

OBČINA PESNICA

Pesnica pri Mariboru 43A, 2211 Pesnica pri Mariboru

Tel. 02/654 23 09, Faks: 02/654 23 19,

e-pošta: obcina.pesnica@pesnica.si, spletna stran: <http://www.pesnica.si>

Matična številka: 5884098000, ID za DDV: SI51503492, TRR: SI56 0128 9010 0008 733

RAZPISNA DOKUMENTACIJA za prodajo nepremičnin

nezazidana stavbna zemljišča

k.o. 606-RANCA, parcela: 431/13,

k.o. 606-RANCA, parcela: 431/6,

k.o. 606-RANCA, parcela: 431/7,

k.o. 606-RANCA, parcela: 431/10,

k.o. 606-RANCA, parcela: 431/11,

k.o. 606-RANCA, parcela: 431/12,

k.o. 606-RANCA, parcela: 431/14

METODA:

JAVNO ZBIRANJE PONUDB

OBJAVA:

Spletna stran Občine Pesnica, www.pesnica.si

**PRODAJALEC IN
ORGANIZATOR:**

**OBČINA PESNICA
PESNICA PRI MARIBORU 43A
2211 PESNICA PRI MARIBORU**

Številka: 478-0051/2023

Datum: 26.04.2024

VSEBINA RAZPISNE DOKUMENTACIJE

- I. Navodila ponudnikom za udeležbo na javnem razpisu za prodajo nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb
- II. Opis nepremičnine in dejansko stanje
- III. OBR-1 - obrazec ponudbe za nakup nepremičnine z javnim zbiranjem ponudb
- IV. OBR-2 - obrazec izjave ponudnika o brezpogojnem sprejemu vseh pogojev javnega razpisa in razpisne dokumentacije
- V. OBR-3 -obrazec izjave, da ponudnik ni cenilec ali s cenilcem in člani komisije povezana oseba
- VI. OBR-4 - obrazec soglasja ponudnika, da se strinja z obdelavo osebnih podatkov v vseh postopkih predmetnega javnega razpisa
- VII. OBR-5 - obrazec pooblastila
- VIII. Vzorec prodajne pogodbe
- IX. Lokacijska informacija za predmet prodaje
- X. Prikaz nepremičnine

I.

**NAVODILA PONUDNIKOM ZA UDELEŽBO NA JAVNEM
RAZPISU ZA PRODAJO NEPREMIČNIN Z JAVNIM
ZBIRANJEM PONUDB**

1. PRAVNI VIRI

- 1.1. Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18 in 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE)
- 1.2. Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR)
- 1.3. Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)
- 1.4. Statut Občine Pesnica (Uradno glasilo slovenskih občin št. 17/21)
- 1.5. Odlok o proračunu Občine Pesnica za leto 2023 (Uradno glasilo slovenskih občin št. 25/23)
- 1.6. Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem v Občini Pesnica za leto 2023, u dne 20.04.2023
- 1.7. Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih v Občini Pesnica (MUV, št. 13/00, 18/01, 21/14 (pop. 22/14) in 35/17), (obvezna razlaga v Uradnem glasilu slovenskih občin št. 4/20)
- 1.8. Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631)

2. PRIJAVA NA JAVNI RAZPIS ZA PRODAJO NEPREMIČNIN Z JAVNIM ZBRANJEM PONUDB

2.1. Osebe, ki lahko sodelujejo na javnem razpisu

Na javnem razpisu za prodajo nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb lahko sodeluje domača ali tuja pravna ali fizična oseba, ki se pravočasno in pravilno prijavi s ponudbo.

Na javnem razpisu kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Za povezano osebo se štejejo:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali neskljeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

2.2. Oblika in pogoji pod katerimi mora kupec predložiti ponudbo oziroma sestavine, ki naj jih ponudba vsebuje

Ponudba mora biti izdelana praviloma na obrazcih iz razpisne dokumentacije, ki je zainteresiranim ponudnikom na voljo na spletni strani Občine Pesnica: <http://www.pesnica.si>. Ponudnik lahko tudi sam izdela obrazce, vendar morajo vsebinsko povsem ustrezati obrazcem iz razpisne dokumentacije.

Ponudniki morajo osebno ali po pošti predložiti organizatorju javnega zbiranja ponudb pravilno ponudbo v zaprti ovojnici **do srede, dne 15.05.2024, do 9.00 ure**, s pripisom **»Ne odpiraj – javno zbiranje ponudb – nepremičnine Ranca«**, na naslov organizatorja Občina Pesnica, Pesnica pri Mariboru 43A, 2211 Pesnica pri Mariboru oziroma v vložišče organizatorja. Na hrbtni strani ovojnice morajo biti navedeni ime in priimek oziroma naziv ter naslov ponudnika.

Primer naslovne in hrbtni strani ovojnice (slika je simbolična):

<p>»Ne odpiraj – javno zbiranje ponudb- Nepremičnine Ranca«</p> <p style="text-align: center;">OBČINA PESNICA Pesnica pri Mariboru 43A 2211 Pesnica pri Maribor</p>	<p>Ime in priimek/polni naziv in naslov ponudnika</p>
---	---

Kot pravočasne štejejo ponudbe, ki bodo prispele oziroma bodo vročene do roka, ki je določen v drugem odstavku te točke. Nepravočasne in nepravilno označene ponudbe se ne upoštevajo v nadaljnjem postopku javnega razpisa in se vrnejo pošiljatelju.

Ponudniki so vezani na dano ponudbo do sklenitve pravnega posla z najugodnejšim ponudnikom in plačila celotne kupnine.

Ponudba se bo štela za pravočasno, pravilno in popolno, če bo vsebovala:

- OBR-1 – ponudbo za nakup nepremičnine z javnim zbiranjem ponudb ,
- OBR-2 – izjavo ponudnika o brezpogojnem sprejemu vseh pogojev javnega razpisa in razpisne dokumentacije,
- OBR-3 - izjavo, da ponudnik ni cenilec ali s cenilcem in člani komisije povezana oseba,
- OBR-4 – soglasje ponudnika, da se strinja z obdelavo osebnih podatkov v vseh postopkih predmetnega javnega razpisa,
- OBR-5 – Pooblastilo - v primeru, da ponudnika zastopa zastopnik,
- Vzorec prodajne pogodbe – parafiran s strani ponudnika,
- Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih, ki ne sme biti starejše od 30 dni, šteto od dneva javnega razpisa,
- Potrdilo o pravočasnem vplačilu varščine za resnost ponudbe v višini 10% izhodiščne cene predmeta prodaje,
- za fizične osebe: fotokopijo veljavnega osebnega dokumenta in davčno številko,
- za pravne osebe: fotokopijo izpiska iz sodnega registra ali Agencije RS za javnopravne evidence ter storitve (AJ PES) – izpisek ne sme biti starejši od 30 dni, šteto od dneva javnega razpisa ter ID za DDV,
- za samostojne podjetnike: fotokopijo registracije ali izpiska Agencije RS za javnopravne evidence ter storitve (AJ PES) – izpisek ne sme biti starejši od 30 dni, šteto od dneva javnega razpisa ter ID za DDV.

3. VARŠČINA

Ponudnik mora predhodno vplačati varščino za resnost ponudbe, ki znaša 10% izhodiščne cene predmeta prodaje z javnim zbiranjem ponudb, za katerega daje ponudbo. Zadnji rok za vplačilo varščine je **ponedeljek, 13.05.2024**.

Varščino je potrebno vplačati na račun proračuna Občine Pesnica, odprt pri Upravi za javne prihodke Slovenska Bistrica, št. SI56 0128 9010 0008 733, s sklicem: **SI00 478-0051-2023** in s pripisom – »Varščina – nepremičnine Ranca«.

Potrdilo o plačani varščini je potrebno priložiti ponudbi na javni razpis.

V kolikor ponudnik ne plača varščine ali je ne plača v celoti, se šteje njegova ponudba kot nepopolna.

Premalo plačana varščina se vrne v roku 15 dni po poteku roka za plačilo varščine. Ponudnik, ki je vplačal premalo varščine, je dolžan po zaključku javnega odpiranja ponudb organizatorju javnega odpiranja ponudb pisno sporočiti številko transakcijskega računa, na katerega naj se vrne vplačana varščina.

Ponudnikom, ki v postopku javnega zbiranja ponudb ne bodo uspeli, se varščina vrne najkasneje v roku 15 dni po končanem javnem odpiranju ponudb na njihov transakcijski račun, naveden v ponudbi. Varščina se ne obrestuje.

Ponudniku, ki uspe, se varščina vračuna v kupnino. Varščina se od dneva vplačila do dneva vštetja v kupnino ne obrestuje.

V kolikor kupec v rokih, določenih v tej razpisni dokumentaciji in javnem razpisu, ne podpiše pogodbe ali ne plača kupnine, se šteje, da je kupec odstopil od svoje ponudbe oziroma od pogodbe in prodajalec obdrži prejeto varščino.

4. ODPIRANJE PONUDB

4.1. Komisija

Postopek odpiranja ponudb v imenu prodajalca vodi komisija, ki jo imenuje župan. Komisijo sestavlja predsednik in dva člana.

Komisija pred obravnavo prispelih ponudb preveri, ali so bile ponudbe pravočasne in pravilno označene.

4.2. Odpiranje ponudb

Odpiranje ponudb je javno in se bo vršilo na naslovu Občina Pesnica, Pesnica pri Mariboru 43A, Pesnica pri Mariboru, **v četrtek, dne 16.05.2024, ob 10.00 uri**.

Komisija bo obravnavala le pravočasne, pravilne in popolne ponudbe. Nepravočasne, nepravilne in nepopolne ponudbe komisija izloči in o tem obvesti ponudnika.

4.3. Udeležba na javnem odpiranju ponudb

Na javnem odpiranju ponudb lahko sodeluje domača ali tuja pravna ali fizična oseba, ki je oddala ponudbo.

V kolikor se bo v imenu ponudnika javnega odpiranja udeležil pooblaščenec, mora pred začetkom odpiranja ponudb predložiti pisno pooblastilo, ki se nanaša na predmet javnega zbiranja ponudb in ga je podpisala fizična oseba ali zakoniti zastopnik pravne osebe.

Na dan javnega odpiranja ponudb se mora ponudnik oziroma njegov pooblaščenec ali zakoniti zastopnik registrirati pri pooblaščenih osebah prodajalca v kraju in poslopiju, kjer se bo izvedlo javno odpiranje, najkasneje 15 (petnajst) minut pred začetkom javnega odpiranja, tako da predloži pooblaščenim osebam prodajalca v vpogled veljaven osebni dokument.

4.4. Zapisnik o javnem odpiranju ponudb

O javnem odpiranju ponudb se sestavi zapisnik.

Zapisnik vsebuje podatke o:

- kraju, datumu in uri odpiranja prispelih ponudb,
- imenih in priimkih članov komisije,
- predmetu javnega zbiranja ponudb,
- izhodiščni vrednosti,
- imenih in priimkih oziroma nazivih ponudnikov in ponujenih cenah,
- ugotovitvah o popolnosti in pravočasnosti ponudb,
- ugotovitvah, ali ponudniki izpolnjujejo druge pogoje iz razpisa,
- o morebitnem sklepu o izvedbi postopkov v primeru, da dva ali več ponudnikov ponudijo enako najugodnejšo ceno,
- najvišji ponujeni ceni in imenu in priimku oziroma nazivu najugodnejšega ponudnika in ugotovitvi, da je bil najugodnejši ponudnik pozvan k sklenitvi pogodbe, ali ugotovitvi, da izhodiščna vrednost ni bila dosežena in javno zbiranje ponudb ni bilo uspešno. Zapisnik piše član komisije, narekuje pa ga predsednik komisije.

Zapisnik sklenejo s podpisom predsednik in člana komisije, pri čemer zapisnik v delu, ki se nanaša na javno odpiranje ponudb posameznega predmeta prodaje podpišejo vsi ponudniki posameznega predmeta.

Posamezni ponudnik javnega odpiranja ponudb lahko zahteva izročitev kopije zapisnika, katerega mu komisija izroči po zaključku javnega odpiranja ali pa ga pošlje priporočeno po pošti najkasneje v 8-ih (osmih) dneh po zaključku javnega odpiranja.

4.5. Izbira ponudnika

Izbran bo ponudnik, ki bo izpolnjeval vse pogoje javnega razpisa in razpisne dokumentacije ter ponudil najvišjo ceno.

V primeru, da dva ali več ponudnikov ponudijo enako najugodnejšo ceno, se bo postopek nadaljeval po metodi javnega zbiranja ponudb in bodo ponudniki pozvani, da podajo novo pisno ponudbo.

Postopek mora biti izveden v roku zavezanosti ponudnikov za dane ponudbe.

4.6. Sprejem ponudbe enega ponudnika

Razpis se šteje kot uspel tudi v primeru, če ponudbo odda le en ponudnik in je dosežena vsaj izhodiščna vrednot posameznega predmeta prodaje.

4.7. Neuspešni postopek javnega zbiranja ponudb

Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj ocenjena (izhodiščna) vrednost stvarnega premoženja ali v postopku nove oddaje ponudb ni bila dosežena vsaj cena, ki so jo v postopku javnega zbiranja ponudb ponudili najugodnejši ponudniki, javno zbiranje ponudb ni uspešno.

5. PODROBNEJŠE INFORMACIJE IN KONTAKTNE OSEBE PRODAJALCA

Razpisna dokumentacija je objavljena na spletni strani Občine Pesnica www.pesnica.si

Dodatne informacije o pogojih in predmetu prodaje lahko interesi pridobijo na sedežu Občine Pesnica, Pesnica pri Mariboru 43A, 2211 Pesnica pri Mariboru, vsak delovni dan v času uradnih ur Občinske uprave Občine Pesnica in na naslednjih kontaktnih številkah: 02/654 23 09 (tajništvo) ali 02/621 22 26 (ga. Tina TURK), po e-pošti: obcina.pesnica@pesnica.si oz. tina.turk@pesnica.si

6. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE

6.1. Plačilo kupnine

Kupnino mora izbran ponudnik - kupec poravnati v enkratnem znesku na račun proračuna Občine Pesnica, odprt pri Upravi za javne prihodke Slovenska Bistrica, št. SI56 0128 9010 0008 733, najkasneje **v roku 8 dni** od izstavitve računa s strani prodajalke, ki ga bo prodajalka izstavila takoj po sklenitvi pogodbe. Nepremičnine preidejo v last in posest kupca po plačilu celotne kupnine in vseh stroškov postopka.

Plačilo celotne kupnine v roku, ki je določen, je bistvena sestavina pravnega posla.

Neupoštevanje pogodbenega roka plačila kupnine s strani kupca je razlog za takojšnje razdrtje prodajne pogodbe, prodajalec pa ima pravico zadržati vplačano varščino.

6.2. Kaj krije kupnina

V kupnini ni zajeto plačilo priključnih taks, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, plačilo morebitnih potrebnih soglasij in drugih stroškov za uporabo nepremičnine oziroma izvedbo gradnje. V kupnini ni vključen komunalni prispevek, ki ga v primeru gradnje plača investitor ob izdaji gradbenega dovoljenja, prav tako v kupnini ni zajet 22% DDV, ki bo obračunan na najugodnejšo ponudbeno ceno ali kakršne koli druge davčne dajatve in takse za prenos lastništva, cenitev, overitev prodajalčevega podpisa, stroški notarja in drugi stroški, povezani z izvedbo prodajne pogodbe v zemljiški knjigi. Vse navedene stroške in dajatve so v breme kupca.

7. VRSTA PRAVNEGA POSLA, KI JE PREDMET JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Prodajalec sklene prodajno pogodbo z najugodnejšim ponudnikom, ki izpolnjuje vse pogoje javnega razpisa in razpisne dokumentacije, in je bil pozvan k sklenitvi pogodbe.

Najugodnejši ponudnik - kupec je dolžan skleniti prodajno pogodbo s prodajalcem za na javnem odpiranju ponudb doseženo najvišjo ceno (kupnino) za predmet prodaje in pod pogoji iz javnega razpisa in razpisne dokumentacije.

Prodajna pogodba mora biti sklenjena v roku 15 (petnajst) dni po odločitvi o izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali odobritve pravnega posla, razen če prodajalec določi drugače.

Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe v navedenem roku, mu prodajalec lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe s ponovnim pozivom, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino in se šteje, da je kupec od sklenitve pogodbe odstopil.

Kupcu se kupljen predmet javnega zbiranja ponudb izroči v last in posest, ko v celoti poravna kupnino in vse druge davke, takse in stroške, povezane s prometom nepremičnine.

8. NAVEDBA O USTAVITVI POSTOPKA DO SKLENITVE PRAVNEGA POSLA

Prodajalec na podlagi tega javnega razpisa za javno zbiranje ponudb ni zavezan k sklenitvi pogodbe o prodaji nepremičnin z najugodnejšim ponudnikom in je takšna obveznost prodajalca vnaprej izključena. Prodajalec si pridržuje pravico ustaviti začeti postopek prodaje kadarkoli do sklenitve pravnega posla vse brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti. V tem primeru je dolžan vrniti varščino brez obresti.

9. OGLED

Ogled predmeta javnega zbiranja ponudb je možen samostojno ali po predhodnem dogovoru.

10. DRUGI POGOJI

Nepremičnine se prodajajo po načelu videno – kupljeno in po stanju v času javnega zbiranja ponudb. Vsak udeleženec v postopku javnega zbiranja ponudb nosi svoje stroške.

OBČINA PESNICA
župan
mag. Gregor Žmak, l.r.



II.

OPIS NEPREMIČNINE IN DEJANSKO STANJE

1. OPIS NEPREMIČNIN IN DEJANSKO STANJE
(lokacijske informacije so v posebni priponki)

▪ **Stavbno zemljišče katastrska občina 606 RANCA parcela 431/13 (ID 7225134)**

Podatek zemljiškega katastra: katastrska občina 606 RANCA parcela 431/13
namenska raba: stavbno zemljišče v ureditvenem območju za
poselitev – ureditveno območje naselja (98,76%), najboljše
kmetijsko zemljišče (1,24%)
površina: 9609 m²

Podatek zemljiške knjige: lastninska pravica v korist Občine Pesnica (1/1) do celote

▪ **Stavbno zemljišče katastrska občina 606 RANCA parcela 431/6 (ID 6943387)**

Podatek zemljiškega katastra: katastrska občina 606 RANCA parcela 431/6
namenska raba: stavbno zemljišče v ureditvenem območju za
poselitev – ureditveno območje naselja
površina: 731 m²

Podatek zemljiške knjige: lastninska pravica v korist Občine Pesnica (1/1) do celote

▪ **Stavbno zemljišče katastrska občina 606 RANCA parcela 431/7 (ID 6943384)**

Podatek zemljiškega katastra: katastrska občina 606 RANCA parcela 431/7
namenska raba: stavbno zemljišče v ureditvenem območju za
poselitev – ureditveno območje naselja
površina: 535 m²

Podatek zemljiške knjige: lastninska pravica v korist Občine Pesnica (1/1) do celote

▪ **Stavbno zemljišče katastrska občina 606 RANCA parcela 431/10 (ID 6943381)**

Podatek zemljiškega katastra: katastrska občina 606 RANCA parcela 431/10
namenska raba: stavbno zemljišče v ureditvenem območju za
poselitev – ureditveno območje naselja
površina: 583 m²

Podatek zemljiške knjige: lastninska pravica v korist Občine Pesnica (1/1) do celote

▪ **Stavbno zemljišče katastrska občina 606 RANCA parcela 431/11 (ID 6943380)**

Podatek zemljiškega katastra: katastrska občina 606 RANCA parcela 431/11

namenska raba: stavbno zemljišče v ureditvenem območju za poselitev – ureditveno območje naselja
površina: 608 m²

Podatek zemljiške knjige: lastninska pravica v korist Občine Pesnica (1/1) do celote

▪ **Stavbno zemljišče katastrska občina 606 RANCA parcela 431/12 (ID 6943382)**

Podatek zemljiškega katastra: katastrska občina 606 RANCA parcela 431/12
namenska raba: stavbno zemljišče v ureditvenem območju za poselitev – ureditveno območje naselja
površina: 86 m²

Podatek zemljiške knjige: lastninska pravica v korist Občine Pesnica (1/1) do celote

▪ **Stavbno zemljišče katastrska občina 606 RANCA parcela 431/14 (ID 7225135)**

Podatek zemljiškega katastra: katastrska občina 606 RANCA parcela 431/14
namenska raba: stavbno zemljišče v ureditvenem območju za poselitev – ureditveno območje naselja
površina: 2000 m²

Podatek zemljiške knjige: lastninska pravica v korist Občine Pesnica (1/1) do celote

Obrazložitev:

Predmet prodaje so nezazidana stavbna zemljišča

katastrska občina 606 RANCA parcela 431/13 (ID 7225134) - v izmeri 9609 m²,
katastrska občina 606 RANCA parcela 431/6 (ID 6943387) - v izmeri 731 m²,
katastrska občina 606 RANCA parcela 431/7 (ID 6943384) - v izmeri 535 m²,
katastrska občina 606 RANCA parcela 431/10 (ID 6943381) - v izmeri 583 m²,
katastrska občina 606 RANCA parcela 431/11 (ID 6943380) - v izmeri 608 m²,
katastrska občina 606 RANCA parcela 431/12 (ID 6943382) - v izmeri 86 m²,
katastrska občina 606 RANCA parcela 431/14 (ID 7225135) - v izmeri 2000 m².

Nezazidana stavbna zemljišča skupaj tvorijo zaokroženo celoto s površino 12.152 m² in so nepravilne večkotne oblike ter v naravi predstavljajo obdelovalne, zatravnjene in s sadnim drevjem zasajene površine. Teren je v naklonu, dostop je urejen. Na zemljišču s parc. št. 431/13 stoji pomožni kmetijski del stavbe z ID stavbe 606-522, v izmeri 25,50 m², ki je primeren za porušitev. Zemljišča niso komunalno urejena. Parc. št. 431/13 prečka elektrovod.

Razpisni pogoji za nakup nepremičnin je obveza s katero se kupec zavezuje, da za nepremičnino katastrska občina 606 RANCA parcela 431/14 (ID 7225135) ob sklenitvi prodajne pogodbe ustanovi služnosti v korist prodajalca Občino Pesnica za vse stvarne služnosti, ki so predvidene v skladu s projektno dokumentacijo »Prometna in komunalna infrastruktura v Občini Pesnica – Ranca, DGD št. 1624, z datumom december 2022 in dopolnitev september 2023, ki ga je pripravilo podjetje Lineal d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor in se z navedenim izrecno in brezpogojno strinja.

Dovoz do parcel potek po regionalni cesti II. reda Šentilj - Pesnica in po javni poti JP 810101 z nazivom Šauperl - Puklovo.

Nepremičnine se prodajajo kot celota. Izhodiščna vrednost nepremičnin je **220.000,00 eur/brez DDV**.

V priloženi lokacijski informaciji št. 3501-0217/2024-2 z dne 26.04.2024 so povzeti pogoji in merila za gradnjo (lokacijska informacija je priloga k razpisni dokumentaciji).

Na območju zemljiških parcel se uporablja Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih v Občini Pesnica (MUV, št. 13/00, 18/01, 21/14 (pop. 22/14) in 35/17), (obvezna razlaga v Uradnem glasilu slovenskih občin št. 4/20).

III.

OBRAZEC - PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNIN Z JAVNIM ZBIRANJEM PONUDB

**PONUDBA
ZA NAKUP NEPREMIČNIN Z JAVNIM ZBIranJEM PONUDB**

Ponudnik:

(ime in priimek/naziv pravne osebe, kot je vpisana v sodnem registru)

(kraj, naslov, poštna številka prebivališča/sedeža)

davčna številka/ID za DDV: _____, EMŠO/matična številka: _____

(številka računa, na katerega bo vrnjena varščina, v kolikor prijavitelj na dražbi ne uspe)

KONTAKTNI PODATKI:

(ime in priimek ponudnika/ime oz. ime in priimek odgovorne (kontaktne) osebe pravne osebe)

e-pošta: _____, tel.: _____

ZA NAKUP NEPREMIČNIN

katastrska občina 606 RANCA parcela 431/13 (ID 7225134),
katastrska občina 606 RANCA parcela 431/6 (ID 6943387),
katastrska občina 606 RANCA parcela 431/7 (ID 6943384),
katastrska občina 606 RANCA parcela 431/10 (ID 6943381),
katastrska občina 606 RANCA parcela 431/11 (ID 6943380),
katastrska občina 606 RANCA parcela 431/12 (ID 6943382),
katastrska občina 606 RANCA parcela 431/14 (ID 7225135)

PONUJAM

PONUDBENA CENA: _____ **EUR.**

Cena je brez davka na dodano vrednost!

PONUDNIK:
(ime in priimek/naziv pravne osebe)
(žig pravne osebe in podpis)
(pri pravni osebi navesti položaj podpisnika)

PRILOGE:

- OBR-1 – ponudba za nakup nepremičnine z javnim zbiranjem ponudb ,
- OBR-2 – izjava ponudnika o brezpogojnem sprejemu vseh pogojev javnega razpisa in razpisne dokumentacije,
- OBR-3 - izjava, da ponudnik ni cenilec ali s cenilcem in člani komisije povezana oseba,
- OBR-4 – soglasje ponudnika, da se strinja z obdelavo osebnih podatkov v vseh postopkih predmetnega javnega razpisa,
- OBR-5 – Pooblastilo - v primeru, da ponudnika zastopa pooblaščenec,
- Vzorec prodajne pogodbe – parafiran s strani ponudnika,
- Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih, ki ne sme biti starejše od 30 dni, šteto od dneva javnega razpisa,
- Potrdilo o pravočasnem vplačilu varščine za resnost ponudbe v višini 10% izhodiščne cene predmeta prodaje,
- za fizične osebe: fotokopijo veljavnega osebnega dokumenta in davčno številko,
- za pravne osebe: fotokopijo izpiska iz sodnega registra ali Agencije RS za javnopravne evidence ter storitve (AJPEŠ) – izpisek ne sme biti starejši od 30 dni, šteto od dneva javnega razpisa ter ID za DDV,
- za samostojne podjetnike: fotokopijo registracije ali izpiska Agencije RS za javnopravne evidence ter storitve (AJPEŠ) – izpisek ne sme biti starejši od 30 dni, šteto od dneva javnega razpisa ter ID za DDV.

IV.

IZJAVA PONUDNIKA O BREZPOGOJNEM SPREJEMU VSEH POGOJEV JAVNEGA RAZPISA IN RAZPISNE DOKUMENTACIJE

**IZJAVA PONUDNIKA,
O BREZPOGOJNEM PREJEMU VSEH POGOJE JAVNEGA RAZPISA IN RAZPISNE
DOKUMENTACIJE**

Ponudnik:

(ime in priimek/naziv pravne osebe, kot je vpisana v sodnem registru)

(kraj, naslov, poštna številka prebivališča/sedeža)

davčna številka/ID za DDV: _____, EMŠO/matična številka: _____

i z j a v l j a m:

- da v celoti sprejemam pogoje javnega razpisa in razpisne dokumentacije za prodajo nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb,
- da v celoti sprejemam besedilo vzorca pogodbe ter
- pod kazensko in materialno odgovornostjo, da so vsi podatki, navedeni v tej izjavi resnični in točni.

V/na _____, dne _____

PONUĐNIK:
(ime in priimek/naziv pravne osebe)
(žig pravne osebe in podpis)
(pri pravni osebi navesti položaj podpisnika)

V.

**IZJAVA, DA PONUDNIK NI CENILEC ALI S CENILCEM IN
ČLANI KOMISIJE POVEZANA OSEBA**

**IZJAVA,
DA PONUDNIK NI CENILEC ALI S CENILCEM IN ČLANI KOMISIJE POVEZANA OSEBA**

(ime in priimek/naziv pravne osebe, kot je vpisana v sodnem registru, ter zakoniti zastopnik oz.
pooblaščenec)

(kraj, naslov, poštna številka prebivališča/sedeža)

davčna številka/ID za DDV: _____, EMŠO/matična številka: _____

pod kazensko in materialno odgovornostjo

i z j a v l j a m,

da kot ponudnik – pooblaščenec (ustrezno obkrožiti) nisem cenilec ali z njim povezana oseba ali oseba povezana s člani komisije.

V/na _____, dne _____

PONUDNIK:
(ime in priimek/naziv pravne osebe)
(žig pravne osebe in podpis)
(pri pravni osebi navesti položaj podpisnika)

OPOMBA: V primeru, da se javnega odpiranja udeleži pooblaščenec, je potrebno priložiti izjavo ponudnika in pooblaščenca

VI.

**SOGLASJE PONUDNIKA,
DA SE STRINJA Z OBDELAVO OSEBNIH PODATKOV V
VSEH POSTOPKIH PREDMETNEGA JAVNEGA RAZPISA**

**SOGLASJE PONUDNIKA,
DA SE STRINJA Z OBDELAVO OSEBNIH PODATKOV V VSEH POSTOPKIH PREDMETNEGA
JAVNEGA RAZPISA**

(ime in priimek/naziv pravne osebe, kot je vpisana v sodnem registru)

(kraj, naslov, poštna številka prebivališča/sedeža)

davčna številka/ID za DDV: _____, EMŠO/matična številka: _____

i z j a v l j a m:

da se kot ponudnik – pooblaščenec* (ustrezno obkrožiti) strinjam in soglašam z obdelavo osebnih podatkov v vseh postopkih predmetnega javnega razpisa za prodajo nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb.

V/na _____, dne _____

Lastnoročni podpis:

OPOMBA: V primeru, da se javnega odpiranja udeleži pooblaščenec, je potrebno priložiti soglasje ponudnika in pooblaščenca

VII.

**POOBLASTILO
ZA ZASTOPANJE V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA
PONUDB**

POOBLASTILO

Pooblastitelj _____
(ime in priimek / naziv pravne osebe)

(stalno prebivališče / sedež pravne osebe)

p o o b l a š č a

Ime in priimek: _____

Stalno prebivališče: _____

EMŠO: _____

da zastopa pooblastitelja in v njegovem imenu in za njegov račun sodeluje pri javnem odpiranju ponudb dne _____ za nepremičnino/nepremičnine:

(navesti točno določeno parcelo oziroma parcele, na katere se pooblastilo nanaša)

V/na _____, dne _____

PONUĐNIK:
(ime in priimek/naziv pravne osebe)
(žig pravne osebe in podpis)
(pri pravni osebi navesti položaj podpisnika)

To je vzorec pooblastila, ki se lahko sestavi v poljubni obliki, pomembno je le, da pooblastilo vsebuje vse bistvene sestavine, ki izhajajo iz tega vzorca.

VIII.

VZOREC PRODAJNE POGODBE

VZOREC PRODAJNE POGODBE

OBČINA PESNICA, Pesnica pri Mariboru 43A, 2211 Pesnica pri Mariboru, matična številka: 5884098000, ID za DDV: SI51503492, ki jo zastopa župan mag. Gregor ŽMAK (v nadaljevanju: prodajalka)

in

(v nadaljevanju: kupec)

skleneta naslednjo

PRODAJNO POGODBO

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je v Informacijskem sistemu eZK Vrhovnega sodišča Republike Slovenije vpisana nepremičnina _____, v izmeri _____ m², katere stvarna in zemljiškoknjižna lastnica je Občina Pesnica do celote (1/1),
- da je Občinska uprava Občine Pesnica izdala Potrdilo o namenski rabi zemljišča št. _____ z dne _____, iz katerega izhaja, da je osnovna namenska raba parcele št. _____,
- da je bil dne _____ na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem v Občini Pesnica za leto 2024, ki ga je sprejel Občinski svet Občine Pesnica, na spletni strani Občine Pesnica <http://www.pesnica.si> objavljen javni razpis za prodajo nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb iz prve alineje tega člena, na podlagi katerega se je dne _____ v prostorih Občine Pesnica izvršilo javno odpiranje ponudb,
- da je bila izhodiščna vrednost za nepremičnino določena v javnem razpisu za prodajo nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb in je znašala _____ eur (z besedo: _____ 00/100 evrov) brez DDV,
- da je najugodnejši ponudnik v skladu s pogoji javnega razpisa za prodajo nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb in razpisne dokumentacije dne _____ nakazal na proračun Občine Pesnica, št. SI56 0128 9010 0008 733, varščino za resnost ponudbe, v znesku _____ € (z besedo: _____ 00/100 evrov), ki se všteje v kupnino po tej pogodbi,
- da nepremičnina je/ni obremenjena z obligacijskimi pravicami in je/ni obremenjena s stvarnimi pravicami,

- da iz lokacijske informacije št. _____ z dne _____ izhaja, da je nepremičnina namenjena za gradnjo _____,
- da je kupec kot najugodnejši ponudnik ponudil najvišjo ceno v višini _____ € (z besedo: _____ 00/100 evrov) in je bila do/presežena izhodiščna vrednost predmeta prodaje z javnim zbiranjem ponudb ter izpolnjeval vse pogoje javnega razpisa in razpisne dokumentacije,
- da je najugodnejši ponudnik podal pisno izjavo, da ni cenilec ali s cenilcem in člani komisije povezana oseba,
- da je bil kot najugodnejši kupec pozvan k sklenitvi te prodajne pogodbe.

2. člen

Prodajalka OBČINA PESNICA, Pesnica pri Mariboru 43A, Pesnica pri Mariboru, matična številka: 5884098000, ki jo zastopa župan mag. Gregor ŽMAK proda, prepusti in izroči bremen prosto, z izjemo stvarnih bremen, ki se prenašajo skupaj z nepremičninami kupcu

Kupec kupi in sprejme v last in posest nepremičnino iz prejšnjega odstavka tega člena z dnem plačila celotne kupnine in stroškov postopka prodaje predmetne nepremičnine in se zavezuje prodajalcu pod pogoji iz te pogodbe, plačati

kupnina	_____ €	(_____ 00/100 evrov)
davek	_____ €	(_____ 00/100 evrov)
SKUPAJ	_____ €	(_____ 00/100 evrov)

3. člen

Kupec se zavezuje poravnati kupnino po tej pogodbi na račun proračuna Občine Pesnica, št. SI56 0128 9010 0008 733, v roku 30 dni od dneva izstavitve računa s strani prodajalke, ki ga prodajalka izda takoj po podpisu pogodbe.

Kupcu se v kupnino všteje že plačana varščina v višini _____ € (z besedo: _____ 00/100 evrov), tako da preostanek obveznosti kupca za plačilo znaša še _____ € (z besedo: _____ 00/100 evrov).

Plačilo celotne kupnine v roku, ki je določen, je bistvena sestavina pravnega posla.

V primeru, da kupnina ne bi bila poravnana, kot je določeno v prvem odstavku tega člena, je ta pogodba razveljavljena oziroma razdrta, prodajalec pa zadrži vplačano varščino.

4. člen

Prodajalka OBČINA PESNICA, Pesnica pri Mariboru 43A, Pesnica pri Mariboru, matična številka: 5884098000, ki jo zastopa župan mag. Gregor ŽMAK, izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se pri nepremičnini _____

vknjiži lastninska pravica na osebo:

(ime in priimek/naziv pravne osebe)

(naslov/sedež)

matična številka: _____
do celote (1/1).

5. člen

Kupec izrecno izjavlja, da je seznanjen z določili javnega razpis in razpisne dokumentacije, kar je potrdil s pisno izjavo.

6. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da si je kupec nepremičnino ogledal in je seznanjen s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine ter njenimi mejami, in sprejme predmetno nepremičnino v last in posest takoj po plačilu celotnega zneska kupnine in vseh stroškov, povezanih s predmetno nepremičnino, kot je določeno v tej pogodbi.

7. člen

Vse stroške v zvezi z izvedbo te pogodbe (davčne dajatve, cenitev nepremičnin, overitev prodajalčevega podpisa, stroške notarja, in druge stroške, ...) se zaveže plačati kupec.

Kupec nosi stroške zemljiškoknjižne izvedbe te pogodbe in je tudi upravičen predlagati zemljiškoknjižno izvedbo te pogodbe.

8. člen

Protikorupcijska klavzula

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla ali sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku je nična.

9. člen

Skrbnik te pogodbe s strani prodajalke je javna uslužbenka _____ .

10. člen

Pogodbeni stranki določata, da bosta morebitne spore v zvezi s to pogodbo reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo za reševanje spora pristojno sodišče v Mariboru.

11. člen

Pogodba je sklenjena z dnem podpisa vseh pogodbenih strank in začne veljati, ko je podpis prodajalke overjen pri notarju.

12. člen

Pogodba je sestavljena v _____ (_____) enakih izvodih, od katerih prejme prodajalka _____ (_____) izvoda za zbirko dokumentarnega gradiva, kupec _____ (_____) izvod. Izvod namenjen vpisu lastninske pravice prejme kupec po celotnem plačilu kupnine in vseh stroškov povezanih s predmetom javne dražbe.

Številka:

Datum:

KUPEC:

Prodajalka:
OBČINA PESNICA,
ki jo zastopa župan
mag. Gregor ŽMAK

IX.

LOKACIJSKA INFORMACIJA



**OBČINA PESNICA
OBČINSKA UPRAVA**

Pesnica pri Mariboru 43a, 2211 Pesnica pri Mariboru, tel. 02 654 23 09
e-pošta: obcina.pesnica@pesnica.si

Številka: 3501-0217/2024-2

Datum: 26. 04. 2024

**OBČINA PESNICA
PESNICA PRI MARIBORU 43 A
2211 PESNICA PRI MARIBORU**

LOKACIJSKA INFORMACIJA

1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA

- katastrska občina: **606-RANCA**
- številka zemljiške parcele/parcel: **431/6, 431/7, 431/10, 431/11, 431/12, 431/13, 431/14**

***Opomba:** Kadar je v nadaljevanju namesto podatka naveden znak poševnica (/), pomeni, da merila in pogoji ne obstajajo oziroma niso relevantni za navedeno vrsto gradnje oziroma drugih del.*

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

- oznaka prostorske enote: /
- osnovna namenska raba:
 - K1 - Najboljše kmetijsko zemljišče (parc. št. 431/13 (1,24 %))
 - UON - stavbno zemljišče v ureditvenem območju za poselitev - ureditveno območje naselja (parc. št. 431/6, 431/7, 431/10, 431/11, 431/12, 431/13 (98,76 %), 431/14)
- podrobnejša namenska raba:
 - Pesnica - Območja stanovanj (parc. št. 431/6, 431/7, 431/10, 431/11, 431/12, 431/13 (98,74 %), 431/14)

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

- ☒ Prostorske sestavine planskih aktov občine:
 - Dolgoročni plan občine Maribor-Pesnica za obdobje 1986 -2000 (MUV, št. 4/86, 6/88 in 6/98),
 - Dolgoročni plan občine Maribor-Pobrežje za obdobje 1986-2000 (MUV, 4/86, in 17/87), Dolgoročni plan mesta Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV, št. 1/86, 16/87, 19/87-popravek, 7/93, 8/94 in 6/98), Družbeni plan občine Maribor-Pesnica za obdobje 1986-1990 (MUV, št. 1/87, 6/98), Družbeni plan občine Maribor-Pobrežje za obdobje 1986-1990 (MUV, št. 11/86), Družbeni plan mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV, št. 10/86, 20/88, 22/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92, 7/93, 8/94 in 6/98), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana za območje Občine Pesnica (MUV, št. 18/99, 13/2002, 27/2004, 20/12 in 17/17), v nadaljevanju: plan

- ☒ Prostorski ureditveni pogoji (PUP):
 Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Pesnica (MUV, št. 13/00, spremembe in dopolnitve v MUV, št. 18/01, 21/14 (popr. 22/14) in 35/17 (obvezna razlaga v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 4/20 in 47/22)) (parc. št. 431/6, 431/7, 431/10, 431/11, 431/12, 431/13, 431/14)
 - ☒ Strokovne podlage (SP_17):
 Sklep o potrditvi strokovne podlage za nepremičnine parceli št. 409/10 in 445/1 k.o. Ranca v naselju Pesnica pri Mariboru (MUV, št. 7/12, sprememba v Uradnem glasilu slovenskih občin št. 47/22) (parc. 431/14)
 - ☒ Strokovne podlage (SP_19):
 Sklep o potrditvi strokovne podlage za nepremičnine parceli št. 409/10 in 445/1 k.o. Ranca v naselju Pesnica pri Mariboru - strokovne podlage za stanovanjsko gradnjo na nepozidanih zazidljivih zemljiščih v ureditvenem območju naselja Pesnica (za parcele št. 430/2, 432/1, 432/1, 432/2 in dele zemljiških parcel 405/9, 405/10, 409/1 ter 409/15 vse k.o. Ranca.) (MUV, št. 3/15) (parc. št. 431/6, 431/7, 431/10, 431/11, 431/12, 431/13)
- ☐ Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim
 Št. parcele: /
 Pravna podlaga: /

4. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- ***program priprave prostorskega akta:**
 a) Program priprave Strategije prostorskega razvoja občine Pesnica (MUV, št. 9/07), Sklep o ugotovitvi stanja pri pripravi prostorskih aktov Občine Pesnica (MUV, št. 16/07, sprememba 13/18)
- ****faza priprave / predviden rok sprejema:**
 a) osnutek
- **morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:**
 /

5. ZAČASNI UKREPI

- ☐ prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje: /
- ☐ prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov: /
- ☐ prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor: /
- ☐ prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih (v primeru DPN): /

6. PREDKUPNA PRAVICA

- ☐ zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine: /
 - ☐ zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora: /
- Št. parcele: /
 Pravna podlaga: /

7. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

Pojasnilo: podatek o razvojni stopnji se ne navaja do vzpostavitve razvojnih stopenj stavbnih zemljišč v evidenci stavbnih zemljišč v skladu s 322. členom Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur. l. RS, št. 199/121).

- ☐ zemljišče se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče: /
- Pravna podlaga: /

8. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele: /

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

9. PRAVNI REŽIMI

9.1. Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

- vrsta varovanega območja: /
- predpis oziroma akt o zavarovanju: /

9.2. Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

- vrsta varovalnega pasu:
 - varovalni pas prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) (20 kV) (parc. št. 431/13 (del), 431/14 (del))
- širina varovalnega pasu:
 - prostozračni nadzemni vod (daljnovod) (20 kV) - 10 m

9.3. Vrsta varovanja oziroma omejitev:

- erozija: opozorilno območje - strogo varovanje (parc. št. 431/6, 431/7, 431/10, 431/11, 431/12, 431/13, 431/14)

10. PRILOGE:

- a) ☒ izsek grafičnega dela prostorskega akta (priloga A):

Prostorski akt	Naziv oziroma številka grafičnega lista
Dolgoročni plan občine Maribor-Pesnica za obdobje 1986 -2000 (MUV, št. 4/86, 6/88 in 6/98), Dolgoročni plan občine Maribor-Pobrežje za obdobje 1986-2000 (MUV, 4/86, in 17/87), Dolgoročni plan mesta Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV, št. 1/86, 16/87, 19/87-popravek, 7/93, 8/94 in 6/98), Družbeni plan občine Maribor-Pesnica za obdobje 1986-1990 (MUV, št. 1/87, 6/98), Družbeni plan občine Maribor-Pobrežje za obdobje 1986-1990 (MUV, št. 11/86), Družbeni plan mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV, št. 10/86, 20/88, 22/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92, 7/93, 8/94 in 6/98), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana za območje Občine Pesnica (MUV, št. 18/99, 13/2002, 27/2004,20/12 in 17/17)	Kartografska dokumentacija k planu z legendo, list I in II

- b) ☒ Izpis prostorskih izvedbenih pogojev glede na zahtevo vlagatelja (priloga B)

Prostorski akt
<ul style="list-style-type: none">- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Pesnica (MUV, št. 13/00, spremembe in dopolnitve v MUV, št. 18/01, 21/14 (popr. 22/14) in 35/17 (obvezna razlaga v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 4/20 in 47/22))

- Sklep o potrditvi strokovne podlage za nepremičnine parceli št. 409/10 in 445/1 k.o. Ranca v naselju Pesnica pri Mariboru (MUV, št. 7/12, sprememba v Uradnem glasilu slovenskih občin št. 47/22)
- Sklep o potrditvi strokovne podlage za nepremičnine parceli št. 409/10 in 445/1 k.o. Ranca v naselju Pesnica pri Mariboru - strokovne podlage za stanovanjsko gradnjo na nepozidanih zazidljivih zemljiščih v ureditvenem območju naselja Pesnica (za parcele št. 430/2, 432/1, 432/1, 432/2 in dele zemljiških parcel 405/9, 405/10, 409/1 ter 409/15 vse k.o. Ranca.) (MUV, št. 3/15)

11. VELJAVNOST IZDANE LOKACIJSKE INFORMACIJE

Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

12. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Na podlagi 23. člena Zakona o upravnih taksah (Ur. l. RS, št., št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZERO) se upravna taksa ne plača.



Špela PASKOLO
podsekretarka za okolje in prostor

Priloga:

– kot v tekstu

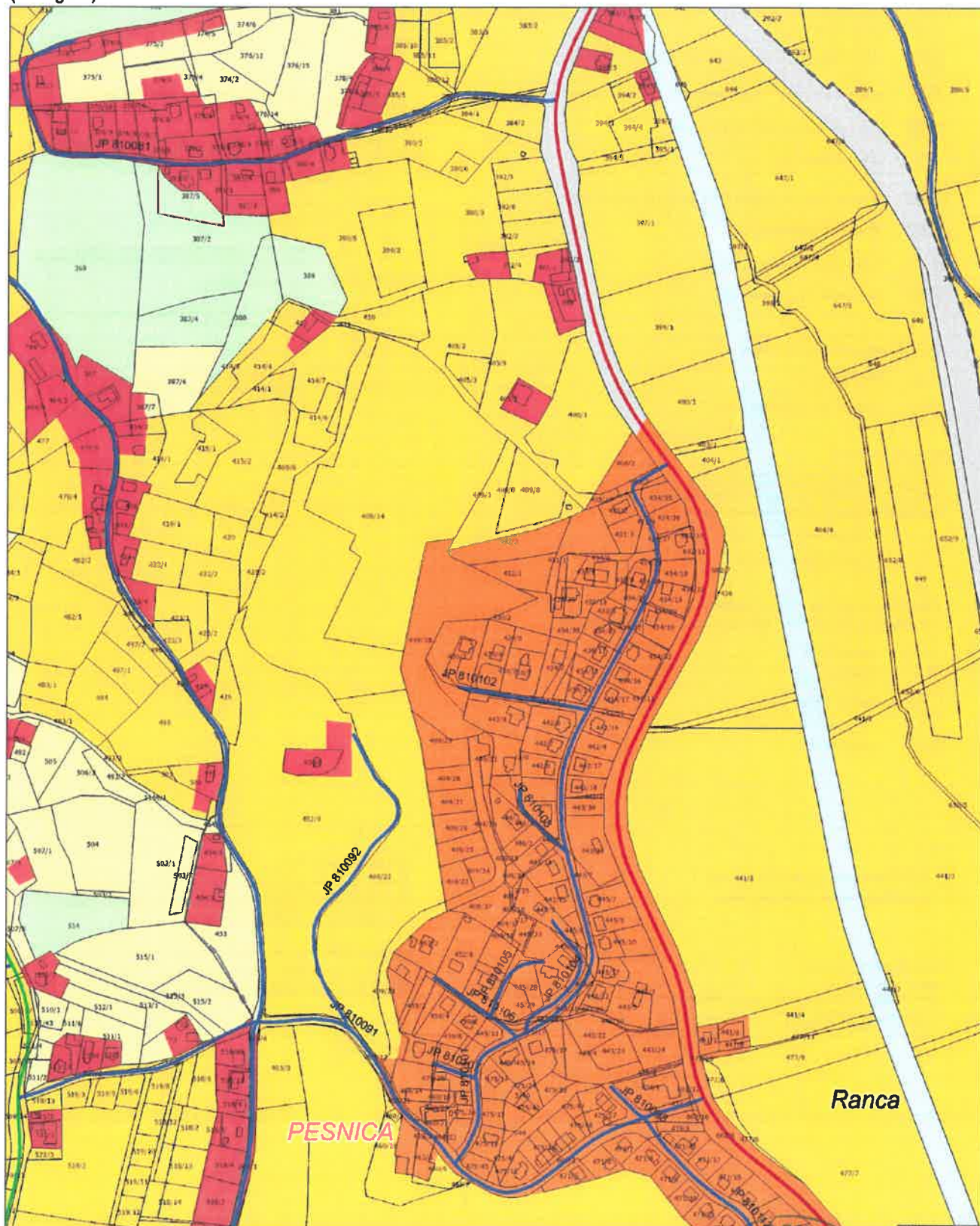
Poslano:

– naslovniku



Dolgoročni plan občine Maribor - Pesnica za obdobje 1986-2000, Dolgoročni plan Občine Maribor za obdobje 1986-2000, Družbeni plan Občine Maribor - Pesnica za obdobje 1986-1990 in družbeni plan mesta Maribor za obdobje 1986-1990 za območje Občine Pesnica

Izsek grafičnega dela prostorskega plana Občine Pesnica k lokacijski informaciji št. 3501-0217/2024-2, list: 1/2 (Priloga A)



MERILO 1:5000

1 cm na papirju je 50 m v naravi.

Kopija je enaka originalu.

Datum: 26.04.2024





Izsek iz prostorskega plana občine
PESNICA - LEGENDA

Številka: 3501-0217/2024-2, list: 2/2

NAMENSKA RABA PROSTORA

-  najboljše kmetijsko zemljišče *
-  drugo kmetijsko zemljišče
-  lesnoproizvodni gozd
-  stavbno zemljišče v uređenem območju za poselitve - uređeno območje naselje **
-  drugo območje za poselitve (transportno servisna cone, proizvodna cone, trgovska cone) **
-  stavbna zemljišča izven uređenih območij za poselitve
-  območje površinskih voda **
-  območje za čiščenje voda, območje za zbiranje komunalnih odpadkov (zbirni center) **
-  območje sanacije odlagališča gnojila **
-  območje prometne infrastrukture
-  območje avtoceste in nanjo vezanih ureditev

INFRASTRUKTURNI VODI, OBJEKTI IN NAPRAVE

-  2x400 kV daljnovod
-  obteženi in načrtovani magistralni plinovodi

KATEGORIZIRANE CESTE



Uredba o kategorizaciji državnih cest (Ur. list RS, št. 33/08, 48/09, 102/09, 68/10, 78/10, 97/10, 52/11, 52/12, 95/12, 18/13, 55/13, 119/13, 131/14 - odl. US, 86/15, 118/15, 71/15, 98/15, 118/17, 23/19, 30/10, 109/10 - ZCes-1);

Odluk o kategorizaciji občinskih cest v Občini Pesnica (MUV, št. 7/10)

-  državne kategorizirane ceste (A1, A5, HC, R2, R3)
-  občinske kategorizirane ceste (LC, JP)

OBMOČJA KULTURNIH IN ZGODOVINSKIH SPOMENIKOV **

(Odluk o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor; MUV, št. 5/92)



-  arheološko območje
-  arheološki spomenik
-  naselbinsko območje
-  umetniški in arhitekturni spomenik
-  etnološki spomenik

OBMOČJA NARAVNE DEDIŠČINE

(Odluk o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor; MUV, št. 17/92)

-  krajinski park *
-  naravni spomenik **

VAROVALNI PASOVI IN OBI POMEMBNEJŠIH INFRASTRUKTURNIH VODOV, OBJEKTOV IN NAPRAV

-  200 m nadzorovani pas trase obstoječega in načrtovanega visokotlačnega plinovoda *
-  varstveni pas 400 kV daljnovoda *

..... MEJA OBČINE (meja občine je položajno usklajena s potekom meje katastrske občine povzod tam, kjer ti dve meji potekata vzporedno)

OBČINA LENART IME SOSEDNJE OBČINE

----- MEJA KATASTRSKE OBČINE (usklajena s potekom parcelnih meja na robu katastrske občine)

Počenič IME KATASTRSKE OBČINE

PESNICA IME UREDITVENEGA OBMOČJA NASELJA ALI DRUGEGA UREDITVENEGA OBMOČJA

* obvezno izhodišče Dolgoročnega plana Republike Slovenije

** obvezno izhodišče Dolgoročnega plana Občine Pesnica

PODATKI O GEODETSKI PODLAGI:

MERILO IZRISA 1 : 5000
VRSTA GEODETSKE PODLAGE: zemljiško katastrski prikaz (ZKP)
© Geodetska uprava Republike Slovenije
KATASTRSKO STANJE NA GEODETSKI PODLAGI: 27. 2. 2017

PODATKI O PLANSKEM AKTU:

SPREJETO NA OBČINSKEM SVETU OBČINE PESNICA DNE 6. 4. 1999 IN
28. 10. 2004 (prejeto v digitalno obliko)
OBJAVLJENO V MEDOBČINSKEM URADNEM VESTNIKU ŠT. 18 Z DNE 28. 4. 1999 IN
ŠT. 27 Z DNE 30. 10. 2004 (prejeto v digitalno obliko)
ŽUPAN OBČINE PESNICA VENCESLAV SENEKOVIČ, inž.

USKLADITEV Z ZEMLJIŠKO KATASTRSKIM PRIKAZOM IZ FEBRUARJA 2017:

SPREJETO NA OBČINSKEM SVETU OBČINE PESNICA DNE 13. 6. 2017
OBJAVLJENO V MEDOBČINSKEM URADNEM VESTNIKU, ŠT. 17 Z DNE 21. 6. 2017
ŽUPAN OBČINE PESNICA VENCESLAV SENEKOVIČ, dipl. inž.

IZRIS:

LETO IZRISA: 2017
IZRISAL: ZUM d.o.o.

Datum: 26.04.2024

PRILOGA B

Izpis prostorskih izvedbenih pogojev iz:

- Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Pesnica (MUV, št. 13/00, spremembe in dopolnitve v MUV, št. 18/01, 21/14 (popr. 22/14) in 35/17 (obvezna razlaga v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 4/20 in 47/22)) (v nadaljevanju: PUP)
- Strokovne podlage za nepremičnine parceli št. 409/10 in 445/1 k.o. Ranca v naselju Pesnica pri Mariboru - strokovne podlage za stanovanjsko gradnjo na nepozidanih zazidljivih zemljiščih v ureditvenem območju naselja Pesnica (za parcele št. 430/2, 432/1, 432/1, 432/2 in dele zemljiških parcel 405/9, 405/10, 409/1 ter 409/15 vse k.o. Ranca), (MUV, št. 3/15) (v nadaljevanju: SP_19)
- Strokovne podlage za nepremičnine parceli št. 409/10 in 445/1 k.o. Ranca v naselju Pesnica pri Mariboru (MUV, št. 7/12, sprememba v Uradnem glasilu slovenskih občin št. 47/22) (v nadaljevanju: SP_17)

VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA

(podatki iz zahteva vlagatelja)

- *vrsta gradnje oziroma drugih del: gradnja novega objekta – preveritev možnih gradenj
- **vrsta objekta glede na namen in funkcijo: /

VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

(izpis določil iz prostorskega izvedbenega akta)

Vrste dopustnih dejavnosti:

merila in pogoji so določeni v 6. členu PUP:

Naselja imajo pretežno stanovanjsko funkcijo, določena centralna funkcija se usmerja v oblikovana središča naselij kot dopolnitev pretežne namembnosti in ne sme povzročati motenj v okolju.

Odprti prostor predstavljajo kmetijske površine, gozdovi, vodotoki, prometne površine in obstoječa stavbna zemljišča razpršene gradnje.

Vrste dopustnih gradenj oz. drugih del:

splošna merila in pogoji so določeni v 15. členu PUP:

V območju, ki ga urejajo PUP so, razen če ni določeno drugače, dovoljeni naslednji posegi:

- novogradnje, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave,
- spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne povzroča motenj v okolju, in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti,
- vzdrževanje objektov,
- rušenje objektov,
- dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, vključno z njihovim priključevanjem na objekte gospodarske javne infrastrukture,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in elektronskih komunikacij (vključno z enostavnimi komunikacijskimi objekti, npr.: baznimi postajami ipd.)

merila in pogoji glede dopustnih posegov so določeni v 61. členu PUP:

Ne glede na določila prostorskih ureditvenih pogojev za posamezna območja, so v vseh območjih do realizacije predvidenih ureditev v skladu s temi prostorskimi ureditvenimi pogoji dopustni naslednji posegi:

- tekoče vzdrževanje stavb znotraj obstoječih gabaritov,
- spremembe namembnosti, ki ne zahtevajo večjih gradbenih posegov in vlaganj v objekte,
- tekoče vzdrževanje prometnih in manipulacijskih površin,
- tekoče vzdrževanje zelenih površin,

- nujni komunalni posegi in nujni sanacijski posegi.

Vrste dopustnih objektov glede na namen:

merila in pogoji so določeni v 15. členu PUP

MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

- tipologija zazidave:

merila in pogoji so določeni v točki C. iz 23. člena PUP

C. Območja novejših stanovanjskih hiš (Dolnja Počehova, del naselja Pesnica pri Mariboru)

Potrebno je upoštevati:

- lega objektov lahko od ulične gradbene linije odstopa največ 1 m
- orientacija objekta se določi glede na posamezni primer, vendar mora biti enaka za objekte v gradbeni liniji
- odmik od sosednje parcele je minimalno 4 m
- odmik od sosednjega objekta je minimalno 8 m.

Navedeni odmiki ne veljajo za nezahtevne in enostavne objekte.

- velikost in zmogljivost objekta:

merila in pogoji za območja novejših stanovanjskih hiš (Dolnja Počehova, del Pesnice pri Mariboru) so določeni v 25. členu PUP

Oblikovanje in tipologija objektov mora povzemati lokalne značilnosti: material, kritina, naklon strehe, barve.

Max. višina stavb nad terenom je 12,00 m merjeno od najnižje točke kote terena ob stavbi do najvišje kote slemena strehe. Dopustne so max. tri cele etaže nad terenom, kleti v celoti ali delno vkopane ali v več etažah pod terenom, medetažni objekti, visokopritlični ipd.

- oblikovanje zunanje podobe objekta: /

- lega objekta na zemljišču:

merila in pogoji so določeni v 29. členu PUP

Najmanjši medsebojni odmik prostostojećih objektov ter odmik od parcelne meje se določi glede na terenske in krajinske razmere ter v skladu s sanitarno tehničnimi, požarno varstvenimi in obrambnimi predpisi ob upoštevanju funkcionalnih, estetskih in likovnih kvalitet morfologije naselja.

Najmanjši medsebojni odmik mora biti tolikšen, da novi objekti škodljivo ne vplivajo na bivalne pogoje prebivalcev v soseščini ali na rabo sosednjih parcel.

Novi objekt je s soglasjem mejaša lahko postavljen tudi tako, da vpliva na rabo sosednjih parcel, vendar mora v tem primeru investitor novega objekta ustrezno urediti odtok s streh, namestiti snegobrane ter preprečiti vse ostale negativne vplive na parcelo ali objekt mejaša.

V območjih novejših stanovanjskih hiš ter na drugih območjih določenih v točkah A, B in D 23. člena, je potrebno glede odmikov upoštevati določila točke C. iz 23. člena tega odloka. Določeni odmiki so lahko večji, manjši pa le v skladu z drugimi členi tega odloka ali s soglasjem lastnika ali upravljavca sosednje parcele.

merila in pogoji glede odmikov so določeni v točki C. iz 23. člena PUP

C. Območja novejših stanovanjskih hiš (Dolnja Počehova, del naselja Pesnica pri Mariboru)

Potrebno je upoštevati:

- lega objektov lahko od ulične gradbene linije odstopa največ 1 m
- orientacija objekta se določi glede na posamezni primer, vendar mora biti enaka za objekte v gradbeni liniji
- odmik od sosednje parcele je minimalno 4 m

- odmik od sosednjega objekta je minimalno 8 m.
- Navedeni odmiki ne veljajo za nezahtevne in enostavne objekte.

- ureditev okolice objekta:

merila in pogoji so določeni v 32. členu PUP:

Ulična oprema in turistične oznake morajo biti locirane tako, da ne ovirajo funkcionalno omejenih ljudi ter ne ovirajo vzdrževanja infrastrukturnega omrežja. Napisi in reklame ne smejo biti postavljeni nad slemenom hiš. Nadstrešnice, izvesne table in napisi nad vhodi in izlozbami morajo biti najmanj 2.5 m nad pločnikom.

Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izvajalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.

Neutrjene parkirne površine niso dovoljene.

Montažni začasni objekti in odprte deponije naj bodo locirani stran od javnih prometnih površin.

Ureditve vodotokov se izvajajo sonaravno z uporabo naravnih materialov.

Z urejanjem kmetijskih in gozdnih zemljišč se ne sme sprožiti erozijskih procesov, porušiti ravnotežja na labilnih tleh ali preprečiti odtoka visokih voda. Potrebno je ohranjati pasove vegetacije in posamezna drevesa in gozdni rob.

Izkoriščanje mineralnih surovin se izvaja po zakonu o rudarstvu.

Nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je treba zavarovati pred erozijo. Brežine z blagimi nakloni je potrebno zatraviti ali zasaditi, v primeru strmejših brežin so dovoljeni betonski oporni zidovi, ki morajo biti obloženi z avtohtonim kamnom ali zazelenjeni.

- stopnja izkoriščenosti zemljišča:

merila in pogoji so določeni v 33. členu PUP

- velikost in oblika gradbene parcele:

merila in pogoji so določeni v 33. členu PUP:

Gradbeno parcelo sestavljata stavbišče in funkcionalno zemljišče. Stavbišče je del gradbene parcele na katerem stoji predvideni objekt ali naprava, funkcionalno zemljišče pa je preostali del gradbene parcele, ki je potreben za rabo predvidenega objekta ali naprave.

Velikost gradbenih parcel in velikost funkcionalnega zemljišča se določi z projektno dokumentacijo.

Pri določanju velikosti gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč je potrebno upoštevati:

- namembnost in velikost objekta na parceli, poteke komunalnih vodov in druge omejitve rabe prostora,
- urbanistične zahteve (dovozi in dostopi, intervencijske poti, mirujoči promet, zelene površine),
- sanitarno tehnične zahteve.

Funkcionalno zemljišče mora omogočati normalno uporabo in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami, razen če je del teh potreb zagotovljen na drugem zemljišču, ki ni javno.

Velikost gradbene parcele za stanovanjsko gradnjo je 400 - 1000 m², razen v primeru, ko je preostanek zemljišča premajhen za oblikovanje nove gradbene parcele.

Pri kmečkih gospodarstvih se funkcionalno zemljišče določi na podlagi velikosti gospodarskih objektov, velikosti kmetijske proizvodnje ter možnosti širjenja, manipulativnega prostora in prostora za shranjevanje kmetijske mehanizacije.

Pri obstoječih objektih, pri katerih je velikost gradbene parcele manjša od določene s tem odlokom, so v skladu z drugimi določili tega odloka dovoljeni vsi posegi iz 15. in 18. člena tega odloka razen novogradnje enodružinskih stanovanjskih stavb.

- druga merila in pogoji:

merila in pogoji so določeni v 12. in 13. členu PUP

- 12. člen

Na plazovitih in vodnatih terenih (hidromelioracije, akumulacijska jezera, vodotoki) je potrebno zagotoviti predhodno geotehnično mnenje k posegu, ki je podlaga za izdelavo projektne dokumentacije.

Stroški izdelave geotehničnega mnenja bremenijo investitorja.

- 13. člen

Pri gradnji objektov je potrebno plodno zemljo odgrniti in deponirati. Plodna zemlja se uporabi za zunanjo ureditev ali izboljšanje drugih kmetijskih zemljišč.

- **Dodatna merila in pogoji so določena v STROKOVNIH PODLAG (SP_19) v točki 4.1 – namembnost posegov, v točki 4.2 – predvideni program zazidave, v točki 4.3 – koncept zazidave ter v točki 5 – urbanistični pogoji ter razvidni iz karte 4 – ureditvena situacija in karte 5 – karakteristični prečni prerezi, kar je priloga tega dokumenta (priloga B, SP_19, listi I-VII)**
- **Dodatna merila in pogoji so določena v STROKOVNIH PODLAGAH (SP_17) v točki 4.1 – namembnost posegov, v točki 4.2 – koncept zazidave, v točki 4.3 – tipologija zazidave ter v točki 5 – urbanistični pogoji ter razvidni iz karte 4 – ureditvena situacija in karte 5 – karakteristični prečni profil, kar je priloga tega dokumenta (priloga B, SP_17, listi VIII-XIII)**

MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO INFRASTRUKTURNIH OBJEKTOV IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NA OBJEKTE IN OMREŽJA JAVNE INFRASTRUKTURE:

(izpis določil iz prostorskega izvedbenega akta)

- **komunalna infrastruktura:**

merila in pogoji so določeni v 45. - 48. členu PUP

- splošni pogoji so določeni v 45. členu PUP

Skupna merila in pogoji glede komunalnega urejanja veljajo za vsa območja urejanja, razen za tista, za katera je s posebnimi merili in pogoji določeno drugače.

Posamezni komunalni objekti in naprave kot so transformatorske postaje, sanitarni kioski, merilnoreducirne postaje, ipd. morajo v ureditvenih območjih naselij iz 5. člena tega odloka biti obsajeni z zelenim pasom tako, da niso vidni iz okolja.

Obstoječe in predvidene objekte je potrebno priključiti na komunalno, energetske in telekomunikacijsko infrastrukturo (kanalizacijsko omrežje, vodovodno omrežje, električno omrežje in telefonsko omrežje). Poteki komunalnih in energetskih vodov morajo biti medsebojno usklajeni.

Pri izdelavi projektne dokumentacije je potrebno upoštevati in citirati vse veljavne zakonske in tehnične predpise za posamezna področja komunalne in energetske infrastrukture. Dodatno se upoštevajo še posebni pogoji posameznih upravljalcev, ki bodo razvidni iz soglasij k lokacijski dokumentaciji.

Pogoje za priključitev podajo upravljalci komunalnih in energetskih naprav. K lokacijski dokumentaciji na osnovi teh prostorsko ureditvenih pogojev je potrebno pridobiti soglasja neposredno tangiranih upravljalcev, soglasja sanitarne inšpekcije, soglasja požarne inšpekcije in soglasja vodnega gospodarstva na vodozbirnem območju vodotoka s stalno ali občasno vodo, vodnih površinah, ožjih in širših poplavnih in retenzijskih območjih in območij s prisotnostjo erozijskih procesov.

V naseljih in območjih, kjer je zgrajeno javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, je priključitev nanj obvezna.

Predvideni energetski in telekomunikacijski vodi (razen električni vod 20 kV, 110 kV in več) morajo biti v ureditvenih območjih naselij iz 5. člena tega odloka zemeljski, prav tako vsi novi in sanirani priključki. V rezervatih obstoječih in predvidenih energetskih ter komunalnih vodov ni dovoljena gradnja novih objektov in naprav, prizidav in nadzidav, razen izjemoma ob soglasju upravljalca oziroma predlagatelja posameznega voda. Na obstoječih objektih so v rezervatih dovoljena le tekoča vzdrževalna dela. Posegi v varstvenih pasovih (rezervatih) navedenih omrežij in naprav so možni pod pogoji upravljalcev.

- Vodooskrba - 46. člen PUP

V ureditvenih območjih naselij iz 5. člena tega odloka, kjer je zgrajeno javno vodovodno omrežje je priključitev nanj obvezna. Kjer je vodovod v upravljanju krajevne skupnosti, je priključitev nanj možna

po pogojih, ki jih določi krajevna skupnost.

V naseljih in območjih, kjer ni vodovodnega omrežja, si mora investitor zgraditi ustrezno vodooskrbno napravo (lastno zajetje ali vodnjak ali kapnica) po predhodni bakteriološki oceni sposobnosti vira, v skladu s higienskimi in sanitarno tehničnimi pogoji. Koristi se lahko le tak vodni vir, za katerega je sprejet odlok o njegovi zaščiti.

Pri objektih, ki imajo vodooskrbo urejeno s kapnico, ni dovoljena uporaba azbestnocementne kritine. Lokacije objektov, kjer je predvidena poraba večjih količin vode, so pogojene s predhodno ureditvijo ustrezne vodooskrbe in zagotovitvijo požarne vode. Uporabniki tehnoloških vod morajo uporabljati zaprte sisteme. Rezerve požarne vode se morajo zagotoviti z ureditvijo ustreznih požarnih bazenov ali z ureditvijo dostopov do površinskih vodotokov (če pretoki to dopuščajo), po pogojih, ki jih določi pristojna požarna inšpekcijska služba.

- Vodonogospodarske ureditve, raba vode in poplavna območja - 47. člen PUP

Pri izgradnji zajetij, čistilnih naprav in podobno je treba upoštevati hidrotehnične pogoje in pogoje varovanja naravne dediščine. Za vse posege, ki se bodo izvajali v vplivno območje vodotoka (4-8m) ali v sam vodotok ali vodno površino na območju PUP-a, izda lokacijsko dovoljenje upravni organ praviloma po ogledu na kraju samem, v soglasju z Zavodom za varstvo naravne in kulturne dediščine in upravljalcem vodotoka (Ministrstvo za okolje in prostor RS - Uprava za varstvo narave). Pri načrtovanju takih posegov je potrebno upoštevati Zakon o vodah (Ur. list SRS, št. 38/81, 29/86 ter Ur. list RS, št. 15/91) in Zakon o varstvu okolja (Ur. list, RS št. 32/93 in 1/96).

Soglasje vodnega gospodarstva je potrebno pridobiti za vse posege na vplivnem območju vodotokov, akumulacijskih jezer, poplavnih območjih, retenzijskih območjih in območjih s prisotnostjo erozijskih procesov.

V ureditvenih območjih naselij iz 5.člena tega odloka je treba vodotoke in vodne površine aktivno vključiti v urbana območja kot ambientalne značilnosti oz. kot prostor možne aktivne (tek, ribolov,...) in pasivne rekreacije (doživljanje prostora, opazovanje, posedanje,...).

- Zbiranje, odvajanje in čiščenje onesnaženih voda - 48. člen PUP

Zgraditi je potrebno čistilne naprave, katerih lokacije se predvidijo v planskih aktih. Celotno omrežje fekalne in mešane kanalizacije na območju urejanja se izvede v obliki sistema, ki se konča s čiščenjem na čistilni napravi. Fekalne odplake se lahko do izgradnje čistilne naprave odvajajo v zbirni kanal mešanega sistema samo preko ustrezno dimenzioniranih triprekatnih greznic. Po izgradnji čistilne naprave je priključitev na kanalizacijsko omrežje obvezna.

V območjih, kjer ni javnega kanalizacijskega omrežja, je potrebno upoštevati Smernice o načinu odvoda in čiščenja odpadne vode iz objektov na območjih, kjer ni zgrajene javne kanalizacije. Do izgradnje kanalizacije je odpadne vode možno odvajati v vodotesne individualne greznice brez odtoka. Pri tem je potrebno upoštevati ukrepe za zaščito vodnih virov, navodila za gradnjo gnojišč in greznic in sanitarno tehnične predpise. Enako velja za objekte razpršene gradnje.

Izpuščanje strupenih snovi v kanalizacijo in v podtalje ni dovoljeno. Za to vrsto odplak se izvede ločeno zbiranje in odvoz strupenih snovi na posebno določeno mesto.

V nobenem primeru ni dovoljeno odvajati fekalne in industrijske odplake v vodotoke.

Meteorne vode morajo biti speljane ali v meteorno kanalizacijsko omrežje ali v ponikovalnico ali v odprte jarke ali vodotoke. Meteorne vode s površin, kjer se odvija motorni promet, morajo biti speljane preko lovilcev olj.

Tehnološke odpadne vode, katerih kvaliteta ne ustreza pogojem za odvod v javno kanalizacijsko omrežje, morajo biti pred izpustom v odvodnik ustrezno očiščene oz. nevtralizirane v individualnih čistilnih napravah.

Vsi objekti morajo biti priključeni na javno ali interno kanalizacijo. Do izgradnje kanalizacijskega omrežja in čistilnih naprav ni dopustna gradnja, za katero je potrebno izdelati prostorske izvedbene načrte v skladu z 11. členom tega odloka.

Pri načrtovanju, izdelavi projektne dokumentacije, gradnji in priključevanju posameznih objektov je potrebno upoštevati vse veljavne zakone in odloke s tega področja. Upoštevati je potrebno predpisane minimalne odmike med vodovodom in kanalizacijo, ki znašajo: 3,0 m min. horizontalni odmik in 0,5 m min. vertikalni odmik.

Vsa grajena kanalizacija mora biti vodotesna.

Pri urejanju kmetijskih zemljišč znotraj območja obdelave je potrebno upoštevati vse veljavne predpise

in pogoje za varovanje okolja.

- prometna infrastruktura:

- merila in pogoji glede priključevanje cest, dovoznih cest in dostopov do objektov in zemljišč so določena 35. členu PUP

Obstoječi priključki ostanéjo v uporabi. Priključki na javne državne in občinske ceste se lahko gradijo ali rekonstruirajo le s soglasjem pristojnega organa.

Pri določanju lokacije novih objektov je treba, če je to mogoče, zagotoviti, da ima več objektov skupen priključek na javno cesto ali pot.

Prometno-tehnični elementi priključkov morajo ustrezati prometnim zahtevam glede na namembnost objekta. V območju priključka je treba upoštevati pregledni trikotnik, ki se določi glede na kategorijo ceste.

Ukrepe iz prvega odstavka je treba določiti v skladu s predhodno izdelanim elaboratom prometne ureditve, ki je sestavni del projektne dokumentacije.

- merila in pogoji glede dovoznih cest in dostopov do objektov in zemljišč so določena 36. členu PUP

Do vsake gradbene parcele mora biti zagotovljen trajen dovoz in dostop s ceste ali javne poti. Izjemoma so dovoljeni dovozi in dostopi preko zasebnih zemljišč ob predložitvi dokaza o služnostni pravici.

Dovozne ceste in dostopi do objektov in zemljišč morajo biti praviloma navezani na ceste nižje kategorije in preko teh na ceste višje kategorije.

Slepe ceste morajo biti zaključene tako, da omogočajo na koncu ceste oz. v bližini (max. 30 m) obračanje vozil.

V primeru, ko je v grafičnem delu označena smer prometnega priključevanja nezazidanih gradbenih parcel, je treba določeno smer priključevanja upoštevati in zgraditi ustrezne dovozne ceste.

Za vse dovozne ceste so potrebna soglasja pristojnega organa.

- 38. člen

Prometno-tehnični elementi javnih cest in poti ter dovoznih cest morajo zagotavljati preglednost v krivinah in križiščih ter morajo ustrezati prometnim zahtevam glede strukture prometa.

Dimenzije prometnega in prostega profila glavnih povezovalnih cest lokalnih središč, vzdolžnih obcestnih naselij in gručastih naselij so odvisne od strukture prometa in morajo zagotavljati varno srečevanje vozil. Na ostalih cestah, se v primeru premajhnih profilov, zagotovijo izogibališča na primernih preglednih razdaljah.

Za zagotovitev varnega odvijanja prometa skozi naselje in urejanje prometnega režima v naselju je ob vozišču možno graditi dodatne vozne pasove, izključevalne in vključevalne pasove, parkirne pasove, kolesarske pasove in pasove za pešce, pločnike ter, kolesarske steze. Za tovrstne gradnje je treba pridobiti soglasje pristojnega organa.

- 39. člen

Za varno odvijanje kolesarskega prometa je možno ob kolesarskih pasovih in kolesarski stezah iz predhodnega člena graditi daljinske, glavne, regionalne in občinske javne poti. Na ciljnih kolesarskih voženj je treba urejati odstavna mesta za kolesa.

- 40. člen

Za izboljšanje prometne varnosti je možno sprejemati ukrepe za varstvo otrok, pešcev in kolesarjev. Znotraj naselja je možno urejati območja z umirjenim prometom in izvesti ukrepe umirjanja prometa. Ukrepe iz prvega odstavka je treba določiti skladno s predhodno izdelanim elaboratom prometne ureditve. Predlog je treba posredovati upravljalcu javne ceste in pridobiti potrebna soglasja.

- 41. člen

Objekti spremljajoče cestno-prometne dejavnosti

Na prometnih površinah zunaj vozišča je možno skladno z veljavnimi predpisi in soglasjem pristojnega organa graditi objekte spremljajočih dejavnosti kot so: avtobusna postajališča, parkirišča, bencinski

servisi, objekti za vzdrževanje cest, površine za kontrolo cestnega prometa in podobno. Pri gradnji naštetih objektov je treba upoštevati veljavne predpise o prometnem in prostem profilu ceste ter predpise o prometni in neprometni signalizaciji.

- merila in pogoji glede dostave in intervencije so določena 42. členu PUP

Do vseh objektov je potrebno zagotoviti interventne dovoze, vsem nestanovanjskim objektom pa tudi dostavo.

- merila in pogoji glede parkiranja so določena 43. členu PUP

Za parkiranje osebnih vozil je treba urediti parkirne površine (parkirne pasove ob voziščih, parkirišča). Potrebno število parkirnih mest se zagotovi na lastni parceli. Kadar to ni možno se parkirne površine uredijo na javnih prometnih površinah skladno s pogoji pristojnega upravljalca. Število potrebnih parkirnih mest se določi v odvisnosti od dejavnosti.

Število potrebnih parkirnih mest glede na dejavnost:

DEJAVNOSTI	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
ENODRUŽINSKE HIŠE (z eno ali dvema stanovanjskima enotama)	2 PM / stanovanjsko enoto + 10% za obiskovalce
POSLOPJIA S STANOVANJII (večstanovanjske stavbe in nestanovanjske stavbe s stanovanji)	1 PM / stanovanjsko enoto + 10% za obiskovalce

Pri urejanju javnih parkirnih površin je treba 5% parkirnih mest, vendar najmanj 1 parkirno mesto, urediti kot parkirna mesta za invalidne osebe.

- **energetska infrastruktura:**

merila in pogoji so določeni v 49. - 51. členu PUP

- 49. člen - elektroenergetsko omrežje

Pri lociranju objektov in naprav je potrebno upoštevati stanje in zasnovo elektroenergetskega omrežja in naprav ter predpisane odmike in pogoje upravljalca. Novi objekti se priključijo na električno omrežje v skladu s pogoji za dobavo in odjem električne energije. Nizkonapetostni priključki v ureditvenih območjih naselij iz 5. člena tega odloka morajo biti zemeljski.

Namestitev fotovoltaike - infrastrukturnih elementov oz. tehnoloških naprav z inštalacijami za izrabo sončne energije (sončnih kolektorjev) je dopustna na vseh objektih ne glede na druge člene odloka.

- 50. člen - javna razsvetljava

Izgradnja nove javne razsvetljave in sanacija obstoječe se izvede z enotno opremo za celotno sosesko ali ureditveno območje naselja.

Omrežje javne razsvetljave mora biti v ureditvenih območjih naselij iz 5. člena tega odloka zemeljsko. Polaganje kablov je praviloma ob cesti, izjemoma se kabel polaga v cestišče.

- 51. člen - ogrevanje

Pri ogrevanju naj se upošteva naslednji koncept:

- prepovedan je prehod ogrevanja na manj primerno gorivo glede onesnaženosti zraka
- kjer obstaja možnost priključitve na bližnjo kotlovnico s še neizkoriščeno toplotno kapaciteto je priključitev na takšen način obvezna
- objekti razpršene gradnje se lahko ogrevajo z ekološko neoporečnimi gorivi
- na območjih pozidave, kjer je predvidena visoka gostota pozidave in v slučaju sočasne gradnje naj ima ogrevanje preko skupnih energetskih virov prednost pred individualnim ogrevanjem
- ogrevanje na trdo gorivo je potrebno postopno opustiti, razen biomase
- rezervoarji za tekoči naftni plin morajo biti locirani na vizualno neizpostavljenih mestih
- način skladiščenja tekočih naftnih derivatov mora biti v skladu s Pravilnikom o tem, kako morajo biti zgrajena in opremljena skladišča ter transportne naprave za nevarne in škodljive snovi (Ur. SRS, št. 3/97).

- telekomunikacijska infrastruktura:

merila in pogoji so določeni v 52. - 53. členu PUP

- 52. člen - elektronske komunikacije

Elektronsko komunikacijsko omrežje, razen objektov in naprav brezžičnih sistemov, se izvede s podzemnimi kablji, praviloma v kabelski kanalizaciji. Izven naselij je dovoljena tudi gradnja nadzemnih vodov.

Pri vseh posegih v prostor se upošteva trase obstoječega primarnega in sekundarnega omrežja elektronskih komunikacij (telekomunikacijski vodi in kabelska kanalizacija). Obstoječe omrežje elektronskih komunikacij se glede na pozidavo po potrebi ustrezno zaščiti ali prestavi na osnovi projektne rešitve. Pri umeščanju elektronske komunikacijske opreme v prostor ima nadgradnja obstoječega prednost pred novogradnjami.

- 53. člen - mobilna telefonija, bazne postaje

Pri načrtovanju elektronskega omrežja mobilnih komunikacij je poleg ostalih določil tega odloka ter veljavnih predpisov s področij graditve objektov, elektronskih komunikacij in elektromagnetnega sevanja potrebno upoštevati še naslednje usmeritve in pogoje:

- objekte in naprave mobilne telefonije se v čim večji meri umešča v prostor tako, da se združujejo v obstoječe ali načrtovane infrastrukturne koridorje, objekte in naprave,
- objekte in naprave mobilne telefonije je izjemoma dopustno postaviti tudi na manj kvalitetna kmetijska in v gozdna zemljišča na podlagi soglasja pristojnih služb s področja kmetijstva in gozdarstva,
- pri umeščanju objektov in naprav mobilne telefonije v varstvena območja in območja varovalnih pasov gospodarske javne infrastrukture je potrebno pridobiti soglasje pristojnega nosilca urejanja prostora;
- bazne postaje se umeščajo izven vidno izpostavljenih lokacij, kadar načrtovanje omrežja to dopušča;
- kadar je bazna postaja zgrajena kot samostojni objekt je obvezna zasaditev na zunanji strani ograje;
- baznih postaj mobilne telefonije ni dopustno umeščati na stavbe varstvenih, zdravstvenih in izobraževalnih ustanov;
- minimalni odmik bazne postaje od objektov vzgoje in izobraževanja, zdravstvenih ustanov, objektov kulturne dediščine ter stanovanjskih objektov je 35 m. Manjši odmik je dovoljen le s soglasjem lastnikov in upravljavcev prej navedenih objektov.

- druga infrastruktura: /

- Dodatna merila in pogoji so določena v STROKOVNIH PODLAG (SP_19) v točki 4.1 – namembnost posegov, v točki 4.2 – predvideni program zazidave, v točki 4.3 – koncept zazidave ter v točki 5 – urbanistični pogoji ter razvidni iz karte 7 – situacija komunalne infrastrukture, kar je priloga tega dokumenta (priloga B, SP_19, listi I-VII)

- Dodatna merila in pogoji so določena v STROKOVNIH PODLAGAH (SP_17 – sprememba in dopolnitev v letu 2022) karta 1.6.1 – prometna in komunalna infrastruktura v Občini Pesnica – Ranca (priloga B, SP_17, list XIII)

Druga merila in pogoji:

- **merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin:**

merila in pogoji so določeni v 47., 54. - 58. členu PUP

- merila in pogoji glede vodnogospodarskih ureditev, rabe vode in poplavnih območij so določena v 47. členu PUP

Pri izgradnji zajetij, čistilnih naprav in podobno je treba upoštevati hidrotehnične pogoje in pogoje varovanja naravne dediščine. Za vse posege, ki se bodo izvajali v vplivno območje vodotoka (4-8m) ali v sam vodotok ali vodno površino na območju PUP-a, izda lokacijsko dovoljenje upravni organ praviloma po ogledu na kraju samem, v soglasju z Zavodom za varstvo naravne in kulturne dediščine in upravljalcem vodotoka (Ministrstvo za okolje in prostor RS - Uprava za varstvo narave). Pri načrtovanju takih posegov je potrebno upoštevati Zakon o vodah (Ur. list SRS, št. 38/81, 29/86 ter Ur. list RS, št. 15/91) in Zakon o varstvu okolja (Ur. list, RS št. 32/93 in 1/96).

Soglasje vodnega gospodarstva je potrebno pridobiti za vse posege na vplivnem območju vodotokov, akumulacijskih jezer, poplavnih območjih, retenzijskih območjih in območjih s prisotnostjo erozijskih procesov.

V ureditvenih območjih naselij iz 5.člena tega odloka je treba vodotoke in vodne površine aktivno vključiti v urbana območja kot ambientalne značilnosti oz. kot prostor možne aktivne (tek, ribolov,...) in pasivne rekreacije (doživljanje prostora, opazovanje, posedanje,...).

- merila in pogoji so določeni v 54. členu PUP

Vsi dovoljeni posegi so možni pod pogojem, da ne povzročajo motenj v okolju oziroma ne presegajo z veljavnimi predpisi dopustnih meja. Pri vseh posegih je potrebno upoštevati normativne določbe glede posegov v prostor.

Pri ekološko zahtevnejših posegih mora investitor pridobiti oceno vplivov na okolje. Rezultati ocene so podlaga za odločitev o dopustnosti predvidenega posega.

Ohraniti je treba vse naravne prvine v prostoru in se prilagajati s posegi reliefnim in urbanim značilnostim prostora. Kmetijski prostor, ki je degradiran, z osnovno in detajlno odvodnjo (melioracije) pa sonaravno urediti oz. renaturirati.

- merila in pogoji za ravnanje z odpadki so določeni v 55. členu PUP

Pri vseh objektih je potrebno predvideti ustrezne prostore za smetiščne posode, ki so tipizirane. Posode za odpadke morajo biti nameščene na vizualno neizpostavljenih mestih. Na vseh javnih mestih naselij morajo biti nameščeni koši za smeti. Odvoz opravlja organizacija, ki je za to registrirana.

Pri odlaganju odpadkov je dosledno potrebno spoštovati določila veljavnih zakonov in odlokov o ravnanju s komunalnimi odpadki in veljavnih zakonov in odlokov o ravnanju s posebnimi odpadki.

Posebni odpadki ni dovoljeno zbirati in odlagati skupaj s komunalnimi odpadki.

- merila in pogoji glede varstva pred hrupom so določeni v 57. členu PUP

Novogradnje in nove dejavnosti je potrebno locirati tako, da ravni hrupa ne presegajo stopenj, določenih z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur. list RS, št.45/95 in 66/96).

Upoštevati je potrebno tudi Uredbo o hrupu zaradi cestnega in železniškega prometa (Ur. l. RS, št. 45/95). Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in izvesti ustrezno protihrupno zaščito ali sanacijo.

V lokacijski in projektni dokumentaciji za nove objekte oziroma spremembe namembnosti obstoječih, mora biti glede na stopnjo obremenitve s hrupom, predvidena ustrezna zaščita ter podana izjava o varstvu pred hrupom.

- merila in pogoji za varovanje narave ter naravne in kulturne dediščine so določeni v 58. členu PUP

K posegom na območjih ali v objektih naravne in kulturne dediščine je potrebno predhodno pridobiti mnenje pristojne strokovne službe za varstvo naravne in kulturne dediščine.

Na objektih naravne in kulturne dediščine, ki so proglašeni za kulturnozgodovinske spomenike ali za

naravne znamenitosti oziroma so v fazi razglasitve, so posegi dovoljeni pod strokovnim vodstvom pristojne službe za varstvo naravne in kulturne dediščine.

- merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov:

merila in pogoji za urejanje prostora za obrambo in zaščito so določena v 59. - 60. členu PUP

- 59. člen

Pri predvidenih posegih je potrebno upoštevati predpise, ki urejajo zaščito pred požarom, rušenjem, poplavami, plazovi in drugimi naravnimi nesrečami. Pri vseh posegih je potrebno upoštevati pogoje za varen umik ljudi in premoženja.

Objekti morajo biti praviloma toliko ločeni med seboj, da je onemogočen prenos požara z objekta na objekt. Pri združenih objektih je potrebno zagotoviti požarno ločitev. Razpored objektov in dovoznih poti mora biti takšen, da omogoča nemoteno posredovanje intervencijskih vozil in možnost evakuacije.

Vsaka projektna dokumentacija za gradnjo mora vsebovati določila, ki podrobneje določajo vsebino protipožarne zaščite.

Vodo za gašenje požarov je treba zagotoviti z izgradnjo hidrantnega omrežja po Pravilniku o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. list SFRJ, št. 30/91).

- druga merila in pogoji:

Dodatna merila in pogoji so določena v STROKOVNIH PODLAGAH (SP_19) v točki 5.4 – vplivi na okolje in točki 5.5 – geotehnični pogoji gradnje in izvedbe (priloga B, SP_19, list III)

Dodatna merila in pogoji so določena v STROKOVNIH PODLAGAH (SP_17) v točki 5.5 – geotehnični pogoji gradnje in izvedbe (priloga B, SP_17, list IX)

4 NAČRTOVANI POSEGI V PROSTOR

4.1 NAMEMBNOST POSEGOV

Predviden program izrabe predmetnega območja se izvaja v smislu priprave stavbnega zemljišča in opredelitev pogojev za možnost izgradnje individualnih stanovanjskih stavb. Območje obdelave predstavlja dopolnitev stanovanjskega območja individualnih stavb z individualnimi stanovanjskimi stavbami.

Spremembe namembnosti objektov so dopustne v taki meri, da ne spreminjajo ali ogrožajo pretežne namembnosti območja oziroma naselja in ne presegajo z zakonom določenega dopustnega nivoja motenja okolja (ko npr. motnje hrupa). Dopustno je izvajati mirne storitvene dejavnosti ob zadostitvi normirnih pogojev za opravljanje posamezne dejavnosti.

4.2 PREDVIDEN PROGRAM ZAZIDAVE

Predviden program zazidave sledi usmeritvam določil/ciljem iz PUP in je pogojen z obstoječimi terenskimi razmerami, obstoječo arhitekturno podobo ožjega območja naselja, morfologijo obstoječe pozidave in velikostjo razpoložljivega območja stavbnih zemljišč.

Na predmetnem območju je predviden prostor namenjen prometni manipulativni površini ob kateri se na levi in desni strani predvidijo stavbne parcele za izgradnjo enostanovanjskih objektov. Prometna površina, iz katere se bo naselje napajalo, predstavlja sredinsko po pobočju usmerjeno dvosmerno slepo ulico z obračališčem in pločnikom. Območje se bo napajalo le iz novo predvidene ulice. Daljše stranice objektov in slemen objektoev potekajo v smeri plastnic terena. Zaradi konfiguracije terena je etažnost objektov predvidena kot K+P+M. Predvidena etažnost novih objektov se, ob zadostitvi pogojev iz PUP-a, detajlneje določi na podlagi podrobnejše lokacijske dokumentacije pri pripravi gradbenega dovoljenja za vsak posamičen objekt na individualni gradbeni parceli.

S predvidenim programom urejanja nadaljujemo z ustvarjanjem že obstoječega kvalitetnega mirnega bivalnega okolja.

4.3 KONCEPT ZAZIDAVE

Na območju je predvidena izgradnja 15 enostanovanjskih stavb s prometno komunikacijo in komunalno ureditvijo.

Po PUP je max. dopustna etažnost K+P+M. Glede na terenske razmere bodo kletne etaže v zalčednem delu v celoti vkopane, dolinski del pa izveden z delnim vkopom ali v nivoju terena. Pri stavbah, ki ležijo na grebenu oziroma položnejšem terenu je možna izgradnja v celoti vkopane kleti.

Gabarit individualnih enostanovanjskih objektov je zasnovan podolgovato z gradbeno površino velikosti 12,0m x 10,0m in 10,0m x 8,0m.

Sleme strehe je vzporedno daljši stranici stavbe. Kritina strehe mora biti v opečni ali v temni barvi.

Fasada je v beli barvi, v zemeljskih barvnih tonih ali v pastelnih tonih. Na fasadi je dopustna uporaba naravnih materialov - les, kamen.



Vsaj 50% gradbene parcele naj bo ozelenjene (neutrjena površina). Nepozidane površine se zazelenijo s travo in drevjem. Višinske razlike se premostijo z zemeljskimi brežinami, ki se zazelenijo.

4.4 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

4.4.1 PROMETNA INFRASTRUKTURA

VARIANTA A:

Za zagotovitev prometne navezave obravnavanega območja in s tem navezave nepozidanih stavbnih zemljišč je predvidena izgradnja ceste dolžine ca. 290,0 m in navezava na obstoječo javno pot JP 810101. Nova predvidena cesta poteka od podrejenega priključka (navezava na obstoječo javno pot) iz vzhodnega dela obravnavanega območja proti zahodnemu delu, kjer je predvideno obračališče. Na južnem, zahodnem in severnem delu se uredijo individualni priključki do posameznih parcel. Predvidena nova cesta je slepa cesta z obračališčem.

Cesta je dvosmerna s širino vozišča 5,0 m(2x2.5m) in namenjena dovozu stanovalcev ter intervencijskim in dostavnim vozilom do predvidenih stanovanjskih stavb. Zasnovana je kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet (kolesarji) s pločnikom za pešce širine 1.3m. Hitrost na njej je podrejena pešcem, kolesarjem ter naselju. Na koncu ceste se uredi obračališče za interventna in dostavna vozila.

Projektantska ocena izvedbe predvidene prometne komunikacije: 78.625,00 EUR BREZ DDV

VARIANTA B:

Za zagotovitev prometne navezave obravnavanega območja in s tem navezave nepozidanih stavbnih zemljišč je predvidena izgradnja ceste dolžine ca. 297,0 m in navezava na obstoječo javno pot JP 810101. Nova predvidena cesta poteka od podrejenega priključka (navezava na obstoječo javno pot) iz vzhodnega dela obravnavanega območja proti jugozahodnemu delu, kjer je predvideno obračališče. Na jugovzhodnem delu se uredi individualni priključek do posamezne zemljiške parcele. Predvidena nova cesta je slepa cesta z obračališčem.

Cesta je dvosmerna s širino vozišča 5,0 m(2x2.5m) in namenjena dovozu stanovalcev ter intervencijskim in dostavnim vozilom do predvidenih stanovanjskih stavb. Zasnovana je kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet (kolesarji) s pločnikom za pešce širine 1.3m. Hitrost na njej je podrejena pešcem, kolesarjem ter naselju. Na koncu ceste se uredi obračališče za interventna in dostavna vozila.

Projektantska ocena izvedbe predvidene prometne komunikacije: 84.825,00 EUR BREZ DDV

VARIANTA C:

Za zagotovitev prometne navezave obravnavanega območja in s tem navezave nepozidanih stavbnih zemljišč je predvidena izgradnja ceste dolžine ca. 340,0 m in navezava na obstoječo javno pot. Nova predvidena cesta poteka od podrejenega priključka (navezava na obstoječo javno pot) iz južnega dela obravnavanega območja proti severo vzhodnemu delu, kjer se prav tako priključuje na obstoječo urejeno javno pot. Na južnem delu obravnavanega območja se priključitev nove predvidene prometne komunikacije izvede na obstoječo javno pot, ki jo je, v dolžini 105.00m, potrebno rekonstruirati/razširiti na širino vozišča minimalno 5,0m.

Zaradi hribovitega terena v jugozahodnem delu obravnavanega območja se predvidijo oporni zidovi v namen preprečitve horizontalnih/vertikalnih premikov. Oporni zidovi se predvidijo na obeh straneh predvidene prometnice v skupni dolžini cca 75m.

Cesta je dvosmerna s širino vozišča 5,0 m(2x2.5m) in namenjena dovozu stanovalcev ter intervencijskim in dostavnim vozilom do predvidenih stanovanjskih stavb. Zasnovana je kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet (kolesarji) s pločnikom za pešce širine 1.3m. Hitrost na njej je podrejena pešcem, kolesarjem ter naselju.

Projektantska ocena izvedbe predvidene prometne komunikacije in opornih zidov:

148.970,00 EUR BREZ DDV

VARIANTNE REŠITVE A,B,C SO PRIKAZANE V GRAFIČNEM DELU PREDMETNIH STROKOVNIH PODLAG

4.4.2 DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Predmetno območje obdelave – vsako posamezno gradbeno parcelo je potrebno opremiti s komunalno, energetske in elektronsko telekomunikacijsko infrastrukturo (kanalizacijsko omrežje, vodovodno omrežje, električno omrežje in elektronsko/TK omrežje). Preda je tudi izgradnja javne razsvetljave.

Trase predlaganih predvidenih komunalnih in energetske vodov so prikazani na karti 7: Situacija komunalne in energetske infrastrukture.

Na zahodnem delu predmetnega območja poteka prostozračni srednjenapetostni električni vod, ki ga bo za realizacijo predvidenega posega v prostor potrebno prestaviti oziroma zemeljsko kablatirati.

5. URBANISTIČNI POGOJI

5.1 UMEŠČANJE OBJEKTOV

Glede umeščanja objektov v prostor je treba upoštevati:

- lega objektov lahko od ulične gradbene linije odstopa največ 1 m;
- orientacija objekta se določi glede na posamezni primer, vendar mora biti enaka za objekte v gradbeni liniji;
- odmik od sosednje parcele je minimalno 4 m;
- odmik od sosednjega objekta je minimalno 8 m.

Navedeni odmiki ne veljajo za pomožne objekte.

Pomožni objekti morajo biti oblikovani skladno z oblikovanjem in materiali osnovnega objekta. Kot prizidki na fasadah morajo biti izvedeni tako, da se streha osnovnega objekta podaljša ali

nadaljuje preko pomožnega objekta v istem naklonu, kot ga ima osnovna streha ali pa se priključi osnovnemu objektu kot prečna streha.

Za vse posege v prostor je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasja na projektne rešitve pristojnih nosilcev urejanja prostora ter na podlagi izdelane projektne dokumentacije pridobiti gradbeno dovoljenje.

Vsa zemeljska dela, ki se bodo izvajala za potrebe ureditve območja, izvedbe objektov in urejanje zunanjih površin, se morajo izvajati pod stalnim nadzorom geomehanika, ki bo po potrebi podal dodatna navodila in rešitve za doseganje projektnih zahtev.

Iz priloženega Poročila o preiskavi tal (GPROCOT d.o.o., Maribor, št. 1461/2013, maj 2013) je razvidno, da zaradi same sestave tal izvedba ponikanja padavinskih vod ni možna.

Prometno površino je treba odparcelirati in jo nameniti javnemu dobru.

5.2 PRESTAVITEV OBSTOJEČE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Na zahodnem delu predmetnega območja poteka prostozračni srednjenapetostni električni vod, ki ga bo za realizacijo predvidenega posega v prostor potrebno prestaviti oziroma zemeljsko kablatirati.

Na območju, po katerem potekajo elektroenergetski vodi (nadzemni) ni mogoče graditi novih objektov, dokler niso le ti prestavljeni izven območja gradnje novih objektov, na novo traso, za kar bo potrebno:

- na podlagi ustrezne upravne in projektne dokumentacije pridobiti soglasje upravljalca;
- pridobiti služnostne pogodbe za zemljišč, čez katera bodo potekale trase prestavljenih elektroenergetskih vodov.

Na mestih križanj in približevanj predmetnega območja z elektroenergetskimi vodi in napravami bo potrebno pri izdelavi podrobnejše projektne dokumentacije upoštevati:

- Pravilnik o projektnih omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovanega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l.RS št. 101/10).

5.3 UREDITEV DOSTOPNE CESTE

Novo predvidena cesta zagotavlja prometno dostopnost na območju razgibane hribovite konfiguracije terena. Niveleto predvidene ceste je potrebno čim bolj prilagoditi terenu in sicer na način, da bo nasipov in vkopov čim manj. Maksimalni nagib nivelete na območju priključka na posamezno gradbeno parcelo je 6%.

Priključki na javno cesto morajo biti urejeni tako, da onemogočajo vdor padavinskih vod na javno površino.

Prometno-tehnični elementi priključkov morajo ustrezati prometnim zahtevam glede na namembnost objekta. V območju priključka je treba upoštevati pregledni trikotnik, ki se določi glede na kategorijo ceste.

Na lastnih zemljiških parcelah je predvideno parkiranje 2PM na stanovanjsko enoto + 10% za obiskovalce. Parkirna mesta se uredijo na za to urejenih površinah zunaj objekta ali v garažah.

5.4 VPLIVI NA OKOLJE

Na obravnavanem področju je za vse posege v prostor, zaradi pojavljanja erozijskih procesov, potrebno pridobiti soglasje ARSO (sektor za vode)

5.5 GEOTEHNIČNI POGOJI GRADNJE IN IZVEDBE

Na območju so bila izvedena geotehnična raziskovalna dela za ugotovitev nosilnosti temeljnih tal in pogojev temeljenja za predvidene posege v prostor.

V nadaljevanju je navajamo povzetek ugotovitev iz Poročila o preiskavi tal (GPROCOT d.o.o., Maribor, št. 1461/2013, maj 2013). Poročilo o preiskavi tal je sestavni del strokovnih podlag, katerim je priložen v prilogah.

Stene vkopanih delov objektov je potrebno dimenzionirati na aktivno silo zemeljskega pritiska zemljin in zasipa, kjer se lahko upošteva kot notranjega trenja zemljin $\varphi=24^{\circ}$, kohezija $c=0$ in prostorninska teža $\gamma=19$ kN/m³.

Iz terenskih razmer, obstoječe ureditve terena ter strokovnih podlag zazidave bodo nivoji- tlaki kletnih etaž predstavljali vkope od ca 0.0 m do ca 3.0 m pod nivojem terena.

Glede na sestav temeljnih tal, ugotovljeno lego hribinske lapornate podlage in prevzeto zasnovo izvedbe, bodo široki izkop pretežno izvedeni v hribinski podlagi laporja delno v glinasto meljnih zemljinah. Temeljenja objekta je izvesti v hribinski podlagi laporja na celotnem tlorisnem obsegu pri minimalni globini vkopa 0.20 m. Za nivo temeljenje predlagamo relativno globino D=0.80 m pod koto kletnega tlaka. Na dolinskih robnih delih objektov je pričakovati, da hribina laporja z podano relativno globino temeljenja ne bo dosežena, zato bo te izkope potrebno poglobiti v hribino minimalno 20 cm, predvidoma od ca 0.5- 1.4 m . Višinska razlika kot temeljenja se izvede s stopničastimi temelji.

Ob vkopanih objektih je obvezna izvedba zaščita pred vplivom podzemnih precejnih vod z izvedbo horizontalne drenažne veje z gravitacijskim odvodnjavanjem. Globino polaganja odvodne cevi se izvede na kotah temeljenja. Zasip je izvesti iz dobro propustnih prodno peščenih ali lomljenih zemeljskih materialov. Izpuste drenaž je predvideti v kanalizacijski sistem.

Pri izkopu gradbenih jam objektov je posebno pozornost posvetiti zagotavljanju stabilnosti začasnih izkopnih brežin izbira varnega naklona vkopne brežine minimalno 1:1 ali začasno zavarovanje. Dela pri izvedbi vkopani pritličnih etaž in zasip je izvesti v najkrajšem časovnem obdobju, za izvedbo pa izbrati ugodne sušne mesece.

Zunanja ureditev obsega ureditev povezovalnih in dostopnih cest nivojsko izvedene po površju terena ter predvidoma in rahli ukopih in nizkih nasipih. Brežine vkopih in nasipnih brežin končne ureditve ob objektih in cesti naj ne presegajo naklona $n=l$: 1.5 - 1:2 pri maksimalni višini do 1.5 m. Pri vkopih in nasipih višjih od 1.5 m pa bo brežine potrebno varovati z opornimi in podpornimi konstrukcijami. Nasipe cestne ureditve je izvesti iz prodno peščenih zemljin ali kamnitega lomljenca. Za dimenzioniranje teh se naj upoštevajo materiali parametri podani v točkah 3.3.

Planum temeljnih tal cestne ureditve pri predvideni oziroma prevzeti višinski ureditvi gradijo glinaste zemljine kjer je faktor nosilnost temeljnih tal CBR 4%.

Vsa zemeljska dela, ki se bodo izvajala za potrebe ureditve zazidalnega območja izvedba temeljenja objektov in površin zunanje ureditve, se morajo izvajati pod stalnim nadzorom geomehanika, ki bo podajal eventualno potrebna dodatna navodila za doseganje projektnih zahtev.

6. POROČILA IN ELABORATI

Izvedene strokovne podlage, na katerih temeljijo predlagane urbanistične rešitve:

1. Porocilo o preiskavi tal (GPROCOT d.o.o., Maribor, št. 1461/2013, maj 2013) in
2. Geodetski načrt (Georepina, Benjamin Repina s.p., Jelenče 12i, 2211 Pesnica pri Mariboru, št. geodetskega nacra: LD 10/13, iz dne 12.03.2013).

7. KARTOGRAFSKI DEL

1	Izsek iz veljavnega planskega akta	M 1:10000
2	Pregledna situacija s prikazom obravnavanega območja	M 1:5000
3	Prometno omrežje širšega območja in javni potniški promet	M 1:5000
4	Ureditvena situacija favorizirane ureditve	M 1:1000
5	Karakteristični prečni prerezi	M 1:1500
6	Shematski vzdolžni profil ceste B v območju obravnave	M 1:1000/100
7	Situacija komunalne infrastrukture	M 1:500



8. PRILOGE

1. Porocilo o preiskavi tal (GPROCOT d.o.o., Maribor, št. 1461/2013, maj 2013) in
2. Geodetski načrt (Georepina, Benjamin Repina s.p., Jelenče 12i, 2211 Pesnica pri Mariboru, št. geodetskega nacrta: LD 10/13, iz dne 12.03.2013).

405/9, 405/10, 409/1, 409/15, 430/2, 431/1, 432/1, 432/2, vsc
K.O. RANCA

KARAKTERISTIČNI PREČNI PREREZI

LEGENDA:

	PRESELZI
	OBNOVLJE OBDELAVE NOVE PARCELE NEJE
	NOVA OULET ETANOST
	PROMETNA POVRŠINA
	TLAKOVANA POVRŠINA

[illegible]

PRIOLOGA B, SP-19
LIST VI



4 PREDVIDENI PROGRAM IN IZRABA OBMOČJA

4.1 Namembnost posegov

Predvidena je dopolnitev stanovanjskega območja z individualnimi stanovanjskimi stavbami.

Dopustne so spremembe namembnosti stavb za mirne storitvene dejavnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne presega zakonsko dopustnega nivoja motenj v okolju (npr. hrup) in da posamezna parcela omogoča zagotavljanje normativnih pogojev za posamezne dejavnosti (dodatno potrebno parkiranje in manipulacija na lastni gradbeni parceli).

4.2 Koncept zazidave

Koncept zazidave pogojujejo obstoječe terenske razmere, morfološka struktura obstoječe pozidave in velikost ter oblika območja razpoložljivih stavbnih zemljišč.

Na severni strani je predvidena izgradnja slepe ulice, ob kateri se naniza vrsta stanovanjskih hiš. Slemena hiš potekajo vzporedno z brežino. Na ta način se ohranja vzpostavljen morfološki vzorec širšega stanovanjskega območja. Zaradi strmega terena so parcele nekoliko večje. Zaradi umestitve stavb v teren, je na eni strani stavbe predvidena kletna etaža z možnostjo garaže v nivoju cestnega dostopa, pritlična etaža pa ima na drugi strani stavbe omogočen direkten izhod na teren. Slepa cesta zagotavlja možnost urejanja kvalitetnega mirnega stanovanjskega okolja.

Na južni strani obravnavanega območja je predvideno zgoščevanje obstoječe pozidave. Slemena hiš potekajo vzporedno z brežino oziroma povzemajo smer obstoječih objektov v ulični liniji. Zaradi bolj položnega terena je večina stavb pritličnih z mansardo.

Koncept sledi ciljem, ki jih je določil PUP.

4.3 Tipologija zazidave

Predvidena je izgradnja 12 enostanovanjskih stavb.

Maksimalna dopustna etažnost je določena s PUP in je K+P+M. Zaradi zahtevnih terenskih razmer je kletna etaža na eni strani hiše v celoti vkopana, na drugi pa delno ali v celoti izpostavljena. Pri stavbah, ki ležijo na položnejšem terenu in so v grafičnem delu označene z etažnostjo P+M je možna izgradnja v celoti vkopane kleti.

Predvidena je izgradnja podolgovatih objektov z gradbeno površino velikosti 12,0 x 10,0 m.

Sleme strehe je vzporedno daljši stranici stavbe. Kritina strehe mora biti v opečni ali v temni barvi.

Fasada je v beli barvi, v zemeljskih barvnih tonih ali v pastelnih tonih. Na fasadi je dopustna uporaba naravnih materialov – les, kamen.

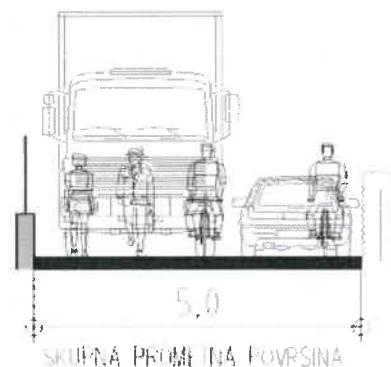
Vsaj 50% gradbene parcele naj bo ozelenjene (neutrjena površina). Odprte površine se uredijo kot zelenica ter zasadijo z drevjem.

4.4 Komunalna oprema zemljišč

4.4.1 Prometna infrastruktura

Za zagotovitev prometne navezave obravnavanega območja in s tem navezave nepozidanih stavbnih zemljišč je predvidena rekonstrukcija obstoječe javne poti JP 810105 in izgradnja ceste dolžine ca. 350,0 m, ki poteka od podrejenega priključka na javno pot JP 810091 do severnega roba obravnavanega območja. Cesti sta poimenovani z delovnimi imeni, rekonstruirana javna pot kot cesta A, novogradnja pa kot cesta B.

Cesti sta dvosmerni in dvopasovni s širino vozišča 5,0 m in namenjeni dovozu stanovalcev ter intervencijskim in dostavnim vozilom do predvidenih stanovanjskih stavb. Zasnovani sta kot skupni prometni površini za motorni in nemotorni promet (pešci, kolesarji) in hitrost na njih je podrejena pešcem in kolesarjem. Na koncu ceste B se uredi obračališče za interventna in dostavna vozila, na koncu ceste A se obračališče za osebna vozila oblikuje s priključkom dovozne ceste do vzhodnega dela območja.



Slika 10: Prikaz prečnega profila ceste A in B

Dovozna cesta do obstoječih stavb na parc. št. 444, k.o. Ranca se razširi na širino 3,5 m. Z nje se uredijo dovozi tudi do dveh novih stanovanjskih stavb ob njej.

Znotraj obravnavanega območja sta predvideni tudi dve pešpoti širine 2,0 m. Prva je peš povezava med cesto A in cesto B, druga, na severu območja, pa peš navezava obravnavanega območja na javno pot JP 810102. S temi povezavami skrajšujemo peš dostope.

Priključki predvidenih stavb se višinsko prilagodijo niveletama obeh cest. Širina uvozov na gradbene parcele se prilagodi širini dovozne ceste.

4.4.2 Druga gospodarska javna infrastruktura

Stanovanjske stavbe je potrebno priključiti na komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo (kanalizacijsko omrežje, vodovodno omrežje, električno omrežje in TK omrežje). Predlagana je tudi izgradnja javne razsvetljave. Poteki predvidenih komunalnih in energetskih vodov so predlagani na karti 7: Situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez.

Za urejanje območja je treba kablirati obstoječi srednjenapetostni elektroenergetski zračni vod.

5 URBANISTIČNI POGOJI

5.1 Umeščanje objektov

Za vse posege je treba pridobiti projektne pogoje pristojnih nosilcev urejanja prostora in izdelati projektno dokumentacijo ter pridobiti gradbena dovoljenja.

Vsa zemeljska dela, ki se bodo izvajala za potrebe ureditve območja, izvedba temeljenja objektov in površin zunanje ureditve, se morajo izvajati pod stalnim nadzorom geomehanika, ki bo podajal eventualno potrebna dodatna navodila za doseganje projektnih zahtev.

Iz priloženega Poročila o preiskavi tal (GPROCOT d.o.o., Maribor, št. 1305/2011, december 2011) je razvidno, da zaradi same sestave tal izvedba ponikanja padavinskih vod ni možna.

Ceste in pešpoti je treba odparcelirati in jih nameniti javnemu dobru.

Zaradi zagotavljanja gradbene linije ob vzhodni strani ceste A, je stanovanjska stavba postavljena na manj kot 4,0 m od parcelne meje. Za tako lokacijo mora občina, ki bo verjetno lastnik pešpoti, dati soglasje.

5.2 Prestavitve infrastrukturnih vodov

Pogoj za izgradnjo območja je kabliranje srednjenapetostnega elektroenergetskega zračnega voda, za kar je treba pridobiti soglasje upravljavca tega voda.

5.3 Ureditev dostopne ceste

Cesta B znotraj obravnavanega območja zagotavlja prometno dostopnost na območju zahtevne konfiguracije terena. Zato je treba višinski potek predvidene trase ceste B čimbolj prilagoditi terenu in niveleto načrtovati tako, da bo nasipov čim manj, pri tem, da je treba zagotoviti še vedno primerno postavitev objektov (da ne bodo pretirano vkopani). Nagib nivelete v območju priključkov ne sme biti večji od 6%.

V območju priključkov na obodne ceste se zagotovi preglednost, ki je določena s preglednimi trikotniki, ki upoštevajo predvideno hitrost na prednostni cesti.

Parkiranje dveh osebnih vozil je predvideno na lastnih parcelah. Parkirna mesta se lahko uredijo v garažah, pod nadstrešnicami ob cesti A ali na utrjenih površinah. Obiskovalci parkirajo na utrjenih površinah posameznih gradbenih parcel.

5.4 Vplivi na okolje

Skladno z določili PUP je treba za posege, zaradi prisotnosti erozijskih procesov na obravnavanem območju, pridobiti soglasje MOP, ARSO, sektor za vode.

5.5 Geotehnični pogoji gradnje

Na območju so bila izvedena geotehnična raziskovalna dela za ugotovitev nosilnosti temeljnih tal in pogojev temeljenja za predvideno izgradnjo. V nadaljevanju je povzetek ugotovitev iz Poročila o preiskavi tal (GPROCOT d.o.o., Maribor, št. 1305/2011, december 2011), poročilo se nahaja v prilogi strokovne podlage.

Stene vkopanih delov objektov je potrebno dimenzionirati na aktivno silo zemeljskega pritiska zemljin in zasipa, kjer se lahko upošteva kot notranjega trenja zemljin $\phi=24^\circ$, kohezija $c=0$ in prostorninska teža $\gamma=19 \text{ kN/m}^3$.

Iz terenskih razmer, obstoječe ureditve terena ter zazidalnih podatkov bodo nivoji pritličnih etaž predstavljali vkope od ca. 1.0 m do ca. 4.0 m pod nivojem terena. Glede na sestav temeljnih tal, ugotovljeno lego hribinske lapomate podlage in prevzeto zasnovo izvedbe, bodo široki izkopi pretežno izvedeni v hribinski podlagi laporja delno v glinastih plasteh. Temeljenje objekta je treba izvesti v hribinski podlagi laporja na celotnem tlorisnem obsegu pri minimalni globini vkopa 0.20 m. Za nivo temeljenja je predlagana relativna globina vezana na tlak pritličja ± 0.00 , $D1=0.80 \text{ m}$. Kjer pa hribina laporja z izkopi za temelje ne bo dosežena, pa je potrebno le te poglobiti v hribino minimalno 20 cm. Višinska razlika kot temeljenja se izvede s stopničastimi temelji.

Ob vkopanih objektih je obvezna izvedba zaščite pred vplivom podzemnih precejnih vod z izvedbo horizontalne drenažne veje z gravitacijskim odvodnjavanjem. Globino polaganja odvodne cevi se izvede na kotah temeljenja. Zasip je treba izvesti iz dobro propustnih prodno peščenih ali lomljenih zemeljskih materialov. Izpuste drenaž je treba predvideti v kanalizacijski sistem.

Pri izkopu gradbenih jam objektov je posebno pozornost posvetiti zagotavljanju stabilnosti začasnih izkopnih brežin z izbiro varnega naklona vkopne brežine minimalno 1:1 ali začasnim zavarovanjem. Dela pri izvedbi vkopanih pritličnih etaž in zasip je treba izvesti v najkrajšem časovnem obdobju, za izvedbo pa izbrati ugodne sušne mesece.

Zunanja ureditev obsega ureditev povezovalnih in dostopnih cest nivojsko izvedenih po površju terena ter z rahlimi vkopi in nizkimi nasipi. Brežine vkopnih in nasipnih brežin končne ureditve ob objektih in cesti naj ne presegajo naklona $n=1: 1.5 - 1:2$ pri maksimalni višini do 1.5 m. Pri vkopih in nasipih višjih od 1.5 m pa bo brežine potrebno varovati z opornimi in podpornimi konstrukcijami. Nasipe cestne ureditve je treba izvesti iz prodno peščenih zemljin ali kamnitega lomljenca.

STROKOVNE PODLAGE ZA PARCELO ŠT. 409/10, K.O. RANCA

UREDITVENA SITUACIJA

- LEGENDA:
- meja obravnavanega območja
 - novi parcelni meje
 - meje obstoječih stavb
 - skupna prometna površina za motorni promet, pešce in kolesarje
 - peš pot
 - izločena površina
 - zelenica
 - površna gradbena parцеле

1:1000
MERILO:
GEO. PODLAGA:
POSREDOVANJE:
STUDIJSKI DAN:
IZDELAL:

DATUM IZDELAVE: februar 2012

ZUM
URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE
d.o.o.



PRILOGA B, SP.17

LIST X

**STROKOVNE PODLAGE ZA PARCELO ŠT. 409/10,
K.O. RANCA**

KARAKTERISTIČNI PREČNI PREREZI

LEGENDA:

maja občutnega obnove

MESELO: 1: 1500
GEOD. POLJAK: G6507302ap-09/11 (GEO. SISTEMI s.p., Maribor, 14.09.2011)
NADCIK: OBČINA PEŠENKA IN MARIJA KONČAL
STEVILA DUL: 11079
IZJELA: **2016** URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE d.o.o.
DATUM IZJELAVE: 30. januar 2012

ZEM, PLANIRANJE, PROJEKTOVANJE
2007 NOVEMBER Godina 18 7
93-6



OBČINSKA UPRAVA
PRILOGA B, SP. 17
LIST XI



LEGENDA KOMUNALNIH VODOV	
POSREDOVAJ	POSREDOVAJ
1. Voda	1. Voda
2. Voda	2. Voda
3. Voda	3. Voda
4. Voda	4. Voda
5. Voda	5. Voda
6. Voda	6. Voda
7. Voda	7. Voda
8. Voda	8. Voda
9. Voda	9. Voda
10. Voda	10. Voda
11. Voda	11. Voda
12. Voda	12. Voda
13. Voda	13. Voda
14. Voda	14. Voda
15. Voda	15. Voda
16. Voda	16. Voda
17. Voda	17. Voda
18. Voda	18. Voda
19. Voda	19. Voda
20. Voda	20. Voda
21. Voda	21. Voda
22. Voda	22. Voda
23. Voda	23. Voda
24. Voda	24. Voda
25. Voda	25. Voda
26. Voda	26. Voda
27. Voda	27. Voda
28. Voda	28. Voda
29. Voda	29. Voda
30. Voda	30. Voda
31. Voda	31. Voda
32. Voda	32. Voda
33. Voda	33. Voda
34. Voda	34. Voda
35. Voda	35. Voda
36. Voda	36. Voda
37. Voda	37. Voda
38. Voda	38. Voda
39. Voda	39. Voda
40. Voda	40. Voda
41. Voda	41. Voda
42. Voda	42. Voda
43. Voda	43. Voda
44. Voda	44. Voda
45. Voda	45. Voda
46. Voda	46. Voda
47. Voda	47. Voda
48. Voda	48. Voda
49. Voda	49. Voda
50. Voda	50. Voda
51. Voda	51. Voda
52. Voda	52. Voda
53. Voda	53. Voda
54. Voda	54. Voda
55. Voda	55. Voda
56. Voda	56. Voda
57. Voda	57. Voda
58. Voda	58. Voda
59. Voda	59. Voda
60. Voda	60. Voda
61. Voda	61. Voda
62. Voda	62. Voda
63. Voda	63. Voda
64. Voda	64. Voda
65. Voda	65. Voda
66. Voda	66. Voda
67. Voda	67. Voda
68. Voda	68. Voda
69. Voda	69. Voda
70. Voda	70. Voda
71. Voda	71. Voda
72. Voda	72. Voda
73. Voda	73. Voda
74. Voda	74. Voda
75. Voda	75. Voda
76. Voda	76. Voda
77. Voda	77. Voda
78. Voda	78. Voda
79. Voda	79. Voda
80. Voda	80. Voda
81. Voda	81. Voda
82. Voda	82. Voda
83. Voda	83. Voda
84. Voda	84. Voda
85. Voda	85. Voda
86. Voda	86. Voda
87. Voda	87. Voda
88. Voda	88. Voda
89. Voda	89. Voda
90. Voda	90. Voda
91. Voda	91. Voda
92. Voda	92. Voda
93. Voda	93. Voda
94. Voda	94. Voda
95. Voda	95. Voda
96. Voda	96. Voda
97. Voda	97. Voda
98. Voda	98. Voda
99. Voda	99. Voda
100. Voda	100. Voda



X.

PRIKAZ NEPREMIČNIN

