

OBČINA PESNICA

Pesnica pri Mariboru 43A, 2211 Pesnica pri Mariboru

Tel. 02/654 23 09

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

katastrska občina 606 RANCA parcela 409/24 (ID 6337245)

katastrska občina 606 RANCA parcela 409/25 (ID 6337247)

katastrska občina 606 RANCA parcela 409/26 (ID 6337242)

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: **478-0037/2026**

Datum: 12.10.2026

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 soglasja ponudnika, da se strinja z obdelavo osebnih podatkov v vseh postopkih predmetnega javnega razpisa
- VI. OBR-4 - obrazec pooblastila
- VII. Vzorec prodajne pogodbe
- VIII. Lokacijska informacija za predmet prodaje
- IX. 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 – ZSPDSLS-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 2024 (Uradno glasilo slovenskih občin št. 25/23) in Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2024,
- 1.6. 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)
- 1.7. 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 NEPREMIČNINE Z JAVNIM ZBIRANJEM 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. Najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba.

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 nesklenjeni 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 PONEDELJKA, dne 02.11.2026, do 9.00 ure**, s pripisom »Ne odpiraj –

Primer naslovne in hrbtnje strani ovoinice (slika je simbolična):

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.

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

- ### 3. VARŠČINA

Ponudnik mora predhodno vplačati varščino za resnost ponudbe, ki znaša 10% izhodiščne cene predmeta prodaje z javnim zbiranjem ponudb v višini **8.300,00 EUR (z besedo: osem tisoč tristo eurov 00/100)**, za katerega daje ponudbo.

Zadnji rok za vplačilo varščine je
PETEK, 30.10.2026.

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 478-0037-2026** in s pripisom – »Varščina – Zemljišča 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 TOREK, dne 03.11.2026, 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.

Ponudniki so vezani na dano ponudbo 90 dni od dneva odpiranja ponudb.

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 pooblaščenemu osebi 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 vrednost 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 (pododdelek »Novice in objave – Razpisi in javne objave«)

Dodatne informacije o pogojih in predmetu prodaje lahko zainteresirani 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 razdrtnje 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 niso zajete davčne dajatve ali 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, razen če prodajalec določi drugače oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali odobritve pravnega posla.

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



4.

II.

OPIS NEPREMIČNINE IN DEJANSKO STANJE

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

▪ **Stavbno zemljišče katastrska občina 606 RANCA parcela 409/24 (ID 6337245)**

Podatek zemljiškega katastra: katastrska občina 606 RANCA parcela 409/24
namenska raba: stavbno zemljišče
površina: 617 m²

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

▪ **Stavbno zemljišče katastrska občina 606 RANCA parcela 409/25 (ID 6337247)**

Podatek zemljiškega katastra: katastrska občina 606 RANCA parcela 409/25
namenska raba: stavbno zemljišče
površina: 932 m²

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

▪ **Stavbno zemljišče katastrska občina 606 RANCA parcela 409/26 (ID 6337242)**

Podatek zemljiškega katastra: katastrska občina 606 RANCA parcela 409/26
namenska raba: stavbno zemljišče
površina: 967 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 409/24 (ID 6337245) – izmeri 617 m²,
katastrska občina 606 RANCA parcela 409/25 (ID 6337247) – izmeri 932 m²,
katastrska občina 606 RANCA parcela 409/26 (ID 6337242) – izmeri 967 m².

Zemljišča se nahajajo v k.o. Ranca v občini Pesnica. Teren je na območju zemljišč pretežno raven, z minimalnim nagibom. Zemljišča so nepravilne pravokotne oblike in v naravi predstavljajo travnate in zaraščene površine. Dostop do zemljišč ni urejen. Zemljišča so komunalno neopremljena. Poseljenost območja je individualna.

Osnovna namenska raba zemljišč: stavbno zemljišče v ureditvenem območju za poselitev - ureditveno območje naselja (parc. št. 409/24, 409/25, 409/26).

Podrobnejša namenska raba: Pesnica - Območja stanovanj (parc. št. 409/24, 409/25, 409/26).

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnin parc. št. 409/24, 409/25, 409/26 je vknjižena stvarna služnost nujne poti, ID pravice 12962646, na služnečih nepremičninah katastrska občina 606 RANCA parcela 443/38 (ID 6723551) in katastrska občina 606 RANCA parcela 443/37 (ID 6723552).

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnin parc. št. 409/24, 409/25, 409/26 je vknjižena stvarna služnost nujne poti, ID pravice 12962649, na služnečih nepremičninah katastrska občina 606 RANCA parcela 443/36 (ID 6723573) katastrska občina 606 RANCA parcela 443/35 (ID 6723572).

Kupec se zavezuje komunalno opremiti zemljišča v skladu s pogoji Občine Pesnica.

Navedene nepremičnine se prodajajo kot celota po sistemu »videno-kupljeno«. Izmera površin je prevzeta po trenutnih podatkih katastra.

Izhodiščna vrednost nepremičnin je **83.000,00 eur/brez DDV**.

V priloženi lokacijski informaciji št. 3501-0403/2026-2 z dne 29.09.2026 so povzeti pogoji in merila za gradnjo (lokacijska informacija je priloga k razpisni dokumentaciji).

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 409/24 (ID 6337245),
katastrska občina 606 RANCA parcela 409/25 (ID 6337247),
katastrska občina 606 RANCA parcela 409/26 (ID 6337242)

P O N U J A M

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 – soglasje ponudnika, da se strinja z obdelavo osebnih podatkov v vseh postopkih predmetnega javnega razpisa,
- OBR-4 – 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.

**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

VI.

**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.

VII.

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 2026, 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)
22 % DDV	_____ €	(_____ 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 se zavezuje komunalno opremiti zemljišča v skladu s pogoji Občine Pesnica.

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

VIII.

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: 3501-0403/2026-2

Datum: 29. 09. 2026

**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: **409/24, 409/25, 409/26**

***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:
UON - stavbno zemljišče v ureditvenem območju za poselitev - ureditveno območje naselja (parc. št. 409/24, 409/25, 409/26)
- podrobnejša namenska raba:
Pesnica - Območja stanovanj (parc. št. 409/24, 409/25, 409/26)

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. 409/24, 409/25, 409/26)

- ☒ Strokovna podlaga:

Sklep o potrditvi strokovne podlage z nepremičnine parceli št. 409/10 in 445/1, k. o. Ranca v naselju Pesnica pri Mariboru (MUV, št. 7/2012 in Sklep o potrditvi Sklepa o tehnični rešitvi strokovnih podlag za nepremičnini parcelni števil 409/10 in 445/1 k. o. Ranca v naselju Pesnica pri Mariboru (UGSO št. 47/2022)

☐ 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

Št. parcele	Program priprave prostorskega akta	Faza priprave
409/24, 409/25, 409/26	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) ter Sklep o spremembah in dopolnitvah Sklepa o začetku postopka priprave občinskega prostorskega načrta Občine Pesnica (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 08/2025)	Osnutek

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 Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26).

☐ 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. 409/24 (del), 409/25 (del), 409/26 (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. 409/24, 409/25, 409/26)

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
Sklep o potrditvi strokovne podlage za nepremičnine parceli št. 409/10 in 445/1 k.o. Ranca v naselju Pesnica pri Mariboru (MUV, št. 7/2012)	SP 17 Strokovnepodlage- celi elaborat
Sklep o potrditvi Sklepa o tehnični rešitvi strokovnih podlag za nepremičnini parcelni številci 409/10 in 445/1 k. o. Ranca v naselju Pesnica pri Mariboru (UGSO št. 47/2022)	1624 SPR-celi elaborat

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

Prostorski akt
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. 7/2012)

Sklep o potrditvi Sklepa o tehnični rešitvi strokovnih podlag za nepremičnini parcelni števil 409/10 in 445/1 k. o. Ranca v naselju Pesnica pri Mariboru (UGSO št. 47/2022)

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 (ZUT) (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUJF, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš, 189/20 – ZFRO in 44/25 – ZDOsk-1B) se upravna taksa ne plača.

Pripravila:
Rosanda BRATKOVIČ

ŽIG

Špela PASKOLO
podsekretarka za okolje in prostor

OBČINA PESNICA
Št. dok.: 3501-0403/2026 - 2
Podpisnik: SPELA PASKOLO
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA 62
Št. potrdila: 00A243D6FD00000000572A50CE Veljavnost: 09.06.2028
Datum in ura: 30.09.2026 11:03 Dokument je elektronsko podpisan.

Priloga:

– kot v tekstu

Poslano:

– naslovniku

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)), Sklep o potrditvi strokovne podlage za nepremičnine parceli št. 409/10 in 445/1 k.o. Ranca v naselju Pesnica pri Mariboru (MUV, št. 7/2012) ter Sklep o potrditvi Sklepa o tehnični rešitvi strokovnih podlag za nepremičnini parcelni številki 409/10 in 445/1 k. o. Ranca v naselju Pesnica pri Mariboru (UGSO št. 47/2022) glede na zahtevo vlagatelja k lokacijski informaciji številka: 3501-0403/2026-2

VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA

(podatki iz zahteva vlagatelja)

- *vrsta gradnje oziroma drugih del: **Gradnja novega objekta**
- **vrsta objekta glede na namen in funkcijo: vse možne gradnje

stavba:	/
gradbeno inženirski objekt:	/
drugi gradbeni posegi:	/
nezahtevni/enostavni objekt:	/

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.

- dodatna merila in pogoji so določena v STROKOVNIH PODLAGAH 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

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.

- 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 odnikov upoštevati določila točke C. iz 23. člena tega odloka. Določeni odniki 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 odnikov 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 odniki 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 izložbami 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.

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, merilnorednice 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, energetska 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 vodov 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.

- dodatna merila in pogoji so določena v STROKOVNIH PODLAGAH v točki 4.4 – Vodovod, v točki 4.4.1 – Opis sistema vodooskrbe in v točki 4.4.2 – Opredelitev sprememb

4.4.1 Opis sistema vodooskrbe

Predvidena je izvedba vodovodnega sistema v območju ceste A in v območju ceste B. V sklopu dopolnitve smo pripravili rešitev, da se vodovodni sistem v območju ceste B priključuje na obstoječ vod v območju obstoječe lokalne ceste na jugu obravnavanega območja. Vodovod v območju ceste A pa se priključuje obstoječ vod, kot je bilo to predvideno v strokovnih podlagah.

4.4.2 Opredelitev sprememb

Predmetno spremembo smo predvideli zaradi projektnih pogojev upravljalca vodovodnega omrežja-Mariborski vodovod d. d., ki narekuje ločeno priključitev za obe vodovodni veji. Saj se na predmetnem območju nahajata dve tlačni coni. V primeru ohranitve sistema vodooskrbe iz strokovnih podlag, bi bila potrebna izvedba prečrpališča za dvig tlaka v sistemu.

- 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 gnojšč 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 järke 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.

- dodatna merila in pogoji so določena v STROKOVNIH PODLAGAH v točki 4.4.2 – druga gospodarska javna infrastruktura ter razvidni iz karte 7 – situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez, kar je priloga tega dokumenta

4.4.2 Druga gospodarska javna infrastruktura

Stanovanjske stavbe je potrebno priključiti na komunalno, energetske 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.

- dodatna merila in pogoji so določena v STROKOVNIH PODLAGAH v točki 4.2 – Odvodnja komunalnih odpadnih voda, v točki 4.2.1 Opis sistema odvodnje komunalnih odpadnih voda, v točki 4.2.2 Opredelitev sprememb

4.2.1 Opis sistema odvodnje komunalnih odpadnih voda

Zbirni kanal za odvodnjo komunalnih odpadnih voda poteka vzdolž ceste B. Na območju, kjer se na cesti B priključi pešpot kanal zavije na predvideno pešpot in poteka v celotnem poteku pešpoti do ceste B in nadalje po cesti B do obstoječega sistema za odvodnjo.

Predvidena je izvedba kanalskega sistema iz cevi iz umetne mase in AB revizijskih jaškov. Za premagovanje višinskih razlik se lahko predvidi črpališče komunalnih odpadnih voda s pripadajočim NN priključkom.

Kanalski sistem mora biti izveden v vodotesni izvedbe, nanj pa se lahko priključijo le komunalne odpadne vode. Meteorne vode iz streh ali manipulativnih površin je prepovedano priključevati na predmetni sistem odvodnje.

4.2.2 Opredelitev sprememb

V predmetnih strokovnih podlagah je bila predvidena izvedba kanalskega sistema po privatnih zemljiščih. Zaradi morebitnih težav s pridobivanjem služnosti (pravica graditi) se opsijsko dovoljuje tudi potek kanalskega sistema v prometnih površinah. S predmetno spremembo optimiziramo sistem odvodnje komunalnih voda in zmanjšamo investicijsko vrednost sistema.

- dodatna merila in pogoji so določena v STROKOVNIH PODLAGAH v točki 4.3 – Odvodnja padavinskih voda iz cest, v točki 4.3.1 -Opis sistema odvodnje padavinskih odpadnih voda in v točki 4.3.2 – Opredelitev sprememb

4.3.1 Opis sistema odvodnje padavinskih odpadnih voda

Sistem odvodnje padavinskih voda poteka vzdolž ceste A in vzdolž ceste B. Območje ceste A se odvodnjava s spojem na obstoječ sistem odvodnje padavinskih voda. Pred spojem na obstoječ kanalski sistem se izvede zadrževalnik, ki preprečuje preobremenitev obstoječega sistema v primeru nalivov večjih intenzitet. Cesta B se odvaja s predvidenim kanalskim sistemom, ki poteka v cesti in se navezuje na obstoječ kanalski sistem. Predviden kanalski sistem sestavljata 2 kanalska niza. Niz 1 se navezuje na obstoječ sistem na severu območja obravnave Niz 2 pa na jugu območja obravnave. Pred spojem na obstoječ kanalski sistem se izvede zadrževalnik, ki preprečuje preobremenitev obstoječega sistema v primeru nalivov večjih intenzitet. Kanalski sistem mora biti izveden v vodotesni izvedbi, nanj pa se lahko priključijo le padavinske vode iz cest. Padavinske vode iz privatnih objektov in manipulativnih površin je prepovedano priključevati.

4.3.2 Opredelitev sprememb

V predmetnih strokovnih podlagah, je bila predvidena odvodnja brez zadrževanja. Prav tako je bil predviden le en kanalski niz na cesti B. S predlagano spremembo smo bistveno povečali varnost v primeru nalivov večjih intenzitet.

- prometna infrastruktura:

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

Obstoječi priključki ostanejo 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.

- 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
POSLOPJA S STANOVANJI (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.

dodatna merila in pogoji so določena v STROKOVNIH PODLAGAH točki 4.1 – Prometna infrastruktura, v točki 4.1.1 – Opis prometnih ureditev in 4. 1. 2 – Utemeljitev sprememb

4.1.1 Opis prometnih ureditev

Cesta B

Cesta B je predvidena za potrebe priključevanja novih stanovanjskih objektov na občinsko javno pot JP 810091 v Pesnici.

Potek ceste je predviden med obstoječimi objekti na JV strani ter predvidenimi objekti na SZ strani obstoječega travnika. Cesta bo urejena kot asfaltirana dvopasovna slepa ulica z možnostjo obračanja na koncu ulice. Predvidena širina ceste znaša 2 x 2.50 m z asfaltno muldo širine š = 0.5 m ob levem robu vozišča in bankino širine š = 0.5 m ob desnem robu vozišča. Zaradi strmega pobočja bo cesta imela mešan profil kar pomeni, da bo deloma vkopana in deloma v nasipu.

Cesta A

Obstoječa javna pot JP 810105 je predvidena, da se rekonstruira, razširi in asfaltira v širini 2 x 2.00 m; z muldo ob levem robu vozišča in bankino širine š = 0.50 m ob desnem robu vozišča.

Pešpot pot

Pešpot je povezovalna pot med cesto A in novo cesto B. Širina pešpoti znaša š = 1.60 m.

4.1.2 Utemeljitev sprememb

Cesta B

Kot je navedeno v točki 4.2.2 se je zaradi spremembe kanalskega sistema moral spremeniti tudi potek ceste B. Tako je cesta B glede na predhodno rešitev v začetnem delu nekoliko prestavljena proti SZ.

Cesta A

Zaradi prostorskih omejitev je bilo potrebno spremeniti tudi predvideno rekonstrukcijo občinske javne poti JP 810105 (cesta A) iz 2 x 2,50 m na 2 x 2,00 m.

Pešpot pot

Zaradi težav s pridobivanjem služnosti (pravica graditi) je bilo potrebno spremeniti tudi ureditev pešpoti iz širine 1 x 2.00m na širino 1 x 1.60 m.

- 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.

- 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).

dodatna merila in pogoji so določena v točki 5 – urbanistični pogoji v Strokovnih podlagah ter razvidni iz karte 7 – situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez, kar je priloga tega dokumenta

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. 130512011, 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 nivoletu 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

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 ($p=24U$, kohezija $c=0$ in prostorninska teža $F19 \text{ kN/m}^3$).

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 lapornate 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 , $DI=0.80 \text{ m}$. 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.

- 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 kabli, 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.

- druga infrastruktura: /

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 območjih 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 odločitve 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.

Posebnih odpadkov 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 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:**

- merila in pogoji za obstoječe objekte so določeni v 61. b členu PUP

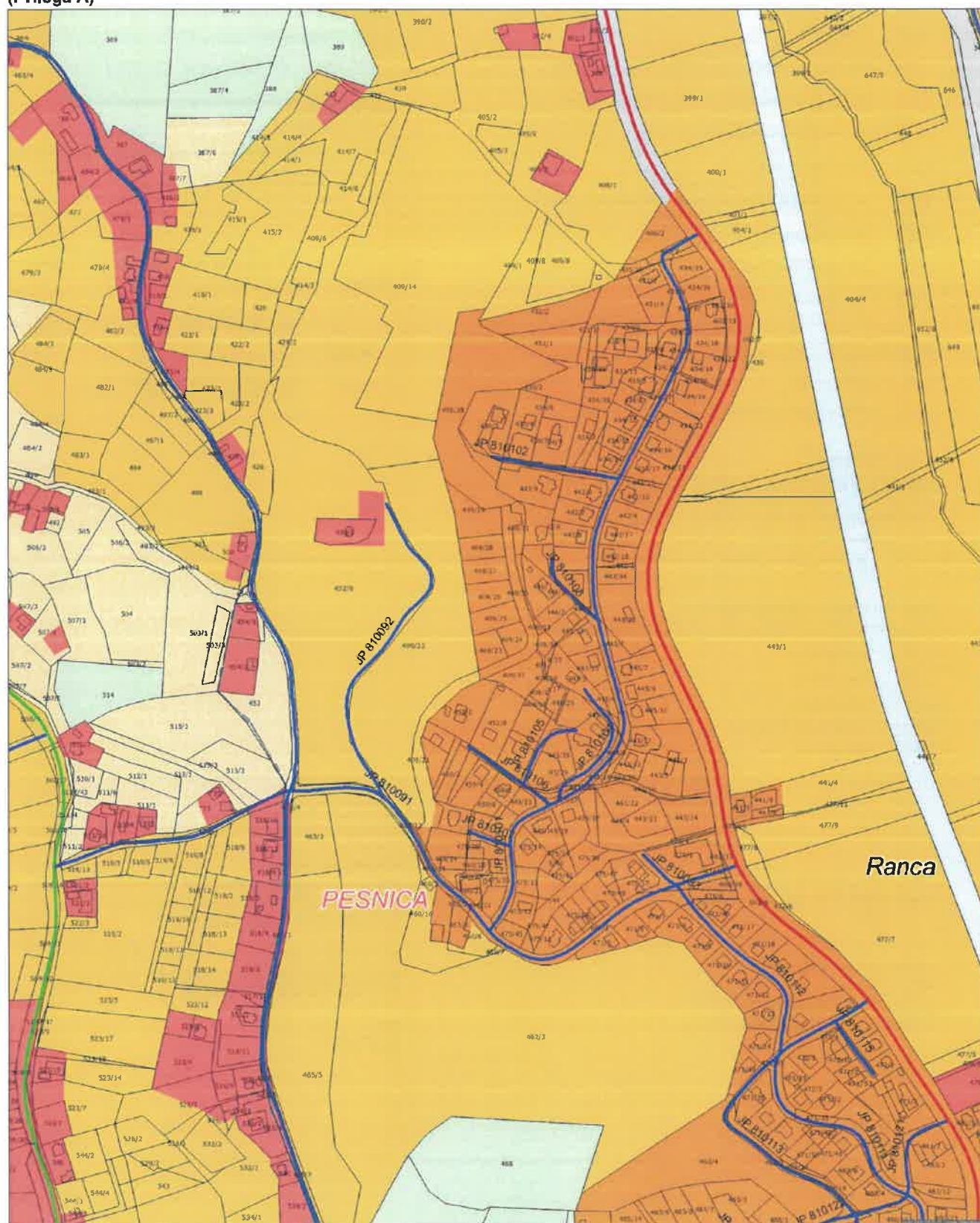
Ne glede na ostala določila tega odloka je na osnovi predmetnega člena dopustna legalizacija obstoječih objektov ali njihovih delov (dozidav, nadzidav ipd.) zgrajenih pred uveljavitvijo tega odloka z obstoječo: tlorisno zasnovo, etažnostjo, obliko strehe, velikostjo gradbene parcele ter odmiki od parcelnih meja, če ti ne presegajo višine max. 13 m merjeno od najnižje točke terena ob objektu do slemena oz. najvišje točke na strehi, če so fasade v svetlih ne kričečih barvnih tonih, če je zagotovljeno odvodnjavanje ter zdrs snega na lastno zemljišče, so vplivi na okolje v dopustnih mejah za predmetno območje (če gre za dejavnost) in z njo soglašajo pristojni nosilci urejanja prostora.



OBČINA PESNICA

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. 3501-0403/2026-2, list: 1/2 (Priloga A)



0 100 200 300 m

MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

1 cm na papirju je 50 m v naravi.

OBČINA PESNICA

Št. dok: 3501-0403/2026 - 2

Podpisnik: SPELA PASKOLO

Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2

Št. potrdila: 00A243D6FDDC0000572A50CE Veljavnost: 09.06.2028

Datum in ura: 30.09.2026 11:03 Dokument je elektronsko podpisan.

Datum: 29.09.2026



NAMENSKA RABA PROSTORA

	najboljše kmetijsko zemljišče *
	drugo kmetijsko zemljišče
	lesnoproizvodni gozd
	stavbna zemljišča v uređenem območju za poselitve - uređeno območje naselja **
	drugo območje za poselitve (transportno servisna cona, proizvodna cona, trgovska cona) **
	stavbna zemljišča izven uređenih območij za poselitve
	območje površinskih voda **
	območje za čišćenje voda, območje za zbiranje komunalnih odpadkov (zbirni center) **
	območje sanacije odlagališča gnojna **
	območje prometne infrastrukture
	območje avtoceste in nanjo vezanih uređev

INFRASTRUKTURNI VODI, OBJEKTI IN NAPRAVE

	DV 2x400 kV daljnovid
	P obstoječi in načrtovani magistralni plinovodi

KATEGORIZIRANE CESTE

Uredba o kategorizaciji državnih cest (Ur. list RS, št. 33/98, 48/99, 102/98, 68/00, 78/00, 97/00, 82/01, 82/01, 52/02, 85/02, 18/03, 65/03, 118/03, 131/04 - odl. US, 86/05, 118/05, 71/06, 98/06, 118/07, 23/08, 30/10, 108/10 - 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)

	LAD arheološko območje
	LAS arheološki spomenik
	LNO naselbinsko območje
	LUZS umetništvi in arhitekturni spomenik
	LES etnološki spomenik

OBMOČJA NARAVNE DEDIŠČINE

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

	KP krajinski park *
	NS naravni spomenik **

VAROVNI PASOVI IN OSI POMEMBNEJŠIH INFRASTRUKTURNIH VODOV, OBJEKTOV IN NAPRAV

	ILPN 200 m nadzorovani pas trase obstoječega in načrtovanega visokotlačnega plinovoda *
	varstveni pas 400 kV daljnovid *

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

OBČINA LENART IME SOSEDNJE OBČINE

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

Počtenik 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 8. 4. 1999 IN
26. 10. 2004 (prenos v digitalno obliko)
OBJAVLJENO V MEDOBČINSKEM URAĐNEM VESTNIKU ŠT. 18 Z DNE 26. 4. 1999 IN
ŠT. 27 Z DNE 30. 10. 2004 (prenos v digitalno obliko)
ŽUPAN OBČINE PESNICA VENČESLAV SENEKOVIČ, dipl. inž.

USKLADITEV Z ZEMLJIŠKO KATASTRSKIM PRIKAZOM IZ FEBRUARJA 2017:

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

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

Naloga:

**Strokovne podlage
za parcelo št. 409/10 (in 445/1), k.o. Ranca**

Naročnik:

Občina Pesnica in Marija Kanižaj

Izvajalec:

ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

Nosilec naloge:

dr. Andreja Kuzmanić, univ.dipl.inž.arh.

Sodelavci:

mag. Katja Kerkez, dipl.inž.grad.

Številka naloge:

11079

Številka pogodbe:

Datum izdelave:

december 2011

Direktor:
dr. Boris KOSTANJEVEC

A. TEKSTUALNI DEL

KAZALO VSEBINE

UVOD	1
1 OBMOČJE UREJANJA	2
2 DOLOČILA IZ VELJAVNEGA IZVEDBENEGA PROSTORSKEGA AKTA	4
2.1 CILJI	4
2.2 PODROBNA NAMENSKA RABA	4
2.3 MERILA IN POGOJI GLEDE VRSTE POSEGOV	5
2.4 MERILA IN POGOJI ZA OBLIKOVANJE	5
2.5 MERILA IN POGOJI ZA DOLOČANJE GRADBENIH PARCEL IN FUNKCIONALNIH ZEMLJIŠČ	6
2.6 MERILA IN POGOJI ZA UREJANJE PROMETA	7
2.7 MERILA IN POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO UREJANJE TER TELEKOMUNIKACIJE	7
2.8 MERILA IN POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA	9
2.9 DOLOČILA, KI SE NANAŠAJO NA VKLJUČEVANJE POTREB FUNKCIONALNO OVIRANIH LJUDI	10
3 NARAVNE LASTNOSTI IN USTVARJENE DANOSTI NA OBMOČJU	11
4 PREDVIDENI PROGRAM IN IZRABA OBMOČJA	14
4.1 NAMEMBNOST POSEGOV	14
4.2 KONCEPT ZAZIDAVE	14
4.3 TIPOLOGIJA ZAZIDAVE	14
4.4 KOMUNALNA OPREMA ZEMLJIŠČ	15
4.4.1 PROMETNA INFRASTRUKTURA	15
4.4.2 DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	15
5 URBANISTIČNI POGOJI	16
5.1 UMEŠČANJE OBJEKTOV	16
5.2 PRESTAVITVE INFRASTRUKTURNIH VODOV	16
5.3 UREDITEV DOSTOPNE CESTE	16
5.4 VPLIVI NA OKOLJE	16
6 STROKOVNE PODLAGE, NA KATERIH TEMELJIJO PREDLAGANE URBANISTIČNE REŠITVE	18

KAZALO SLIK

Slika 1: Lokacija območja urejanja	2
Slika 2: Območje urejanja – severni del	2
Slika 3: Območje urejanja - južni del	3
Slika 4: Karta št. 1/1: Prikaz prostorskih meril in pogojev za ureditveno območje naselja Pesnica iz PUP	4
Slika 5: Območje v zaraščanju in elektroenergetski vod	11
Slika 6: Dostopna pot na južnem delu območja obravnave	11
Slika 7: Prikaz erozijskega in poplavnega območja	12
Slika 8: Izsek iz karte verjetnosti pojavljanja plazov	13
Slika 9: Karta potresne nevarnosti	13
Slika 10: Prikaz prečnega profila ceste A in B	15

B. 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	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 in energetske infrastrukture ter omrežja zvez	M 1:500

C. PRILOGE

UVOD

Strokovne podlage so izdelane na osnovi tripartitne pogodbe z dne 07.09. 20011, med Občino Pesnica in Marijo Kanižaj, kot naročnicama, ter ZUM d.o.o., kot izvajalcem. V pogodbi je določeno, da je treba pri izdelavi strokovnih podlag, za kvalitetno zagotavljanje bivalnega okolja, zagotoviti predvsem:

- kvalitetno izrabo nezazidanih stavbnih zemljišč z oblikovanjem in določitvijo gradbenih parcel,
- pogoje za funkcionalne in oblikovalske rešitve območja in objektov,
- dosledno spoštovanje krajinskih značilnosti glede na naravne in ustvarjene razmere na obravnavanem območju in
- rešitve infrastrukturnega omrežja.

Strokovne podlage se izdelajo na podlagi 8. in 11. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Pesnica (MUV št. 13/2000 in 18/2001). Omenjena člena določata:

- 8. člen - pri vseh posegih v prostor, za katere ni možno izdelati lokacijske dokumentacije na osnovi določil odloka, je potrebno izdelati posebne strokovne podlage, na osnovi katerih se opredelijo podrobnejši pogoji za poseg v prostor
- 11. člen - za urejanje večjih območij, namenjenih novi pozidavi in vzpostavljanju novega središča naselja, je potrebno izdelati posebne strokovne podlage, ureditveni ali zazidalni načrt. Posebne strokovne podlage potrdi pristojni občinski organ. Za večje območje se šteje območje, kjer je možno zgraditi več kot dve hiši oziroma je večje kot 2000m² (0,2 ha). Posebne strokovne podlage se izdelajo na območju, kjer je možno graditi do 10 individualnih stanovanjskih hiš, za 10 in več hiš pa je potrebno izdelati prostorski izvedbeni načrt. Posebne strokovne podlage morajo vsebovati:
 - opis naravnih in ustvarjenih razmer na območju,
 - prikaz obstoječe in predvidene rabe prostora,
 - ugotovitev vplivov predvidenih prostorskih ureditev na okolje,
 - zazidalno situacijo, ki določa pogoje za funkcionalne in oblikovalske rešitve območja in objektov ter
 - situacijo z rešitvami prometne in komunalne infrastrukture.

Predmetne strokovne podlage opredeljujejo urbanistično rešitev, na osnovi katere je možno opredeliti urbanistične pogoje za izvedbo posameznega posega v prostoru.

1 OBMOČJE UREJANJA

Območje urejanja se nahaja v severozahodnem delu naselja Pesnica pri Mariboru, v katerem prevladuje individualna stanovanjska gradnja.

Gre za ozek nepozidan del območja stavbnih zemljišč znotraj naselja na vzpetini, ki se dviga na zahodni strani naselja.



Slika 1: Lokacija območja urejanja

Območje urejanja je v začetni fazi naloge obsegalo južni del parcele št. 409/10, k.o. Ranca, zaradi bolj učinkovite izrabe prostora, pa je bila v obdelavo vključena tudi parcela št. 445/1, k.o. Ranca. Velikost območja je 16282,24 m² (1,6 ha).

Območje je nepozidano zaradi zahtevnejših terenskih razmer in predvsem zaradi srednjenapetostnega prostoziračnega voda, ki poteka preko območja.



Slika 2: Območje urejanja – severni del



Slika 3: Območje urejanja - južni del

2 DOLOČILA IZ VELJAVNEGA IZVEDBENEGA PROSTORSKEGA AKTA

Na območju urejanja velja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Pesnica (MUV št. 13/2000 in 18/2001, v nadaljevanju PUP).

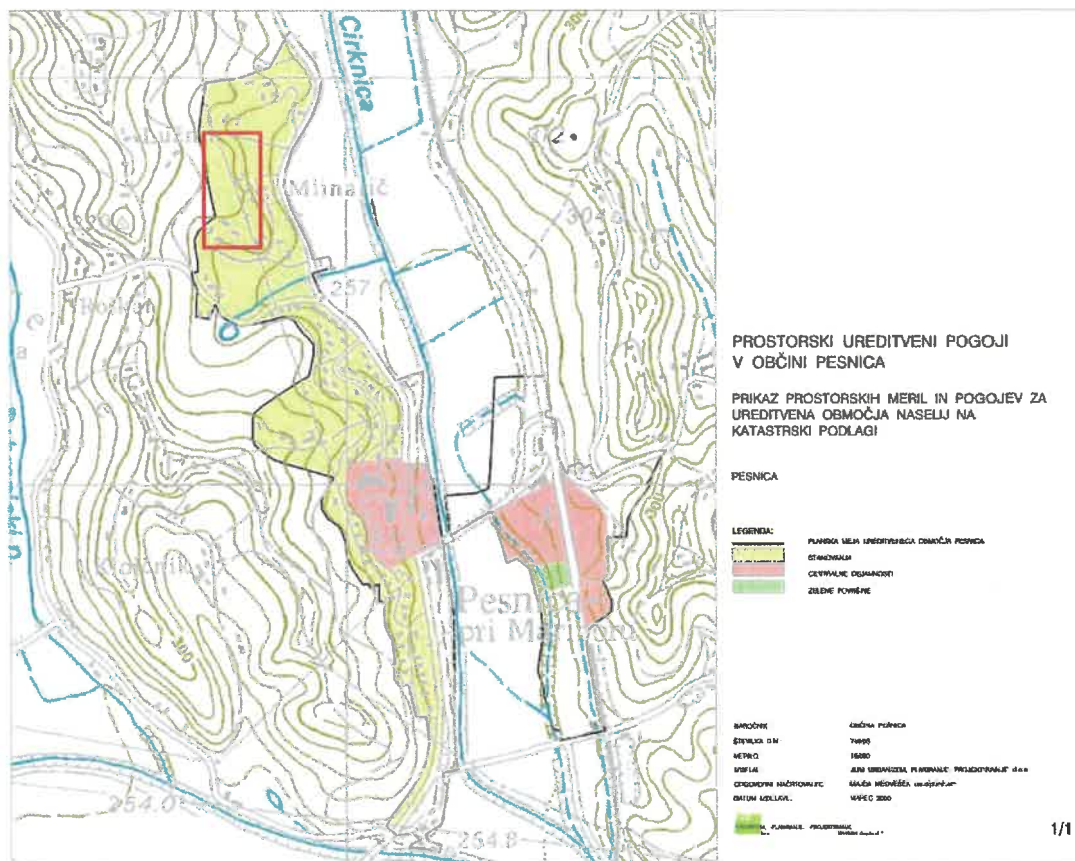
2.1 Cilji

Veljavni PUP v osnovnih izhodiščih določa usmeritev v zgoščevanje obstoječih naselij ali zaselkov in s tem postopno zmanjševanje obsega prostih gradbenih parcel v naseljih, dosledno spoštovanje krajinskih značilnosti, racionalizacija infrastrukturnega omrežja kot posledica ekološke discipline ter izboljševanje kvalitete bivalnega okolja in ustvarjanje identitete naselja tudi skozi izboljševanje socialnih stikov prebivalcev z ureditvijo centralnega dela naselij.

Cilj je tudi zagotavljati gradbene parcele z instrumentom dopolnilne gradnje.

Z dopolnilno gradnjo je treba zapolnjevati vrzeli v obstoječi zazidavi v naseljih, zaselkih ali v razpršeni gradnji. Dovoljene so novogradnje, ki smiselno zaokrožajo funkcionalno in oblikovno homogene morfološke enote.

2.2 Podrobna namenska raba



Slika 4: Karta št. 1/1: Prikaz prostorskih meril in pogojev za ureditveno območje naselja Pesnica iz PUP

Na območju urejanja je opredeljeno območje stanovanj.

2.3 Merila in pogoji glede vrste posegov

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,
- tekoča vzdrževalna dela na objektih,
- rušenje objektov,
- dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča,
- postavitev mikrourbane opreme,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- gradnja začasnih objektov, ki ne zahtevajo novih komunalnih in drugih priključkov ali bistvenega povečanja zmogljivosti teh priključkov,
- postavitev pomožnih objektov (garaže, vrtno ute, nadstrešnice, ograje ...) na funkcionalnih zemljiščih obstoječih objektov, tako da ni ovirana njihova redna raba,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, rekreacijskih površin, peš poti in kolesarskih poti ter urejanje kmetijskih in gozdnih zemljišč,
- postavitev objektov za turistične namene, turističnih oznak, spominskih obeležij, verskih znamenj, reklamnih panojev in neprometnih znakov,
- posegi in ureditve, ki odpravljajo negativne vplive na okolje in zagotavljajo večjo varnost ljudi in objektov.

2.4 Merila in pogoji za oblikovanje

Morfološka merila

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 pomožne objekte.

Merila in pogoji za lego objektov, oblikovanje stavbne mase in uporabo gradbenih materialov

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

Etažnost je lahko največ K+P+M. V primeru nagnjenega terena (nad 15 %) je lahko klet največ do polovice etaže nad raščnim terenom.

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 odtoke s streh, namestiti snegobrane ter preprečiti vse ostale negativne vplive na parcelo ali objekt mejaša.

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.

Lahke montažne garaže niso dovoljene.

Ograjevanje zemljišč ni dovoljeno, razen za potrebe kmetijstva, kadar je to nujno iz tehnoloških razlogov, varstva voda, varstva naravne in kulturne dediščine in varstva gozdnega mladja.

Merila in pogoji za oblikovanje drugih posegov

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 izložbami 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.

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.

2.5 Merila in pogoji za določanje gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč

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.

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.

2.6 Merila in pogoji za urejanje prometa

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.

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.

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.

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.

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

Za parkiranje osebnih vozil je treba urediti parkirne površine. Potrebno število parkirnih mest se zagotovi na lastni parceli.

Število potrebnih parkirnih mest glede na dejavnost: ENODRUŽINSKE HIŠE: 2 parkirni mesti / stanovanjsko enoto + 10% za obiskovalce.

2.7 Merila in pogoji za komunalno in energetska urejanje ter telekomunikacije

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

Pogoje za priključitev podajo upravljavci komunalnih in energetskih naprav. K lokacijski dokumentaciji na osnovi prostorskih ureditvenih pogojev je potrebno pridobiti soglasja neposredno tangiranih upravljavcev, 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 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 upravljavca 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 upravljavcev.

Vodooskrba

V ureditvenih območjih naselij, kjer je zgrajeno javno vodovodno omrežje, je priključitev nanj obvezna.

Vodonogospodarske ureditve, raba vode in poplavna območja

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.

Zbiranje, odvajanje in čiščenje onesnaženih voda

Priključitev na kanalizacijsko omrežje je obvezna.

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.

Pri načrtovanju, izdelavi lokacijske dokumentacije, gradnji in priključevanju posameznih objektov je potrebno upoštevati 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.

Elektroenergetsko omrežje

Pri lociranju objektov in naprav je potrebno upoštevati stanje in zasnovo elektroenergetskega omrežja in naprav ter predpisane odmike in pogoje upravljavca. Novi objekti se priključijo na električno omrežje v skladu s pogoji za dobavo in odjem električne energije. Nizkonapetostni priključki morajo biti zemeljski.

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 zemeljsko. Polaganje kablov je praviloma ob cesti, izjemoma se kabel polaga v cestišče.

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,
- ogrevanje na trdo gorivo je potrebno postopno opustiti, razen biomase,
- rezervoarji za tekoči naftni plin morajo biti locirani na vizualno neizpostavljenih mestih.

Telekomunikacijsko omrežje

Novogradnje, rekonstrukcije in priključki telekomunikacijskega omrežja morajo biti v ureditvenih območjih naselij zemeljski. Pri prečkanju prometne infrastrukture je potrebno predvideti cevne propuste. Upoštevati je potrebno veljavne predpise in pogoje upravljavca, ki daje tudi soglasja ter usmeritve za izdelavo strokovnih podlag.

Kabelsko razdelilno omrežje

Novogradnje, rekonstrukcije in priključki kabelsko razdelilnega omrežja morajo biti v ureditvenih območjih naselij zemeljski. Nameščanje satelitskih anten (krožnikov) na ulično stran objektov oz. na ulične fasade v naseljih, je praviloma prepovedano. Nameščanje je dopustno tam, kjer ni možna izgradnja kabelskega omrežja.

2.8 Merila in pogoji za varovanje okolja

Ohraniti je treba vse naravne prvine v prostoru in se prilagajati s posegi reliefnim in urbanim značilnostim prostora.

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

Ravnanje z odpadki

Pri vseh objektih je potrebno predvideti ustrezne prostore za smetiščne posode, ki so tipizirane. Posode za odpadke morajo biti nameščene na vizualno neizpostavljenih mestih.

V izogib onesnaženju zraka se kot splošno navodilo priporoča ogrevanje z ekološko neoporečnimi gorivi (ekstra lahko kurilno olje, tekoči naftni plin).

Varstvo pred hrupom

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

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 za urejanje prostora za obrambo in zaščito

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.

V lokacijskem postopku je za vsak poseg potrebno definirati osnovne in dodatne vire požarne vode.

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).

2.9 Določila, ki se nanašajo na vključevanje potreb funkcionalno oviranih ljudi

Novi posegi v prostor za javne namene ali na javnih površinah in prenove javnih objektov ali javnih površin morajo biti načrtovani brez arhitektonskih ovir.

3 NARAVNE LASTNOSTI IN USTVARJENE DANOSTI NA OBMOČJU

Naselje Pesnica pri Mariboru leži v zahodnem delu Slovenskih goric in se razprostira po gričevju severno od Pesniške doline, med dolinama potoka Cirknice in Dobrenjskega potoka. Strnjeni del naselja leži ob zahodnem robu doline Cirknice in se širi na pobočje, saj je ravninski del naselja večinoma v agrarni funkciji in poplavno območje.

Obravnavano območje leži na severozahodnem robu strnjenega dela naselja, v pobočju. Zemljišče je trenutno v zaraščanju.



Slika 5: Območje v zaraščanju in elektroenergetski vod

Preko območja poteka 20 kV srednjenapetostni elektroenergetski vod.

Dostop do območja je zagotovljen po javni poti.



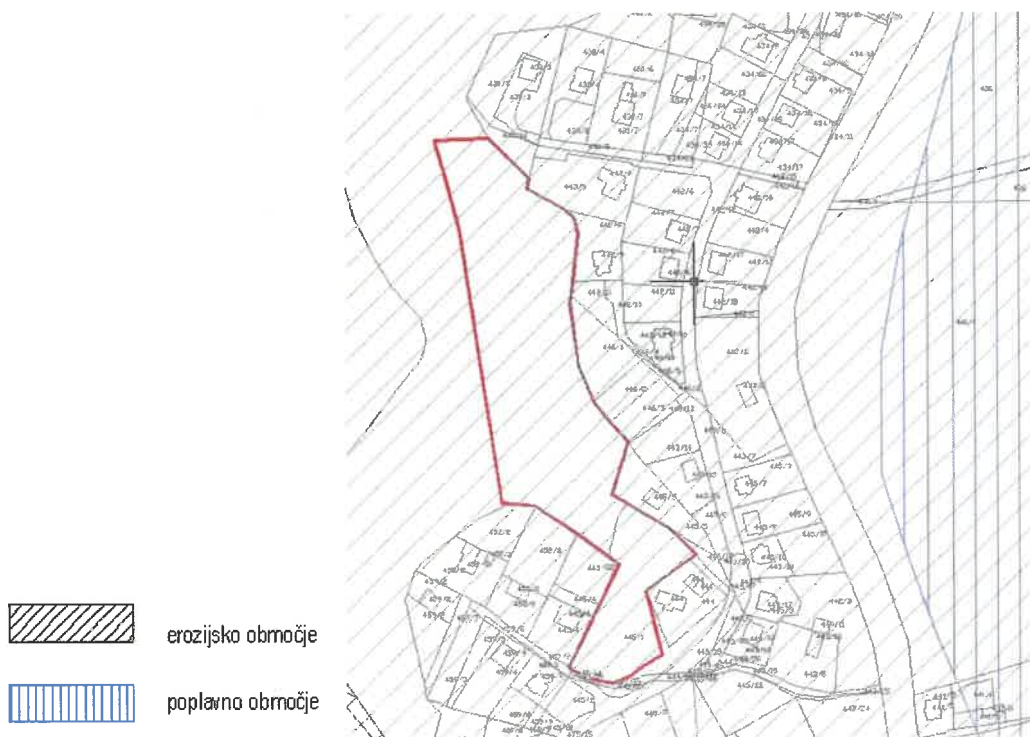
Slika 6: Dostopna pot na južnem delu območja obravnave

Na območju so prisotni erozijski procesi in sicer gre za procese pri katerih je potrebno strogo protierozijsko varovanje.

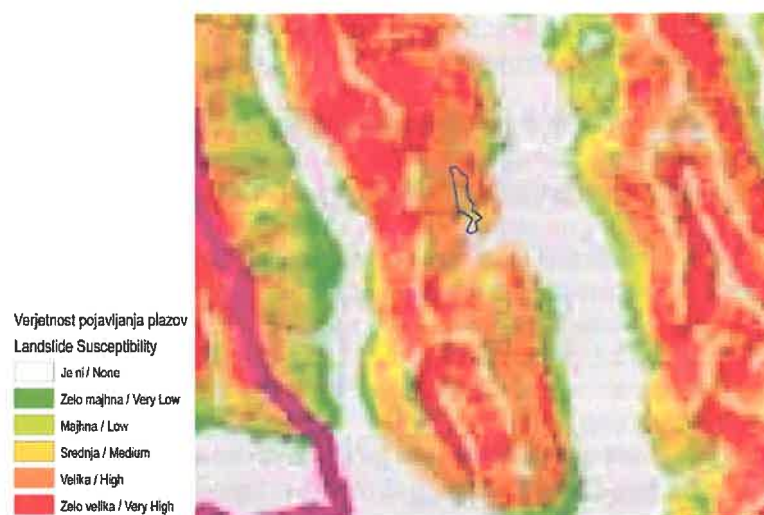
Na erozijskem območju je treba upoštevati prepovedi, določene v 87. členu Zakona o vodah in sicer je prepovedano:

1. poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov,
2. ogoljevanje površin,
3. krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
4. zasipavanje izvirov,
5. nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih,
6. omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
7. odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,
8. zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
9. odvzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge,
10. vlačenje lesa.

Območje obravnave ni poplavno ogroženo, poplavno območje se nahaja na nižje ležečih površinah na vzhodni strani.

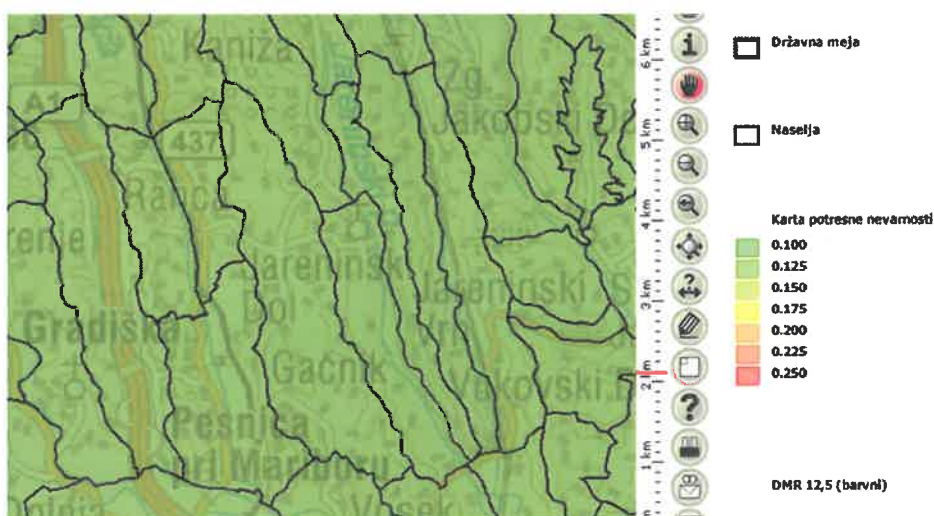


Slika 7: Prikaz erozijskega in poplavnega območja



Slika 8: Izsek iz karte verjetnosti pojavljanja plazov (vir: Geološki zavod Slovenije)

Na območju je srednja do velika nevarnost pojavljanja plazov.



Slika 9: Karta potresne nevarnosti (vir: atlas okolja, MOP, ARSO)

Obravnavano območje leži v potresni coni 7. stopnje po MCS lestvici (500-letno povratno obdobje), s projektnim pospeškom tal 0,10g. Temu primerno je treba predvideti način gradnje.

Na območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost. Na območju ni evidentirane in registrirane kulturne dediščine, vključno z arheološko dediščino.

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. Slemenena 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. Slemenena 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.

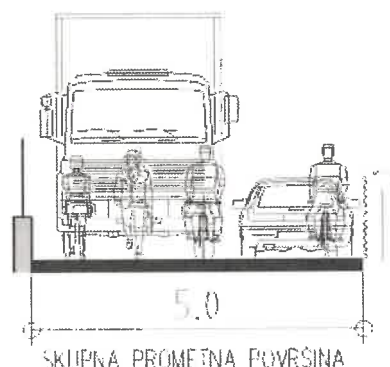
Vsaj 50% gradbene parcele naj bo ozelenjene (neutrjena površina). Odprte površine se uredijo kot zelenica ter zasadijo z drevjem.

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 $\varphi=24^\circ$, 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 lapornate 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 temeljenje 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.

6 STROKOVNE PODLAGE, NA KATERIH TEMELJIJO PREDLAGANE URBANISTIČNE REŠITVE

V prilogi so priložene strokovne podlage:

1. Poročilo o preiskavi tal (GPROCOT d.o.o., Maribor, št. 1305/2011, december 2011) in
2. Geodetski načrt (Geosistemi, Samo Lenarčič s.p., Maribor, št. geodetskega načrta: Geo0120-Gp59/11, september 2011).

B. 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	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 in energetske infrastrukture ter omrežja zvez	M 1:500

C. PRILOGE

1. Poročilo o preiskavi tal (GPROCOT d.o.o., Maribor, št. 1305/2011, december 2011) in
2. Geodetski načrt (Geosistemi, Samo Lenarčič s.p., Maribor, št. geodetskega načrta: Geo0120-Gp59/11, september 2011).

11/8 ELABORAT DOPOLNITEV STROKOVNIH PODLAG

Prometna in komunalna infrastruktura v občini Pesnica – Ranca

Naročnik	Občina Pesnica Pesnica pri Mariboru 43a, 2211 Pesnica pri Mariboru
Številka projekta	1624
Vrsta dokumentacije	IDP (idejni projekt)
Številka načrta	1624-SPO
Številka zvezka	1/1
Vsebina	S Splošni del T Tehnični del G Risbe
Datum izdelave	oktober 2022

S.1 Naslovna stran načrta (priloga 1B)

OSNOVNI PODATKI O GRADNJI

Naziv gradnje Prometna in komunalna infrastruktura v občini Pesnica – Ranca

Kratek opis gradnje Novogradnja

Seznam objektov, ureditev površin in komunalnih naprav z navedbo vrste gradnje.

Vrste gradnje ☒ novogradnja - novozgrajen objekt

Označiti vse ustrezne vrste gradnje ☐ novogradnja - prizidava

☐ rekonstrukcija

☐ sprememba namembnosti

☐ odstranitev

DOKUMENTACIJA

Vrsta dokumentacije IDP (idejni projekt)

(IZP, DGD, PZI, PID)

Številka projekta 1624

☐ sprememba dokumentacije

PODATKI O NAČRTU

Strokovno področje načrta 11/8 Elaborat dopolnitev strokovnih podlag

Številka načrta 1624-SPO

Datum izdelave oktober 2022

PODATKI O IZDELOVALCU NAČRTA

Ime in priimek pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja Jani Trojner, dipl.inž.grad.

Identifikacijska številka PI G-3618

Podpis pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja



PODATKI O PROJEKTANTU

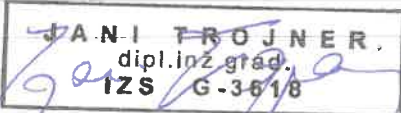
Projektant (naziv družbe) Lineal d.o.o.

Naslov Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor

Vodja projekta Jani Trojner, dipl.inž.grad.

Identifikacijska številka PI G-3618

Podpis vodje projekta



Odgovorna oseba projektanta mag. Dušan Ogrizek, univ.dipl.inž.grad.

Podpis odgovorne osebe projektanta

11. 10. 2022



Številka odseka	Arhivska št.	Faza / objekt	Šifra priloge	Prostor za črtno kodo
		004.0106	S.1	

S.2.1 Podatki o sodelujočih

Projektanti	Sodelavec načrta	Aleš Hraš, inž.grad.
		Lineal d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor
	Sodelavec načrta	Davorin Potočnik
		Lineal d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor

Številka odseka	Arhivska št.	Faza / objekt	Šifra priloge	Prostor za črtno kodo
		004.0106	S.2.1	

S.3.2 Vsebina načrta

ZVEZEK 1/1

S	Splošni del	S.1	Naslovna stran načrta (priloga 1B)		
		S.2	Podatki o sodelujočih, udeležencih, gradnji in dokumentaciji		
		S.2.1	Podatki o sodelujočih		
		S.3.2	Vsebina načrta		
T	Tehnični del	T.1	Tehnični opisi in izračuni		
		T.1.1	Tehnično poročilo		
G	Risbe	G.101	Pregledna situacija	M 1:2500	list 1
		G.102	Gradbena situacija	M 1:500	list 2
		G.104	Zbirna situacija komunalnih napeljav	M 1:500	list 3

Številka odseka	Arhivska št.	Faza / objekt	Šifra priloge	Prostor za črtno kodo
		004.0106	S.3.2	

T.1.1 Tehnično poročilo

Številka projekta	1624
Številka načrta	1624-SPO

Številka odseka	Arhivska št.	Faza / objekt	Šifra priloge	Prostor za črtno kodo
		004.0106	T.1.1	

Kazalo vsebine

1.	Splošno	3
2.	Opis obstoječega stanja	3
3.	Opis ureditev v obstoječih strokovnih podlagah	4
3.1	Prometna infrastruktura	4
3.2	Druga gospodarska javna infrastruktura	4
4.	Opis predvidenih ureditev in utemeljitev sprememb	5
4.1	Prometna infrastruktura	5
4.1.1	Opis prometnih ureditev	5
4.1.2	Utemeljitev sprememb	5
4.2	Odvodnja komunalnih odpadnih voda	6
4.2.1	Opis sistema odvodnje komunalnih odpadnih voda	6
4.2.2	Opredelitev sprememb	6
4.3	Odvodnja padavinskih voda iz cest	6
4.3.1	Opis sistema odvodnje padavinskih odpadnih voda	6
4.3.2	Opredelitev sprememb	7
4.4	Vodovod	7
4.4.1	Opis sistema vodooskrbe	7
4.4.2	Opredelitev sprememb	7
4.5	Elektro, TK in KRS omrežje	7
4.5.1	Opredelitev sprememb	7
5.	Zaključek	8

1. Splošno

Po naročilu Občine Pesnica (Pesnica pri Mariboru 43a, 2211 Pesnica pri Mariboru) smo izdelali dopolnitev strokovnih podlag v naselju Ranca. S predmetnim elaboratom se dopolnjujejo strokovne podlage – *Strokovne podlage za parcelo št. 409/10 in 445/1, k.o. Ranca*, ki ga je izdelalo podjetje ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o. v decembru 2011.

Predmetne strokovne podlage se izdelajo na podlagi 8. in 11. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Pesnica (MUV št. 13/2000 in 18/2001).

Omenjena člena določata:

- 8. člen - pri vseh posegih v prostor, za katere ni možno izdelati lokacijske dokumentacije na osnovi določil odloka, je potrebno izdelati posebne strokovne podlage, na osnovi katerih se opredelijo podrobnejši pogoji za poseg v prostor
- 11. člen - za urejanje večjih območij, namenjenih novi pozidavi in vzpostavljanju novega središča naselja, je potrebno izdelati posebne strokovne podlage, ureditveni ali zazidalni načrt. Posebne strokovne podlage potrdi pristojni občinski organ. Za večje območje se šteje območje, kjer je možno zgraditi več kot dve hiši oziroma je večje kot 2000m² (0,2 ha). Posebne strokovne podlage se izdelajo na območju, kjer je možno graditi do 10 individualnih stanovanjskih hiš, za 10 in več hiš pa je potrebno izdelati prostorski izvedbeni načrt. Posebne strokovne podlage morajo vsebovati:
 - o opis naravnih in ustvarjenih razmer na območju,
 - o prikaz obstoječe in predvidene rabe prostora,
 - o ugotovitev vplivov predvidenih prostorskih ureditev na okolje,
 - o zazidalno situacijo, ki določa pogoje za funkcionalne in oblikovalske rešitve območja in objektov ter
 - o situacijo z rešitvami prometne in komunalne infrastrukture

Za dopolnitev strokovnih podlag smo se odločili zaradi sprememb tehničnih rešitev prometno komunalne opreme predmetnega območja. Predmetna dopolnitev strokovnih podlag obravnava le

2. Opis obstoječega stanja

Območje urejanja se nahaja v severozahodnem delu naselja Pesnica pri Mariboru, v katerem prevladuje individualna stanovanjska gradnja. Gre za ozek nepozidan del območja stavbnih zemljišč znotraj naselja na vzpetini, ki se dviga na zahodni strani naselja.

Območje urejanja je v začetni fazi naloge obsegalo južni del parcele št. 409/10, k.o. Ranca, zaradi bolj učinkovite izrabe prostora, pa je bila v obdelavo vključena tudi parcela št. 445/1, k.o. Ranca. Velikost območja je 16282,24 m² (1,6 ha).

Območje je nepozidano zaradi zahtevnejših terenskih razmer in predvsem zaradi srednjenapetostnega prostozačnega voda, ki poteka preko območja.

3. Opis ureditev v obstoječih strokovnih podlagah

3.1 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. 350,0m, 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.

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.

3.2 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.

4. Opis predvidenih ureditev in utemeljitev sprememb

4.1 Prometna infrastruktura

4.1.1 Opis prometnih ureditev

Cesta B

Cesta B je predvidena za potrebe priključevanja novih stanovanjskih objektov na občinsko javno pot JP 810091 v Pesnici.

Potek ceste je predviden med obstoječimi objekti na JV strani ter predvidenimi objekti na SZ strani obstoječega travnika. Cesta bo urejena kot asfaltirana dvopasovna slepa ulica z možnostjo obračanja na koncu ulice. Predvidena širina ceste znaša 2×2.50 m z asfaltno muldo širine $\bar{s} = 0.5$ m ob levem robu vozišča in bankino širine $\bar{s} = 0.5$ m ob desnem robu vozišča. Zaradi strmega pobočja bo cesta imela mešan profil kar pomeni, da bo deloma vkopana in deloma v nasipu.

Cesta A

Obstoječa javna pot JP 810105 je predvidena, da se rekonstruira, razširi in asfaltira v širini 2×2.00 m; z muldo ob levem robu vozišča in bankino širine $\bar{s} = 0.50$ m ob desnem robu vozišča.

Pešpot pot

Pešpot je povezovalna pot med cesto A in novo cesto B. Širina pešpoti znaša $\bar{s} = 1.60$ m.

4.1.2 Utemeljitev sprememb

Cesta B

Kot je navedeno v točki 4.2.2 se je zaradi spremembe kanalskega sistema moral spremeniti tudi potek ceste B. Tako je cesta B glede na predhodno rešitev v začetnem delu nekoliko prestavljena proti SZ.

Cesta A

Zaradi prostorskih omejitev je bilo potrebno spremeniti tudi predvideno rekonstrukcijo občinske javne poti JP 810105 (cesta A) iz $2 \times 2,50$ m na $2 \times 2,00$ m.

Pešpot pot

Zaradi težav s pridobivanjem služnosti (pravica graditi) je bilo potrebno spremeniti tudi ureditev pešpoti iz širine 1×2.00 m na širino 1×1.60 m.

4.2 Odvodnja komunalnih odpadnih voda

4.2.1 Opis sistema odvodnje komunalnih odpadnih voda

Zbirni kanal za odvodnjo komunalnih odpadnih voda poteka vzdolž ceste B. Na območju, kjer se na cesti B priključi pešpot kanal zavije na predvideno pešpot in poteka v celotnem poteku pešpoti do ceste B in nadalje po cesti B do obstoječega sistema za odvodnjo.

Predvidena je izvedba kanalskega sistema iz cevi iz umetne mase in AB revizijskih jaškov. Za premagovanje višinskih razlik se lahko predvidi črpališče komunalnih odpadnih voda s pripadajočim NN priključkom.

Kanalski sistem mora biti izveden v vodotesni izvedbe, nanj pa se lahko priključijo le komunalne odpadne vode. Meteorne vode iz streh ali manipulativnih površin je prepovedano priključevati na predmetni sistem odvodnje.

4.2.2 Opredelitev sprememb

V predmetnih strokovnih podlagah je bila predvidena izvedba kanalskega sistema po privatnih zemljiščih. Zaradi morebitnih težav s pridobivanjem služnosti (pravica graditi) se opcijsko dovoljuje tudi potek kanalskega sistema v prometnih površinah. S predmetno spremembo optimiziramo sistem odvodnje komunalnih voda in zmanjšamo investicijsko vrednost sistema.

4.3 Odvodnja padavinskih voda iz cest

4.3.1 Opis sistema odvodnje padavinskih odpadnih voda

Sistem odvodnje padavinskih voda poteka vzdolž ceste A in vzdolž ceste B. Območje ceste A se odvodnjava s spojem na obstoječ sistem odvodnje padavinskih voda. Pred spojem na obstoječ kanalski sistem se izvede zadrževalnik, ki preprečuje preobremenitev obstoječega sistema v primeru nalivov večjih intenzitet.

Cesta B se odvaja s predvidenim kanalskim sistemom, ki poteka v cesti in se navezuje na obstoječ kanalski sistem. Predviden kanalski sistem sestavljata 2 kanalska niza. Niz 1 se navezuje na obstoječ sistem na severu območja obravnave Niz 2 pa na jugu območja obravnave. Pred spojem na obstoječ kanalski sistem se izvede zadrževalnik, ki preprečuje preobremenitev obstoječega sistema v primeru nalivov večjih intenzitet.

Kanalski sistem mora biti izveden v vodotesni izvedbe, nanj pa se lahko priključijo le padavinske vode iz cest. Padavinske vode iz privatnih objektov in manipulativnih površin je prepovedano priključevati.

4.3.2 Opredelitev sprememb

V predmetnih strokovnih podlagah, je bila predvidena odvodnja brez zadrževanja. Prav tako je bil predviden le en kanalski niz na cesti B. S predlagano spremembo smo bistveno povečali varnost v primeru nalivov večjih intenzitet.

4.4 Vodovod

4.4.1 Opis sistema vodooskrbe

Predvidena je izvedba vodovodnega sistema v območju ceste A in v območju ceste B. V sklopu dopolnitve smo pripravili rešitev, da se vodovodni sistem v območju ceste B priključuje na obstoječ vod v območju obstoječe lokalne ceste na jugu obravnavanega območja. Vodovod v območju ceste A pa se priključuje na obstoječ vod, kot je bilo to predvideno v strokovnih podlagah.

4.4.2 Opredelitev sprememb

Predmetno spremembo smo predvideli zaradi projektnih pogojev upravljalca vodovodnega omrežja – Mariborski vodovod d.d., ki narekuje ločeno priključitev za obe vodovodni veji. Saj se na predmetnem območju nahajata dve tlačni coni. V primeru ohranitve sistema vodooskrbe iz strokovnih podlag, bi bila potrebna izvedba prečrpališča za dvig tlaka v sistemu.

4.5 Elektro, TK in KRS omrežje

4.5.1 Opredelitev sprememb

Predmetna ureditev ne predvideva sprememb.

5. Zaključek

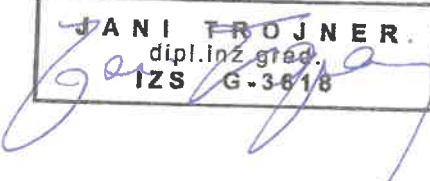
Predlagane dopolnitve strokovnih podlag - *Strokovne podlage za parcelo št. 409/10 in 445/1, k.o. Ranca* ne predstavljajo bistvenih konceptijskih sprememb. Prav tako se ohranja nivo usluge na predmetnem področju.

Spremembe predvsem omogočajo izvedbo ureditev zaradi lažje pridobitve pravice graditi, v nekaterih primerih pa predstavljajo ekonomično in varnejšo rešitev.

Maribor, oktober 2022

Pripravil:

Jani Trojner, dipl.inž.grad.


JANI TROJNER
dipl.inž.grad.
IZS G-3618

G Risbe

Številka projekta	1624
Številka načrta	1624-SPO

G.101	Pregledna situacija	M 1:2500	list 1
G.102	Gradbena situacija	M 1:500	list 2
G.103	Zbirna situacija komunalnih napeljav	M 1:500	list 3

Številka odseka	Arhivska št.	Faza / objekt	Šifra priloge	Prostor za črtno kodo
		004.0106	G	

[illegible]
$$V/\bar{S}=297/594 \text{ (0.18 m}^2\text{)}$$

[illegible]

Zaradi namena iz šestega odstavka 14. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 45/2010 s spremembami in dopolnitvami), t.j. zaradi zagotovitve transparentnosti posla in preprečitve korupcijskih tveganj pri sklepanju pravnih poslov kot zakoniti zastopnik ponudnika v postopku javnega naročanja podajam naslednjo

**IZJAVO
O UDELEŽBI FIZIČNIH IN PRAVNIH OSEB V LASTNIŠTVU PONUDNIKA**

Podatki o ponudniku (pravna oseba, podjetnik, društvo ali drug pravni subjekt, ki nastopa v postopku javnega naročanja):

Firma ponudnika:

GRADNJE BISLIMAJ D.o.o.

Sedež ponudnika (država, ulica in hišna številka, naselje, občina, poštna številka in kraj):

Izseljenska ulica 1, 2310 Slovenska Bistrica

Matična številka ponudnika oziroma davčna številka za druge fizične in pravne osebe - ponudnike, ki niso vpisane v poslovnem registru:

6044921000

Ponudnik je nosilec tihe družbe* (ustrezno označi): DA ☒ NE

Lastniška struktura ponudnika:

1.1. Podatki o udeležbi fizičnih oseb v lastništvu ponudnika, vključno s tihimi družbeniki*:

Fizična oseba 1:

Ime in priimek:

Bislimaj Jetmir, direktor

Prebivališče – stalno, razen če ima oseba začasno prebivališče v Republiki Sloveniji (država, ulica in hišna številka, naselje, občina, poštna številka in kraj):

Izseljenska ulica 1, 2310 Slovenska Bistrica

Delež lastništva ponudnika: **100%**

Tihi družbenik* (ustrezno označi): DA ☒ NE

Fizična oseba 2:

Ime in priimek:

Bislimaj Bekri, prokurist

Prebivališče – stalno, razen če ima oseba začasno prebivališče v Republiki Sloveniji (država, ulica in hišna številka, naselje, občina, poštna številka in kraj):

Izseljenska ulica 1, 2310 Slovenska Bistrica

Delež lastništva ponudnika: **0,00%**

Tihi družbenik* (ustrezno označi): DA ☒ NE

1.2. Podatki o udeležbi pravnih oseb v lastništvu ponudnika, vključno z navedbo, ali je pravna oseba nosilec tihe družbe*:

Naziv pravne osebe: _____

Sedež pravne osebe: _____

Delež lastništva ponudnika: _____

Matična številka ponudnika oziroma davčna številka za druge pravne osebe, ki niso vpisane v poslovnem registru: _____

Pravna oseba je hkrati nosilec tihe družbe* (ustrezno označi): DA NE

pri čemer je pravna oseba v lasti naslednjih fizičnih oseb:

Ime in priimek: _____

Prebivališče – stalno, razen če ima oseba začasno prebivališče v Republiki Sloveniji (država, ulica in hišna številka, naselje, občina, poštna številka in kraj): _____

Delež lastništva ponudnika: _____

Tihi družbenik* (ustrezno označi): DA NE

Če DA, navedite nosilca tihe

družbe*: _____

1.3. Podatki o družbah, za katere se po določbah zakona, ki ureja gospodarske družbe, šteje, da so povezane družbe s ponudnikom:

Naziv pravne osebe: _____

Sedež pravne osebe: _____

Matična številka ponudnika oziroma davčna številka za druge pravne osebe, ki niso vpisane v poslovnem registru: _____

je v medsebojnem razmerju, v skladu s 527. členom ZGD s pravno osebo:

Naziv pravne osebe: _____

Sedež pravne osebe: _____

Matična številka ponudnika oziroma davčna številka za druge pravne osebe, ki niso vpisane v poslovnem registru: _____

povezana na način _____

(ustrezno nadaljuj seznam)

Izjavljam, da sem kot fizične osebe - udeležence v lastništvu ponudnika navedel:

o vsako fizično osebo, ki je posredno ali neposredno imetnik več kakor 5% delnic, oziroma je udeležena z več kot 5% deležem pri ustanovitelskih pravicah, upravljanju ali kapitalu pravne osebe, ali ima obvladujoč položaj pri upravljanju sredstev pravne osebe;

o vsaka fizična oseba, ki pravni osebi posredno zagotovi ali zagotavlja sredstva, in ima na tej podlagi možnost nadzorovati, usmerjati ali drugače bistveno vplivati na odločitve uprave ali drugega poslovnega organa pravne osebe pri odločanju o financiranju in poslovanju.

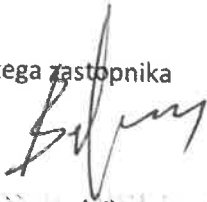
S podpisom te izjave jamčim, da v celotni lastniški strukturi ni udeleženih drugih fizičnih ter pravnih oseb in tihih družbenikov*, ter gospodarskih subjektov, za katere se glede na določbe zakona, ki ureja gospodarske družbe, šteje, da so povezane družbe.

S podpisom te izjave jamčim za točnost in resničnost podatkov ter se zavedam, da je pogodba v primeru lažne izjave ali neresničnih podatkov o dejstvih v izjavi nična. Zavezujem se, da bom naročnika obvestil o vsaki spremembi posredovanih podatkov.

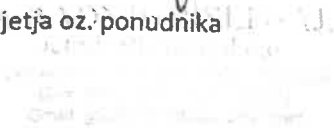
Kraj in datum: **Maribor, 28.09.2026**

Ime in priimek zakonitega zastopnika
Bislimaj Bekri

Podpis zakonitega zastopnika



Žig podjetja oz. ponudnika



Navedba poslovnega subjekta **GRADNJE BISLIMAJ, d.o.o.** (naziv subjekta kot izhaja iz uradnih evidenc)

Poslovni sedež **Izseljenska ulica 1, 2310 Slovenska Bistrica**

Navedba imena in priimka fizične osebe
ali odgovorne osebe poslovnega subjekta **BISLIMAJ BEKRI, prokurist**

izjavljam,

da poslovni subjekt **GRADNJE BISLIMAJ d.o.o.** ni povezan s funkcionarjem in po mojem vedenju ni povezan z družinskim članom funkcionarja na način, določen v prvem odstavku 35. člena* Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo in 158/2020, ZIntPK).

*Izjavo podajam OBČINI PESNICA, Pesnica pri Mariboru 43a, 2211 Pesnica pri Mariboru, v postopku javnega naročanja; in sicer, pred izdajo/sklenitvijo naročilnice/pogodbe za **Izgradnjo enostavnega objekta-pokopališča za raztros pepela v Pernici.***

ŽIG IN PODPIS:

GRA
d
je
B
i
s
l
i
m
a
j
d
o
o
.



Izgradnja enostavnega objekta-pokopališča za raztros pepela v Pernici

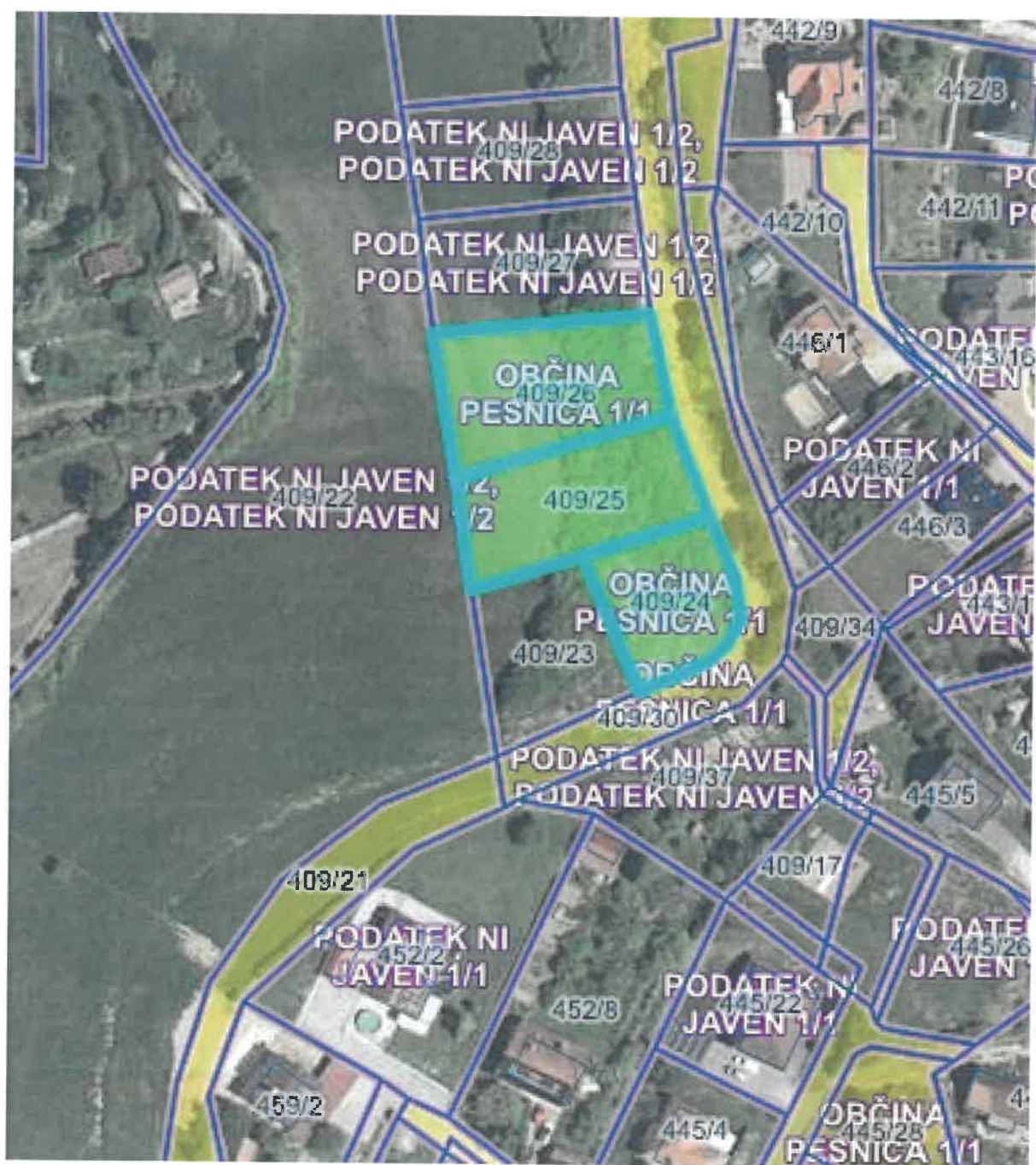
***1. odstavek 35. člena ZIntPK:**

Organ ali organizacija javnega sektorja, ki je zavezan postopek javnega naročanja voditi skladno s predpisi, ki urejajo javno naročanje, ali izvaja postopek podeljevanja koncesij ali drugih oblik javno-zasebnega partnerstva, ne sme naročati blaga, storitev ali gradenj, sklepati javno-zasebnih partnerstev ali podeliti posebnih ali izključnih pravic subjektom, v katerih je funkcionar, ki pri tem organu ali organizaciji opravlja funkcijo, ali njegov družinski član:

- *udeležen kot poslovodja, član poslovodstva ali zakoniti zastopnik ali*
- *neposredno ali prek drugih pravnih oseb v več kot pet odstotnem deležu udeležen pri ustanovitelskih pravicah, upravljanju ali kapitalu.*

IX.

PRIKAZ NEPREMIČNINE





**R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 30.9.2026 - 11:26:21

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 606 409/24

katastrska občina 606 RANCA **parcela** 409/24 (ID 6337245)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 606 RANCA parcela 443/38 (ID 6723551) |
| | katastrska občina 606 RANCA parcela 443/37 (ID 6723552) |
| ID pravice | 12962646 |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 606 RANCA parcela 443/36 (ID 6723573) |
| | katastrska občina 606 RANCA parcela 443/35 (ID 6723572) |
| ID pravice | 12962649 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 16844348
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5884098000
firma / naziv: OBČINA PESNICA
naslov: Pesnica pri Mariboru 043A, 2211 Pesnica pri Mariboru

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



**R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 30.9.2026 - 10:33:57

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 606 409/25

katastrska občina 606 RANCA **parcela** 409/25 (ID 6337247)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 606 RANCA parcela 443/38 (ID 6723551) |
| | katastrska občina 606 RANCA parcela 443/37 (ID 6723552) |
| ID pravice | 12962646 |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 606 RANCA parcela 443/36 (ID 6723573) |
| | katastrska občina 606 RANCA parcela 443/35 (ID 6723572) |
| ID pravice | 12962649 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 16844349
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. **matična številka:** 5884098000
firma / naziv: OBČINA PESNICA
naslov: Pesnica pri Mariboru 043A, 2211 Pesnica pri Mariboru

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



**R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 30.9.2026 - 10:34:24

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 606 409/26
katastrska občina 606 RANCA **parcela** 409/26 (ID 6337242)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjžnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 606 RANCA parcela 443/38 (ID 6723551) |
| | katastrska občina 606 RANCA parcela 443/37 (ID 6723552) |
| ID pravice | 12962646 |
| 2. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |
| na nepremičnini: | katastrska občina 606 RANCA parcela 443/36 (ID 6723573) |
| | katastrska občina 606 RANCA parcela 443/35 (ID 6723572) |
| ID pravice | 12962649 |

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 16844350
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5884098000
firma / naziv: OBČINA PESNICA
naslov: Pesnica pri Mariboru 043A, 2211 Pesnica pri Mariboru
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini