

NALOGA: **PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
ZA DEL OBMOČJA S8 IN Š8/1 (Rt5-SD) PRISTAN
V MARIBORU**

NAROČNIK: Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, d.o.o
Grajska ul. 7, Maribor

IZDELAL: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.,
Grajska ul. 7, Maribor

NOSILEC
NALOGE: Marinka KONEČNIK KUNST, univ. dipl. ekon.

SODELAVCI: Vesna POLANC MARINIČ, univ. dipl. inž. arh.
Tatjana HREŠČAK, inž. gr.
mag. Zoran ŽIVEC, univ. dipl. inž. stroj.
Jože KOS GRABAR, univ. dipl. inž. geod.
Nada ŽIVEC, inž. gr.
Leopold DROZG, univ. dipl. ekon., zunanji sodelavec

ŠT. NALOGE: 4/2003

IZDELANO: marec 2004

DIREKTOR:
Milan ŽELEZNIK, univ. dipl. prav.

VSEBINA:

Tekstualni del:

	Stran
1. Uvod	4
2. Pravne podlage in namen izdelave programa opremljanja stavbnih zemljišč	5
3. Podatkovne in druge osnove za izdelavo programa opremljanja stavbnih zemljišč za del območja S8 in Š8/1 (Rt5-SD) Pristan v Mariboru	9
4. Načrtovana ureditev dela območja S8 in Š8/1 (Rt5-SD) Pristan v Mariboru s tehničnim opisom	11
4.1. Naravne značilnosti območja obravnave	12
4.2. Ustvarjene razmere na območju obravnave	12
4.3. Koncept pozidave območja obravnave	13
4.4. Rušitve	14
4.5. Prometna infrastruktura	15
4.6. Vodovodna infrastruktura	18
4.7. Kanalizacijska infrastruktura	19
4.8. Elektroenergetska infrastruktura in javna razsvetljava	20
4.9. Plinovodna in toplovodna infrastruktura	21
4.10. Ostale vrste infrastrukture	23
4.11. Zelene in odprte površine	23
5. Površine: zemljiške in gradbene parcele	24
5.1. Zemljiške parcele na območju obravnave	24
5.2. Gradbene parcele za ceste, pešpoti in zelene površine	24
5.3. Gradbene parcele za posamezne investicije	26
5.4. Površine na območju obravnave – rekapitulacija	28
6. Stroški opremljanja dela območja S8 in Š8/1 (Rt5-SD) Pristan v Mariboru	29
6.1. Odškodnine za zemljišča	32
6.2. Stroški rušitev	33
6.3. Stroški za dokumentacijo	34
6.4. Stroški komunalnega opremljanja zemljišč	35
6.4.1. Stroški prometne infrastrukture	35
6.4.2. Stroški vodovodne infrastrukture	37
6.4.3. Stroški kanalizacijske infrastrukture	38
6.4.4. Stroški javne infrastrukture	40
6.4.5. Stroški plinovodne infrastrukture	41
6.4.6. Stroški toplovodne infrastrukture	43
6.4.7. Stroški za zelene površine	45
6.4.8. Stroški komunalnega opremljanja zemljišč – rekapitulacija	46
6.5. Stroški opremljanja na območju obravnave – skupaj	49
7. Delitev stroškov	51
7.1. Preračun ocenjenih stroškov na m ² neto stavbnih parcel	51
7.2. Delitev stroškov po virih financiranja	56
7.3. Dinamika financiranja opremljanja zemljišč	58
8. Zaključek	61

Priloge:

1. Priloga 1: Tabela s parcelami, ki so vključene v območje obravnave po zazidalnem načrtu
2. Priloga 2: Tabela s parcelami oz. njihovimi deli, potrebnimi za posamezne ceste oz. ulice, pešpoti in zelene površine
3. Priloga 3: Tabela s parcelami oz. njihovimi deli, potrebnimi za posamezne gradbene parcele
4. Priloga 4: Odlok o zazidalnem načrtu dela območja S-8 in Š-8/1 – Pristan v Mariboru
5. Priloga 5: Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta dela območja S8 in Š8/1 (Rt5 – SD) – Pristan v Mariboru

Grafične priloge:

1. Izsek iz zazidalnega načrta za del območja S - 8 in Š – 8/1 (Rt5-SD) – spremembe in dopolnitve; karta št. 3: Situacija rušitev (M – 1:500; pomanjšava na format A3)
2. Izsek iz zazidalnega načrta za del območja S - 8 in Š – 8/1 (Rt5-SD) – spremembe in dopolnitve; karta št. 4: Zazidalna situacija z zasnovo ureditve zelenih površin (M – 1:500; pomanjšava na format A3)
3. Izsek iz zazidalnega načrta za del območja S - 8 in Š – 8/1 (Rt5-SD) – spremembe in dopolnitve; karta št. 6: Situacija prometa s prikazom podzemnih garaž (M – 1:500; pomanjšava na format A3)
4. Izsek iz zazidalnega načrta za del območja S - 8 in Š – 8/1 (Rt5-SD) – spremembe in dopolnitve; karta št. 8: Situacija komunalnih naprav (M – 1:500; pomanjšava na format A3)

1. UVOD

Zakon o stavbnih zemljiščih iz leta 1997 je določal, da je gradnja objektov dovoljena samo na opremljenih stavbnih zemljiščih. Pri tem je opredelil opremljeno stavbno zemljišče kot tisto zemljišče, za katerega so zagotovljeni priključki na naslednjo javno infrastrukturo:

- javno vodovodno omrežje
- javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic
- javno elektroenergetsko omrežje
- dovoz na javno cesto.

Zakon je določal, da opremljanje stavbnih zemljišč zagotavlja občina. Izvaja se na podlagi *programa opremljanja stavbnih zemljišč*, ki ga za eno ali več let sprejme pristojni občinski organ.

Podobno ureditev kot stari ohranja tudi novi zakon o urejanju prostora (ZUreP-1; Ur. list RS, št. 110/02, 8/03 – popravek in 58/03 – ZZK-1). Slednji sicer operira z instrumentom z nekoliko drugačnim imenom: določa oz. opredeljuje program opremljanja, ki pa ima podobno vsebino, funkcijo in pomen kot program opremljanja stavbnih zemljišč.

Ta trditev je potrjena tudi s tem, da sta vsebina programa opremljanja ter metodologija njegove priprave do izdaje novega predpisa po ZUreP-1 urejeni v Navodilu o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč, ki ga je v januarju 1999 na podlagi zakona o stavbnih zemljiščih iz leta 1997 izdal minister za okolje in prostor.

V mestni občini Maribor je bil v letu 1997 sprejet in konec leta 2002 spremenjen in dopolnjen zazidalni načrt za del območja S8 in Š8/1 (Rt5 – SD) – Pristan.

Da bi lahko realizirali z zazidalnim načrtom načrtovano gradnjo ter ustrezno infrastrukturo ureditev območja, je potrebno ustrezno opremiti stavbna zemljišča oz. zemljišča za gradnjo na območju obravnave.

Za ta namen je treba pripraviti in verificirati tudi program opremljanja stavbnih zemljišč za navedeno območje ter v njem preveriti oz. doreči in določiti vsebinske, tehnične in finančne vidike opremljanja stavbnih zemljišč.

Izdelava programa opremljanja stavbnih zemljišč za del območja S8 in Š8/1 (Rt5 – SD) – Pristan v Mariboru (v nadaljevanju: program opremljanja) je predmet naloge v nadaljevanju tega elaborata.

2. PRAVNE PODLAGE IN NAMEN IZDELAVE PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1; Ur. list RS, št. 110/2002, 8/2003 – popravek in 58/2003 – ZZK-1), ki je pričel veljati 01.01.2003, je integriral vsebine, ki jih je dotlej urejal zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. list RS, št. 44/97). Tako je, med drugim, na novo uredil tudi področje opremljanja zemljišč za gradnjo, čeprav se ureditev vsebinsko bistveno ne razlikuje od prejšnje.

ZUreP-1 opredeljuje, da je opremljanje zemljišč za gradnjo gradnja komunalne infrastrukture, ki je potrebna, da se lahko prostorske ureditve oz. objekti, načrtovani z izvedbenim prostorskim aktom, izvedejo in služijo svojemu namenu.

Šteje se, da je zemljišče komunalno opremljeno, ko je komunalna infrastruktura, ki zagotavlja najmanj:

- oskrbo s pitno vodo,
- oskrbo z energijo,
- odvajanje odplak in
- odstranjevanje odpadkov ter
- dostop na javno cesto

zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu javne službe.

Občina z izvedbenim prostorskim načrtom, t.j. s prostorskim redom občine oziroma z občinskim lokacijskim načrtom določi, katere objekte oziroma omrežja komunalne infrastrukture je treba zgraditi na posameznih ureditvenih območjih.

V tem delu se zakonska ureditev razlikuje od prejšnje, ko je zakon o stavbnih zemljiščih eksplicitno določal, da je gradnja objektov dovoljena samo na opremljenih stavbnih zemljiščih in katera oprema mora biti zagotovljena, da je zemljišče mogoče šteti za opremljeno (zagotovljeni morajo biti priključki javno vodovodno omrežje, javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic, javno elektroenergetsko omrežje in dovoz na javno cesto).

Novi ZUreP-1 tega določila več ne vsebuje, ampak določitev standarda opremljanja prepušča občini in njenim odločitvam v izvedbenem prostorskem aktu. S tem ji daje tudi možnost, da za različna območja opredeli različni nivo potrebne komunalne opreme.

Komunalna infrastruktura, t.j. objekti oz. omrežja gospodarske javne infrastrukture ter grajeno javno dobro lokalnega pomena, je lahko v javni ali zasebni lasti. To ne velja za grajeno javno dobro, ki ne more biti v zasebni lasti.

Gradnjo komunalne infrastrukture zagotavlja občina.

Gradnjo komunalne infrastrukture, ki s prostorskim aktom ni namenjena javni rabi ter gradnjo priključkov na objekte in omrežja komunalne infrastrukture, zagotavlja investitor oziroma lastnik objekta, ki ga priključuje.

ZUreP-1 določa, da se zemljišča s komunalno infrastrukturo opremljajo na podlagi programa opremljanja.

Program opremljanja se pripravi na podlagi občinskega izvedbenega prostorskega akta, t.j. na podlagi prostorskega reda občine oziroma občinskega lokacijskega načrta.

Program opremljanja oziroma njegove dopolnitve pripravi pristojni organ občinske uprave, sprejme (ali zavrne) pa ga pristojni organ občinske uprave; v mestni občini Maribor je to Mestni svet mestne občine Maribor. Zakon določa, da lahko pristojni organ program zavrne le, če ni pripravljen v skladu s predpisi oziroma če stroški niso prikazani realno.

S programom opremljanja se uskladi gradnja objektov in omrežij komunalne infrastrukture, podrobneje določijo roki gradnje komunalne infrastrukture s pogoji priključevanja nanjo ter določijo tehnični pogoji opremljanja in finančna konstrukcija opremljanja. Program opremljanja določi tudi način izbora izvajalca gradnje komunalne infrastrukture ter z njo povezanih drugih ureditev v skladu z zakonom o javnih naročilih.

Podrobnejšo vsebino programa opremljanja določi Vlada na predlog ministra za prostor v posebnem izvršilnem predpisu. Čeprav se je zakonsko določeni rok za njegov sprejem že iztekel, ta predpis še ni pripravljen. Zato še vedno velja prehodno določilo ZUreP-1, ki določa, da se do izdaje ustreznega izvršilnega predpisa uporablja Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 4/99).

To pomeni, da je treba tudi predmetni program opremljanja za del območja S8 in Š8/1 (Rt5-SD) Pristan v Mariboru pripraviti v skladu z navedenim navodilom.

Na tem mestu je treba izpostaviti še nekatera druga določila ZUreP-1 v zvezi z opremljanjem zemljišč, ki so pomembna za izdelavo programa opremljanja, in sicer:

1. določilo, da se komunalna infrastruktura financira iz proračuna občine, iz sredstev fizičnih in pravnih oseb, ki sklenejo pogodbo o opremljanju in iz drugih virov;
2. določila v zvezi s komunalnim prispevkom.

Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov opremljanja zemljišč z lokalno komunalno infrastrukturo, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini. Določi se na podlagi programa opremljanja glede na stopnjo opremljenosti zemljišč s komunalno infrastrukturo in drugo infrastrukturo ter glede na priključno moč in zmogljivost komunalne infrastrukture v poselitvenih območjih.

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na objekte in omrežja lokalne komunalne infrastrukture, ali ki povečuje priključno moč obstoječih priključkov.

Komunalni prispevek odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo.

S plačilom komunalnega prispevka občina jamči zavezancu, da mu je omogočen priključek na lokalno komunalno infrastrukturo oziroma, da bo ta v določenem roku in obsegu, kot to določa program opremljanja, zgrajena in bo nanjo lahko svoj objekt priključil. Zato ima zavezanec ob plačilu komunalnega prispevka pravico zahtevati sklenitev pogodbe z občino o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na lokalno komunalno infrastrukturo. Pogodba vsebuje zlasti rok za priključitev objekta na lokalno komunalno infrastrukturo in tehnične pogoje priključevanja.

Za pripravo programa opremljanja so pomembna tudi prehodna določila ZUreP-1 v delu, ki določa, da se do izdaje izvršilnih predpisov uporabljajo:

- Navodilo za izračun komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 4/99);
- Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 4/99);
- Navodilo o tem, kaj se šteje za sekundarno, primarno in magistralno omrežje komunalnih in drugih objektov in naprav (Uradni list SRS, št. 27/85).

Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč opredeljuje, da ima program opremljanja naslednje dele:

- splošni del;
- tehnični del;
- finančni del.

V splošnem delu programa opremljanja je treba pojasniti osnovne podatke o programu in območju opremljanja.

V njem je potrebno podati:

- podatke o območju opremljanja,
- podatke iz različnih razvojnih programih za posamezna področja, ki se nanašajo na obravnavano območje opremljanja,
- podatke o zmogljivostih, stroških, razdelitvi stroškov ter o etapah, zaporednosti in rokih izvedbe posameznih vrst komunalne opreme oz. njene rekonstrukcije ali razširitve.

V tehničnem delu programa opremljanja je treba določiti posamezne vrste omrežij, objektov in naprav, ki sestavljajo komunalno opremo. Določiti je treba način in pogoje njihovega priključevanja na posamezna omrežja oskrbovalnih sistemov, prav tako pa tudi način in pogoje priključevanja stavb oz. stavbnih parcel na komunalno opremo.

V njem je potrebno podati:

- tehnični opis;
- popis del;
- opis postopnosti del;
- opis zaporednosti del;
- projekte komunalne opreme;
- druge podatke, pomembne za zagotavljanje opremljenosti.

V finančnem delu programa opremljanja se določi način ocenjevanja stroškov na obravnavanem območju ter členitev stroškov po virih financiranja oz. način delitve predvidenih stroškov med zavezance za plačilo komunalnega prispevka in občino.

V njem je potrebno:

- prikazati oceno stroškov izgradnje oz. rekonstrukcije in razširitve omrežij, objektov in naprav, ki sestavljajo komunalno opremo;
- preračunati ocenjene stroške na m² neto stavbnih parcel na obravnavanem območju in za posamezne značilne vrste stavbnih parcel (lahko tudi stavb);
- opredeliti način razdelitve stroškov komunalne opreme med zavezance za plačilo komunalnega prispevka in občino;
- prikazati dinamiko zagotavljanja potrebnih finančnih sredstev glede na faznost in etapnost izvajanja komunalnega opremljanja;
- podati druge podatke, pomembne za oceno stroškov komunalnega opremljanja in za zagotavljanje potrebnih finančnih sredstev.

Občina v oceno stroškov izgradnje oz. rekonstrukcije in razširitve omrežij, objektov in naprav, ki sestavljajo komunalno opremo, ne more zajeti katerikoli stroškov. Navodilo namreč posebej določa, katere stroške lahko (smel!) občina zajeti v navedeno oceno. Zajame lahko naslednje vrste stroškov:

- stroške izdelave programa opremljanja;
- stroške izdelave projektne dokumentacije za objekte in naprave ter površine, ki sestavljajo komunalno opremo in za njihovo priključitev na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov;
- stroške odkupa nepremičnin in stroške odškodnin zaradi razlastitve nepremičnin in omejitve lastninske pravice na nepremičninah na podlagi pravnega posla ali odločbe pristojnega organa, ki jih je treba pridobiti zaradi gradnje oziroma prenove komunalne opreme in njene priključitve na ustrezna omrežja oskrbovalnih sistemov, v primeru stavb pa tudi stroške, ki nastanejo zaradi njihovih rušenj;
- stroške same izgradnje objektov, naprav in njihovih omrežij in ureditve površin, ki sestavljajo komunalno opremo (gradbeni stroški, stroški materiala, stroški montaže).

Navodilo opredeljuje še, da se pri ocenjevanju posamezne vrste stroškov smiselno uporabljajo določbe predpisov s področja projektiranja in z njim povezanega tehničnega svetovanja.

Navodilo poleg navedenih vsebin definira tudi, kaj se šteje za omrežja oskrbovalnih sistemov.

Za omrežja oskrbovalnih sistemov se štejejo primarna in magistralna omrežja po navodilu o tem, kaj se šteje za sekundarno, primarno in magistralno omrežje komunalnih in drugih objektov in naprav (Uradni list SRS, št. 27/85) in tisti objekti in naprave sekundarnih omrežij oz. njihovi deli, ki s predpisom o tehničnih pogojih opremljanja niso določeni kot komunalna oprema.

To določilo je posebej pomembno za tisti del programa opremljanja, v katerem je treba opredeliti finančno konstrukcijo po virih financiranja oz. delitev stroškov na zavezance za plačilo komunalnega prispevka in občino.

Program opremljanja v nadaljevanju je izdelan z namenom:

- da bo MOM in njenim strokovnim službam omogočeno racionalno usmerjanje in koordinacija aktivnosti na področju opremljanja stavbnih zemljišč in zagotavljanja virov financiranja za njihovo realizacijo;
- da bo mogoče pravočasno, po ustrezni dinamiki in v ustrezni višini zagotoviti finančna sredstva za komunalno opremljanje območja obravnave;
- da bo mogoče zagotoviti nemoteno priključevanje posameznih vrst »interne« (sekundarne) komunalne infrastrukture na obstoječe primarno omrežje oz. omrežje oskrbovalnih (komunalnih) sistemov;
- da se opredeli etapnost in postopnost oz. racionalno zaporedje izgradnje komunalne infrastrukture;
- da se zagotovijo podlage za izračun komunalnega prispevka posameznim investitorjem v fazi pred pridobitvijo gradbenih dovoljenj za gradnjo oz. konkretne posege v prostor.

3. PODATKOVNE IN DRUGE OSNOVE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA DEL OBMOČJA S8 IN Š8/1 (RT5-SD) PRISTAN V MARIBORU

Za izdelavo programa opremljanja za del območja S8 in Š8/1 (Rt5-SD) Pristan v Mariboru (v nadaljevanju: program opremljanja) so bila poleg že navedenih pravnih podlag, t.j.:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1; Ur. list RS, št. 110/2002, 8/2003 – popravek in 58/2003 – ZZK-1);
- Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 4/99);
- Navodilo za izračun komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 4/99);
- Navodilo o tem, kaj se šteje za sekundarno, primarno in magistralno omrežje komunalnih in drugih objektov in naprav (Uradni list SRS, št. 27/85)

uporabljena naslednja izhodišča, metodološke osnove, dokumentacija, gradiva in viri podatkov:

- projektna naloga naročnika Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o., Maribor, razvidna iz povabila k oddaji ponudbe števil. 411-02 5365 2002/EJ z dne 07.11.2002;
- prostorske sestavine dolgoročnega plana občine Maribor za obdobje 1986 - 2000 (Medobčinski uradni vestnik št. 1/86, 16/87 in popravek v št. 19/87, 7/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00 in 2/01);
- prostorske sestavine družbenega plana mesta Maribor za obdobje 1986 - 1990 (Medobčinski uradni vestnik št. 12/86, 20/88, 22/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92, 7/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00 in 2/01)
- Zazidalni načrt za del območja S8 in Š8/1 (Rt5-SD) Pristan v Mariboru (MUV, št. 27/97 in 24/02); zazidalni načrt je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje d.o.o. Maribor, št. proj. 30-07/96, september 1997 in št. proj. ZN-55/02, oktober 2002 (v nadaljevanju: zazidalni načrt);
- Izsek iz zazidalnega načrta za del območja S - 8 in Š-8/1 Pristan; Ribiška ulica in komunalni priključki (URBIS d.o.o. Maribor, št. proj. 406/2000, februar 2001);
- Izsek iz zazidalnega načrta za del območja S 8 in Š-8/1 Pristan v Mariboru; ulice A, B, D, E in Ob bregu ter komunalna infrastruktura (URBIS d.o.o. Maribor, št. proj. 44/2002, februar 2002);
- Idejni projekt za ureditev cestnega in kanalizacijskega omrežja v območju S-8 in Š-8/1 - Pristan v Mariboru (IPTI d.o.o. Maribor, št. proj. 15/00, Maribor, junij 2000);
- PGD, PZI - sprememba za cestno in kanalsko omrežje v delu območja S-8 in Š-8/1 - Pristan v Mariboru (IPTI d.o.o. Maribor, št. proj. 44/01spr., Maribor, november 2002);
- Idejni projekt za zazidalno območje S-8 in Š-8/1 Pristan v Mariboru - strojne instalacije - toplovod, vodovod, zemeljski plin (TES d.o.o. Maribor, št. proj. 15/00, Maribor, junij 1999);
- PGD, PZI - sprememba za komunalno ureditev v območju S-8 in Š-8/1 Pristan v Mariboru - strojne napeljave, naprave in oprema; nizkotlačni plinovod 100 mbar (TES d.o.o. Maribor, št. proj. 15/02, Maribor, september 2002);
- PGD, PZI - sprememba za komunalno ureditev v območju S-8 in Š-8/1 kompleks Pristan v Mariboru - strojne napeljave, naprave in oprema; toplovod 100 110/70° C (TES d.o.o. Maribor, št. proj. 15/02, Maribor, september 2002);
- PGD, PZI - sprememba za komunalno ureditev v območju S-8 in Š-8/1 Pristan v Mariboru - strojne napeljave, naprave in oprema; zunanji vodovod (TES d.o.o. Maribor, št. proj. 15/02, Maribor, december 2002);

- Idejni projekt zasnove telekomunikacijskega omrežja za del območja S-8 in Š-8/1 Pristan v Mariboru (TELEKOM Slovenije d.d., PE Maribor, št. proj. 27 011/00, junij 2000);
- Idejni projekt - načrt električnih napeljav, naprav in opreme: preureditev TP 80 in TP 239, NN kabelski razvod 230/400 V, javna razsvetljava za del območja S-8 in Š-8/1 Pristan v Mariboru (Elektro Maribor d.d., št. proj. 93/00-MM, junij 2000);
- Projektna dokumentacija IDP za izvedbo kabelskega komunikacijskega razvodnega omrežja (KRS) na območju S-8 in Š-8/1 Pristan v Mariboru (ELMIS Milan Šerc s.p., Orehovci, Gornja Radgona, št. proj. K0170, junij 2000);
- podatki iz zemljiškega katastra (posestnih listov za parcele) ter uradni digitalni katastrski načrt (GURS, Območna enota Maribor, Izpostava Maribor, julij 2003);
- Odlok o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zaloga pitne vode na Vrbanskem platoju, Mariborskem otoku, Limbuški dobri in Dravskem polju (MUV št. 19/98, 23/98 in 14/02);
- Odlok o varstvu zraka na območju Mestne občine Maribor (MUV št. 13/98);
- odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV št. 5/92);
- Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor (MUV št. 17/92);
- predpisi s področja poslovanja gospodarskih javnih služb za območje Mestne občine Maribor.

Podrobnejše tehnične rešitve načrtovanih infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav za območje obravnave so predstavljene v ustreznih zgoraj navedenih projektih. V nadaljevanju tega elaborata so povzete samo njihove osnovne značilnosti, podrobnejših tehničnih rešitev pa v nadaljevanju zaradi racionalnosti ne ponavljamo in ne prepisujemo.

Zgoraj navedena gradiva, predvsem pa zazidalni načrt ter projekti različnih vrst in stopnje natančnosti za posamezne vrste infrastrukture, so služili kot osnova zlasti za povzemanje načrtovanih ureditev na območju obravnave vključno z opredeljeno tehnično izvedbo oz. kvalitativnim in kvantitativnim popisom del ter določitvijo načina realizacije rekonstrukcij in novogradenj omrežij, objektov in naprav.

Na ta način so bili pridobljeni količinski podatki oz. opredeljeni potroški kot osnova za oceno stroškov opremljanja zemljišč.

Potroški so ovrednoteni s cenami, ki so pridobljene bodisi kot obračunske cene za tiste posege in ureditve oz. infrastrukturno opremljanje območja, ki je že izvedeno bodisi kot pričakovane cene za posege in ureditve oz. infrastrukturno opremljanje območja, ki ga je potrebno še izvesti.

Te cene so določene kot povprečne cene iz primerljivih primerov izvajanja ekvivalentnih posegov in ureditev.

Dejanske cene so ustrezno revalorizirane z indeksom rasti cen gradbenih proizvodov.

Vse cene veljajo na dan 31.01.2004 in vključujejo davek na dodano vrednost.

4. NAČRTOVANA UREDITEV DELA OBMOČJA S8 IN Š8/1 (RT5-SD) PRISTAN V MARIBORU S TEHNIČNIM OPISOM

Za območje med Koroško cesto, Vodnikovim trgom, Pristaniško ulico, Dravo in Strmo ulico na površini 6,14 ha je bil v letu 1997 sprejet zazidalni načrt (Zazidalni načrt za del območja S-8 in Š-8/1 - Pristan v Mariboru; MUV št. 27/97), ki je na njem predvidel stanovanjsko gradnjo s poslovnimi prostori, lokali v pritličju in podzemnimi garažami, izgradnjo plavalnega športnega centra, tržnice in dveh javnih garaž.

Od načrtovanega programa so bili na osnovi citiranega zazidalnega načrta realizirani naslednji objekti:

- kopališče Pristan – I. faza;
- poslovno stanovanjski objekt v vzhodnem delu območja obravnave;
- poslovno stanovanjski objekt ob Ribiški ulici.

Ker je v fazi uresničevanja zazidalnega načrta prišlo do delno drugačnih prostorskih rešitev, ki jih je pogojevalo obstoječe stanje in lastniška razmerja v prostoru, je bil v letu 2002 navedeni zazidalni načrt ustrezno spremenjen in dopolnjen (spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za del območja S8 in Š8/1 (Rt5 - SD) - Pristan v Mariboru; MUV št. 24/02). S spremembami in dopolnitvami je na območju obravnave določena nova ureditev, ki v nekaterih delih korigira "osnovni" zazidalni načrt.

V vmesnem obdobju pa je bil sprejet tudi Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin srednjeročnega in dolgoročnega družbenega plana občine Maribor zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV 2/2001), ki je obravnavano območje razvrstil v del prostorsko planske enote z oznako Rt5 – SD. Z navedenim aktom je območje namenjeno stanovanjski gradnji z dopolnilnimi dejavnostmi in zelenimi površinami.

Stroški za ureditev določenega območja oz. njihova vrsta in višina so tesno povezani z naravnimi in ustvarjenimi razmerami na območju, ki je predmet urejanja (npr. geološke razmere, terenske razmere, obstoječa nosilnost tal in potrebe po njeni izboljšavi, obstoječa pozidanost območja in predvidene rušitve objektov, opredeljena varovana in varstvena območja, obstoječa infrastrukturna opremljenost območja, itd.) ter s predvidenim načinom ureditve območja (obseg in vrsta potrebne komunalne infrastrukture, predvideni način gradnje in vrsta predvidenih novih objektov, predvidena vrsta in oblika prometne ureditve, predvideni način ureditve zelenih in odprtih površin, potrebne rekonstrukcije obstoječega infrastrukturnega omrežja, objektov in naprav itd.). Zaradi tega so poleg obstoječih razmer seveda bistvenega pomena predvidene oz. z ustreznimi prostorskimi akti načrtovane ureditve prostora na območju, ki je predmet obravnave.

Za širše območje Pristana je bil izdelan in sprejet zgoraj navedeni zazidalni načrt, ki je predvidel podrobno organizacijo dejavnosti in razmestitev objektov na območju obravnave ter vse potrebne in funkcionalno povezane spremljajoče posege in ureditve. Zazidalni načrt predstavlja pravno podlago za izvajanje posegov in ureditev in je osnovno izhodišče tudi za izdelavo programa opremljanja.

Zato so v nadaljevanju povzete in predstavljene osnovne ureditve, ki in kot jih določa zazidalni načrt.

4.1. NARAVNE ZNAČILNOSTI OBMOČJA OBRAVNAVE

Območje obravnave leži v urbanem območju mesta Maribor ob reki Dravi in predstavlja prehodno območje med rečnim obrežjem in prvo dravsko teraso, ki se začne na nivoju Koroške ceste. Stik med reko in mestom predstavlja potencial velike krajinske vrednosti.

Južni rob območja predstavlja obrežje reke Drave oz. plato obstoječe ceste ob reki. Na severni strani ceste se začne teren dvigati in se v relativno strmem vzponu dvigne vse do Koroške ceste. Nadmorska višina območja je med 254,50 in 267,60 m.

Z vidika stroškov so navedeni podatki pomembni z vidika priprave območja za gradnjo, saj vplivajo na višino stroškov za različne vrste terenskih del.

Območje leži v širšem varstvenem pasu po Odloku o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zaloga pitne vode na Vrbskem platu, Mariborskem otoku, Limbuški dobri in Dravskem polju (MUV, št. 19/98, 23/98 in 14/02). Iz odloka izhajajo dodatni pogoji za gradnjo na območju obravnave, ki vplivajo na višino stroškov opremljanja stavbnih zemljišč. Odlok med drugim določa, da je v širšem varstvenem pasu obvezno:

- da projektna dokumentacija za graditev objektov vsebuje tudi elaborat ureditve gradbišča, ki določa način graditve in organizacijo gradbišča tako, da graditev ne ogroža zaloga pitne vode;
- graditi nove in preurediti obstoječe javne ceste v skladu z najboljšo razpoložljivo tehnologijo glede zaščite zaloga pitne vode;
- ob preizkusu tesnosti vsakega zgrajenega cevovoda, jaška ali objekta sistema za odvod odpadnih vod uporabiti standard SIST EN 1610.

4.2. USTVARJENE RAZMERE NA OBMOČJU OBRAVNAVE

Objekti na območju obravnave, v glavnem razporejeni ob obodnih ulicah, so pretežno v stanovanjski rabi. Pritličja objektov ob Koroški cesti in Pristaniški ulici so pretežno namenjena poslovno - trgovski dejavnosti. V osrednjem delu območja se nahaja objekt z rekreativno oz. športno dejavnostjo - kopališče Pristan. Pretežni del notranjosti območja je v ekstenzivni rabi okoliških objektov ali zapuščen.

Celotno območje obravnave se nahaja znotraj zaščitenega območja mestnega jedra Maribor, razglašenega z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, št. 5/92) za kulturni spomenik – naselbinsko območje (cona B). Odlok določa, da je treba ohranjati pričevalnost raščene urbane strukture z značilnim uličnim rastrom, gabariti in historično podobo posameznih stavb. Posebej sta zavarovana še dva umetnostna in arhitekturna spomenika, in sicer objekt na Koroški cesti 31 in objekt na Vodnikovem trgu 4.

Vsi navedeni podatki o ustvarjenih razmerah na območju obravnave pomembno vplivajo na višino stroškov opremljanja, še posebej omejitve v zvezi z gostoto poselitve, načinom in vrsto gradnje ter zlasti omejitve višinskega gabarita načrtovanih objektov. Slednje vplivajo predvsem na to, da stroškov opremljanja zemljišč po enoti stroškovnega nosilca (stanovanjske oz. poslovne površine) ni mogoče zniževati s povečevanjem količine stroškovnih nosilcev.

4.3. KONCEPT POZIDAVE OBMOČJA OBRAVNAVE

Območje obravnave, kot ga na površini 6,01 ha ureja zazidalni načrt, se navezuje na strnjeno zazidavo historičnega mestnega središča na vzhodu in novejšo stanovanjsko zazidavo na zahodu. Na sredi območja je locirano pokrito kopališče Pristan, obstoječa pretežno stanovanjska poselitev pa ga obdaja na vzhodnem, severnem in zahodnem robu.

Koncept bodoče pozidave je prilagojen nekaterim danostim in elementom, ki se na območju ohranijo, kot so kopališče Pristan, otroški vrtec, obstoječi stanovanjski objekti, ki se ohranijo ipd.

Z zazidalnim načrtom je predvidena naslednja struktura zazidave:

- višja linearna strnjena zazidava ob Koroški cesti višine P+3+M in nižja na obrežju reke Drave višine P+1+M;
- v jedru vzhodne in zahodne polovice je načrtovana drobna karejska struktura manjšega stanovanjskega sosedstva, s tremi trdno zazidanimi stranicami višine P+2 do P+3 in tretjo oz. četrto nezazidano na jug ali vzhod odprto stranico osrednjega zelenega atrija;
- središčno aglomeracijo predstavlja obstoječi rekreacijski center Pristan, ki se prenovi; predvidena (in medtem že izvedena) je širitev novega olimpijskega bazena;
- severno od obstoječega objekta Pristan je predvidena izgradnja večetažne podzemne garaže;
- jugovzhodni kare območja obravnave je predviden za pozidavo z javnim poslovno stanovanjskim programom. Pod objektom je načrtovana garažna hiša, ki delno pokriva potrebe objekta, ostanek garaže je javen;
- vzhodni in zahodni rob naselja tvorijo obstoječi strnjeni ali posamezni objekti v nizu.

V pritličju zgradb ob Koroški cesti so locirani javni lokali za gostinske, trgovske in storitvene dejavnosti, v prvem nadstropju poslovne dejavnosti, v ostalih etažah in mansardi pa stanovanja. Ob cesti Ob bregu so v pritličjih predvideni specializirani trgovski in gostinski lokali. Nad njimi, v prvem nadstropju, so predvideni poslovni prostori, v mansardi pa stanovanja ali poslovni prostori.

Gabariti novih objektov so določeni fiksno, možni so le odmiki v smeri atrijev $\pm 2,00$ m.

Od objektov, ki jih kot novogradnje ali ceste opredeljuje zazidalni načrt in zanje določa gradbene parcele, so bili na območju obravnave v obdobju od leta 2000 do leta 2003 zgrajeni naslednji:

Vrsta in naslov objekta	Površina gradbene parcele; v m ²
Stanovanjski blok, Ribiška ulica 2	606,0
Stanovanjska stavba, cesta Ob bregu 28	1.361,0
Zimsko kopališče Pristan, Koroška c. 33	3.592,0
Poslovni objekt ob Pristanu, Koroška c.	2.357,0
Podzemna parkirišča ob Koroški cesti	1.722,0
Skupaj gradbene parcele	9.638,0
Cesta A - del	1.169,0
Cesta D	1.376,1
Ribiška ulica	1.974,8
Skupaj ceste	4.518,9

4.4. RUŠITVE

Na celotnem območju, ki ga obravnava zazidalni načrt, je z zazidalnim načrtom predviden večji obseg rušitev obstoječih objektov. Samo nekatere od njih so potrebne za izvedbo načrtovanega opremljanja zemljišč oz. za izvedbo prometne infrastrukture z ustrezno opremo prometnic. Ostale rušitve so predvidene v povezavi z gradnjo novih objektov na posameznih gradbenih parcelah.

Samo stroški v nadaljevanju navedenih rušitev sestavljajo oz. gradijo skupne stroške opremljanja zemljišč na območju obravnave, ostali pa bodo bremenili investitorja oz. investitorje, če oz. ko se bodo odločili za gradnjo na določenem zazidalnem kareju.

V stroške opremljanja zemljišč po tem programu so tako zajeti stroški, povzročeni z rušitvijo oz. zaradi rušitve naslednjih objektov:

Naslov objekta za rušenje	Vrsta objekta za rušenje	Parcela, na kateri stoji objekt*	Opomba
Pristaniška ul. 4	ruševina	2117, 2118	Na ureditve javne infrastrukture v območju je vezanih 25 % stroškov navedene rušitve – gre za ureditev Ulice E
Ribiška ul. 9	stanovanjska zgradba	2050/1, 2050/2	Na ureditve javne infrastrukture v območju je vezanih 90 % stroškov navedene rušitve – gre za ureditev Ribiške ulice
Ribiška ul. 9A	stanovanjska zgradba	2049	Na ureditve javne infrastrukture v območju je vezanih 10 % stroškov navedene rušitve – gre za ureditev Ribiške ulice
Ribiška ul. 7	stanovanjska zgradba	2047, 2048	Na ureditve javne infrastrukture v območju je vezanih 10 % stroškov navedene rušitve - gre za ureditev Ribiške ulice
Ribiška 10	Lesnina LGM	2106/1, 2106/2, 2106/3, 2106/4	Na ureditve javne infrastrukture v območju je vezanih 10 % stroškov navedene rušitve - gre za ureditev Ribiške ulice
Ob bregu 20	stanovanjska zgradba	2093/1, 2093/2, 2093/3	Na ureditve javne infrastrukture v območju je vezanih 80 % stroškov navedene rušitve – gre za ureditev Ulice C
Ob bregu 26	stanovanjska zgradba, garaža	2091/1, 2091/2	Na ureditve javne infrastrukture v območju je vezanih 20 % stroškov navedene rušitve – gre za ureditev ceste Ob bregu
Ob bregu 12	stanovanjska zgradba	2105/1, 2105/2, 2105/3	Na ureditve javne infrastrukture v območju je vezanih 80 % stroškov navedene rušitve – gre za ureditev ceste Ob bregu

4.5. PROMETNA INFRASTRUKTURA

Območje obravnave omejujejo:

- Koroška cesta, ki je dvosmerna in dvopasovna cesta z obojestranskim pločnikom;
- cesta Ob bregu, ki je dvosmerna in dvopasovna cesta z obojestransko muldo; neposredno ob južni strani vozišča je cona parkiranja za osebna vozila po principu pravokotne postavitve v režimu kratkotrajnega parkiranja (modra cona) ter ob južni strani še pločnik do roba brežine reke Drave;
- Strma ulica, ki je dvosmerna in dvopasovna ulica z obojestranskim pločnikom;
- Pristaniška ulica, ki je v bistvu dvosmerna in dvopasovna cesta z obvoziščnimi koridorji za pešce ter služi potrebam dostave, dovozov in potreb tržnice in istočasno omogoča povezavo na Vojašniški trg za potrebe intervence, dostave, komunalne službe in stanovalcev.

Na območju obravnave je še Ribiška ulica, ki je interna (neurejena) dostopna pot brez elementov za normalno dvosmerno in dvopasovno vozišče in brez pločnikov.

Zazidalni načrt ter izdelani idejni projekti in projekti za pridobitev gradbenih dovoljenj obsegajo in opredeljujejo ustrezne ureditve prometnic.

Obstoječa in predvidena cestna mreža sledita ortogonalnemu principu pozidave. Okostje predstavljajo Koroška cesta, Strma ulica in cesta Ob bregu. Nove ceste oz. ulice so imenovane z oznakami Ulica A, Ulica B, Ulica C, Ulica D in Ulica E, načrtovana (in medtem v glavnem že izvedena) pa je tudi temeljita preureditev Ribiške ulice.

Na prometnicah so načrtovane naslednje ureditve:

- **Cesta Ob bregu**

Opusti se sedanje parkiranje ob južni strani. Prostor med južnim robom vozišča in brežino reke Drave se nameni ureditvi peš in sprehajalne poti. Ob severni strani se na dolžini 370 m uredi sistem parkiranja po načinu pravokotne postavitve s kapaciteto cca 70 parkirnih mest dimenzije 2,50 m x 5,00 m po parkirnem mestu ter tri odstavna mesta za avtobuse. Skrajni severni del ureditve zaključuje pločnik s širino 1,50 m.

Načrtovana ureditev ceste Ob bregu funkcionalno neposredno ne služi komunalni opremi in funkcioniranju območja obravnave, ampak je sestavni del širše mestne ureditve. V tem smislu jo lahko štejemo za »primarno« omrežje oz. oskrbovalni sistem in je stroškovno ni mogoče vključevati v stroške opremljanja območja obravnave, ki bodo preko komunalnega prispevka bremenili posamezne investitorje v območju obravnave.

- **Koroška cesta**

Med Ribiško in Strossmayerjevo ulico je načrtovana njena rekonstrukcija v tropasovnico, ki omogoča ločene levozavijalne pasove. Na južni strani se doda še pločnik v širini 2,00 m.

Podobno kot ureditev ceste Ob bregu tudi načrtovana ureditev Koroške ceste funkcionalno neposredno ne služi komunalni opremi in funkcioniranju območja obravnave, ampak je sestavni del širše mestne ureditve. V tem smislu jo lahko štejemo za »primarno« omrežje oz. oskrbovalni sistem in je stroškovno ne

vključujemo v stroške opremljanja območja obravnave, ki bodo preko komunalnega prispevka bremenili posamezne investitorje v območju obravnave.

- **Ulica A**

Gre za novo interno dvosmerno prometnico v smeri vzhod – zahod dolžine 125 m, ki se na vzhodnem koncu priključuje na Ribiško ulico, na zahodnem pa se »slepo« zaključuje. Zasnovana je s širino vozišča 6,00 m (2 x 3,00 m) in 1,50 m širokim pločnikom ob severni strani. Ob južni strani so predvidena parkirišča po načinu vzdolžnega in pravokotnega parkiranja s kapaciteto 30 parkirnih mest dimenzije 2,50 m x 5,00 m po parkirnem mestu, ki jim sledi še pločnik s širino 1,50 m.

- **Ulica B**

Gre za vzporednico Koroške ceste dolžine 125 m, ki povezuje Strmo ulico in cesto D. Načrtovana je s širino vozišča 6,00 m (2 x 3,00 m) in severnim pločnikom v širini 2,00 m. Ob južni strani je najprej pas za vzdolžno parkiranje v širini 2,00 m s kapaciteto 14 parkirnih mest, temu pa sledi še pločnik v širini 2,00 m.

Opisana cestna povezava služi tako območju obravnave kot tudi širšemu območju. V tem smislu so členjeni tudi stroški za njeno izvedbo, in sicer tako, da so v višini 50 % pripisani območju obravnave in 50 % oskrbovalnim sistemom (širšemu območju).

- **Ulica C**

Gre za novo interno prometnico v smeri vzhod – zahod, ki se na vzhodnem koncu priključuje na Ulico D, na zahodnem pa se »slepo« zaključuje z obračališčem. Zasnovana je s širino vozišča 6,00 m (2 x 3,00 m) in 1,50 m širokim pločnikom ob severni strani. Ob južni strani so predvidena parkirišča po načinu pravokotnega parkiranja, njim pa sledi še pločnik širine 2,00 m.

- **Ulica D**

Poteka v smeri sever – jug, je dolžine 125 m in povezuje cesto Ob bregu in cesto A. Zasnovana je s profilom z voziščem širine 6,00 m (2 x 3,00 m) in obojestranskim pločnikom v širini po 2,00 m.

Opisana cestna povezava služi tako območju obravnave kot tudi širšemu območju. V tem smislu so členjeni tudi stroški za njeno izvedbo, in sicer tako, da so v višini 50 % pripisani območju obravnave in 50 % oskrbovalnim sistemom (širšemu območju).

- **Ribiška ulica**

Predstavlja povezavo sever - jug (med Koroško cesto in cesto Ob bregu) dolžine 165 m. Predvidena je njena celovita rekonstrukcija, tako da bo vozišče dobilo širino 6,00 m (2 x 3,00 m), spremlja pa ga obojestranski pločnik v širini po 1,50 m.

Opisana cestna povezava služi tako območju obravnave kot tudi širšemu območju. V tem smislu so členjeni tudi stroški za njeno izvedbo, in sicer tako, da so v višini 50 % pripisani območju obravnave in 50 % oskrbovalnim sistemom (širšemu območju).

- **Ulica E**

Povezava v smeri vzhod – zahod med Ribiško in Pristaniško ulico dolžine 100 m je načrtovana z voziščem v širini 6,00 m (2 x 3,00 m), pločnikom ob južni strani v širini

1,50 m, vzdolžnim parkiranjem na severni strani v širini 2,00 m za 10 parkirnih mest ter severnim pločnikom v širini 2,00 m.

Vse ceste se uredijo v asfaltni izvedbi z ustrezno debelino zgornjih ustrojov glede na prometno obtežbo. Vozišče in parkirne površine so omejene z dvignjeno obrobo + 10 cm iz betonskih robnikov. Hodniki so omejeni z nivojsko obrobo iz betonskih robnikov 8/20 cm, kjer ne mejijo na načrtovano novo zazidavo.

Z idejnim projektom za ureditev cest in kanalizacije (Ipti d.o.o., št. proj. 15/00, junij 2000) ter njegovo spremembo in dopolnitvijo (Ipti d.o.o., št. proj. 44/01spr., november 2002) so za opisane prometnice načrtovani naslednji zgornji ustroji, ki so upoštevani tudi za oceno stroškov opremljanja v nadaljevanju:

- na cesti Ob bregu: 4 cm asfaltbeton AB8, 7 cm bitudrobir BD32, 40 cm gramoz Ø 0 – 60 mm;
- na vseh ostalih ulicah: 3 cm asfaltbeton AB8, 6 cm bitudrobir BD32, 40 cm gramoz Ø 0 – 60 mm;
- na parkiriščih: 3 cm asfaltbeton AB8, 5 cm bitudrobir BD32, 40 cm gramoz Ø 0 – 60 mm.

Pred zgornjim se ustrezno uredi spodnji ustroj. Izvede se planum temeljnih tal, kot določajo ustrezni predpisi. Predhodno je treba vgraditi vse nove komunalne vode in zasipe jarkov za polaganje le-teh zasuti v plasteh ter jih sproti utrjevati do planuma spodnjega ustroja.

Po oz. preko območja obravnave potekajo tudi **javne peš poti**.

Načrtovane so naslednje peš povezave:

- v zahodnem delu območja med cesto Ob bregu in Koroško cesto s prečkanjem ulic C, B in A v skupni površini 517,4 m²;
- od Pristana do Koroške ceste v skupni površini 63,4 m²; za premagovanje višinskih razlik so predvidene tudi stopnice;
- vzhodno ob Pristanu dolžine 120 m v skupni površini 1.565,4 m² z urejeno invalidsko potjo na celi dolžini, z vmesnimi podesti in delno s stopnicami za premagovanje višinskih razlik ter z ureditvijo neke vrste trga v osrednjem delu do Ribiške ulice.

Podobno kot pri nekaterih cestnih povezavah služijo tudi javne peš poti tako območju obravnave kot tudi širšemu območju. V tem smislu so stroški za njihovo izvedbo členjeni tako, da so v višini 50 % pripisani območju obravnave in v enaki višini oskrbovalnim sistemom (širšemu območju).

Za izvedbo peš površin je z idejnim projektom za ureditev cest in kanalizacije (Ipti d.o.o., št. proj. 15/00, junij 2000) ter njegovo spremembo in dopolnitvijo (Ipti d.o.o., št. proj. 44/01spr., november 2002) predviden naslednji zgornji ustroj:

- 4 cm asfaltbeton AB8,
- 30 cm gramoz Ø 0 – 60 mm.

4.6. VODOVODNA INFRASTRUKTURA

Obstoječe vodovodno omrežje se nahaja v Koroški cesti, Strmi ulici in Cesti Ob bregu. Kapaciteta omrežja in stanje omrežja ne zadoščata za pokrivanje potreb načrtovane prostorske ureditve.

Zato je potrebno pristopiti k rekonstrukciji omrežja.

Zgraditi je treba nov cevovod LŽ 200 in LŽ 150 v cesti Ob bregu in ga prečno povezati s cevovodom v Koroški cesti. Prečna povezava LŽ 200 poteka v Ulici D in Ribiški ulici, kjer se naveže na cevovod LŽ 200 v Koroški cesti.

Za posamezne objekte se izvedejo interni vodovodni razvodi dimenzije DN 100.

Na vodovodnem omrežju bo za potrebe požarne zaščite zagotovljeno ustrezno število hidrantov v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list RS, šte. 30/91).

Opisana ureditev vodovodnega omrežja se izvede fazo, in sicer v skladu s faznostjo gradnje na območju obravnave. Prvo fazo uresničevanja načrtovanih prostorskih ureditev predstavlja objekt kopališča. Zato se izgradnja vodovodnega omrežja izvede tako, da se najprej izvede rekonstrukcija cevovoda v cesti Ob bregu in primarni cevovod LŽ 200 s povezavo na Koroško cesto.

Ostalo omrežje se dograjuje v skladu s fazno gradnjo soseske.

Na območju obravnave je z zazidalnim načrtom in ustreznimi razpoložljivimi projekti (izdelal TES d.o.o. Maribor, IP št. proj. 15/00, junij 1999 in sprememba PGD, PZI št. proj. 15/02, december 2002) predvidena izgradnja in ureditev vodovodnega omrežja v litoželeznih ceveh v naslednjem obsegu:

- Ulica A: 171 m DN 200; od tega je 86 m medtem že zgrajenih;
- Ulica B: 120 m DN 100;
- Ulica D: 137 m DN 200; ta cevovod je medtem že zgrajen;
- Ulica E: 120 m DN 150;
- Ribiška ulica: 195,5 m; ta cevovod je medtem že zgrajen;
- cesta Ob bregu: 350 m DN 80, DN 150 oz. DN 200; navedeni vodovod ni potreben izključno za nemoteno funkcioniranje območja obravnave, ampak je potreben zaradi funkcioniranja oskrbe širšega območja (gre za primar oz. t.i. oskrbovalni sistem); zaradi tega ga stroškovno ni mogoče pokrivati iz komunalnega prispevka, kar je ustrezno upoštevano v tem programu opremljanja.
- javne peščeve površine (pešpot): 120 m DN 100.

Z vidika ocenjevanja in izračunavanja stroškov opremljanja so pomembne tudi naslednje vsebinske in tehnične rešitve:

- vsa cevna vozlišča so zaradi varnosti in dostopnosti predvidena v armaturnih jaških;
- hidranti so predvideni v nadzemni izvedbi. Vgraditi jih je treba s cevniimi podaljški izven pohodnih in prometnih površin;
- trase cevovodov potekajo izven prometnih površin v pločnikih in zelenicah, prečkanja pa v zaščitnih ceveh tako, da prometne površine ob morebitnih vzdrževalnih delih ne bodo motene.

4.7. KANALIZACIJSKA INFRASTRUKTURA

Obravnavano območje gravitira na levobrežni kolektor, ki poteka iz Lavričeve ulice preko območja in v nadaljevanju po cesti Ob bregu. Dimenzije cevi kolektorja so 100 oz. 120 cm.

Zaradi predlagane zazidave je potrebno del kolektorja v dolžini cca 140 m prestaviti v os Strme ulice in ceste Ob bregu ter nadomestiti obstoječ razbremenilni objekt. Na odseku levobrežnega kolektorja, ki se prestavi, je zgrajen obstoječi razbremenilni kanal B 70 z izpustom v reko Dravo. Razbremenilni kanal se nadomesti iz jaška v cesti Ob bregu z novim izpustom v reko Dravo.

Za odvod odpadnih vod načrtovane soseske je predvidena izgradnja mešanega kanalizacijskega sistema. Kanalizacijsko omrežje je predvideno v osi vseh načrtovanih ulic. Kanalizacija se naveže na levobrežni kolektor. Kanalizacija je načrtovana tudi po peš poti, ki poteka v smeri sever – jug vzhodno mimo kopališča Pristan.

Celotno kanalizacijsko omrežje se zgradi iz vodotesnih cevi ustreznega premera.

Na območju je z zazidalnim načrtom in ustreznimi razpoložljivimi projekti (izdelal Ipti d.o.o., IP št. proj. 15/00, junij 2000 in sprememba PGD, PZI št. proj. 44/01spr., november 2002) predvidena izgradnja in ureditev kanalizacije v naslednjem obsegu:

- Ulica A: 118,5 m; od tega je 28,5 m medtem že zgrajenih;
- Ulica B: 90 m;
- Ulica C: 110 m;
- Ulica D: 119,5 m; ta kanal je medtem že zgrajen;
- Ulica E: 90 m;
- Ribiška ulica: 154,5 m; ta kanal je medtem že zgrajen;
- cesta Ob bregu: 200 m, od tega 35 m zaradi območja obravnave in 165 m zaradi ureditve ceste Ob bregu oz. širšega območja mesta (t.i. oskrbovalni sistem);
- javne pešceve površine: 147,5 m; ta kanal je medtem že zgrajen.

Z vidika ocenjevanja in izračunavanja stroškov opremljanja so pomembne tudi naslednje vsebinske in tehnične rešitve:

- v Ulici C je treba prestaviti (ukiniti) obstoječi kolektor na dolžini 140 m;
- v Ulici D je treba prestaviti (ukiniti) obstoječi kolektor na dolžini 40 m;
- v cesti Ob bregu je cca 35 m kanalizacije potrebno zaradi navezave območja S-8, kar pomeni funkcionalno navezanost na območje obravnave, 165 m pa je potrebnih zaradi odvodnje parkirišč, kar pomeni, da ta ureditev služi širšemu območju in funkcionalno ni povezana z delovanjem območja obravnave; zaradi tega stroške za zadnje navedeno ureditev štejemo med »primar« oz. med stroške »oskrbovalnih sistemov«;
- kanali so položeni kaskadno v smeri proti levoobrežnemu kolektorju, na vseh vertikalnih in horizontalnih lomih se vgradijo revizijski jaški Ø 80 ali 100 cm z litoželeznimi pokrovi;
- vsi profili kanalov, ki jih je potrebno urediti oz. zgraditi, so izdelani iz betonskih okroglih vodotesnih cevi premera Ø 30 cm.

4.8. ELEKTOENERGETSKA INFRASTRUKTURA IN JAVNA RAZSVETLJAVA

Obravnavano območje se napaja iz obstoječih transformatorskih postaj: TP 80, TP 239, TP 114 in TP 27. Zaradi gradnje objektov v območju obravnave je potrebno predvideti zanesljivo in kakovostno oskrbo z električno energijo. Novi in del obstoječih odjemalcev bodo napajani iz obstoječih, ustrezno rekonstruiranih TP 239 (Pristan – kopališče) in TP 80 (Strma ulica).

Obstoječe nizkonapetostno omrežje se odstrani in se uredi nadomestno napajanje v skladu s predvideno zazidavo.

Predvideni objekti se vključijo v električno omrežje preko nizkonapetostnih kabelskih razvodov, ki se položijo v posameznih dostopnih ulicah. Za vsako enoto bloka je predvidena posebna priključna omarica. Napajanje se lahko izvede fazno, v skladu z gradnjo soseske ob predpostavki, da bodo sočasno zgrajene posamezne dostopne ulice.

Izgradnja transformatorskih postaj, njihovo vključevanje v omrežje elektroenergetskega sistema ter izgradnja nizkonapetostnega elektroomrežja stroškovno ni zajeta v oceno stroškov opremljanja zemljišč po tem programu opremljanja. Le-ta je predmet neposrednih dogovorov investitorjev na območju obravnave in izvajalca javne službe za oskrbo z električno energijo.

Program opremljanja pa zajema stroške za izgradnjo **javne razsvetljave**, ki se izvede vzporedno oz. sočasno z izgradnjo nizkonapetostnega elektroomrežja. V posameznih ulicah se izvede javna razsvetljava v kabelski izvedbi. Kabli se položijo v skupni jašek z nizkonapetostnim omrežjem.

Iz zazidalnega načrta in ustrezne razpoložljive tehnične dokumentacije (izdelal Elektro Maribor d.d., IDP št. proj. 93/00-MM, junij 2000) izhaja, da bo na območju obravnave izvedena javna razsvetljava v naslednjem obsegu:

- Ulica A: 229 m; od tega je 129 m medtem že zgrajenih;
- Ulica B: 110 m;
- Ulica C: 95 m;
- Ulica D: 150 m; ta razvod je medtem že zgrajen;
- Ulica E: 90 m;
- Ribiška ulica: 160 m; od tega je medtem že zgrajenih 60 m;
- javne peščeve površine (peš pot): 140 m.
- cesta Ob bregu: 335 m; navedena ureditev ni potrebna za nemoteno funkcioniranje območja obravnave, ampak je potrebna zaradi funkcioniranja oskrbe širšega območja (gre za t.i. oskrbovalni sistem); zaradi tega te javne razsvetljave stroškovno ni mogoče pokrivati iz komunalnega prispevka, kar je ustrezno upoštevano v tem programu opremljanja.

Za razsvetljava glavnih ulic so projektirane svetilke na kandelabrih višine $h = 5 - 7$ m in z medsebojno oddaljenostjo 30 – 35 m. V vsaki svetilki bo nameščena visokotlačna natrijeva sijalka moči 100 W.

Za razsvetljavo stranskih ulic, pešpoti, parkirišč in okolja objektov so projektirane svetilke na kandelabrih višine $h = 3 - 5$ m in z medsebojno oddaljenostjo 20 – 30 m. V vsaki svetilki bo nameščena visokotlačna natrijeva sijalka moči 70 W.

Za izvedbo javne razsvetljave bodo na celotnem območju obravnave uporabljeni tipizirani elementi.

Kabli javne razsvetljave bodo položeni v kabelskem jarku globine 0,80 m in širine 0,40 m. Večina trase bo skupna s traso kablov nizkonapetostnega elektroomrežja, kar vpliva na sorazmerno nižje stroške (določena gradbena dela se opravijo le enkrat).

Stroški za javno razsvetljavo, kot so ocenjeni v tem programu opremljanja, so členjeni med območje obravnave in funkcioniranje širšega območja (oskrbovalne sisteme) na enak način kot stroški za prometnice in javne pešpote. To pomeni, da so stroški za javno razsvetljavo v cesti Ob bregu v celoti sestavina stroškov oskrbovalnih sistemov, ob Ulicah B in D ter Ribiški ulici in ob javnih peš poteh pa predstavlja 50 % stroškov stroške oskrbovalnih sistemov, preostalih 50 % pa stroške, vezane na funkcioniranje območja obravnave.

4.9. PLINOVODNA IN TOPLOVODNA INFRASTRUKTURA

Okoli celotnega območja obravnave je zgrajeno nizkotlačno plinovodno omrežje. Večina objektov je že priključena na plinovodni sistem, enako tudi kotlovnica kopališča Pristan. Za potrebe načrtovane soseske bo zgrajeno plinovodno omrežje z navezavo na obstoječe omrežje. Uporaba zemeljskega plina je dovoljena za gospodinjske potrebe, za ogrevanje pa samo v obstoječih objektih, ki se ohranijo in kot začasna rešitev do izvedbe toplovodnega omrežja.

Na območju obravnave je z zazidalnim načrtom in ustreznimi razpoložljivimi projekti (izdelal TES d.o.o. Maribor, IP št. proj. 15/00, junij 1999 in sprememba PGD, PZI št. proj. 15/02, december 2002) predvidena izgradnja in ureditev nizkotlačnega **plinovodnega omrežja** 100 mbar v naslednjem obsegu:

- Ulica A: 80 m v PE cevi d 110; plinovod se naveže na plinovod v križišču z Ribiško ulico in se zaključi z odzračanjem;
- Ulica B: 120 m v PE cevi d 110; plinovod se naveže na plinovod v Strmi ulici in se zaključi z odzračanjem;
- Ulica C: 120 m v PE cevi d 110; plinovod se naveže na plinovod v Strmi ulici in se zaključi z odzračanjem;
- Ulica D: 125 m v PE cevi d 110; ta plinovod, ki je medtem že zgrajen, je prav tako navezan na plinovod v Strmi ulici;
- Ulica E: 30 m v PE cevi d 63; za plinovod je navezan na obstoječi plinovod, ki poteka po Vodnikovem trgu;
- Ribiška ulica: 221 m v PE cevi d 110 z navezavo na severu na obstoječi priključek v križišču s Koroško cesto in z navezavo na jugu na obstoječi plinovod v cesti Ob bregu; ta plinovod je že zgrajen;
- javne pešceve površine (pešpot): 120 m v PE cevi d 110.

Vsi plinovodi imajo predvidene slepe hišne priključke s sedlo ventilom DN 50 in zaključno kapo.

Podrobnejše tehnične rešitve načrtovanih plinovodov so predstavljene v ustreznih projektih in jih na tem mestu ne ponavljamo.

Pred izvedbo **toplovodnega omrežja** je možna izvedba začasnega ogrevanja na zemeljski plin do izvedbe priključka na toplovodno omrežje.

Osnova toplovodnega ogrevanja za območje obravnave je kotlovnica Pristan, katere energent je zemeljski plin. Obstoječa kotlovnica Pristan je toplotne moči 6,40 MW; s tem lahko pokrije celotne potrebe po toplotni energiji in ima še rezervo.

V sedanji fazi je iz kotlovnice ogrevano kopališče Pristan in delno Tehniška fakulteta, njena kapaciteta pa zadošča za pokritje potreb celotnega območja obravnave vključno s kopališčem Pristan in njegovo razširitvijo, Tehniške fakultete in Dravskih teras.

Iz kotlovnice Pristan bo na območju obravnave položeno toplovodno omrežje do posameznih objektov, kjer se predvidijo toplotne podpostaje. Energent v kotlovnica h je zemeljski plin.

Glavna trasa toplovoda poteka v smeri vzhod – zahod, iz kotlovnice Pristan v smeri proti Dravskim terasam. Omrežje se položi v načrtovanih ulicah. Predvidena je izgradnja brezkanalnega toplovoda z jeklenimi predizoliranimi cevmi. Odzračevanje je predvideno preko T kosov z navojno kroglično pipo na koncu posameznih ulic. Na razvodu so predvideni tudi posamezni hišni priključki za bodočo pozidavo.

Na območju obravnave je z zazidalnim načrtom in ustreznimi razpoložljivimi projekti (izdelal TES d.o.o. Maribor, IP št. proj. 15/00, junij 1999 in sprememba PGD, PZI št. proj. 15/02, december 2002) predvidena izgradnja in ureditev toplovodnega omrežja v naslednjem obsegu:

- Ulica A: 219 m; na dolžini 139 m je ta toplovod medtem že zgrajen;
- Ulica B: 130 m; ta toplovod je že zgrajen;
- Ulica D: 149,5 m; ta toplovod je medtem že zgrajen;
- Ulica E: 85 m;
- Ribiška ulica: 142,5 m; ta toplovod je že zgrajen;
- javne peščeve površine (pešpot): 120 m;
- cesta Ob bregu: 100 m.

Podrobnejše tehnične rešitve načrtovanih toplovodov so predstavljene v ustreznih projektih in jih na tem mestu ne ponavljamo.

Ocenjeni stroški za izvedbo načrtovanega toplovodnega omrežja so med območje obravnave in oskrbovalne sisteme členjeni glede na kapaciteto kotlovnice in potrebe po toplotni moči oz. predvidena še druga območja odjema izven območja obravnave.

Stroški so v deležu 60 % pripisani oskrbovalnemu sistemu, v deležu 40 % pa funkcioniranju ožjega območja oz. območja obravnave.

4.10. OSTALE VRSTE INFRASTRUKTURE

Za potrebe predvidene zazidave se ustrezno dogradi tudi sistem telekomunikacij in kablenskotelevizijskega razvoda. Kabli se položijo v ustrezne cevi v pločnikih posameznih ulic. Omrežje se naveže na obstoječo telekomunikacijsko kanalizacijo v Koroški cesti in Strmi ulici.

Podrobnejša ureditev telekomunikacijskega in kablenskotelevizijskega razvoda je predstavljena v zazidalnem načrtu ter v naslednjih dveh elaboratih:

- Idejni projekt zasnove telekomunikacijskega omrežja za del območja S-8 in Š-8/1 Pristan v Mariboru (TELEKOM Slovenije d.d., PE Maribor, št. proj. 27 011/00, junij 2000);
- Projektna dokumentacija IDP za izvedbo kablanskega komunikacijskega razvodnega omrežja (KRS) na območju S-8 in Š-8/1 Pristan v Mariboru (ELMIS Milan Šerc s.p., Orehovci, Gornja Radgona, št. proj. K0170, junij 2000).

Iz enakih razlogov kot omrežje za elektroenergestko oskrbo tudi telekomunikacijsko in kablenskotelevizijsko omrežje ni vključeno v stroške po tem programu opremljanja.

4.11. ZELENE IN ODPRTE POVRŠINE

Zelene površine so locirane v osrčju vsake stanovanjske enote v obliki atrija, ki je obvezno nezazidan, odprt na eno stran, južno ali vzhodno. Zasnova vegetacije v atriju je lahko individualna in različna.

Ker gre pri taki zasnovi za individualne ureditve, ki funkcionalno spremljajo uporabo objektov, stroški za njihovo izvedbo niso vključeni v stroške opremljanja po tem programu. Gre za stroške, ki bodo sestavljali investicijske stroške ob gradnji posameznih (skupin) objektov.

V oceno stroškov po tem programu tudi niso vključeni stroški za ureditev promenade ob cesti Ob bregu, ki se uredi tako, da se prostor promenade členi za peš hojo, posedanje in morebiti s prostori za manjša igrala oz. za najmlajše starostne stopnje. Ta prostor, namenjen samo pešcem in ločen z zelenim pasom od prometa, služi širšemu območju in funkcionalno ni vezan na opremo in ureditev območja obravnave.

V oceni stroškov je predstavljena ureditev zelenih oz. odprtih površin, ki je predvidena v severnem delu območja obravnave med Ribiško ulico in rekonstruirano Koroško cesto. Tu se formira manjša zelenica oz. ploščad, ki pa je namenjena širšemu območju in ni neposredno funkcionalno vezana na ureditev in delovanje območja obravnave. Zaradi tega je v tem programu obravnavana kot »oskrbovalni« sistem.

5. POVRŠINE: ZEMLJIŠKE IN GRADBENE PARCELE

5.1. ZEMLJIŠKE PARCELE NA OBMOČJU OBRAVNAVE

Celotno območje obravnave zajema površino **60.867 m²**. V celoti leži v delu katastrske občine Koroška vrata.

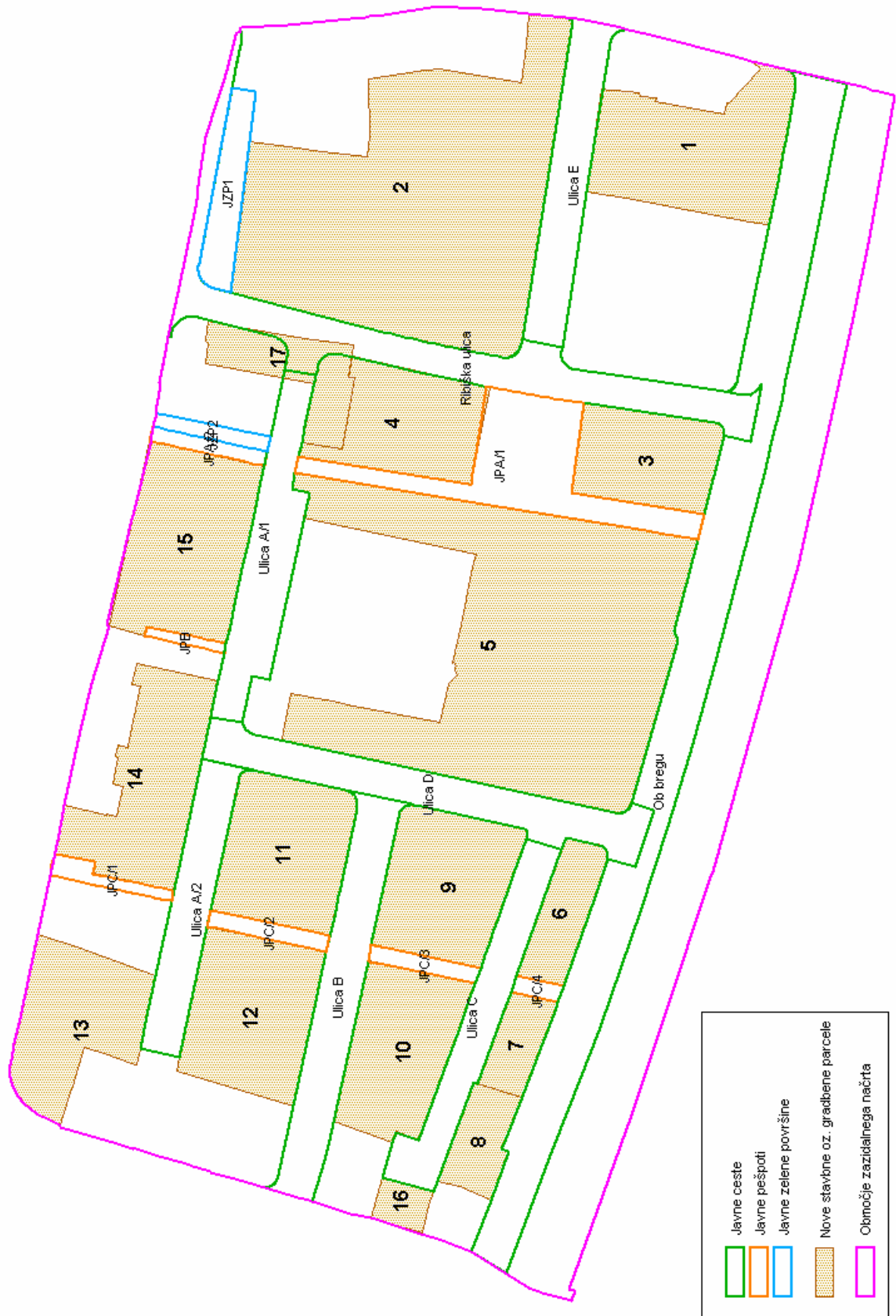
Parcele, ki so vključene v območje obravnave po zazidalnem načrtu, so prikazane v grafičnem delu tega programa opremljanja in v tabeli, ki predstavlja *prilogo 1*.

5.2. GRADBENE PARCELE ZA CESTE, PEŠPOTI IN ZELENE POVRŠINE

Ker nas pri stroških opremljanja zanimajo stroški javne komunalne infrastrukture ter drugih posegov in ureditev javnega pomena oz. v javno korist, so v nadaljevanju prikazane površine zemljišč, potrebne za njihovo izvedbo. Zajeti so tisti posegi javnega značaja, ki po izvedbi predstavljajo izključno namensko rabo prostora: ceste, pešpoti in zelene površine.

V prikaz (in posledično v stroške opremljanja) niso vključene tiste zelene površine, ki predstavljajo individualne ureditve (npr. vrtove), ki funkcionalno spremljajo uporabo in delovanje posameznih objektov ter sestavljajo investicijske stroške posameznih projektov posameznih investitorjev.

Členitev območja obravnave s prikazom načrtovane ureditve cest, pešpoti in zelenih površin, ob tem pa tudi novih stavbnih oz. gradbenih parcel, kot jih določa zazidalni načrt, ter njihovih oznak, kot smo jih uporabili v tem programu opremljanja, je razvidna iz sheme v nadaljevanju. Pri tem pomenijo številke v shemi oznako posamezne gradbene parcele; ta številka je identifikator oz. povezava s tabelami v tem programu opremljanja.



Površine, po katerih potekajo oz. so potrebne za posamezne ceste oz. ulice, peš poti in zelene površine, kot so razvidne iz predhodne sheme, ter njihova zemljiška struktura (zemljiške parcele oz. njihovi deli, ki jih sestavljajo) so podrobneje razvidne iz tabele v *prilogi 2* k temu programu opremljanja.

V tabeli v nadaljevanju so površinski podatki za posamezne vrste infrastrukturnih objektov, t.j. za ceste, pešpoti in zelene površine prikazani kumulativno:

Vrsta objekta	Površina zemljišč; v m ²	Opomba
CESTE:		
Ulica A	2.121,8	zgrajenih je 1.169,1 m ² ulice
Ulica B	1.377,3	
Ulica C	1.099,3	
Ulica D	1.376,1	ulica je v celoti že zgrajena
Ulica E	1.058,9	
Ribiška ulica	1.974,8	zgrajenih je 1.184,9 m ² ulice
Cesta Ob bregu	4.296,9	za ureditev parkirišč in pločnikov: 1.525 m ²
Ceste skupaj	13.305,1	
JAVNE PEŠPOTI		
Javna pot A	1.565,4	pot vzhodno od Pristana s trgom
Javna pot B	63,4	pot med Pristanom in Koroško cesto
Javna pot C	517,4	pot zahodno med Ob bregu in Koroško c.
Javne pešpoti skupaj	2.146,2	
JAVNE ZELENE POVRŠINE		
Zelena površina 1	477,4	ureditev južno ob Koroški cesti
Zelena površina 2	136,6	ureditev ob peš poti med Ul. A in Koroško
Zelene površine skupaj	614,0	
SKUPAJ	16.065,3	

5.3. GRADBENE PARCELE ZA POSAMEZNE INVESTICIJE

Pri delitvi stroškov opremljanja na stroškovne nosilce, t.j. na enoto gradbene parcele oz. zemljišča, ki je na razpolago investitorjem za gradnjo, nas zanima količina stroškovnih nosilcev. Zato so v nadaljevanju prikazane površine gradbenih parcel, t.j. zemljišč, ki so na razpolago posameznim investitorjem za gradnjo oz. pozidavo. Zajete so tiste gradbene parcele, na katerih je mogoče zgraditi nove objekte ali obstoječe dograditi. V prikaz (in posledično v členitev stroškov opremljanja nanje) niso vključene tiste površine oz. zemljišča, na katerih je z zazidalnim načrtom določeno, da se ohranijo obstoječi objekti.

Členitev območja obravnave na posamezne gradbene parcele vključno z njihovimi oznakami je razvidna iz predhodne sheme v točki 5.2.

Površine, ki so potrebne za posamezno gradbeno parcelo, kot so prikazane v predhodni shemi, ter njihova zemljiška struktura (zemljiške parcele oz. njihovi deli, ki jih sestavljajo) so podrobneje razvidne iz tabele v *prilogi 3*, v tabeli v nadaljevanju pa so prikazane kumulativno:

Oznaka gradbene parcele	Površina gradbene parcele; v m ²	Opomba
1	1.759	
2	5.596	
3	1.013	
4	1.148	za neprofitno stanovanjsko gradnjo
5	5.949	3.592 m ² parcele je zasedeno z dogradnjo kopaljšča Pristan; 2.357 m ² za komercialni program
6	543	za študentske domove
7	373	
8	445	gradnja na parceli je izvedena
9	1.397	za študentske domove
10	1.302	
11	1.402	za študentske domove
12	1.478	
13	1.290	
14	1.503	
15	1.722	
16	182	
17	606	zgrajen stanovanjski blok (neprofitna gradnja)
SKUPAJ	27.708	

Od skupne površine 27.708 m² gradbenih parcel, kot jih je opredelil zazidalni načrt, je medtem mogoče za zazidane šteti gradbene parcele z zaporednimi številkami 4, 5, 8, 15 in 17 v skupni površini 9.870 m².

5.4. POVRŠINE NA OBMOČJU OBRAVNAVE - REKAPITULACIJA

Skupna površina vseh zemljišč na območju obravnave je strukturirana na naslednji način:

Vrsta namena zemljišč oz. parcel	Površina; v m ²	Struktura; v %
Ceste	13.305,1	21,9
Javne pešpoti	2.146,2	3,5
Javne zelene površine	614,0	1,0
Skupaj javne površine	16.065,3	26,4
Nove gradbene parcele	27.708,0	45,5
Skupaj javne površine + gradbene parcele	43.773,3	71,9
Zemljišča z obstoječimi objekti (pozidano)	17.093,7	28,1
SKUPAJ območje obravnave	60.867,0	100,0

Iz gornje tabele je razvidno, da je strukturni delež novih gradbenih parcel razmeroma majhen, saj ne dosega niti 50 % (znaša 45,5 %). Poleg tega je dobra četrtina površin območja obravnave (26,4 %) namenjenih javni infrastrukturi (ceste, javne pešpoti, javne zelene površine). Preostalih 28,1 % območja tvorijo površine, na katerih se ohranijo obstoječi objekti in na katere v skladu z določili ZUreP-1 ne bo mogoče deliti stroškov opremljanja zemljišč oz. ne bodo prevzemale stroškov za opremljanje območja obravnave.

Vsi navedeni podatki skupaj s programskimi izhodišči na območju obravnave (program, ki je umeščen v prostor) kažejo na relativno neugodno strukturo površin, gledano z vidika stroškovnih nosilcev oz. razdelitve pričakovanih stroškov opremljanja zemljišč na njih in vodijo k razmišljanju, da je na območju obravnave treba pričakovati razmeroma visoke ocenjene stroške, preračunane na m² neto (novih) stavbnih parcel.

6. STROŠKI OPREMLJANJA DELA OBMOČJA S8 IN Š8/1 (RT5-SD) PRISTAN V MARIBORU

Stroški opremljanja zemljišč, ki so podrobneje obravnavani v tem elaboratu, se med seboj razlikujejo glede na vrsto potroška, zaradi katerega nastajajo, npr. stroški za dokumentacijo, stroški za rušitve, stroški za izgradnjo posamezne vrste infrastrukturnega omrežja, objekta ali naprave ipd. ter glede na območje, na katerega so vezani.

Glede na območje, na katerega so vezani, ločimo *stroške, ki so neposredno vezani na ureditev*, opremo in funkcioniranje območja obravnave ter *stroške, ki nastajajo zaradi posegov in ureditev, ki služijo »širšemu« območju* in so vezani na ureditev t.i. *oskrbovalnih sistemov* (v preteklosti so jih imenovali primarni sistemi).

Prvo navedene stroške opremljanja zemljišč nosijo investitorji, ki gradijo na območju obravnave (to so zavezanci za plačilo komunalnega prispevka; gre za tiste subjekte, ki bodo gradili nove objekte oz. se bodo na novo priključevali na infrastrukturne sisteme ali bodo rekonstruirali objekte, pa bo to terjalo povečevanje priključne moči obstoječih priključkov). Zakonsko opredeljeni konkretni stroškovni nosilec je m² neto stavbne parcele, strošek na enoto stroškovnega nosilca pa se imenuje komunalni prispevek. Posebej opozarjamo, da v to skupino ne sodijo vse tiste stavbne parcele, na katerih že stojijo objekti in se le-ti po zazidalnem načrtu ohranjajo (gre za parcele, na katerih stojijo vrtec, obstoječi (stari) objekt Pristan ter vsi objekti ob Strmi ulici, Koroški cesti in Pristaniški ulici); takih parcel je za 28,1 % celotnega območja obravnave.

Drugo navedene stroške, t.j. stroške za oskrbovalne sisteme, nosijo pristojni nosilci urejanja prostora, največkrat občina oz. občinski proračun (npr. stroški za izgradnjo primarnega vodovodnega omrežja) in država oz. državni proračun - njeni pristojni resorji za posamezne vrste infrastrukture (npr. stroški za ureditev glavne ceste).

V konkretnem primeru dela območja S8 in Š8/1 (Rt5- SD) Pristan v Mariboru so stroški opremljanja zemljišč, prikazani v nadaljevanju, razdeljeni med Mestno občino Maribor (MOM) oz. občinski proračun in zavezance za plačilo komunalnega prispevka oz. investitorje – (bodoče) graditelje na območju obravnave.

Občinski proračun nosi v celoti stroške za ureditev ceste Ob bregu, saj ta podobno kot Koroška cesta tvori sestavni del kategorizirane mestne cestne mreže in je pomembna za funkcioniranje širšega območja najmanj na levem bregu Drave. Sem sodijo tudi stroški za ureditev tretjega pasu na delu Koroške ceste in javnih zelenih površin pod njim v severovzhodnem delu območja obravnave. Enako bi veljalo za ureditev obeh cestnih povezav v smeri sever – jug na vzhodnem in zahodnem obrobju območja obravnave (Pristaniška in Strma ulica), če bi na njih bile predvidene določene ureditve. Vendar zazidalni načrt takih zahtev ne postavlja oz. ne predvideva rekonstrukcije obeh ulic.

V skupino stroškov, ki jih zaradi povezave s funkcioniranjem širšega območja pokriva občinski proračun, sodijo še stroški naslednjih infrastrukturnih objektov:

- ureditev Ribiške ulice vključno z javno razsvetljavo v višini 50 % ocenjenih stroškov;
- ureditev Ulice B vključno z javno razsvetljavo v višini 50 % ocenjenih stroškov;
- ureditev Ulice D vključno z javno razsvetljavo v višini 50 % ocenjenih stroškov;

- ureditev javnih peš poti vključno z javno razsvetljavo v višini 50 % ocenjenih stroškov;
- ureditev javne zelene površine ob javni pešpoti A v višini 50 % ocenjenih stroškov;
- 60 % ocenjenih stroškov za toplovodno omrežje.

Ocenjeni stroški za Ribiško ulico, Ulico B, Ulico D, javne pešpoti in javno zeleno površino ob pešpoti A vključujejo poleg stroškov za javno razsvetljavo še sorazmerni del odškodnin za zemljišča, sorazmerni del stroškov rušitev vključno z odškodninami za nepremičnine ter določen del stroškov za dokumentacijo.

V nadaljevanju bomo zaradi lažjega razumevanja in poenostavitve zgoraj predstavljeno skupino stroškov imenovali »**stroški za oskrbovalne sisteme**«.

Ostali stroški, ki so vezani na opremljanje območja obravnave, nastajajo zaradi posegov in ureditev, brez katerih območje obravnave kot celota ne more funkcionirati. Zaradi tega predstavljajo stroške, ki jih nosijo (plačajo) investitorji na območju obravnave. V tem smislu predstavljajo najpomembnejšo osnovo za odmero komunalnega prispevka.

V nadaljevanju bomo zaradi lažjega razumevanja in poenostavitve to skupino stroškov vezali na oz. imenovali »**stroški za območje Rt5 – SD**«.

Sam izračun komunalnega prispevka ni predmet programa opremljanja. Ustrezno navodilo za izračun komunalnega prispevka namreč določa, da občina izračuna komunalni prispevek na podlagi sprejetega programa opremljanja in ga odmeri z odločbo. Poleg tega ustrezno navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč določa, da je treba v finančnem delu programa opremljanja opraviti le »preračun ocene stroškov izgradnje oz. prenove objektov in naprav ter površin, ki sestavljajo komunalno opremo, na m² neto stavbnih parcel na območju opremljanja in za posamezne značilne vrste stavb in stavbnih parcel na območju opremljanja«. Te kategorije pa ne imenuje komunalni prispevek.

Znotraj programa opremljanja so stroški členjeni tudi **po vrstah stroškov** oz. po vrstah potroškov, zaradi katerih nastanejo.

V preteklih dveh desetletjih, ko je zakon predpisoval izdelavo investicijskih programov urejanja stavbnih zemljišč in je za njihovo izdelavo veljalo navodilo o enotni metodologiji njihove priprave, so bili stroški urejanja zemljišč razdeljeni v tri osnovne skupine, in sicer:

- stroške pridobivanja zemljišč;
- stroške priprave stavbnega zemljišča;
- stroške opremljanja stavbnega zemljišča.

Posebno kategorijo so predstavljali še stroški graditve primarnih infrastrukturnih komunalnih in drugih objektov in naprav.

Navedena členitev je bila predpisana do te mere, da se je za označevanje stroškov uporabljal enoten obvezen šifrant, ki je hkrati služil tudi kot osnova stroškovnega računovodstva za spremljanje stroškov.

Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč take členitve več ne predpisuje oz. je sploh ne definira. Določa le, katere vrste stroškov sme občina zajeti v finančni del programa opremljanja.

Iz tega sklepamo, da je členitev stroškov po vrstah prepuščena strokovni presoji pripravljavca programa opremljanja, pri čemer je racionalno, da je smiselno prilagojena vsebini posegov in ureditev na območju obravnave oz. območju opremljanja.

Sami smo se odločili, da stroške opremljanja členimo na naslednje vrste:

- stroški pridobivanja zemljišč (stroški oz. odškodnine za odkup zemljišč, potrebnih za ureditev in izgradnjo ustrezne opreme oz. infrastrukture)
- stroški rušitev objektov in naprav, vezanih na izgradnjo infrastrukture ter drugih ureditev, ki sestavljajo opremljanje zemljišč;
- stroški različnih vrst projektov, elaboratov in druge dokumentacije;
- stroški komunalnega opremljanja zemljišč s posameznimi vrstami infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav.

6.1. ODŠKODNINE ZA ZEMLJIŠČA

Na tem mestu nas zanima pridobitev tistih zemljišč, na katerih bo potekala gradnja oz. ureditev vseh tistih infrastrukturnih omrežij oz. objektov in naprav, ki so oz. bodo v javni rabi, t.j. cest vključno s parkirišči, pešpoti in zelenih površin.

Ostale vrste infrastrukture, ki je načrtovana na območju obravnave, v prostoru ne predstavljajo izključne namenske rabe prostora, saj se gradijo v glavnem pod (lahko tudi nad) zemljo (gre za t.i. sočasno rabo). Zato zaradi njihove izvedbe zemljišč ni potrebno odkupovati, ampak si je treba pridobiti ustrezno služnostno pravico. Povedati pa je treba še, da je gradnja tovrstnih omrežij načrtovana v območju cest, javnih poti ali zelenic – torej na površinah, ki so s tem programom opremljanja namenjene oz. predvidene za odkup in tako že zajete v stroške opremljanja.

Stroški, ki nastanejo zaradi odkupa zemljišč za izgradnjo objektov javne infrastrukture (ustrezne odškodnine za zemljišča), so prikazani v spodnji tabeli. Pri tem so členjeni med območje Rt5-SD in oskrbovalne sisteme v skladu s predhodno predstavljeno členitvijo cest, javnih pešpoti in zelenih površin na obe kategoriji.

Objekt	Površina objekta; v m ²	Strošek za EM (m ²); v SIT	Odškodnina za zemljišče; v 10 ³ SIT		
			za območje Rt5-SD	za oskrbovalne sisteme	skupaj
Ulica A	2.121,8	12.695,00	(100%) 26.936,0		26.936
Ulica B	1.377,3	12.695,00	(50%) 8.742,5	(50%) 8.742,5	17.485
Ulica C	1.099,3	12.695,00	(100%) 13.956,0		13.956
Ulica D	1.376,1	12.695,00	(50%) 8.734,5	(50%) 8.734,5	17.469
Ulica E	1.058,9	12.695,00	(100%) 13.443,0		13.443
Ribiška ul.	1.974,8	12.695,00	(50%) 12.535,0	(50%) 12.535,0	25.070
C. Ob bregu	1.525,0	12.695,00		(100%) 19.360,0	19.360
Ceste skupaj	10.533,2		84.347,0	49.372,0	133.719
Javna pot A	1.565,4	12.695,00	(50%) 9.936,5	(50%) 9.936,5	19.873
Javna pot B	63,4	12.695,00	(50%) 402,5	(50%) 402,5	805
Javna pot C	517,4	12.695,00	(50%) 3.284,0	(50%) 3.284,0	6.568
Javne poti skupaj	2.146,2		13.623,0	13.623,0	27.246
Zel. pov. 1	477,4	12.695,00		(100%) 6.061,0	6.016
Zel pov. 2	136,6	12.695,00	(50%) 867,0	(50%) 867,0	1.734
Zel. površ. skupaj	614,0		1.734	6.061	7.795
SKUPAJ od tega:	13.293,4		98.837,0	69.923,0	168.760
pridobljeno	3.730,1		31.098,0	16.256,0	47.354
nepridobljeno	9.563,3		67.739,0	53.667,0	121.406

Iz tabele je razvidno, da je pridobljenih manj kot 30 % zemljišč (natančneje: 28,1 %) za prometno infrastrukturo (ceste in javne peš poti) ter za javne zelene površine. Pri tem je delež pridobljenih površin za tangirane javne objekte, vezane na funkcioniranje območja obravnave Rt5-SD, večji od 30 % (znaša 31,5 %). Delež pridobljenih površin za ureditev tistih tangiranih objektov, ki jih štejemo med oskrbovalne sisteme in bodo financirani iz proračuna MOM, znaša 23 %.

6.2. STROŠKI RUŠITEV

Med stroške rušitev smo zajeli sorazmerne dele odškodnin za objekte, ki jih je potrebno rušiti zaradi gradnje posameznih objektov javne infrastrukture ter sorazmerni del stroškov za rušitve navedenih objektov.

Del rušitev na območju obravnave je že izveden, zato so stroški povzeti po dejansko nastalih stroških. Odškodnine za objekte, ki jih je potrebno še pridobiti in porušiti, so ocenjene na podlagi doseženih povprečnih cen za že realizirane rušitve.

V oceni stroškov so upoštevani sorazmerni deli stroškov na način, kot je opisan v točkah 4.4. in 6. tega programa opremljanja.

Stroški rušitev objektov so predstavljeni v spodnji tabeli:

Naslov objekta	Odškodnina za objekt; v 10 ³ SIT	Stroški rušenja objekta; v 10 ³ SIT	Skupaj odškod. in ruš. v 10 ³ SIT	Sorazmerni del stroškov rušitev; v 10 ³ SIT		
				za območje Rt5-SD	za oskrboval. sisteme	skupaj
Pristaniška 4	8.000	999	8.999	(25%) 2.250,0		2.250
Ribiška ul. 9	17.500	801	18.301	(45%) 8.235,5	(45%) 8.235,5	16.471
Ribiška ul. 9A	16.283	407	16.690	(5%) 834,5	(5%) 834,5	1.669
Ribiška ul. 7	18.466	1.304	19.770	(5%) 988,5	(5%) 988,5	1.977
Ribiška 10	56.108	4.911	61.019	(5%) 3.051,0	(5%) 3.051,0	6.102
Ob bregu 20	25.000	557	25.557	(80%) 20.445		20.445
Ob bregu 26	19.600	436	20.036		(20%) 4.007	4.007
Ob bregu 12	30.800	686	31.486		(80%) 25.188	25.188
SKUPAJ od tega:	191.757	10.101	201.858	35.804,5	42.304,5	78.109
realizirano				15.359,5	13.109,5	28.469
nerealizirano				20.445,0	29.195,0	49.640

Več kot ½ stroškov, vezanih na odškodnine za objekte, ki jih je treba rušiti zaradi gradnje javne infrastrukture in stroškov teh rušitev, je vezanih na oskrbovalne sisteme; konkretno gre za rušitve objektov zaradi ustrezne ureditve ceste Ob bregu ter sorazmerni del stroškov za ureditev Ribiške ulice. Tangirani stroški za oskrbovalne sisteme znašajo 54 % obravnavane skupine stroškov. Ostali obravnavani stroški iz te skupine (približno 46 %) so vezani na ureditev sorazmernega dela Ribiške ulice ter Ulice E in Ulice C.

Posebej je treba pojasniti, da so v to skupino stroškov zajeti samo sorazmerni deli stroškov, t.j. tisti, ki so vezani na ureditev javne infrastrukture na območju obravnave in ne vsi stroški, vezani na pridobitev in rušitev tangirane nepremičnine oz. objekta, nastali v MOM. Razlika v stroških bo implicirana oz. vključena v vrednost zemljišča (gradbene oz. stavbne parcele), ki ga bo za gradnjo od MOM pridobil (odkupil) posamezni investitor.

To npr. pomeni, da je 25 % odškodnine za objekt in stroškov rušitve za Pristaniško ul. 4 vključenih v stroške opremljanja območja obravnave, preostalih 75 % pa bo vračunanih v ceno za zemljišče, ki ga bo MOM prodala konkretnemu investitorju za izvedbo njegovega projekta.

6.3. STROŠKI ZA DOKUMENTACIJO

V to skupino smo zajeli naslednje vrste stroškov: stroške za prostorski izvedbeni načrt (za zazidalni načrt ter njegove spremembe in dopolnitve), stroške za izseke iz zazidalnega načrta, stroške za geodetske podlage za pripravo prostorske in projektne dokumentacije, stroške za posamezne faze in vrste projektne oz. tehnične dokumentacije, stroške za svetovanje pri pripravi projektne dokumentacije, stroške za geotehnična poročila in drugo vrsto dokumentacije, stroške za parcelacije zemljišč in stroške za izdelavo programa opremljanja zemljišč.

V to skupino smo priključili tudi stroške strokovnega nadzora nad oz. med gradnjo.

Navedene vrste stroškov, ki jih kvantificiramo v tabeli v nadaljevanju, so v glavnem vezane na območje Rt5-SD; le v manjšem delu, ki je posebej prikazan, gre za stroške, ki so nastali zaradi ustreznih ureditev oskrbovalnih sistemov (konkretno ceste Ob bregu).

Vrsta stroška	Višina stroška; v SIT	Delitev stroškov; v SIT		
		za območje Rt5-SD	za oskrboval. sisteme	skupaj
- zazidalni načrt	3.780.000	3.780.000		3.780.000
- geodetski posnetek	357.000	357.000		357.000
- svetovanje pri ZN	454.580	454.580		454.580
- izseki iz ZN	1.659.291	(60%) 995.575	(40%) 663.716	1.659.291
- idejni projekti	6.096.846	6.096.846		6.096.846
+ IPTI	4.654.566	4.654.566		4.654.566
+ TES	535.500	535.500		535.500
+ Elektro	347.480	347.480		347.480
+ Telekom	297.500	297.500		297.500
+ KRS	261.800	261.800		261.800
- PGD, PZI	15.760.960	14.560.960	1.200.000	15.760.960
+ IPTI	5.008.000	3.808.000	1.200.000	5.008.000
+ TES	2.118.200	2.118.200		2.118.200
+ Elektro	3.098.760	3.098.760		3.098.760
+ KRS	400.000	400.000		400.000
+ spremembe proj. dokum.	5.136.000	5.136.000		5.136.000
- drugi projekti	17.115.000	15.315.000	1.800.000	17.115.000
- ostala dokumentacija	3.872.000	3.872.000		3.872.000
- strokovni nadzor	2.269.604	1.969.604	300.000	2.269.604
SKUPAJ	51.365.281	47.401.565	3.963.716	51.365.281
od tega:				
realizirano	34.250.281	32.386.565	1.863.716	34.250.281
nerealizirano	17.115.000	15.015.000	2.100.000	17.115.000

V tabeli so po posameznih postavkah specificirani stroški za različne vrste dokumentacije, pri čemer predstavljajo 75 % stroški za različne vrste projektov (idejni projekti, projekti za gradbeno dovoljenje in za izvedbo, drugi tovrstni projekti, ki še niso pridobljeni oz. izdelani).

Podatki kažejo, da je velik del stroškov (okoli 2/3 ali 67 %) iz te skupine že realiziranih, in sicer vsa dokumentacija, potrebna po logičnem zaporedju faz do vključno idejnih projektov in prostorskih izvedbenih načrtov, ob tem pa še projekti za pridobitev gradbenih dovoljenj in za izvedbo za tiste objekte, ki so realizirani ali v fazi realizacije tudi na terenu.

6.4. STROŠKI KOMUNALNEGA OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ

Med stroške opremljanja zemljišč vključujemo stroške za ureditev posameznih vrst infrastrukturnega omrežja, objektov in naprav, in sicer ustrezne ureditve cest (vključno s površinami za mirujoči promet), peš poti, zelenic, vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja, omrežja javne razsvetljave in energetskega omrežja (plinovod in toplovod).

Izgradnja transformatorskih postaj, njihovo vključevanje v omrežje elektroenergetskega sistema ter izgradnja nizkonapetostnega elektroomrežja, prav tako pa tudi opremljanje območja s telekomunikacijsko infrastrukturo in omrežjem kabelskorazdelilnega sistema stroškovno niso zajeti v oceno stroškov opremljanja zemljišč po tem programu opremljanja. Zagotavljanje vseh navedenih vrst infrastrukture je predmet neposrednih dogovorov investitorjev na območju obravnave in izvajalcev ustrezne javne službe za oskrbo s posameznimi vrstami komunalnih oz. infrastrukturnih storitev.

6.4.1. Stroški prometne infrastrukture

Med stroške za prometno infrastrukturo zajemamo:

- stroške za izgradnjo in ureditev cest oz. ulic;
- stroške za ureditev površin za mirujoči promet (parkirišča)
- stroške za ureditev peš poti.

A. Podatki za vrednotenje

Stroški za posamezne vrste oz. oblike prometne infrastrukture so ovrednoteni na osnovi naslednjih izhodišč:

- potroški, t.j. količine so prevzete iz zazidalnega načrta ter drugih projektnih podlag za delo; predstavljeni so v točkah 4.5. in 5.2. tega programa opremljanja;
- stroški po enoti mere (za m²) posamezne stroškovne vrste so izračunani kot revalorizirani povprečni dejansko nastali stroški za tiste primerljive posege in ureditve, ki so na območju obravnave že realizirani.

Za območje obravnave so stroški za enoto mere za ceste oz. ulice in parkirišča izračunani na naslednji način:

Zgrajena ulica; naziv	Zgrajena površina; v m ²	Obračunska vrednost; v SIT; cene 13.06.2002
Ulica D	1.376,1	12.023.192
Ulica A/1	1.169,1	9.071.602
Ribiška ulica	1.184,9	13.523.569
SKUPAJ	3.730,1	34.618.363
<i>Stroški za EM (SIT/m²)</i>		9.281
<i>Revalorizacijski indeks</i>		107,36
<i>Revalorizirani skupni stroški (SIT)</i>		37.166.275
Cena za EM 31.08.03 (SIT/m²)		9.964

Cena za enoto mere vključuje sorazmerni del stroškov za:

- preddela (zakoličbo trase, postavitve in zavarovanje prečnih profilov, zapore cestišča z ustrezno signalizacijo, zakoličbo obstoječih instalacij z ukrepi za njihovo zavarovanje, odstranitev vegetacije – dreves in panjev, rušenja obstoječih utrjenih površin in rezanje asfalta);
- zemeljska dela (izkop humusa z ustreznim deponiranjem, izkop zemljine, izkop kanalskega rova, planum naravnih temeljnih tal, vgrajevanje nasipov, zasip kanalskega jarka);
- voziščne konstrukcije (izdelava nevezane nosilne plasti gramoza, planiranje planuma zgornjega ustroja, izdelava ustreznih nosilnih plasti vključno z asfalti, vgraditev predfabriciranih betonskih robnikov);
- odvodnjavanje (izdelava ustrezne drenaže, izdelava kanalizacije vključno z betonskim jaškom, litoželeznim pokrovom in požiralnikom);
- opremo (prometni znaki z ustreznimi stebrički, ustrezne potrebne označbe na vozišču);
- storitve (projektantski in geološki nadzor pri izvajanju del, izvedba preizkusov vodotesnosti, izdelava projekta izvedenih del);
- zaključna dela (čiščenje gradbišča po končanih delih, nepredvidena in dodatna dela).

Stroški za ureditev peš poti so za enoto mere povzeti po ustreznem idejnem projektu in znašajo 5.000,00 SIT/m².

B. Vrednotenje prometne infrastrukture

Stroški za ureditev cest in peš poti na območju obravnave so predstavljeni v spodnji tabeli:

Objekt	Površina objekta; v m ²	Strošek za EM (m ²); v SIT	Stroški za ceste in peš poti; v 10 ³ SIT		
			za območje Rt5-SD	za oskrbovalne sisteme	skupaj
Ulica A	2.121,8	9.964	(100%) 21.142,0		21.142
Ulica B	1.377,3	9.964	(50%) 6.862,0	(50%) 6.862,0	13.724
Ulica C	1.099,3	9.964	(100%) 10.953,0		10.953
Ulica D	1.376,1	9.964	(50%) 6.855,5	(50%) 6.855,5	13.711
Ulica E	1.058,9	9.964	(100%) 10.551,0		10.551
Ribiška ul.	1.974,8	9.964	(50%) 9.838,0	(50%) 9.838,0	19.677
C. Ob bregu	1.525,0	9.964		(100%) 15.195,0	15.195
Ceste skupaj	10.533,2		66.202,0	38.751,0	104.953
Javna pot A	1.565,4	5.000	(50%) 3.913,5	(50%) 3.913,5	7.827
Javna pot B	63,4	5.000	(50%) 158,5	(50%) 158,5	317
Javna pot C	517,4	5.000	(50%) 1.293,5	(50%) 1.293,5	2.587
Javne poti skupaj	2.146,2		5.365,5	5.365,5	10.731
SKUPAJ od tega:	12.679,4		71.567,5	44.116,5	115.684
realizirano	3.730,1		24.407,0	12.759,0	37.166
nerealizirano	8.949,3		47.160,5	31.357,5	78.518

6.4.2. Stroški vodovodne infrastrukture

A. Podatki za vrednotenje

Stroški za vodovodno infrastrukturo so ovrednoteni na osnovi naslednjih izhodišč:

- potroški, t.j. količine so prevzete iz zazidalnega načrta ter drugih projektnih podlag za delo; predstavljene so v točki 4.6. tega programa opremljanja;
- stroški po enoti mere (za m) vodovoda so izračunani kot revalorizirani povprečni dejansko nastali stroški primerljive ureditve, ki je na območju obravnave že realizirana.

Za območje obravnave so stroški za m vodovoda izračunani na naslednji način:

Vodovod, zgrajen v posamezni ulici	Zgrajena dolžina; v m	Obračunska vrednost; v SIT; cene 13.06.2002
Ulica D	137,0	8.083.431
Ulica A/1	86,0	4.543.706
Ribiška ulica	195,5	7.952.178
SKUPAJ	418,5	20.579.315
<i>Stroški za EM (SIT/m)</i>		<i>49.174</i>
<i>Revalorizacijski indeks</i>		<i>107,36</i>
<i>Revalorizirani skupni stroški (SIT)</i>		<i>22.093.953</i>
Cena za EM 31.08.03 (SIT/m)		52.793

Cena za enoto mere vključuje sorazmerni del stroškov za:

- materialne stroške za ustrezne (LŽ duktilan) cevi z gumi tesnilom in varovalnim obročem, notranjo izolacijo za pitno vodo in zunanjo izolacijo;
- materialne stroške za ustrezne fazonske kose in dodajni material za montažo (LŽ spojne kose s prirobnicami, odcepe s prirobnicami, križne kose s prirobnicami, odcepe z obojkama in prirobnico, LŽ zasun z vgradbeno garnituro, cestnim pokrovom in betonskim kolačem, skupaj s tesnilnim in veznim materialom iz nerjavečega jekla);
- nadzemni hidrant;
- PVC opozorilni trak;
- ostale materialne stroške v sorazmernem delu;
- ustrezno izvedbo cevovodov in priključkov na vodovodno omrežje;
- potrebna izpiranja cevovodov in izvedbo tlačnega preizkusa;
- geodetski posnetek in montažni načrt ter vris vodovoda v kataster komunalnih naprav;
- pripravljala dela, zarisovanje in zaključna dela, transportne in splošne stroške ter distribucijski nadzor.

B. Vrednotenje vodovodne infrastrukture

Stroški za ureditev vodovoda na območju obravnave so predstavljeni v spodnji tabeli:

Potek vodovoda	Dolžina objekta; v m	Strošek za EM (m); v SIT	Stroški za vodovod; v 10 ³ SIT		
			za območje Rt5-SD	za oskrbovalne sisteme	skupaj
Ulica A	171,0	52.793	9.028		9.028
Ulica B	120,0	52.793	6.335		6.335
Ulica D	137,0	52.793	7.233		7.233
Ulica E	120,0	52.793	6.335		6.335
Ribiška ul.	195,5	52.793	10.321		10.321
C. Ob bregu	350,0	52.793		18.478	18.478
Peš poti	120,0	52.793	6.335		6.335
SKUPAJ od tega:	1.213,5		45.587	18.478	64.065
realizirano	418,5		22.094		22.094
nerealizirano	795		23.493	18.478	41.971

6.4.3. Stroški kanalizacijske infrastrukture

A. Podatki za vrednotenje

Stroški za kanalizacijsko infrastrukturo so ovrednoteni na osnovi naslednjih izhodišč:

- potroški, t.j. količine so prevzete iz zazidalnega načrta ter drugih projektnih podlag za delo; predstavljene so v točki 4.7. tega programa opremljanja;
- stroški po enoti mere (za m) kanalizacije so izračunani kot revalorizirani povprečni dejansko nastali stroški primerljive ureditve, ki je na območju obravnave že realizirana.

Za območje obravnave so stroški za m kanalizacije izračunani na naslednji način:

Kanalizacija, zgrajena v posamezni ulici	Zgrajena dolžina; v m	Obračunska vrednost; v SIT; cene 13.06.2002
Ulica D	119,5	4.565.091
Ulica A/1	28,5	1.350.477
Ribiška ulica	154,5	11.068.882
Peš pot JP/A	147,5	10.279.347
SKUPAJ	450,0	27.263.797
<i>Stroški za EM (SIT/m)</i>		<i>60.586</i>
<i>Revalorizacijski indeks</i>		<i>107,36</i>
<i>Revalorizirani skupni stroški (SIT)</i>		<i>29.270.412</i>
<i>Cena za EM 31.08.03 (SIT/m)</i>		<i>65.045</i>

Cena za enoto mere vključuje sorazmerni del stroškov za:

- preddela (zakoličbo trase, postavitve in zavarovanje profilov za izkop kanalskega jarka, zapore cestišča z ustrezno signalizacijo, zakoličbo obstoječih instalacij z ukrepi za njihovo zavarovanje);
- zemeljska dela (izkop za kanalizacijo, planiranje dna izkopenega jarka, ročni zasip z ročnim nabijanjem v plasteh v coni vodovoda, zasip kanalskega jarka z izkopano lahko zemljino, odvoz viška izkopene lahke zemljine na trajno deponijo);
- kanalizacijo (izdelava kanalizacije iz betonskih cevi, vgrajenih na podložno plast iz betona, izdelava jaškov iz cementnega betona ustreznega profila in ustrezne globine, dobava in vgraditev pokrova iz litega železa ustrezne nosilnosti in dimenzije);
- storitve (izvedba preizkusov vodotesnosti kanalizacijskih cevi in jaškov, izpiranje kanalizacije in pregled s kamero, projektantski nadzor pri izvajanju del, izdelava geodetskega posnetka kanalizacije in vris v kataster komunalnih naprav, izdelava projekta izvedenih del);
- zaključna dela (čiščenje gradbišča po končanih delih, nepredvidena in dodatna dela).

B. Vrednotenje kanalizacijske infrastrukture

Stroški za ureditev kanalizacije na območju obravnave so predstavljeni v spodnji tabeli:

Potek kanalizacije	Dolžina objekta; v m	Strošek za EM (m); v SIT	Stroški za kanalizacijo; v 10 ³ SIT		
			za območje Rt5-SD	za oskrbovalne sisteme	skupaj
Ulica A	118,5	65.045	7.708		7.708
Ulica B	90,0	65.045	5.854		5.854
Ulica C	110,0	65.045	7.155		7.155
Ulica D	119,5	65.045	7.773		7.773
Ulica E	90,0	65.045	5.854		5.854
Ribiška ul.	154,5	65.045	10.049		10.049
C. Ob bregu	200,0	65.045	(35 m) 2.277	(165 m) 10.732	13.009
Peš poti	147,5	65.045	9.594		9.594
SKUPAJ od tega			56.264	10.732	66.996
realizirano	450,0		29.270		29.270
nerealizirano	580,0		26.994	10.732	37.726

6.4.4. Stroški javne razsvetljave

A. Podatki za vrednotenje

Stroški za javno razsvetljavo so ovrednoteni na osnovi naslednjih izhodišč:

- potroški, t.j. količine so prevzete iz zazidalnega načrta ter drugih projektnih podlag za delo; predstavljene so v točki 4.8. tega programa opremljanja;
- stroški po enoti mere (za m) javne razsvetljave so izračunani kot revalorizirani povprečni dejansko nastali stroški primerljive ureditve, ki je na območju obravnave že realizirana.

Za območje obravnave so stroški za m javne razsvetljave izračunani na naslednji način:

Javna razsvetljava, zgrajena v posamezni ulici	Zgrajena dolžina; v m	Obračunska vrednost; v SIT; cene 13.06.2002
Ulica D	150,0	2.151.196
Ulica A/1	129,0	1.907.823
Ribiška ulica	60,0	1.370.996
Krmilna omarica		1.256.456
SKUPAJ	339,0	6.686.471
<i>Stroški za EM (SIT/m)</i>		<i>19.724</i>
<i>Revalorizacijski indeks</i>		<i>107,36</i>
<i>Revalorizirani skupni stroški (SIT)</i>		<i>7.178.595</i>
Cena za EM 31.08.03 (SIT/m)		21.176

Cena za enoto mere vključuje sorazmerni del stroškov za:

- vse materialne stroške za izvedbo javne razsvetljave vključno s svetilkami,;
- delo in montažo javne razsvetljave;
- izvedbo ustreznih preizkusov in nadzorov med gradnjo;
- izvedbo ustreznih posnetkov in projektov izvedenih del;
- izvedbo ustrezne ureditve gradbišča pred in po končanih delih;
- določen delež za nepredvidena in dodatna dela.

B. Vrednotenje javne razsvetljave

Stroški za ureditev javne razsvetljave na območju obravnave so predstavljeni v spodnji tabeli:

Potek javne razsvetljave	Dolžina objekta; v m	Strošek za EM (m); v SIT	Stroški za javno razsvetljavo; v 10 ³ SIT		
			za območje Rt5-SD	za oskrbovalne sisteme	skupaj
Ulica A	229	21.176	(100%) 4.849,0		4.849
Ulica B	110	21.176	(50%) 1.164,5	(50%) 1.164,5	2.329
Ulica C	95	21.176	(100%) 2.012,0		2.012
Ulica D	150	21.176	(50%) 1.588,0	(50%) 1.588,0	3.176
Ulica E	90	21.176	(100%) 1.906,0		1.906
Ribiška ul.	160	21.176	(50%) 1.694,0	(50%) 1.694,0	3.388
C. Ob bregu	335	21.176		(100%) 7.094	7.094
Peš poti	140	21.176	(50%) 1.483,0	(50%) 1.483,0	2.966
SKUPAJ			14.696,5	13.023,5	27.720
od tega					
realizirano	339		4.955,5	2.223,5	7.179
nerealizirano	970		9.741,0	10.800,0	20.541

6.4.5. Stroški plinovodne infrastrukture

A. Podatki za vrednotenje

Stroški za plinovodno infrastrukturo so ovrednoteni na osnovi naslednjih izhodišč:

- potroški, t.j. količine so prevzete iz zazidalnega načrta ter drugih projektnih podlag za delo; predstavljene so v točki 4.9. tega programa opremljanja;
- stroški po enoti mere (za m) plinovoda so izračunani kot revalorizirani povprečni dejansko nastali stroški primerljive ureditve, ki je na območju obravnave že realizirana.

Za območje obravnave so stroški za m plinovoda izračunani na naslednji način:

Plinovod, zgrajen v posamezni ulici	Zgrajena dolžina; v m	Obračunska vrednost; v SIT; cene 13.06.2002
Ribiška ulica	221	5.969.093
Ulica D	125	3.376.125
SKUPAJ	346	9.345.218
<i>Stroški za EM (SIT/m)</i>		27.009
<i>Revalorizacijski indeks</i>		107,36
<i>Revalorizirani skupni stroški (SIT)</i>		10.033.026
<i>Cena za EM 31.08.03 (SIT/m)</i>		28.997

Cena za enoto mere vključuje sorazmerni del stroškov za:

- izvedbo priključka na obstoječi plinovod z razrezom, uvaritvijo T kosa in Je redukcijo;
- plinski zasun za podzemno vgradnjo;
- PE sedlo z ustreznim zapornim ventilom plinskega priključka;
- ustrezne PE cevi skupaj z ustreznimi fazonskimi kosi in dodatnim materialom za montažo;
- odzračanje plinovoda;
- označevanje plinovoda;
- antikorozijsko zaščito jeklenih cevi iz ustreznih materialov in z ustrezno sestavo;
- opozorilni trak;
- katodno zaščito s priključitvijo na obstoječo zaščito;
- tlačni preizkus po DVGW predpisih;
- distribucijski nadzor s strani pooblaščenega predstavnika;
- geodetski posnetek in montažni načrt ter vris plinovoda v kataster komunalnih naprav;
- zapiranje plinovoda v ulici skupaj z obveščanjem strank in poznejšo vzpostavitvijo distribucije plina;
- izpuščanje in vplinjanje plinovoda;
- transportne in splošne stroške;
- pripravljalna in zaključna dela;
- predajo objekta.

B. Vrednotenje plinovodne infrastrukture

Stroški za ureditev plinovoda na območju obravnave so predstavljeni v spodnji tabeli:

Potek plinovoda	Dolžina objekta; v m	Strošek za EM (m); v SIT	Stroški za plinovod; v 10 ³ SIT		
			za območje Rt5-SD	za oskrbovalne sisteme	skupaj
Ulica A	80	28.997	2.320		2.320
Ulica B	120	28.997	3.480		3.480
Ulica C	120	28.997	3.480		3.480
Ulica D	125	28.997	3.625		3.625
Ulica E	30	28.997	870		870
Ribiška ul.	221	28.997	6.408		6.408
Peš poti	120	28.997	3.480		3.480
SKUPAJ od tega	816		23.663		23.663
realizirano	346		10.033		10.033
nerealizirano	470		13.630		13.630

6.4.6. Stroški toplovodne infrastrukture

A. Podatki za vrednotenje

Stroški za toplovodno infrastrukturo so ovrednoteni na osnovi naslednjih izhodišč:

- potroški, t.j. količine so prevzete iz zazidalnega načrta ter drugih projektnih podlag za delo; predstavljene so v točki 4.9. tega programa opremljanja;
- stroški po enoti mere (za m) toplovoda so izračunani kot revalorizirani povprečni dejansko nastali stroški primerljive ureditve, ki je na območju obravnave že realizirana.

Za območje obravnave so stroški za m toplovoda izračunani na naslednji način:

Toplovod, zgrajen v posamezni ulici	Zgrajena dolžina; v m	Obračunska vrednost; v SIT; cene 13.06.2002
Ulica D	149,5	10.916.528
Ulica A/1	139,0	19.948.366
Ribiška ulica	142,5	22.449.676
Ulica B	130,0	16.278.754
Distribucijski nadzor		655.759
SKUPAJ	561,0	70.249.083
<i>Stroški za EM (SIT/m)</i>		<i>125.221</i>
<i>Revalorizacijski indeks</i>		<i>107,36</i>
<i>Revalorizirani skupni stroški (SIT)</i>		<i>75.419.415</i>
Cena za EM 31.08.03 (SIT/m)		134.437

Cena za enoto mere vključuje sorazmerni del stroškov za:

- predizolirno izvedbo jeklenih cevi ustreznega premera z 1 x povečano debelino izolacije s poliuretansko izolacijsko peno, zaščiteno s plaščem iz polietilena visoke gostote, z žicami za nadzor vlage, skupaj z varilnim in pomožnim materialom;
- fazonske kose predizoliranih cevi z 1 x povečano debelino izolacije s poliuretansko izolacijsko peno, zaščiteno s plaščem iz polietilena visoke gostote, z žicami za nadzor vlage, skupaj z varilnim in pomožnim materialom;
- zaporno armaturo predizolirana kroglična pipa z 1 x povečano izolacijo s poliuretansko izolacijsko peno skupaj s PEHD natično zaščitno cevjo in podaljškom vretena ustreznega tipa;
- raztezne blazine, namenjene za namestitev na odcepe in kolena;
- podložne grede iz trde pene;
- izdelavo začasne kratke veze – za cirkulacijo skupaj z izpustnim ventilom ter izolacijo s stekleno volno, povito s strešno lepenko in poviti s pocinkanimi trakovi;
- čiščenje notranjosti cevovoda z vodo ali komprimiranim zrakom skupaj z dobavo medija;
- PVC opozorilni trak;
- tlačni preizkus na tlak 16 bar in vizuelni pregled spojev cevi, odcepov in fiksne točke;
- kontrolo zvarov z rentgenom;
- poskusno obratovanje (polnjenje cevovoda z mehčano vodo iz vročevodnega omrežja, cirkulacija vode, meritve in regulacija);
- distribucijski nadzor s strani pooblaščenega predstavnika;

- geodetski posnetek in montažni načrt ter vris toplovoda v kataster komunalnih naprav;
- izdelavo PID dokumentacije;
- transportne in splošne stroške;
- pripravljalna in zaključna dela;
- predajo objekta.

B. Vrednotenje toplovodne infrastrukture

Stroški za ureditev toplovoda na območju obravnave so predstavljeni v spodnji tabeli:

Potek toplovoda	Dolžina objekta; v m	Strošek za EM (m); v SIT	Stroški za toplovod; v 10 ³ SIT		
			za območje Rt5-SD	za oskrbovalne sisteme	skupaj
Ulica A	219,0	134.437	(40%) 11.777	(60%) 17.665	29.442
Ulica B	130,0	134.437	(40%) 6.991	(60%) 10.486	17.477
Ulica D	149,5	134.437	(40%) 8.039	(60%) 12.059	20.098
Ulica E	85,0	134.437	(40%) 4.571	(60%) 6.856	11.427
Ribiška ul.	142,5	134.437	(40%) 7.663	(60%) 11.494	19.157
Peš poti	120,0	134.437	(40%) 6.453	(60%) 9.679	16.132
C. Ob bregu	100,0	134.437	(40%) 5.378	(60%) 8.066	13.444
SKUPAJ od tega	946,0		(40%) 50.872	(60%) 76.305	127.177
realizirano	561,0		30.168	45.251	75.419
nerealizirano	385,0		20.704	31.054	51.758

6.4.7. Stroški za zelene površine**A. Podatki za vrednotenje**

Stroški za zelene površine so ovrednoteni na osnovi naslednjih izhodišč:

- potroški, t.j. količine so prevzete iz zazidalnega načrta ter drugih projektnih podlag za delo; predstavljeni so v točkah 4.11. in 5.2. tega programa opremljanja;
- stroški po enoti mere (za m²) so ocenjeni po ustrezni projektni dokumentaciji in znašajo 3.000,00 SIT/m².

B. Vrednotenje zelenih površin

Stroški za ureditev javnih zelenih površin na območju obravnave so predstavljeni v spodnji tabeli:

Objekt	Površina objekta; v m	Strošek za EM (m); v SIT	Stroški za ureditev zelenih površin; v 10 ³ SIT		
			za območje Rt5-SD	za oskrbovalne sisteme	skupaj
Zel. povr. 1	477,4	3.000		(100%) 1.432	1.432
Zel. povr. 2	136,6	3.000	(50%) 205	(50%) 205	410
SKUPAJ od tega	614,0		205	1.637	1.842
realizirano	0		0	0	0
nerealizirano	614,0		205	1.637	1.842

6.4.8. Stroški komunalnega opremljanja zemljišč – rekapitulacija

Tabela v nadaljevanju prikazuje kumulativne stroške komunalnega opremljanja zemljišč s posameznimi vrstami infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav, ki so strukturno prikazani v predhodnih sedmih točkah tega poglavja. V tabeli je prikazan delež posamezne vrste infrastrukture, ki pripada območju Rt5-SD ter oskrbovalnim sistemom. Tabela prikazuje skupne stroške po navedeni strukturi, ob tem pa jih členi tudi glede na že nastale in še pričakovane; tudi za ti dve skupini podaja strukturo z enako členitvijo kot za skupne stroške.

Vrsta infrastrukturnega objekta	Stroški za infrastrukturni objekt					
	za območje Rt5-SD		za oskrbovalne sisteme		skupaj	
	v 10 ³ SIT	v %	v 10 ³ SIT	v %	v 10 ³ SIT	v %
Skupni stroški:						
Ceste	66.202,0	63,1	38.751,0	36,9	104.953	100,0
Javne poti (pešpoti)	5.365,5	50,0	5.365,5	50,0	10.731	100,0
Vodovod	45.587,0	71,2	18.478,0	28,8	64.065	100,0
Kanalizacija	56.264,0	84,0	10.732,0	16,0	66.996	100,0
Javna razsvetljava	14.696,5	53,0	13.023,5	47,0	27.720	100,0
Plinovod	23.663,0	100,0	0	0,0	23.663	100,0
Toplovod	50.872,0	40,0	76.305,0	60,0	127.177	100,0
Javne zelene površine	205,0	11,1	1.637,0	88,9	1.842	100,0
VSI STROŠKI SKUPAJ	262.855,0	61,5	164.292,0	38,5	427.147	100,0
Realizirano:						
Ceste	24.407,0	65,7	12.758,0	34,3	37.166	100,0
Javne poti (pešpoti)	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Vodovod	22.094,0	100,0	0	0,0	22.094	100,0
Kanalizacija	29.270,0	100,0	0	0,0	29.270	100,0
Javna razsvetljava	4.955,5	69,0	2.223,5	31,0	7.179	100,0
Plinovod	10.033,0	100,0	0	0,0	10.033	100,0
Toplovod	30.168,0	40,0	45.215,0	60,0	75.419	100,0
Javne zelene površine	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Realizirano skupaj	120.927,5	66,8	60.233,5	33,2	181.161	100,0
Nerealizirano:						
Ceste	41.795,0	61,7	25.992,0	38,3	67.787	100,0
Javne poti (pešpoti)	5.365,5	50,0	5.365,5	50,0	10.731	100,0
Vodovod	23.493,0	56,0	18.478,0	44,0	41.971	100,0
Kanalizacija	26.994,0	71,6	10.732,0	28,4	37.726	100,0
Javna razsvetljava	9.741,0	47,4	10.800,0	52,6	20.541	100,0
Plinovod	13.630,0	100,0	0	0,0	13.630	100,0
Toplovod	20.704,0	40,0	31.054,0	60,0	51.758	100,0
Javne zelene površine	205,0	11,1	1.637,0	88,9	1.842	100,0
Nerealizirano skupaj	141.927,5	57,7	104.058,5	42,3	245.986	100,0

Ocenjeno višino stroškov komunalnega opremljanja območja obravnave smo tudi preverili oz. testirali tako, da smo jo primerjali z ocenjenimi višinami investicij za posamezne vrste infrastrukture po projektantskih predračunih iz ustreznih idejnih projektov.

Revalorizirane (iz datuma veljavnosti projektantskega predračuna na dan 31.01.2004) in na primerljivo osnovo prevedene vrednosti posameznih vrst infrastrukture po projektantskih predračunih iz idejnih projektov (vse z vključenim 20 % DDV) znašajo kumulativno 380.246 tisoč SIT, v to vrednost pa niso zajeti stroški za javne zelene površine ter nekatere vrste stroškov za oskrbovalne sisteme. Podatek je primerljiv z ocenjeno vrednostjo stroškov komunalnega opremljanja za območje Rt5-SD in del oskrbovalnih sistemov brez javnih zelenih površin po tem programu opremljanja; ti stroški po tem programu opremljanja znašajo 373.806 tisoč SIT.

Razlika je manj kot 2 %, kar nas lahko vodi k zaključku, da so stroški komunalnega opremljanja območja obravnave po tem programu opremljanja ocenjeni z veliko stopnjo zanesljivosti oz. z relativno malo stopnjo tveganja.

V spodnji tabeli so kumulativni stroški komunalnega opremljanja zemljišč na območju obravnave členjeni po strukturi opremljanja s posameznimi vrstami infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav. Tabela prikazuje strukturni delež stroškov posamezne vrste infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav v skupnih stroških.

Vrsta infrastrukturnega objekta	Stroški za infrastrukturni objekt					
	za območje Rt5-SD		za oskrbovalne sisteme		skupaj	
	v 10 ³ SIT	v %	v 10 ³ SIT	v %	v 10 ³ SIT	v %
Ceste	66.202,0	25,2	38.751,0	23,6	104.953,0	24,6
Javne poti (pešpoti)	5.365,5	2,0	5.365,5	3,3	10.731,0	2,5
Vodovod	45.587,0	17,3	18.478,0	11,2	64.065,0	15,0
Kanalizacija	56.264,0	21,4	10.732,0	6,5	66.996,0	15,7
Javna razsvetljava	14.696,5	5,6	13.023,5	7,9	27.720,0	6,5
Plinovod	23.663,0	9,0	0	0,0	23.663,0	5,5
Toplovod	50.872,0	19,4	76.305,0	46,5	127.177,0	29,8
Javne zelene površine	205,0	0,1	1.637,0	1,0	1.842,0	0,4
VSI STROŠKI SKUPAJ	262.855,0	100,0	164.292,0	100,0	427.147,0	100,0

Iz zadnje in predhodne tabele je razvidno, da večino stroškov komunalnega opremljanja območja obravnave tvorijo stroški za toplovod in za ureditev cest, ki skupno sestavljajo več kot polovico (skoraj 55 %) vseh stroškov komunalnega opremljanja. Strukturno pomembne stroškovne skupine so še stroški za vodovod in kanalizacijo (skupno okoli 30 % vseh stroškov, od tega pa vsaka vrsta približno polovico). Ostale vrste stroškov, t.j. stroški za javno razsvetlavo, plinovod, javne peš poti in javne zelene površine predstavljajo skupaj manj kot 15 % vseh stroškov komunalnega opremljanja.

Najpomembnejša (najvišja) vrsta stroškov komunalnega opremljanja območja obravnave so stroški za izvedbo toplovoda, ki predstavljajo skoraj 30 % vseh stroškov iz te skupine. Ta podatek je pomemben za morebitno iskanje optimizacije stroškov oz. njihovega zniževanja, saj je treba opozoriti na to, da je na območju obravnave načrtovano

opremljanje območja z dvema »paralelnima« vrstama energetske oskrbe, t.j. s plinovodom in s toplovodom.

Če zadnji zapis ilustriramo s situacijo, da na območju obravnave v bodoče več ne bi gradili toplovoda (to pomeni, da v stroških upoštevamo samo že zgrajeni toplovod, načrtovanih novogradenj pa ne), se skupni stroški komunalnega opremljanja znižajo za 51.758 tisoč SIT (na 375.389 tisoč SIT) oz. za 12,1 %. Vsekakor gre za ugotovitev, ki je potrebna nadaljnje kritične presoje in premišljene strokovne in prostorskopolične odločitve.

6.5. STROŠKI OPREMLJANJA NA OBMOČJU OBRAVNAVE - SKUPAJ

Tabela v nadaljevanju prikazuje kumulativne stroške opremljanja zemljišč za območje obravnave, ki jih sestavljajo predhodno podrobneje predstavljene stroškovne vrste, in sicer:

- stroški pridobivanja zemljišč (stroški oz. odškodnine za odkup zemljišč, potrebnih za ureditev in izgradnjo ustrezne opreme oz. infrastrukture), predstavljeni v točki 6.1. tega programa opremljanja;
- stroški rušitev objektov in naprav, vezanih na izgradnjo infrastrukture ter drugih ureditev, ki sestavljajo opremljanje zemljišč, predstavljeni v točki 6.2. tega programa opremljanja;
- stroški različnih vrst projektov, elaboratov in druge dokumentacije, predstavljeni v točki 6.3. tega programa opremljanja;
- stroški komunalnega opremljanja zemljišč s posameznimi vrstami infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav, predstavljeni v točki 6.4. tega programa opremljanja.

Stroški so na območje Rt5-SD in na oskrbovalne sisteme členjeni na način, predstavljen v točki 6 tega programa opremljanja.

Vrsta stroška	Stroški za vrsto stroška					
	za območje Rt5-SD		za oskrbovalne sisteme		skupaj	
	v 10 ³ SIT	v %	v 10 ³ SIT	v %	v 10 ³ SIT	v %
Skupni stroški:						
Odškodnine za zemljišča	98.837,0	22,2	69.923,0	24,9	168.760	23,3
Rušitve objektov	35.804,5	8,0	42.304,5	15,1	78.109	10,8
Dokumentacija	47.401,0	10,7	3.964,0	1,4	51.365	7,1
Komunalno opremljanje	262.855,0	59,1	164.292,0	58,6	427.147	58,8
VSI STROŠKI SKUPAJ	444.897,5	100,0	280.483,5	100,0	725.381	100,0
Realizirano:						
Odškodnine za zemljišča	31.098,0	15,6	16.256,0	17,8	47.354	16,3
Rušitve objektov	15.359,5	7,7	13.109,5	14,3	28.469	9,8
Dokumentacija	32.386,0	16,2	1.864,0	2,0	34.250	11,8
Komunalno opremljanje	120.927,5	60,5	60.233,5	65,9	181.161	62,1
Realizirano skupaj	199.771,0	100,0	91.463,0	100,0	291.234	100,0
Nerealizirano:						
Odškodnine za zemljišča	67.739,0	27,7	53.667,0	28,4	121.406	28,0
Rušitve objektov	20.445,0	8,3	29.195,0	15,4	49.640	11,4
Dokumentacija	15.015,0	6,1	2.100,0	1,1	17.115	3,9
Komunalno opremljanje	141.927,5	57,9	104.058,5	55,1	245.986	56,7
Nerealizirano skupaj	245.126,5	100,0	189.020,5	100,0	434.147	100,0

Skupni ocenjeni stroški za območje obravnave znašajo dobrih 725 mio SIT. Od tega jih je 445 mio SIT ali dobrih 60 % vezanih neposredno na območje obravnave, 280 mio SIT (nekaj manj kot 40 %) pa jih nastane zaradi zagotavljanja in ustrezne ureditve oskrbovalnih sistemov na območju, ki služijo delovanju širšega območja oz. celotnega mestnega organizma.

z tabele je razvidno, da večino ocenjenih skupnih stroškov – skoraj 60 % - tvorijo stroški komunalnega opremljanja zemljišč. Skoraj 40 % teh stroškov je vezanih na izgradnjo oz. ureditev oskrbovalnih sistemov, 60 % pa jih je vezanih na neposredno funkcioniranje območja obravnave. Približno 40 % ocenjenih skupnih stroškov je že realiziranih, preostalih 60 % sredstev pa bo še potrebno vložiti v naslednjih letih.

Pomembna stroškovna skupina s skoraj $\frac{1}{4}$ ocenjenih stroškov so tudi odškodnine za zemljišča. Taka struktura je pričakovana, saj smo že v predhodnih poglavjih tega programa opremljanja opozorili na relativno velik delež zemljišč v območju obravnave, ki jih je treba nameniti ureditvi javnih cest, pešpoti in zelenih površin. Poleg tega pa je zaradi lege v centralnem mestnem predelu primerjalno višja tudi cena za m² zemljišča, ki ga je treba pridobiti za ureditev javne infrastrukture.

Stroški odškodnin za objekte in stroški rušitev objektov zaradi ureditve javne infrastrukture predstavljajo slabih 11 % skupnih stroškov. Več kot polovica jih je vezanih na ureditev oskrbovalnih sistemov, ostali se navezujejo na zagotavljanje infrastrukturne opreme, neposredno vezane na omogočanje funkcioniranja območja obravnave.

Stroški za različne vrste dokumentacije dosegajo 7 % ocenjenih skupnih stroškov. Skoraj 70 % jih je že realiziranih, preostalih 30 %, v glavnem vezanih na območje Rt5-SD, pa bo treba pokriti v bližnji bodočnosti.

7. DELITEV STROŠKOV

Stroške opremljanja zemljišč za območje obravnave, ki smo jih zbrali, izračunali, ocenili in predstavili v predhodnih poglavjih tega programa opremljanja, bomo v nadaljevanju členili oz. delili glede na različne vidike, in sicer:

- preračunali jih bomo na m² neto stavbnih parcel;
- členili jih bomo glede na vire financiranja;
- opredelili jih bomo glede na etapnost njihovega nastajanja oz. določili bomo dinamiko financiranja.

7.1. PRERAČUN OCENJENIH STROŠKOV NA M² NETO STAVBNIH PARCEL

Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč določa, da je treba v finančnem delu programa opremljanja, med drugim, tudi preračunati ocenjene stroške na m² neto stavbnih parcel na obravnavanem območju in za posamezne značilne vrste stavbnih parcel.

Za uresničitev navedene zahteve so pomembna naslednja izhodišča in podatki:

- ocena vseh vrst stroškov izgradnje oz. rekonstrukcije in razširitve omrežij, objektov in naprav, ki sestavljajo komunalno opremo; te stroške smo skupaj s členitvijo na stroške za območje Rt5-SD in na stroške oskrbovalnih sistemov prikazali v poglavju 6 tega programa opremljanja;
- skupna velikost in struktura neto stavbnih parcel; te podatke smo prikazali v točki 5.3. v 5. poglavju tega programa opremljanja.

V nadaljevanju povzemamo osnovne podatke iz obeh gornjih alinej, in sicer:

A. **Skupne stroške opremljanja zemljišč** na območju obravnave prikazuje tabela:

Vrsta stroška	Stroški za vrsto stroška					
	za območje Rt5-SD		za oskrbovalne sisteme		skupaj	
	v 10 ³ SIT	v %	v 10 ³ SIT	v %	v 10 ³ SIT	v %
Skupni stroški:						
Odškodnine za zemljišča	98.837,0	58,6	69.923,0	41,4	168.760	100,0
Rušitve objektov	35.804,5	45,8	42.304,5	54,2	78.109	100,0
Dokumentacija	47.401,0	92,3	3.964,0	7,7	51.365	100,0
Komunalno opremljanje	262.855,0	61,5	164.292,0	38,5	427.147	100,0
VSI STROŠKI SKUPAJ	444.897,5	61,3	280.483,5	38,7	725.381	100,0

Iz tabele je razvidno, da znašajo skupni stroški za območje obravnave 725.381 tisoč SIT. Od tega so stroški oskrbovalnih sistemov, ki jih ni mogoče prenašati na investitorje na območju obravnave, ocenjeni na 280.484 tisoč SIT, stroški neposrednega funkcioniranja območja obravnave pa znašajo 444.897 tisoč SIT.

Stroške funkcioniranja oz. ustrezne ureditve oskrbnih sistemov pri tem sestavljajo:

- stroški za ureditev ceste Ob bregu;
- stroški za ureditev tretjega pasu na delu Koroške ceste in javnih zelenih površin pod njim v severovzhodnem delu območja obravnave;
- ureditev Ribiške ulice vključno s sorazmernim delom odškodnin za zemljišča, sorazmernim delom stroškov rušitev z odškodninami za nepremičnine, določenim delom stroškov za dokumentacijo ter sorazmernim delom stroškov za javno razsvetljavo v višini 50 % ocenjenih stroškov;
- ureditev Ulice B vključno s sorazmernim delom odškodnin za zemljišča, določenim delom stroškov za dokumentacijo ter sorazmernim delom stroškov za javno razsvetljavo v višini 50 % ocenjenih stroškov;
- ureditev Ulice D vključno s sorazmernim delom odškodnin za zemljišča, določenim delom stroškov za dokumentacijo ter sorazmernim delom stroškov za javno razsvetljavo v višini 50 % ocenjenih stroškov;
- ureditev javnih peš poti vključno s sorazmernim delom odškodnin za zemljišča, določenim delom stroškov za dokumentacijo ter sorazmernim delom stroškov za javno razsvetljavo v višini 50 % ocenjenih stroškov;
- ureditev javne zelene površine ob javni pešpoti A vključno s sorazmernim delom odškodnin za zemljišča, določenim delom stroškov za dokumentacijo ter sorazmernim delom stroškov za javno razsvetljavo v višini 50 % ocenjenih stroškov;
- 60 % ocenjenih stroškov za toplovodno omrežje.

Ostali ocenjeni stroški so neposredno vezani na funkcioniranje območja obravnave in so pripisani potrebi po »interni« ureditvi območja obravnave.

B. **Neto stavbne oz. gradbene parcele** podaja naslednja tabela:

Oznaka gradbene parcele	Površina gradbene parcele; v m ²
1	1.759
2	5.596
3	1.013
4	1.148
5	5.949
6	543
7	373
8	445
9	1.397
10	1.302
11	1.402
12	1.478
13	1.290
14	1.503
15	1.722
16	182
17	606
SKUPAJ	27.708

Skupno je na območju obravnave na razpolago 27.708 m² neto stavbnih parcel. Glede na to, da celotno območje obravnave obsega površino 60.867 m², je izkoristek območja za novogradnje oz. nove gradbene parcele razmeroma majhen (znaša manj kot 50 % oz. natančneje »le« 45 %).

Ob tem podatku je mogoče pričakovati razmeroma visoke stroške na m² neto stavbnih parcel.

Če skupne stroške za območje Rt5-SD (444.897,5 tisoč SIT) podelimo s skupno površino neto stavbnih parcel (27.708 m²), dobimo količnik, ki pove, koliko znašajo navedene vrste stroškov po enoti neto stavbne parcele.

Ta količnik znaša **16.057 SIT/m²** in pove, da znašajo stroški, ki jih je mogoče deliti med investitorje na območju obravnave, na enoto neto stavbne parcele 16.057 SIT.

Ocenjujemo, da je višina ocenjenih stroškov na m² neto stavbnih parcel pogojena z naslednjimi pomembnimi dejstvi:

- načrtovana komunalna opremljenost območja obravnave predvsem z energetskega omrežjem je »nadstandardna«, saj obsega oskrbo območja z električno energijo, plinom in toplovodom. To je več kot je »običajna« komunalna oprema (kanalizacijsko, vodovodno, elektro, KTV in TK omrežje ter morda še plin ali toplovod). Na območju obravnave je predvideno tako plinovodno kot tudi toplovodno omrežje (slednje je ustrezno dimenzionirano tudi še za napajanje širšega območja);
- izkoristek območja obravnave za novogradnje oz. nove gradbene parcele je razmeroma majhen (znaša manj kot 50 % oz. natančneje »le« 45 %), kar pomeni, da je treba skupne stroške opremljanja celotnega območja obravnave, vezane na funkcioniranje območja Rt5-SD, porazdeliti na razmeroma skromno količino stroškovnih nosilcev. »Izpuščene« so vse gradbene parcele, na katerih stojijo obstoječi objekti, ki niso predvideni za rušitev oz. za nadomeščanje z novimi, ki bi terjali večjo priključno moč; ti objekti pa se bodo lahko obnavljali in tudi uporabljali infrastrukturno opremo, ki bo zagotovljena za območje obravnave.
Če bi lahko ocenjene stroške, vezane na funkcioniranje ožjega območja obravnave, porazdelili tudi na stavbne parcele z obstoječimi objekti (njihova skupna površina znaša 17.094 m²), bi se preračunani stroški na m² neto stavbnih parcel bistveno znižali. Znašali bi 9.930 SIT/m², kar je skoraj 40 % manj, kot smo izračunali v primeru, kot ga določa ZUreP-1;
- cena zemljišč in objektov, ki jih je potrebno odkupiti in porušiti zaradi gradnje infrastrukture, je višja kot na primerljivih nepozidanih in komunalno neurejenih območjih.

Na osnovi preračuna stroškov na m² neto stavbnih parcel podajamo v tabeli v nadaljevanju stroške za posamezno stavbno (gradbeno) parcelo, kot jih določa zazidalni načrt:

Oznaka gradbene parcele	Površina gradbene parcele; v m ²	Stroški opremljanja zemljišč; v 10 ³ SIT
1	1.759	28.243,0
2	5.596	89.854,0
3	1.013	16.265,0
4	1.148	18.433,0
5	5.949	95.523,0
6	543	8.719,0
7	373	5.988,0
8	445	7.144,0
9	1.397	22.432,0
10	1.302	20.905,0
11	1.402	22.512,0
12	1.478	23.731,0
13	1.290	20.713,0
14	1.503	24.133,0
15	1.722	27.650,0
16	182	2.921,5
17	606	9.731,0
SKUPAJ	27.708	444.897,5

Gradbena parcela z zap. št. 5 je namenjena Pristanu, v katerem se srečujeta 2 programa. Od skupne površine 5.949 m² je 3.592 m² zasedene z dogradnjo kopališča Pristan, preostalih 2.357 m² pa je namenjeno komercialnemu programu.

Z vidika preračuna stroškov na m² neto stavbnih parcel pomeni opisana delitev členitev izračunanih stroškov opremljanja zemljišč za celotno gradbeno oz. stavbno parcelo v višini 95.523 tisoč SIT:

- 57.677 tisoč SIT za kopališče Pristan;
- 37.846 tisoč SIT za komercialni program.

Gornji izračun pokaže, da se stroški opremljanja zemljišč, ki so pripisani oz. ki nastanejo zaradi funkcioniranja območja Rt5-SD, povrnejo preko plačila sorazmernega deleža stroškov (vsebovanega v komunalnem prispevku) posameznega investitorja na določeni gradbeni oz. stavbni parceli. Višina prispevka posameznega investitorja je odvisna od preračunanih stroškov na m² neto stavbnih parcel (ta višina je enaka za vse investitorje na celotnem območju) in predvsem od velikosti gradbene oz. stavbne parcele posameznega investitorja (večja kot je parcela, višji je prispevek posameznika).

Ker je ta program opremljanja tudi osnova za določitev oz. odmero komunalnega prispevka posameznih investitorjev na območju obravnave, je na tem mestu treba izpostaviti tudi Navodilo o določitvi osnov in meril za izračun komunalnega prispevka (MUV, št. 9/02), ki ga je za svoje območje v marcu 2002 sprejel mestni svet MOM.

Citirano navodilo ureja obračun komunalnega prispevka, kot plačila sorazmernega dela stroškov že izvedenega komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč. Med drugim določa tudi korekcijske faktorje, ki so vezani na namen gradnje na stavbni oz. gradbeni parceli.

Po navedenem navodilu so plačila komunalnega prispevka med drugim oproščeni naslednji programi, ki se pojavljajo tudi na območju obravnave:

- neprofitna in socialna stanovanjska gradnja; za te programe velja korekcijski faktor 0,0, kar pomeni, da ne plačajo komunalnega prispevka;
- objekti za rekreacijo v občinski lasti (igrišča, športni objekti in dvorane); za te programe velja korekcijski faktor 0,8, kar pomeni, da ne plačajo 20 % komunalnega prispevka oz. da ga plačajo v višini 80 %.

V konkretnem primeru pomenijo predstavljena določila navodila, da prispevka k skupnim stroškom opremljanja zemljišč na območju Rt5-SD zaradi izbora programa (neprofitna stanovanjska gradnja, kopališče Pristan) ni mogoče pričakovati od naslednjih gradbenih oz. neto stavbnih parcel:

Oznaka gradbene parcele	Namen gradnje	Površina gradbene parcele; v m ²	Stroški opremljanja zemljišč; v 10 ³ SIT
4	neprofitna stanovanja	1.148	18.433,0
del 5	kopališče Pristan	3.592	(20 %) 11.535,4
17	neprofitna stanovanja	606	9.731,0
SKUPAJ			39.699,4

Preračun pokaže, da pomenijo oprostitev plačila komunalnega prispevka v konkretnem primeru »izgubo« povračila stroškov opremljanja zemljišč na območju obravnave v višini cca 40 mio SIT. Gre za znesek, ki ga (poleg pokritja stroškov oskrbovalnih sistemov) pokrije občinski proračun.

7.2. DELITEV STROŠKOV PO VIRIH FINANCIRANJA

Stroške opremljanja zemljišč financirajo:

- (bodoči) investitorji na območju obravnave s tem, ko so občini dolžni plačati komunalni prispevek; na investitorje je mogoče preračunavati samo stroške lokalne komunalne infrastrukture, t.j. tiste stroške, ki so neposredno vezani na ureditev in funkcioniranje območja obravnave;
- mestna občina Maribor, ki financira stroške ureditve tiste infrastrukture, ki služi širšemu območju oz. ne predstavlja lokalne komunalne infrastrukture. V konkretnem programu opremljanja gre za naslednje stroške:
 - za ureditev ceste Ob bregu;
 - za ureditev tretjega pasu na delu Koroške ceste in javnih zelenih površin pod njim v severovzhodnem delu območja obravnave;
 - 50 % ocenjenih stroškov za ureditev Ribiške ulice vključno s sorazmernim delom odškodnin za zemljišča, sorazmernim delom stroškov rušitev z odškodninami za nepremičnine, določenim delom stroškov za dokumentacijo ter sorazmernim delom stroškov za javno razsvetlavo;
 - 50 % ocenjenih stroškov za ureditev Ulice B vključno s sorazmernim delom odškodnin za zemljišča, določenim delom stroškov za dokumentacijo ter sorazmernim delom stroškov za javno razsvetlavo;
 - 50 % ocenjenih stroškov za ureditev Ulice D vključno s sorazmernim delom odškodnin za zemljišča, določenim delom stroškov za dokumentacijo ter sorazmernim delom stroškov za javno razsvetlavo;
 - 50 % ocenjenih stroškov za ureditev javnih peš poti vključno s sorazmernim delom odškodnin za zemljišča, določenim delom stroškov za dokumentacijo ter sorazmernim delom stroškov za javno razsvetlavo;
 - 50 % ocenjenih stroškov za ureditev javne zelene površine ob javni pešpoti A vključno s sorazmernim delom odškodnin za zemljišča, določenim delom stroškov za dokumentacijo ter sorazmernim delom stroškov za javno razsvetlavo;
 - 60 % ocenjenih stroškov za toplovodno omrežje.

Ocenjeni stroški opremljanja zemljišč na območju obravnave so glede na gornji kriterij nastanka oz. členitve razmejeni že v poglavju 6. tega programa opremljanja.

Na tem mestu so povzeti v naslednjo tabelo:

Vrsta stroška	Stroški za vrsto stroška					
	posamezni investitorji (za območje Rt5-SD)		proračun MOM (za oskrbovalne sisteme)		skupaj	
	v 10 ³ SIT	v %	v 10 ³ SIT	v %	v 10 ³ SIT	v %
Odškodnine za zemljišča	98.837,0	58,6	69.923,0	41,4	168.760	100
Rušitve objektov	35.804,5	45,8	42.304,5	54,2	78.109	100
Dokumentacija	47.401,0	92,3	3.964,0	7,7	51.365	100
Komunal. opremljanje	262.855,0	61,5	164.292,0	38,5	427.147	100
STROŠKI SKUPAJ	444.897,5	61,3	280.483,5	38,7	725.381	100

Skupni stroški za območje obravnave znašajo 725.381 tisoč SIT. Od tega so stroški oskrbovalnih sistemov, ki jih ni mogoče prenašati na investitorje na območju obravnave in se financirajo iz proračuna MOM, ocenjeni na 280.483,5 tisoč SIT ter predstavljajo nekaj manj kot 40 % vseh ocenjenih stroškov (oz. natančno 38,7 %). Stroški neposrednega funkcioniranja območja obravnave znašajo 444.897,5 tisoč SIT oz. dobrih 60 % vseh ocenjenih stroškov (natančneje 61,3 %).

Zadnje navedeni stroški bi se morali povrniti preko plačila ustreznega prispevka, ki so ga dolžni plačati investitorji, ki bodo gradili na območju obravnave in se bodo na novo priključevali na objekte in omrežja lokalne komunalne infrastrukture oz. bodo povečevali priključno moč obstoječih priključkov.

Zaradi odločitve MOM, da določene programe delno ali v celoti oprosti plačila komunalnega prispevka in ker se taki programi pojavljajo tudi na območju obravnave, se določen del stroškov, vezanih na funkcioniranje območja Rt5-SD, ne bo povrnil. Gre za stroške v ocenjeni višini 39.699,4 tisoč SIT ali 8,9 %. Pričakujemo lahko, da bo preko komunalnega prispevka povrnjenih 405.198,1 tisoč SIT ali 61,1 % obravnavane skupine stroškov.

7.3. DINAMIKA FINANCIRANJA OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ

Dinamika financiranja opremljanja zemljišč je opredeljena na osnovi načrtovane etapnosti gradnje in opremljanja zemljišč. V skladu z načrtovanimi aktivnostmi je opredeljen oz. predlagan letni finančni obseg sredstev, ki je členjen na naslednje skupine:

- že investirano;
- investicija v obdobju 2004 do 2006;
- investicija po letu 2006.

Etapnost izvajanja posameznih investicij v okviru opremljanja zemljišč je opredeljena na naslednji način:

- **že izvedeno:**
 - delno Ribiška ulica (zgrajenih je 1.184,9 m² ulice) z načrtovano komunalno opremo, kot je načrtovana v projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja; komunalna oprema je zgrajena v celoti in ni vezana na to, da je ulica zgrajena le delno;
 - Ulica D z načrtovano komunalno opremo, kot je načrtovana v projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja;
 - del Ulice A (zgrajenih je 1.169,1 m² ulice) z načrtovano komunalno opremo, kot je načrtovana v projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja;
 - odkupi nekaterih zemljišč in objektov ter rušitve nekaterih objektov;
 - pretežni del prostorske in projektne dokumentacije;
 - toplovod po Ulici B;

Podrobneje so izvedene aktivnosti, posegi in ureditve predstavljeni v predhodnih točkah tega programa opremljanja (točke oz. poglavja 4, 5 in 6 tega programa opremljanja);

- **v letu 2004:**
 - izvedba obeh javnih pešpoti v neposredni bližini objekta Pristan (javna pot A in javna pot B) z ustrezno opremo;
 - izvedba zelene površine ob javni poti A (označena kot JZP/2);
 - izvedba Ulice C do javne pešpoti na zahodu (označena kot JP/C) z načrtovano komunalno opremo;
 - izvedba Ulice A do javne pešpoti na zahodu (označena kot JP/C) z načrtovano komunalno opremo;
 - dokončanje Ribiške ulice vključno z zelenico južno od Koroške ceste;
 - načrtovana komunalna oprema v Ulici B (brez toplovoda, ki je že izveden).
- **v letu 2005:**
 - dokončanje Ulice B (cesta brez komunalne opreme, ki je načrtovana že v letu 2004);
 - izvedba Ulice E z načrtovano komunalno opremo;
 - izvedba javne poti med Koroško cesto in Cesto Ob bregu (označena kot JP/C) z načrtovano komunalno opremo in ureditvijo.
- **v letu 2006:**
 - izvedba Ulice C od javne pešpoti na vzhodu (označena kot JP/C) z načrtovano komunalno opremo;
 - izvedba Ulice A od javne pešpoti na vzhodu (označena kot JP/C) z načrtovano komunalno opremo.
- **po letu 2006:**
 - izvedba načrtovane ureditve ceste Ob bregu.

Prikazana etapnost izvajanja posegov na območju obravnave je zastavljena ob predpostavki, da bo mogoče zemljišča in potrebna dovoljenja za gradnjo za investicije, načrtovane v letu 2004, pridobiti v prvi polovici leta 2004.

V nasprotnem primeru se dinamika izvajanja posegov v prostor in s tem tudi zastavljena dinamika financiranja zamaknejo v sorazmerju z zamiki pri pridobitvi zemljišč in dovoljenj za gradnjo.

Zastavljena etapnost izvajanja posegov v letu 2005 in kasneje je opredeljena ob predpostavki, da se bodo v tem času pojavili ustrezni investitorji za območje severno od Ulice E in zahodno od javne pešpoti C.

Na podlagi gornje etapnosti izvajanja in z upoštevanjem opisanih predpostavk so ocenjeni stroški opremljanja zemljišč na območju obravnave po dinamiki predstavljeni v spodnji tabeli:

Leto investiranja	Višina investicije					
	za območje Rt5-SD		za oskrbovalne sisteme		skupaj	
	v 10 ³ SIT	v %	v 10 ³ SIT	v %	v 10 ³ SIT	v %
že investirano	199.771,0	44,9	91.463,0	32,6	291.234,0	40,1
investicija v letu 2004	125.133,0	28,1	47.996,3	17,1	173.129,3	23,9
investicija v letu 2005	67.714,8	15,3	27.235,2	9,8	94.950,0	13,1
investicija v letu 2006	46.900,7	10,5	4.169,0	1,4	51.069,7	7,1
investicija po letu 2006	5.378,0	1,2	109.620,0	39,1	114.998,0	15,8
SKUPAJ	444.897,5	100,0	280.483,5	100,0	725.381,0	100,0

Podatki in izračuni v tabeli kažejo, da je 291 mio SIT v območje že investiranih oz. je 40 % ocenjenih vseh stroškov že nastalo - so finančno že realizirani. Od tega jih je dobri 2/3 ali 69 % vezanih na neposredno funkcioniranje območja obdelave, ostalih cca 30 % pa je nastalo kot investicija v oskrbovalne sisteme.

Nastanek glavnine še nerealiziranih stroškov je pričakovan v letu 2004, v katerem je predvidena skoraj 1/4 (natančneje: 23,9 %) vseh ocenjenih stroškov oz. 40 % še neinvestiranih sredstev. Večina (72 %) od 173 mio SIT bo vezanih na zagotavljanje pogojev za interno funkcioniranje območja obravnave, ostali pa bodo vezani na ureditve oskrbovalnih sistemov.

Taka dinamika bo uresničljiva, če bo v prvi polovici leta 2004 mogoče pridobiti zemljišča za načrtovane posege in ureditve ter upravna dovoljenja (gradbena dovoljenja) za njihovo izvedbo. V nasprotnem primeru bo del investicije treba zamakniti v leto 2005.

V letu 2005 lahko računamo v glavnem s stroški za izvedbo Ulice E in dokončanje Ulice B v ocenjeni višini cca 95 mio SIT, kar je okoli 13 % ocenjenih skupnih stroškov. 71 % teh stroškov je vezanih na območje Rt5-SD, ostalih 29 % predstavlja investicijo v oskrbovalne sisteme.

Dinamika investiranja za leto 2006 je zastavljena tako, da bo potrebnih 7 % oz. 51 mio SIT ocenjenih skupnih stroškov. Le manjši njihov del (8,1 %) je vezan na oskrbovalne sisteme, v ostalem deležu pa gre za sredstva, s katerimi bodo zagotovljeni pogoji za funkcioniranje območja Rt5-SD. V tem letu je načrtovana izvedba preostalega dela Ulice

C in Ulice A od javne pešpoti na vzhodu (označena kot JP/C) z načrtovano komunalno opremo.

Na tak scenarij je vezan pogoj, da je v tem letu mogoče računati s konkretnim investitorjem oz. investitorji v skrajnem zahodnem delu območja obravnave.

Po letu 2006 je predvidena izvedba načrtovane ureditve ceste Ob bregu v ocenjeni višini 115 mio SIT, kar predstavlja dobrih 15 % ocenjenih skupnih stroškov. Več kot 95 % teh stroškov je vezanih na ureditve oskrbovalnih sistemov, ki jih finančno pokriva občinski proračun in se ne vračajo preko plačila prispevka posameznih investitorjev.

8. ZAKLJUČEK

V uvodnih poglavjih tega programa opremljanja smo podali formalna in pravna izhodišča za izdelavo programa opremljanja.

S programom opremljanja se uskladi gradnja objektov in omrežij komunalne infrastrukture, podrobneje določijo roki gradnje komunalne infrastrukture s pogoji priključevanja nanjo, določijo tehnični pogoji opremljanja in finančna konstrukcija opremljanja ter druge relevantne vsebine v zvezi z opremljanjem zemljišč za gradnjo. Podrobnejšo vsebino programa opremljanja določa Navodilo o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 4/99), ki ostaja v veljavi do izdaje ustreznega izvršilnega predpisa po ZUreP-1.

V tem elaboratu smo podrobneje predstavili koncept pozidave na območju obravnave, kot ga opredeljuje veljavni zazidalni načrt za del območja S8 in Š8/1 (Rt5-SD) Pristan v Mariboru. Zazidalni načrt je sprejel mestni svet MOM z odlokom v letu 1997 ter ga v letu 2002 spremenil in dopolnil.

Zazidalni načrt predstavlja izhodišče za vsebino tega programa opremljanja.

Območje obravnave, ki ga ureja zazidalni načrt, obsega površino cca 6 ha. Zazidalni načrt opredeljuje koncept bodoče pozidave, ki ga prilagaja elementom, ki se na območju ohranijo (kopališče Pristan, otroški vrtec, nekateri stanovanjski objekti ipd.). Na območju obravnave, kjer predstavlja središčno aglomeracijo obstoječi rekreacijski center Pristan ter njegova prenova in razširitev, je predvidena še stanovanjska pozidava, poslovno stanovanjski program, poslovne dejavnosti in izgradnja večetažne podzemne garaže.

Za nove objekte so natančno določeni vertikalni in horizontalni gabariti ter usmeritve za njihovo oblikovanje.

Zazidalni načrt je poleg gornjega določil tudi potrebne rušitve obstoječih objektov in obveznosti v zvezi s standardom oz. kvaliteto in kvantiteto infrastrukturnega opremljanja in urejanja na območju obravnave.

Sprejete odločitve v zvezi z zapisanim, ki predstavljajo bistveno osnovo za vrednotenje opremljanja zemljišč v tem programu opremljanja, na eni strani podpirajo ustrezni idejni projekti in na drugi strani podrobneje opredeljujejo posamezni projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja oz. projekti za izvedbo.

V predhodnih poglavjih tega programa so podrobneje predstavljene razpoložljive in uporabljene osnove za vrednotenje infrastrukturnega opremljanja območja obravnave.

Poleg odločitev v zvezi s celovito ureditvijo območja in cen za vrednotenje posameznih kalkulativnih elementov so pomembni predvsem podatki o obstoječih zemljiških parcelah ter o načrtovanih gradbenih oz. novih stavbnih parcelah.

Celotno območje obravnave zajema površino 60.867 m². Od tega je 16.065,3 m² (26,4 %) namenjenih javnim površinam, 17.093,7 m² (28,1 %) pa je površin, na katerih se ohranijo obstoječi objekti.

Delež novih gradbenih parcel znaša tako le neugodnih 45,5 % oz. 27.708 m², kar vodi k razmišljanju, da je na območju obravnave treba pričakovati razmeroma visoke ocenjene stroške, preračunane na m² neto (novih) stavbnih parcel.

V elaboratu so ocenjeni tudi stroški opremljanja zemljišč. Vse cene veljajo na dan 31.01.2004 ter vključujejo davek na dodano vrednost.

Glede na vrsto potroška, zaradi katerega nastajajo, so stroški členjeni na:

- stroške pridobivanja zemljišč (to so stroški oz. odškodnine za odkup zemljišč, potrebnih za ureditev in izgradnjo ustrezne opreme oz. infrastrukture);
- stroške rušitev objektov in naprav, vezanih na izgradnjo infrastrukture ter drugih ureditev, ki sestavljajo opremljanje zemljišč;
- stroške različnih vrst projektov, elaboratov in druge dokumentacije;
- stroške komunalnega opremljanja zemljišč s posameznimi vrstami infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav.

Pri tem iz utemeljenih razlogov niso vključeni stroški za ureditev elektroomrežja, telekomunikacijskega in kabelskotelevizijskega omrežja.

Glede na območje, na katerega so vezani, ločimo stroške na:

- stroške, ki so neposredno vezani na ureditev, opremo in funkcioniranje območja obravnave ter jih nosijo investitorji, ki gradijo oz. bodo gradili na območju obravnave (imenujemo jih »stroški za območje Rt5-SD«) ter
- stroške, ki nastajajo zaradi posegov in ureditev, ki služijo »širšemu« območju in so vezani na ureditev t.i. oskrbovalnih (v preteklosti so jih imenovali primarnih) sistemov ter jih nosijo pristojni nosilci urejanja prostora oz. proračun MOM (te stroške imenujemo »stroški za oskrbovalne sisteme«).

Skupni ocenjeni stroški za območje obravnave znašajo dobrih 725 mio SIT (natančneje 725.381 tisoč SIT). Od tega jih je 445 mio SIT ali dobrih 60 % vezanih neposredno na območje obravnave, 280 mio SIT (nekaj manj kot 40 %) pa jih nastane zaradi zagotavljanja in ustrezne ureditve oskrbovalnih sistemov na območju, ki služijo delovanju širšega območja oz. celotnega mestnega organizma.

Skoraj 60 % ocenjenih skupnih stroškov (427 mio SIT) tvorijo stroški komunalnega opremljanja zemljišč. Pomembna stroškovna skupina s skoraj ¼ ocenjenih stroškov oz. 169 mio SIT so tudi odškodnine za zemljišča. Stroški odškodnin za objekte in stroški rušitev objektov zaradi ureditve javne infrastrukture predstavljajo 78 mio SIT ali slabih 11 % skupnih stroškov, stroški za različne vrste dokumentacije pa dosegajo 7 % ocenjenih skupnih stroškov oz. 51 mio SIT.

Ocenjeni stroški opremljanja zemljišč so v elaboratu členjeni glede na različne vidike, in sicer:

- preračunani so na m² neto stavbnih parcel;
- členjeni so glede na vire financiranja;
- opredeljeni so glede na etapnost njihovega nastajanja oz. določena je dinamika financiranja.

Če skupne stroške za območje Rt5-SD (444.897,5 tisoč SIT) podelimo s skupno površino neto stavbnih parcel (27.708 m²), dobimo količnik 16.057 SIT/m², ki pove, da znašajo stroški, ki jih je mogoče deliti med investitorje na območju obravnave, na enoto neto stavbne parcele 16.057 SIT. Višino ocenjenih stroškov na m² neto stavbnih parcel determinirajo naslednja pomembna dejstva:

- načrtovana komunalna opremljenost območja obravnave predvsem z energetskim omrežjem je »nadstandardna«, saj je na območju obravnave predvideno tako plinovodno kot tudi toplovodno omrežje;
- izkoristek območja obravnave za novogradnje oz. nove gradbene parcele je razmeroma majhen;
- cena zemljišč in objektov, ki jih je potrebno odkupiti in porušiti zaradi gradnje infrastrukture, je višja kot na primerljivih nepozidanih in komunalno neurejenih območjih.

Skupni ocenjeni stroški za območje obravnave so členjeni tudi glede na vire financiranja. Stroški oskrbovalnih sistemov, ki jih ni mogoče prenašati na investitorje na območju obravnave in se financirajo iz proračuna MOM, so ocenjeni na 280 mio SIT (predstavljajo 38,7 %), stroški neposrednega funkcioniranja območja obravnave pa znašajo 445 mio SIT oz. 61,3 % vseh ocenjenih stroškov.

Občinski proračun pri tem nosi v celoti stroške za ureditev ceste Ob bregu, stroške za ureditev tretjega pasu na delu Koroške ceste in javnih zelenih površin pod njim v severovzhodnem delu območja obravnave, 60 % ocenjenih stroškov za toplovodno omrežje ter 50 % ocenjenih stroškov za ureditev Ribiške ulice, Ulice B, Ulice D, javnih pešpoti in javne zelene površine ob javni pešpoti A vključno z javno razsvetljavo ter sorazmernim delom odškodnin za zemljišča, stroškov rušitev vključno z odškodninami za nepremičnine in delom stroškov za dokumentacijo.

Ostale stroške pokrivajo (bodoči) investitorji na območju obravnave s tem, ko so občini dolžni plačati komunalni prispevek.

Dodati je treba še, da je mestni svet MOM v marcu 2002 sprejel Navodilo o določitvi osnov in meril za izračun komunalnega prispevka (MUV, št. 9/02) in v njem med drugim določil tudi korekcijske faktorje v zvezi s plačevanjem komunalnega prispevka, ki so vezani na namen gradnje na stavbni oz. gradbeni parceli.

V konkretnem primeru pomenijo korekcijski faktorji, da prispevka k skupnim stroškom opremljanja zemljišč na območju Rt5-SD zaradi izbora programa (neprofitna stanovanjska gradnja, kopališče Pristan) ni mogoče pričakovati v višini cca 40 mio SIT. Gre za znesek, ki ga (poleg pokritja stroškov za oskrbovalne sisteme) pokrije občinski proračun.

Dinamika financiranja opremljanja zemljišč je opredeljena na osnovi načrtovane etapnosti gradnje in opremljanja zemljišč.

V skladu z načrtovanimi aktivnostmi je opredeljen oz. predlagan letni finančni obseg sredstev, ki je členjen na naslednje skupine:

- že investirano;
- investicija v obdobju 2004 do 2006;
- investicija po letu 2006.

V območje je že investiranih 291 mio SIT (40 % vseh ocenjenih stroškov), v letu 2004 je predvidenih 173 mio SIT (23,9 % vseh ocenjenih stroškov), v letu 2005 je treba zagotoviti 95 mio SIT (13,1 % vseh ocenjenih stroškov), v letu 2006 je potrebnih 51 mio SIT (7,1 % vseh ocenjenih stroškov), po letu 2006 pa je treba računati še s 115 mio SIT (15,8 % vseh ocenjenih stroškov) za izvedbo načrtovane ureditve ceste Ob bregu

Zastavljena etapnost izvajanja posegov in dinamika financiranja sta opredeljeni ob predpostavki, da bo mogoče pravočasno in brez zapletov pridobiti potrebna zemljišča in dovoljenja za gradnjo za investicije, načrtovane v letu 2004 ter da se bodo v letu 2005 in kasneje pojavili ustrezni investitorji za območje severno od Ulice E in zahodno od javne pešpoti C.

PRILOGA 1

TABELA: Parcele, ki so vključene v območje obravnave po zazidalnem načrtu (Podatki o vrsti rabe zemljišč (katastrske kulture in bonitetni oz. katastrski razredi) so pridobljeni iz zemljiškega katastra (posestnih listov za parcele), vsi ostali podatki pa so pridobljeni oz. izračunani iz uradnega digitalnega katastrskega načrta. Oba vira podatkov sta bila pridobljena na GURS. Območna enota Maribor, Izpostava Maribor in sta predstavljena za stanje julij 2003).

Parc. št.; k.o. Koroška vrata	Katastrska kultura	Obstoječa velikost parcele; v m ²	Potrebna velikost parcele; v m ²
2042	dvorišče	193,00	9,72
2043	dvorišče	1.037,00	494,92
2044/1	ekstenzivni sadovnjak	1.816,00	1.816,00
2044/2	cesta	79,00	79,00
2045	gospodarsko poslopje	11,00	11,00
2046	gospodarsko poslopje	13,00	12,39
2047	dvorišče	198,00	75,61
2048	njive	388,00	387,74
2049	dvorišče	183,00	77,00
2050/1	stanovanjska stavba	296,00	218,23
2050/2	stanovanjska stavba	64,00	35,77
2051/1	stanovanjska stavba	492,00	53,43
2051/2	dvorišče	361,00	358,24
2051/3	cesta	281,00	281,00
2052	pot	365,00	207,54
2053/1	stanovanjska stavba	374,00	374,00
2053/2	stanovanjska stavba	148,00	92,18
2053/3	dvorišče	262,00	262,00
2053/4	stanovanjska stavba	56,00	17,22
2054/1	dvorišče	455,00	455,00
2054/2	dvorišče	89,00	89,00
2054/3	dvorišče	32,00	32,00
2054/4	dvorišče	55,00	34,91
2054/7	neplodno	42,00	42,00
2054/8	dvorišče	42,00	42,00
2056	neplodno	1.140,00	1.139,80
2058	dvorišče	533,00	12,29
2059	dvorišče	412,00	98,71
2060		131,00	131,00
2061	dvorišče	420,00	267,79
2062	dvorišče	190,00	93,61
2063	124,00	124,00	
2064	dvorišče	159,00	43,82
2065	gospodarsko poslopje	532,00	57,87
2066/1	ekstenzivni	980,00	978,73
2066/2	ekstenzivni	62,00	61,76

2066/3	ekstenzivni	154,00	154,00
2067	dvorišče	96,00	24,80
2068	njive	283,00	283,00
2069	dvorišče	132,00	72,25
2070	njive	138,00	137,23
2071	dvorišče	46,00	36,15
2072	dvorišče	156,00	89,90
2073	njive	155,00	155,00
2074	stanovanjska stavba	272,00	270,45
2075	njive	898,00	379,34
2076	dvorišče	373,00	162,08
2077/1		187,00	187,00
2077/2	garaža	127,00	18,34
2078	dvorišče	98,00	97,59
2079	stanovanjska stavba	530,00	67,43
2080	njive	467,00	426,97
2081/1		205,00	205,00
2081/2	garaža	260,00	240,18
2082	njive	437,00	437,00
2083	njive	775,00	775,00
2084	dvorišče	361,00	214,63
2085	njive	104,00	104,00
2086	dvorišče	148,00	78,57
2087	njive	270,00	258,76
2088/1	travnik	296,00	21,50
2088/2	dvorišče	267,00	27,67
2089/1	travnik	28,00	18,36
2089/2	travnik	481,00	481,00
2090/1	travnik	370,00	49,03
2090/2	travnik	28,00	28,00
2091/1	dvorišče	309,00	32,63
2091/2	dvorišče	86,00	3,00
2092/1	dvorišče	1.580,00	1.577,27
2092/10	dvorišče	68,00	67,97
2092/11	dvorišče	249,00	249,00
2092/12	dvorišče	29,00	28,80
2092/2	dvorišče	23,00	23,00
2092/3	dvorišče	116,00	116,00
2092/4	dvorišče	127,00	126,11
2092/9	dvorišče	114,00	113,90
2093/1	stanovanjska stavba	6,00	5,72
2093/2	stanovanjska stavba	172,00	172,00
2093/3	stanovanjska stavba	92,00	92,00
2094/1	stanovanjska stavba	11,00	10,92
2094/2	stanovanjska stavba	4,00	3,74
2094/3	poslovna stavba	138,00	137,77
2096	funkcionalni objekt	47,00	47,00
2097/1	njive	91,00	90,78
2097/2	njive	53,00	53,00

2098/1	ekstenzivni sadovnjak	513,00	513,00
2098/2	ekstenzivni sadovnjak	345,00	334,48
2099/1	travnik	1.881,00	1.878,32
2099/2	travnik	854,00	853,66
2099/3	travnik	988,00	988,00
2099/4	travnik	234,00	66,90
2100/1	njive	449,00	448,32
2100/2	njive	162,00	160,63
2100/3	njive	256,00	255,80
2100/4	dvorišče	11,00	10,77
2100/5	njive	137,00	137,00
2100/6	njive	39,00	38,86
2101	poslovna stavba	5.136,00	2.240,24
2102/1	poslovna stavba	311,00	311,00
2102/2	dvorišče	62,00	62,00
2102/3	dvorišče	88,00	87,64
2103/1	poslovna stavba	1.115,00	1.104,74
2103/2	dvorišče	110,00	110,00
2103/6	dvorišče	502,00	502,00
2103/7	poslovna stavba	1.153,00	123,75
2103/8	dvorišče	237,00	236,63
2104/1	dvorišče	179,00	178,78
2104/2	dvorišče	54,00	54,00
2104/3	dvorišče	106,00	100,41
2104/4	poslovna stavba	172,00	172,00
2105/1	dvorišče	165,00	127,06
2105/2	dvorišče	42,00	42,00
2105/3	dvorišče	101,00	56,55
2106/1	poslovna stavba	1.547,00	139,44
2106/2	dvorišče	62,00	61,56
2106/3	dvorišče	189,00	188,76
2106/4	cesta	239,00	17,53
2106/6	poslovna stavba	169,00	146,74
2107	poslovna stavba	969,00	14,43
2108/1	igrišče	1.544,00	1.531,84
2108/2	cesta	60,00	60,00
2109/1		144,00	143,97
2109/2	gospodarsko poslopje	309,00	229,67
2110/1		418,54	489,00
2110/2	dvorišče	648,00	646,62
2111		383,00	383,00
2112	dvorišče	292,00	155,71
2113	njive	2.113,00	2.110,66
2114		278,00	278,00
2115		174,00	172,41
2116	dvorišče	183,00	158,50
2117	gospodarsko poslopje	270,00	124,96
2118	njive	179,00	179,00
2119/1		294,00	294,00

2119/2		45,00	45,00
2119/3	gospodarsko poslopje	246,00	35,58
2120	njive	475,00	472,76
2121	neplodno	1.049,00	518,23
2122/1	poslovna stavba	160,00	43,32
2122/2	neplodno	50,00	49,44
2185/1	cesta	626,00	626,00
2185/2	cesta	24,00	24,00
2186	cesta	5.738,00	838,76
2187	funkcionalni objekt	34,00	33,17
2188/2	neplodno	18.837,00	2.971,03
Skupaj		127.843,00	60.866,68

PRILOGA 2

TABELA: Parcele oz. njihovi deli, potrebni za posamezne ceste oz. ulice, peš poti in zelene površine

Naziv infrastrukturnega objekta	Parcel. št.; k.o. Koroška vrata	Katastrska kultura	Obstoječa velikost parcele; v m ²	Potrebna velikost parcele; v m ²
CESTE:				
Ulica A1	2052	pot	365,00	174,14
	2054/1	dvorišče	455,00	229,06
	2054/3	dvorišče	32,00	32,08
	2099/1	travnik	1.881,00	38,66
	2103/1	poslovna stavba	1.115,00	695,06
Skupaj				1.169,00
Ulica A2	2065	gospodarsko poslopje	532,00	11,88
	2066/1	ekstenzivni sadovnjak	980,00	25,00
	2067	dvorišče	96,00	89,45
	2068	njive	283,00	62,48
	2069	dvorišče	132,00	21,99
	2070	njive	138,00	66,38
	2072	dvorišče	156,00	29,42
	2073	njive	155,00	79,56
	2080	njive	467,00	232,52
	2099/1	travnik	1.881,00	334,09
	Skupaj			
Ulica B	2066/1	ekstenzivni sadovnjak	980,00	219,99
	2066/2	ekstenzivni sadovnjak	62,00	61,76
	2083	njive	775,00	465,92
	2084	dvorišče	361,00	88,43
	2092/1	dvorišče	1.580,00	154,41
	2092/12	dvorišče	29,00	28,75
	2097/2	njive	53,00	53,25
	2099/1	travnik	1.881,00	304,78
	Skupaj			
Ulica C	2088/1	travnik	296,00	84,10
	2090/1	travnik	370,00	298,72
	2091/1	dvorišče	309,00	22,61
	2092/1	dvorišče	1.580,00	320,40
	2092/10	dvorišče	68,00	67,97
	2092/11	dvorišče	249,00	3,34
	2092/4	dvorišče	127,00	20,82
	2092/9	dvorišče	114,00	6,37
	2093/1	stanovanjska stavba	6,00	4,91
	2093/2	stanovanjska stavba	172,00	177,65
2093/3	stanovanjska stavba	92,00	18,65	

	2099/1	travnik	1.881,00	22,92
	2100/1	njive	449,00	11,98
	2100/6	njive	39,00	38,86
Skupaj				1.099,30
Ulica D	2094/1	stanovanjska stavba	11,00	10,34
	2094/2	stanovanjska stavba	4,00	3,11
	2099/1	travnik	1.881,00	1.108,62
	2100/1	njive	449,00	3,64
	2100/2	njive	162,00	43,28
	2100/3	njive	256,00	69,66
	2100/5	njive	137,00	135,11
	2101	poslovna stavba	5.136,00	2,34
Skupaj				1.376,10
Ulica E	2050/1	stanovanjska stavba	296,00	252,42
	2113	njive	2.113,00	494,81
	2117	gospodarsko poslopje	270,00	111,72
	2118	njive	179,00	68,35
	2119/3	gospodarsko poslopje	246,00	2,12
	2120	njive	475,00	129,53
Skupaj				1.058,94
Ribiška ulica	2042	dvorišče	193,00	75,61
	2043	dvorišče	1.037,00	23,11
	2044/1	ekstenzivni sadovnjak	1.816,00	272,90
	2044/2	cesta	79,00	79,42
	2047	dvorišče	198,00	4,29
	2048	njive	388,00	2,33
	2050/1	stanovanjska stavba	296,00	5,88
	2050/2	stanovanjska stavba	64,00	60,56
	2051/1	stanovanjska stavba	492,00	11,80
	2051/2	dvorišče	361,00	16,61
	2051/3	cesta	281,00	272,86
	2052	pot	365,00	133,08
	2106/1	poslovna stavba	1.547,00	57,42
	2106/3	dvorišče	189,00	4,45
	2106/4	cesta	239,00	238,67
	2108/2	cesta	60,00	7,48
	2109/2	gospodarsko poslopje	309,00	57,06
	2110/2	dvorišče	648,00	35,82
	2185/1	cesta	626,00	593,65
	2186	cesta	5.738,00	21,83
Skupaj				1.974,80
Cesta Ob bregu	2089/2	travnik	481,00	36,09
	2090/2	travnik	28,00	28,19
	2091/1	dvorišče	309,00	6,74
	2091/2	dvorišče	86,00	94,09

	2092/1	dvorišče	1.580,00	0,58
	2092/2	dvorišče	23,00	23,56
	2092/3	dvorišče	116,00	107,30
	2092/9	dvorišče	114,00	10,66
	2100/1	njive	449,00	41,00
	2100/2	njive	162,00	117,35
	2100/3	njive	256,00	173,50
	2102/2	dvorišče	62,00	62,54
	2102/3	dvorišče	88,00	74,98
	2104/1	dvorišče	179,00	4,40
	2104/2	dvorišče	54,00	54,48
	2104/3	dvorišče	106,00	91,00
	2105/1	dvorišče	165,00	9,76
	2105/2	dvorišče	42,00	42,62
	2105/3	dvorišče	101,00	101,05
	2106/1	poslovna stavba	1.547,00	5,78
	2106/2	dvorišče	62,00	61,56
	2106/3	dvorišče	189,00	183,15
	2106/6	poslovna stavba	169,00	3,74
	2108/1	igrišče	1.544,00	60,29
	2108/2	cesta	60,00	2,30
	2186	cesta	5.738,00	2.900,19
Skupaj				4.296,90
JAVNE POTI				
Javna pot A	2051/2	dvorišče	361,00	341,63
	2054/1	dvorišče	455,00	43,36
	2098/2	ekstenzivni sadovnjak	345,00	324,00
	2103/8	dvorišče	237,00	236,63
	2106/1	poslovna stavba	1.547,00	482,61
	2054/1	dvorišče	455,00	134,41
	2054/7	neplodno	42,00	2,76
Skupaj				1.565,40
Javna pot B	2099/4	travnik	234,00	63,36
Skupaj				63,36
Javna pot C	2065	gospodarsko poslopje	532,00	140,18
	2067	dvorišče	96,00	1,14
	2066/1	ekstenzivni sadovnjak	980,00	122,51
	2068	njive	283,00	40,61
	2092/1	dvorišče	1.580,00	148,26
	2092/1	dvorišče	1.580,00	24,56
	2092/4	dvorišče	127,00	40,10
Skupaj				517,4
JAVNE ZEL. POVR.				
Javna ZP 1	2042	dvorišče	193,00	117,90
	2043	dvorišče	1.037,00	65,96

	2044/1	ekstenzivni sadovnjak	1.816,00	190,25
	2109/2	gospodarsko poslopje	309,00	103,29
Skupaj				477,40
Javna ZP 2	2054/1	dvorišče	455,00	40,53
	2054/2	dvorišče	89,00	93,11
	2054/7	neplodno	42,00	2,96
Skupaj				136,60

PRILOGA 3

TABELA: Parcele oz. njihovi deli, potrebni za posamezne gradbene parcele

Številka gradbene parcele	Parcel. št.; k.o. Koroška vrata	Katastrska kultura	Obstoječa velikost parcele; v m ²	Potrebna velikost parcele; v m ²	
Gradbena parcela 1	2108/1	igrišče	1.544,00	0,82	
	2120	njive	475,00	333,03	
	2121	neplodno	1.049,00	1.046,16	
	2122/1	poslovna stavba	160,00	161,11	
	2186	cesta	5.738,00	218,22	
Skupaj				1.759,35	
Gradbena parcela 2	2043	dvorišče	1.037,00	948,51	
	2044/1	ekstenzivni sadovnjak	1.816,00	1.354,07	
	2045	gospodarsko poslopje	11,00	11,75	
	2046	gospodarsko poslopje	13,00	12,39	
	2047	dvorišče	198,00	194,17	
	2048	njive	388,00	384,01	
	2049	dvorišče	183,00	182,43	
	2050/1	stanovanjska stavba	296,00	37,71	
	2050/2	stanovanjska stavba	64,00	3,35	
	2110/2	dvorišče	648,00	80,27	
	2111	383,00	311,40		
	2112	dvorišče	292,00	291,62	
	2113	njive	2.113,00	1.510,73	
	2116	dvorišče	183,00	0,77	
	2117	gospodarsko poslopje	270,00	160,36	
	2118	njive	179,00	111,23	
	2185/1	cesta	626,00	1,04	
	Skupaj				5.595,81
	Gradbena parcela 3	2098/2	ekstenzivni sadovnjak	345,00	10,47
2106/1		poslovna stavba	1.547,00	1.000,94	
2106/3		dvorišče	189,00	1,17	
Skupaj				1.012,58	
Gradbena parcela 4	2051/1	stanovanjska stavba	492,00	938,13	
	2051/2	dvorišče	361,00	14,19	
	2051/3	cesta	281,00	11,29	
	2054/4	dvorišče	55,00	34,81	
	2103/2	dvorišče	110,00	149,50	
Skupaj				1.147,93	
Gradbena parcela 5	2054/1	dvorišče	455,00	6,95	
	2054/8	dvorišče	42,00	42,13	

	2094/2	stanovanjska stavba	4,00	0,62
	2094/3	poslovna stavba	138,00	137,75
	2098/1	ekstenzivni sadovnjak	513,00	513,04
	2098/2	ekstenzivni sadovnjak	345,00	2,70
	2100/3	njive	256,00	12,14
	2100/4	dvorišče	11,00	10,77
	2101	poslovna stavba	5.136,00	3.020,60
	2102/1	poslovna stavba	311,00	311,24
	2102/3	dvorišče	88,00	11,01
	2103/1	poslovna stavba	1.115,00	45,34
	2103/7	poslovna stavba	1.153,00	1.153,25
	2103/8	dvorišče	237,00	2,48
	2104/1	dvorišče	179,00	174,39
	2104/3	dvorišče	106,00	8,82
	2104/4	poslovna stavba	172,00	172,49
	2105/1	dvorišče	165,00	157,82
	2106/6	poslovna stavba	169,00	165,12
Skupaj				5.948,67
Gradbena parcela 6	2092/1	dvorišče	1.580,00	49,43
	2092/4	dvorišče	127,00	5,05
	2092/9	dvorišče	114,00	96,79
	2093/1	stanovanjska stavba	6,00	0,82
	2100/1	njive	449,00	389,32
	2100/5	njive	137,00	1,82
Skupaj				543,23
Gradbena parcela 7	2091/1	dvorišče	309,00	282,83
	2092/1	dvorišče	1.580,00	29,75
	2092/4	dvorišče	127,00	60,14
Skupaj				372,71
Gradbena parcela 8	2089/2	travnik	481,00	444,60
Skupaj				444,60
Gradbena parcela 9	2092/1	dvorišče	1.580,00	127,33
	2092/11	dvorišče	249,00	245,91
	2093/3	stanovanjska stavba	92,00	75,91
	2097/1	njive	91,00	90,78
	2099/1	travnik	1.881,00	3,38
	2099/2	travnik	854,00	853,32
Skupaj				1.396,63
Gradbena parcela 10	2083	njive	775,00	31,45
	2084	dvorišče	361,00	15,90
	2085	njive	104,00	106,69
	2086	dvorišče	148,00	16,29
	2087	njive	270,00	258,76
	2088/1	travnik	296,00	150,67

	2092/1	dvorišče	1.580,00	721,87
Skupaj				1.301,62
Gradbena parcela 11	2066/1	ekstenzivni sadovnjak	980,00	77,43
	2066/3	ekstenzivni sadovnjak	154,00	154,26
	2068	njive	283,00	179,39
	2099/1	travnik	1.881,00	2,88
	2099/3	travnik	988,00	988,08
Skupaj				1.402,05
Gradbena parcela 12	2066/1	ekstenzivni sadovnjak	980,00	533,75
	2070	njive	138,00	70,85
	2073	njive	155,00	76,12
	2079	stanovanjska stavba	530,00	23,72
	2080	njive	467,00	222,80
	2082	njive	437,00	438,77
	2083	njive	775,00	111,57
Skupaj				1.477,58
Gradbena parcela 13	2075	njive	898,00	892,68
	2076	dvorišče	373,00	200,26
	2077/2	garaža	127,00	92,33
	2078	dvorišče	98,00	97,59
	2079	stanovanjska stavba	530,00	1,29
	2080	njive	467,00	5,62
Skupaj				1.289,77
Gradbena parcela 14	2058	dvorišče	533,00	186,97
	2059	dvorišče	412,00	236,12
	2060		131,00	131,01
	2061	dvorišče	420,00	124,57
	2062	dvorišče	190,00	189,70
	2063		124,35	124,35
	2064	dvorišče	159,00	158,83
	2065	gospodarsko poslopje	532,00	262,99
	2067	dvorišče	96,00	2,84
	2099/4	travnik	234,00	85,17
Skupaj				1.502,56
Gradbena parcela 15	2054/1	dvorišče	455,00	5,07
	2054/7	neplodno	42,00	34,35
	2056	neplodno	1.140,00	1.138,83
	2099/4	travnik	234,00	41,49
	2103/6	dvorišče	502,00	502,24
Skupaj				1.721,98
Gradbena parcela 16	2088/1	travnik	296,00	60,49
	2088/2	dvorišče	267,00	29,08
	2089/1	travnik	28,00	20,77

	2090/1	travnik	370,00	71,28
Skupaj				181,62
Gradbena parcela 17	2051/1	stanovanjska stavba	492,00	266,81
	2052	pot	365,00	143,45
	2053			195,77
Skupaj				606,03