhod – zahod ob poslovnih objektih – cesta B

Cesta se uredi kot parkirna ulica. Z nje se uredijo vsi dostopi do poslovnih objektov, do parkirišč in garaže severno od nje. Izgraditi jo je treba z naslednjimi elementi: vozišče – 5,5 m, obojestranski parkirni pas: 2 x 5,0 m. Na sredini vozišče prekinja povozna ploščad. Ploščad funkcionira tudi kot ukrep za umirjanje prometa. Cesta je dvosmerna in dvopasovna. V trikrakem križišču se podrejeno priključi na vzhodu na Šolsko, na zahodu pa na Osojnikovo ulico.

Dovozna cesta ob zazidavi v jugovzhodnem delu območja – cesta C

Cesto je treba izgraditi z naslednjimi elementi: vozišče – 5,5 m, parkirni pas: 5,0 m. Z nje se uredijo vsi dostopi do poslovnih objektov in do parkirnih površin. Cesta je dvosmerna in dvopasovna. Na severu se v štirikrakem križišču priključuje na cesto A, v jugovzhodnem delu pa na Šolsko ulico.

Dovozni cesti do stanovanjskih objektov – cesta D1 in cesta D2

Cesti je treba izgraditi s širino vozišča 5,5 m, cesto D1 z obojestranskim parkirnim pasom 5,0 m, cesto D2 pa z enostranskim parkirnim pasom 5,0 m. S cest se uredijo vsi dostopi do stanovanjskih blokov, dovozi (rampe) do garaž pod njimi, s ceste D2 pa tudi dovozne ceste do stanovanjskih hiš – dvojčkov. Obe cesti se na jugu priključita na cesto A, na severu pa se slepo zaključita.

Višinski poteki rekonstruiranih cest in novogradenj se prilagodijo izgrajenim cestam in cestnim priključkom. Niveleta odsekov novih cest se definira s koto priključitve na obstoječo cesto. V območju križišč na obodnih cestah je treba zagotoviti preglednost (pregledni trikotnik) za hitrost 50 km/h.

Vse ceste in ulice so dvosmerne. Znotraj območja zazidave je prepovedan promet za tovorna vozila, razen za dostavo. Znotraj območja zazidave sta prednostni cesti A in B, vse notranje ceste pa se podrejeno priključujejo na obodne ceste.

Mirujoči promet

Za parkiranje osebnih vozil so predvidena zunanja parkirišča in podzemne garaže.

Pod poslovnima objektoma (objekta P1 in P2) je treba izgraditi garaži (Ga1 in Ga2 s skupno rampo), ob objektu P3 pa zunanje parkirišče.

Pod stanovanjskimi bloki (objekti A1, A2 in od B1 do B8) je treba izgraditi podzemne garaže (od Ga3 do Ga12), po dve garaži imata skupno dovozno rampo. Garaže so načrtovane s kapaciteto najmanj eno garažno mesto / stanovanje. Za obiskovalce in tudi stanovalce so namenjena še parkirna mesta ob dovoznih cestah D1 in D2, delno tudi ob cesti B. V garažah pod stanovanjskimi bloki se v podaljšku garažnih mest lahko uredijo prostori za shrambo.

Nad dovoznimi rampami do garaž naj bodo nadstreški.

Ob dvojčkih je treba urediti parkirna mesta (2 PM/enoto), ki se lahko nadkrijejo; obiskovalci pa parkirajo ob cesti D2. Za parkiranje osebnih vozil se lahko izgradijo tudi garaže v sklopu stanovanjskega objekta.

Pri poslovnih objektih (objekti C1, C2, C3) na jugovzhodnem delu območja obravnave se uredijo parkirna mesta in parkirišče ob cesti C. Slednje parkirišče in parkirišče ob priključku podaljška Nazarjeve oz. ceste A na Osojnikovo je namenjeno tudi za parkiranje obiskovalcev pokopališča.

Garaže in parkirišča morajo imeti 5% parkirnih mest, vendar najmanj eno parkirno mesto, namenjenih vozilom oseb z invalidnimi vozički.

Dostava in intervencija

Poti za intervencijska vozila (rešilna, gasilska in policijska vozila, vozila zaradi intervencijskih vzdrževanj in podobno) so speljane z vozišča, kjer to ni možno pa s ploščadi (čez spuščeni robnik). Intervencijske poti morajo biti utrjene, ureditve zelenih površin pa ne smejo ovirati interventnih voženj.

Dostavne poti so prav tako speljane z vozišča in preko ploščadi. Dostavna pot preko ploščadi se lahko s talno ureditvijo loči od ureditve ostale ploščadi.

Peš in kolesarski promet

Mrežo peš poti sestavljajo pločniki ob obodnih in notranjih cestah, dopolnjuje jih sistem vzdolžnih in prečnih peš povezav ter osrednja promenada v smeri sever – jug. Vse površine namenjene pešcem morajo biti urejene tako, da omogočajo neovirano gibanje invalidom.

Za kolesarski promet se izgradi skupna peš in kolesarska površina ob Šolski ulici in ob cesti A. Drugje po območju zazidave se kolesarji vodijo po vozišču, peš poteh in ploščadih. Ob vseh objektih je treba urediti odstavna mesta za kolesa. Število odstavnih mest za kolesa se določi glede na vrsto in obseg dejavnosti.

Javni potniški promet

Območje zazidave se na omrežje javnega mestnega avtobusnega potniškega prometa priključuje preko obstoječih postajališč na Čufarjevi in Osojnikovi ulici.

VIII. POGOJI ZA UREJANJE KOMUNALNE IN ENERGETSKE INFRASTRUKTURE

11. člen

Splošno

Za predvideno infrastrukturo je potrebno izdelati projektno dokumentacijo. 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 ni mogoče doseči, je potrebno vodovod primerno zaščititi (glineni naboj).

Potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav je razviden iz grafične priloge št. 8 – »Situacija komunalne in energetske infrastrukture«.

Vodooskrba

Vodovodni cevovod JE DN 500, ki prečka južni del območja zazidave, je treba prestaviti na zahodno stran Šolske ulice.

Vodovodni cevovod LŽ DN 200 na severozahodnem delu območja je možno opustiti ob pogoju, da se z ustrežno navezavo (jašek) povežeta vodovodna cevovoda LŽ DN 200 in JE DN 500 na južni strani Čufarjeve ceste.

Za potrebe celovite vodooskrbe območja je potrebno v predvidenih prometnicah zgraditi cevovod LŽ DN 100 duktil, v krožnih navezavah
Obstoječi vodovodni cevovod v Šolski ulici bo potrebno rekonstruirati.
Zgraditi je treba vse hišne priključke.

Zgraditi je treba naprave za požarno varnost. Požarno varnost je potrebno zagotoviti z razmestitvijo ustreznega števila hidrantov. Dimenzije novih cevovodov morajo biti v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. l. SFRJ št. 30/91). Po istem pravilniku je treba zagotoviti tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Predvidi naj se najmanjša količina požarne vode 10 l/s. Hidranti naj bodo podtalni, ločeni od prometnih površin, tako da so dostopni ob vsakem času.

Odvajanje odpadnih voda

Padavinske vode v zelenih površinah naj ponikajo, meteorne vode iz parkirnih in cestnih površin je treba speljati preko lovilcev olj v mešan kanalizacijski sistem; strešne vode se preko peskolov speljejo v ponikovalnice.

Vsa kanalizacija mora biti zgrajena v vodotesni izvedbi.

Za odvajanje padavinskih in sanitarnih vod je treba zgraditi naslednje:

- kanalizacijsko omrežje od križišča Šolska ulica – Nazorjeva ulica, do križišča nove Zrkovske ceste s Kosovelovo, s priključitvijo na predviden razbremenilnik
- nove kanalizacijske zbiralnike (mešan sistem) v predvidenih povezovalnih cestah, v primerni globini (odvodnjavanje garaž) in s priključitvijo na omrežje v Šolski ulici.
- del kanalizacijskega omrežja v Čufarjevi (bivša Greenwiška ulica) je potrebno zaradi lokacije objekta P1 opustiti in zgraditi prevezavo v Čufarjevi (nov kanal), z navezavo na obstoječi kanal Ø 30
- lovilce olj za iztok v kanalizacijsko omrežje na parkirnih in cestnih površinah.

Elektro omrežje in javna razsvetljava

Za napajanje predvidenih objektov je treba zgraditi novo transformatorsko postajo, moči 2 x 630 kVA z lokacijo v centru potrošnje.

Novo TP je treba vključiti v obstoječ elektroenergetski sistem z visokonapetostnim kablovodom. Izvede se dvostransko napajanje.

Za široko potrošnjo je znotraj območja treba zgraditi nizkonapetostno kabelsko omrežje, napajano iz nove TP.

V novo traso je potrebno prestaviti del električnega kabla visoke napetosti, ki poteka preko predvidene zazidave na jugovzhodnem delu območja, v smeri od RTP Melje do TP 84.

Objektov C1, C2 in C3 ni mogoče graditi, preden nista prestavljena dva 10 (20) kV kablovoda na ustrezno novo traso – izven gradbenih jam.

Za elektroenergetske kable na odsekih, kjer bodo ostali pod povoznimi in asfaltnimi površinami je treba zgraditi mehansko zaščito oz. kabelsko kanalizacijo ali pa jih tudi prestaviti na novo lokacijo. Za prestavitve in za mehansko zaščito kablov je treba pridobiti upravno in projektno dokumentacijo.

Parkirišča in dovozne poti je treba osvetliti z enotnimi, primernimi svetilkami (kandelaber višine 5 m povezovalne ceste pa s svetilkami, na kandelabrih 7 m višine.

Napajanje se izvede iz nove TP preko omrežja javne razsvetljave.

Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kabelsko razdelilnega sistema

Za priključitev uporabnikov na telekomunikacijsko omrežje je treba dograditi kanalizacijsko TK omrežje in priključke do posameznih objektov.

Načrtovani objekti se bodo lahko vključili v TK omrežje na osnovi prostih kapacitet lokalne telefonske centrale na Pobrežju, za kar je treba naročiti ustrezen projekt priključitve pri pristojni gospodarski družbi.

Zgraditi je treba omrežje KRS. Predvideno območje pridobi signal za KRS iz primarne omarice postavljene v križišču Čufarjeve ulice in Ul. Štrauhovih ter v križišču Čufarjeve ulice in Nabrežne ulice. Smer primarnega kabla bo potekala od primarne omarice v križišču Čufarjeve ulice in Ul. Štrauhovih do križišča Železnikove ulice in Šolske ulice ter od Osojnikove ulice do objektov.

Vsi objekti se povežejo z zemeljskimi vodi. Notranja instalacija se izvrši v zvezdno vezavo.

Oskrba s plinom in ogrevanje

Za priključitev uporabnikov na plin je treba zgraditi nizekotlačni 0.1 barski plinovodni cevovod v povezovalnih cestah, z navezavo na plinovod v Šolski ulici in dograditi plinovodni 0.1 bar cevovod v Šolski ulici, od Železnikove ulice do Goce Delčeva ulice, ter od obstoječega plinovoda naprej po Ul. Štrauhovih (severno). Zgraditi je treba priključke do objektov.

Obravnavano območje je potrebno ogrevati iz centralne kotlovnice na zemeljski plin, ki bo v upravljanju Toplotne oskrbe Maribor.

Ravnanje z odpadki:

Lokacija za ločeno zbiranje odpadkov (ekološki otoki) je predvidena na javnih mestih in sicer v skladu s predvidenim načrtom ravnanja z odpadki v mestni občini Maribor.

Na javnih površinah je potrebno zagotoviti zadostno količino košev za odpadke.

Upoštevati je potrebno veljavni Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Maribor.

IX. POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA IN PROTIPOŽARNA VARNOST

12. člen

Varstvo voda

Negativne vplive na podtalnico v času gradnje in po njej je potrebno preprečevati z naslednjimi ukrepi:

- pri gradnji se ne smejo uporabiti materiali, ki vsebujejo nevarne spojine;
- odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in v infrastrukturnih objektih na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podtalnico; z njimi je potrebno ravnati v skladu z določili Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja;
- odvodnjavanje vod z vseh utrjenih površin mora biti urejeno tako, da ni možno neposredno odtekanje vode v podtalje.

Vsi posegi morajo glede preprečevanja onesnaževanja podtalnice in drugih tekočih in stoječih voda upoštevati vso zakonodajo, ki obravnava varstvo voda.

Varstvo zraka

Ukrepi v času gradnje obsegajo:

- vlaženje sipkih materialov in nezaščitenih površin in odkritih delov trase ob suhem in vetrovnem vremenu;
- preprečevanje nekontroliranega raznosa materialov iz gradbišča s transportnimi sredstvi.

Vsi posegi morajo glede preprečevanja onesnaževanja zraka upoštevati vso zakonodajo, ki obravnava področje varstva zraka.

Varstvo pred hrupom

V skladu z uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju je treba v območju urejanja zagotoviti pogoje za območje III. stopnje varstva pred hrupom.

Varstvo pred požarom

Požarna varnost objektov in drugih ureditev se zagotovi skladno z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Požarna varnost je treba zagotoviti z izvedbo požarnega razvoda z razmestitvijo ustreznega števila hidrantov. Po Pravilniku o tehničnih normativih za zunanje in notranje hidrantno omrežje za gašenje požarov 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).

Vsi posegi morajo biti načrtovani tako, da je zagotovljen dostop za gasilska vozila in razmeščanje opreme za gasilce. Projektant mora izdelati študijo požarne varnosti, v kateri morajo biti poti za umik in intervencijo obdelane kompleksno za celotno območje.

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

Individualne hiše – dvojčki - morajo biti ločene s požarnim zidom 2 urne odpornosti.

X. ETAPNOST IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NAČRTA

13. člen

V prvi fazi je potrebno območje komunalno opremiti.

Izvajanje zazidalnega načrta ni časovno pogojeno. Gradnja posameznih objektov je medsebojno načeloma časovno neodvisna. V skladu z možno etapnostjo izvedbe posameznih funkcionalnih sklopov objektov in garaž je zagotovljena medsebojno neodvisna gradnja.

XI. TOLERANCE PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA

14. člen

Tolerance glede oblikovanja objektov

Pri vseh objektih je potrebno upoštevati regulacijske elemente, ki so razvidni iz grafične priloge št.5 »Urbanistični pogoji«.

Tolerance glede gradbenih linij in gradbenih mej:

- tolerance glede gradbenih linij:
 - za vse objekte: do ± 1 m,
 - pri severnih gradbenih linijah objektov P3 in P2 so možne tolerance samo v smislu zmanjšanja objektov;
- tolerance glede gradbenih mej:
 - za objekte D1-D6: južne gradbene meje imajo toleranco do +1 m, severne in vzhodne gradbene meje pa imajo tolerance samo v smislu zmanjšanja objektov;
 - za objekte C1-C2: ± 2 m,
 - za objekte B1-B8: + 5m oz. -1m,

– za objekte A1-A2: + 3m oz. –1m,
Atrij objektov B1 – B6 je možno pozidati maksimalno za eno četrtno velikosti atrija, ki je predviden v grafični prilogi karta 4 »Zazidalni situacija«.

Tolerance glede infrastrukture

Odstopanja od tehničnih rešitev (komunalna, energetska in prometna infrastruktura, omrežje zvez) določenih s tem zazidalnim načrtom so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega ali hidrotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve, ki pa ne smejo spreminjati vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati videz obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalne in delovne pogoje in ne smejo povečati negativne vplive na okolje.

Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih soglasodajalci podali k temu lokacijskemu načrtu. V primeru odstopanj od pogojev, je treba ponovno pridobiti soglasje soglasodajalcev, da so njihovi pogoji upoštevani. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

15. člen

Zazidalni načrt je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Maribor – na Zavodu za prostorsko načrtovanje ,
- Mestni četrti Pobrežje in
- Upravni enoti Maribor.

16. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo na območju obravnave opredeljenem v 3. členu tega odloka, veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 26/98).

17. člen

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

Številka: 35201 – 11/99 1700 14

dat:si/zaz. načrti/Čufarjeva – Šolska/osnutek odloka – 6.8.02
Številka: 35201 - 11/99 1700 14
Datum: 7. 8. 2002

O B R A Z L O Ž I T E V

ODLOKA O ZAZIDALNEM NAČRTU ZA OBMOČJE MED ČUFARJEVO, ŠOLSKO IN OSOJNIKOVO ULICO V MARIBORU (deli PPE Po3-S, Po4-KE, Po5-S) - prva obravnava -

1. Razlogi in podlage za pripravo zazidalnega načrta

Območje zazidalnega načrta leži na Pobrežju v vzhodnem delu mesta Maribor in predstavlja nepozidani del severno od pobreškega pokopališča z nedorečenim statusom okoliških gradenj. Z izvedbo zazidalnega načrta bo možno izpeljati investicije v raznolike stanovanjske (individualna, neprofitna, varovana in stanovanja za trg), poslovno trgovske in javne programe, saj prostor omogoča namestitvev stanovanjskih in centralnih območij mesta ter oblikovanje edine večje javne urejene zelene površine Pobrežja.

Velikost območja je 9,15 ha in predstavlja površino v neposredni bližini mestnega pokopališča na Pobrežju med Čufarjevo, Šolsko in Osojnikovo ulico.

Z Odlokom 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.2/01) je območje namenjeno površinam za stanovanja in dopolnilne dejavnosti, površinam za zelenje, centralnim dejavnostim ter površinam za promet. Območje se začasno ureja s prostorskimi ureditvenimi pogoji za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 26/98) do sprejetja zazidalnega načrta.

Območje je v glavnem nezazidano in predstavlja prazno površino, ki se trenutno uporablja za potrebe kmetijske dejavnosti.

Zazidalni načrt je izdelan na podlagi »Programa priprave zazidalnega načrta za območje med Čufarjevo, Šolsko in Osojnikovo ulico v Mariboru« (MUV št. 14/01 z dne 1.6.2001), ki predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

2. Glavne vsebinske rešitve v odloku

Območje obravnave je nezazidano stavbno zemljišče, ki ga v naravi označuje vrtičkarstvo, poljedelstvo in neurejeno parkiranje ob robu območja v bližini pokopališča.

Funkcije območja določa **4. člen**: površina je namenjena pretežno stanovanjski gradnji s parkovnimi površinami v centralnem delu in poslovni ter storitveni dejavnosti ob pomembnejših prometnicah.

Število in namembnost posegov sta podrobno navedeni v **6. in 7. členu**: skupaj je predvidenih 22 objektov, od tega 6 individualnih stanovanjskih dvojčkov, 2 lamelna stanovanjska bloka in 8 vila blokov ter 6 poslovno stanovanjskih.

Zazidalni načrt predvideva pretežno stanovanjski program z zeleno parkovno površino v osrednjem delu območja in poslovno trgovski na robnem delu, predvsem ob Čufarjevi ulici.

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 kolektivna, z zagotavljanjem parkiranja za stanovanjske oz. poslovne dejavnosti na lastnem funkcionalnem zemljišču.

V **9. členu** je urejanje odprtih površin predpisano z enotno ureditvijo zelenih površin in urbane opreme.

Urejanje prometnih površin je določeno v **10. členu**: prometno omrežje obravnavanega območja sestavljajo obstoječe obodne ceste (Osojnikova, Čufarjeva, Šolska in Železnikova ulica) in predvidene novogradnje »podaljšek« Nazorjeve ulice od Šolske do Osojnikove, cesta vzhod – zahod ob poslovnih objektih in dovozne ceste do stanovanjskih objektov, parkirišč in garaž.

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

Predvideni objekti in ureditve ne bodo poslabšale stanja okolja, sicer pa so pogoji določeni še v **12. členu** s seznamom predpisov, ki jih je potrebno upoštevati v vseh fazah realizacije zazidalnega načrta.

Faznost izgradnje določa **13. člen**. Najprej je potrebno območje komunalno opremiti, zatem pa je možna izvedba posameznih sklopov objektov, ki so med seboj časovno in funkcionalno neodvisni.

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 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 sanacijo terena.

Prav tako niso presojeni stroški za načrtovano izgradnjo objektov visokih gradenj, 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.

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

V oceni stroškov so zajete samo kvadrature **javnih površin** (površine za javne ceste, površine za javna parkirišča, površine za hodnike, površine za ureditev javnih zelenih površin), ki smo jih zajeli tudi pri odkupu zemljišč.

Komunalna in energetska infrastruktura ter omrežje zvez je izračunana za celotno območje zazidalnega načrta.

Cene so izbrane in ocenjene kot povprečne pri posameznih izvajalcih, ki se ukvarjajo z izvedbo gradenj in pripadajočih storitev. Cene veljajo za januar 2002.

1.	Odkup zemljišča za javne površine 18.517 m ² á 8500,00 SIT/m ²	157.394.500,00 SIT
2.	Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč Opomba: Za odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč ali gozda velja 112. člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ)- Ur. list RS št. 59/96	0,00 SIT
3.	Stroški prepisov, cenitev, davki, urejanje lastniških listin ocenjeno	7.500.000,00 SIT
4.	Projekti komunalne in energetske infrastrukture, projekt cest in ZN	17.000.000,00 SIT
5.	Rušitve - skupaj	5.651.900,00 SIT
5.1.	Rušenje zidanih objektov 1114 m ² á 5000,00 SIT/ m ²	5.570.000,00 SIT
5.2.	Rušenje lesenih objektov 39 m ² á 2100,00 SIT/ m ²	81.900,00 SIT
6.	Odškodnine – skupaj	74.120.520,00 SIT
6.1.	Odškodnina za gostinski objekt 333 m ² á 97.440,00 SIT/ m ²	32.447.520,00 SIT
6.2.	Odškodnina za gospodarski objekt 781 m ² á 52.200,00 SIT/ m ²	40.768.200,00 SIT
6.3.	Odškodnina za leseni objekt 39 m ² á 23.200,00 SIT/ m ²	904.800,00 SIT
7.	Zakoličenje - skupaj	1.320.044,00 SIT
7.1.	Zakoličenje komunalnih vodov 7,971 km á 132.000,00 SIT/km	1.052.172,00 SIT
7.2.	Zakoličenje osi cest 1,522 km á 176.000,00 SIT/km	267.872,00 SIT
8.	Komunalna infrastruktura - skupaj	69.851.825,00 SIT
8.1	Predviden vodovod LŽ DN 100 883 m' á 14.010,00 SIT/m'	12.370.830,00 SIT
8.2.	Demontaža in prestavitev vodovoda JE DN 500	20.000.000,00 SIT

8.3.	Demontaža vodovoda LŽ Ø 200 113 m' á 10.000,00 SIT/m'	1.130.000,00 SIT
8.4.	Kanalizacija 981 m' á 33.895,00 SIT/m'	33.250.995,00 SIT
8.5.	Demontaža kanalizacije Ø 50 155 m' á 20.000,00 SIT/m'	3.100.000,00 SIT
9.	Omrežje zvez - skupaj	14.503.200,00 SIT
9.1.	TK kanalizacija 754 m' á 6000,00 SIT/m'	4.524.000,00 SIT
9.2.	KKS omrežje 1120 m' á 8910,00 SIT/m'	9.979.200,00 SIT
10.	Energetska infrastruktura - skupaj	128.581.500,00 SIT
10.1.	Električni kabel V.N. 1,120 km' á 17.000.000,00 SIT/km	19.040.000,00 SIT
10.2.	Demontaža električnega kabla V.N. 0,149 km' á 8.500.000,00 SIT/km	1.266.500,00 SIT
10.3.	Električni kabel N.N 0,925 m' á 13.000.000,00 SIT/km	12.025.000,00 SIT
10.4.	Javna razsvetljava (5-7 m kandelaber na 15-20 m razd.) 2133 m' : 20 = 107 107 kand. á 650.000,00 SIT/stoj.m.	69.550.000,00 SIT
10.5.	Plin 890 m' á 30.000,00 SIT/m	26.700.000,00 SIT
11	Prometne površine (javne) - skupaj	113.414.000,00 SIT
11.1.	Predvidene asfaltirane ceste, parkirišča 11 634 m ² á 7.700,00 SIT/m ²	89.581.800,00 SIT
11.2.	Rekonstrukcija ceste 2412 m ² á 5.775,00 SIT/m ²	13.929.300,00 SIT
11.3.	Hodnik 2021 m ² á 4.900,00 SIT/m ²	9.902.900,00 SIT
12.	Odprte površine (javne) – skupaj	25.480.000,00 SIT
12.1.	Tlakovane ploščadi 3477 m ² á 6.000,00 SIT/m ²	20.862.000,00 SIT
12.2.	Zelenice 1460 m ² á 2300,00 SIT/m ²	3.358.000,00 SIT

12.3. Drevesa
105 kom á 12.000,00 SIT/kom 1.260.000,00 SIT

Opomba: V oceno niso zajete športne površine zaradi premalo natančnih podatkov.

REKAPITULACIJA STROŠKOV PO VRSTAH OD 1 DO 12

1.	Odkup zemljišča	157.394.500,00 SIT
2.	Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč	0,00 SIT
3.	Stroški prepisov, cenitev, davki, urejanje lastniških listin	7.500.000,00 SIT
4.	Projekti kom. in energetske infrastrukture, projekti cest in ZN	17.000.000,00 SIT
5.	Ružitve	5.651.900,00 SIT
6.	Odškodnine	74.120.520,00 SIT
7.	Zakoličenje	1.320.044,00 SIT
8.	Komunalna infrastruktura	69.851.825,00 SIT
9.	Omrežje zvez	14.503.200,00 SIT
10.	Energetska infrastruktura	128.581.500,00 SIT
11.	Prometne površine	113.414.000,00 SIT
12.	Odprte površine	25.480.000,00 SIT
SKUPAJ STROŠKI		614.817.489,00 SIT

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