

VESTNIK

LETO XIV

14. AVGUST 2008



Mestne občine Ptuj



ISSN 1318-900X

ŠTEVILKA 8

Vsebina

70. ODLOK

o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj – spremembe in dopolnitve 2007

71. ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za osrednji del območja P11-S1/1 Sovretova pot

72. ODLOK

o spremembah Odloka o ureditvi cestnega prometa na območju Mestne občine Ptuj

73. SKLEP

o razrešitvi in o imenovanju člana Odbora za finance

70.

Na podlagi 52. člena in drugega odstavka 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na seji, dne 29. julija 2008, sprejel

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj – spremembe in dopolnitve 2007

1. člen

(uvodna določba)

Ta odlok določa spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj.

Prostorske sestavine dolgoročnega plana za območje Mestne občine Ptuj so opredeljene v:

- Dolgoročnem planu občine Ptuj za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 11/86, 20/88, 2/90, 12/93, 16/94),
- Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Ptuj za obdobje 1986 - 2000 za območje Mestne občine Ptuj, dopolnjenega v letu 1996 (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/97),
- Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj za odsek hitre ceste Hajdina – Ormož na območju Mestne občine Ptuj ter navezovalno in priključne ceste mesta Ptuj ter za center za ravnanje z odpadki Gajke v Spuhlji (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 1/02),
- Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine

Ptuj, št. 8/04, 9/04 – popravek),

- Uredbi o državnem lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Slivnica – Draženci (Uradni list RS, št. 73/05); (v nadaljnjem besedilu: dolgoročni plan).

Prostorske sestavine srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj so opredeljene v:

- Družbenem planu občine Ptuj za obdobje 1986 - 1990 (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 25/86, 28/86, 12/87, 28/90 – prečiščeno besedilo, 32/90 – popravek, 25/91, 12/93, 16/94),
- Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana občine Ptuj za obdobje 1986 - 1990 za območje Mestne občine Ptuj, dopolnjenega v letu 1996 (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/97),
- Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj za odsek hitre ceste Hajdina – Ormož na območju Mestne občine Ptuj ter navezovalno in priključne ceste mesta Ptuj ter za center za ravnanje z odpadki Gajke v Spuhlji (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 1/02),
- Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/04, 9/04 – popravek),
- Uredbi o državnem lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Slivnica – Draženci (Uradni list RS, št. 73/05); (v nadaljnjem besedilu: srednjeročni plan).

2. člen

(spremembe in dopolnitve dolgoročnega plana)

Spremembe in dopolnitve dolgoročnega plana se nanašajo na spremembe kart v merilu 1 : 5000 (listi Ptuj-10, Ptuj-20, Ormož-12), v merilu 1 : 25000 (karta 1: zasnova primarne rabe prostora, karta 7: zasnova prometnega omrežja) ter na spremembe kart urbanistične zasnove mesta Ptuj v merilu 1 : 5000 (lista Ptuj-10, Ptuj-20).

Vsebina grafičnih prikazov kartografske dokumentacije je prikazana na digitalnih katastrskih načrtih.

3. člen*(spremembe in dopolnitve srednjeročnega plana)*

Spremembe in dopolnitve srednjeročnega plana se nanašajo na spremembe tekstualnega dela in spremembe kart v merilu 1 : 5000 (listi Ptuj-10, Ptuj-20, Ormož-12) in v merilu 1 : 25000 (karta 1: zasnova primarne rabe prostora, karta 7: zasnova prometnega omrežja).

Spremembe namenske rabe prostora se nanašajo na:

- spremembo namenske rabe prostora iz območja najboljših kmetijskih zemljišč in gozda v območje za šport, rekreacijo v Spuhlji,
- spremembo namenske rabe prostora iz območja najboljših kmetijskih zemljišč v območje proizvodnih dejavnosti ob Zagrebški cesti na Ptuj za potrebe mizarske delavnice in odprtega mizarskega skladišča,
- spremembo namenske rabe prostora iz območja prometne infrastrukture in območja proizvodnih dejavnosti v območje najboljših kmetijskih zemljišč, v območje proizvodnih dejavnosti in v mešano območje: v mešano območje se spremeni območje na zahodni strani Zagrebške ceste na Ptuj ob krožišču pri Cestnem podjetju Ptuj za potrebe diskontne trgovine z živili; v območje najboljših kmetijskih zemljišč se spremeni območje med Rogaško cesto in železnico, kjer se izloči območje prometne infrastrukture, ki je bilo predvideno za priključno cesto do Rogaške ceste; v proizvodno območje se spremeni preostali del območja med železniško progo in mešanim območjem ob Zagrebški cesti, kjer se izloči območje prometne infrastrukture, ki je bilo predvideno za priključno cesto do Rogaške ceste,
- spremembo namenske rabe prostora iz dela območja, namenjenega športu, rekreaciji, v mešano območje za potrebe centra osnovne oskrbe z živili na območju severno od srednješolskega centra (Marof).

V točki 5.1.11., to je območje mesta Ptuj, se v prvem odstavku spremeni tabela poselitvenih območij tako:

- za šesto vrsto tabele se vstavi nova vrsta, ki se glasi: »S5 Štuki – Marof 1,80 mešano območje OPPN«,
- sedeminštirideseta vrsta se spremeni in se glasi: »R3 Ob Volkmerjevi cesti 12,70 šolstvo, šport, stanovanja, poslovne dejavnosti OPPN«,
- v devetinšestdeseti vrsti se spremeni površina, tako da se spremenjena devetinšestdeseta vrsta glasi: »P3/1 Ob Zagrebški cesti 43,45 industrija PUP«,
- za enainšedemdeseto vrsto se vstavi nova vrsta, ki se glasi: »P3/4 Ob krožišču Zagrebške ceste in priključne ceste 0,96 mešano območje PUP«.

Obrazložitev kratic za zadnji stolpec tabele (to je za izvedbeni prostorski akt):

OPPN občinski podrobni prostorski načrt,

PUP prostorski ureditveni pogoji.

V točki 5.1.12., to je območje Mestne občine Ptuj izven mesta Ptuj, se v prvem odstavku spremeni tabela poselitvenih območij tako, da se za štirinajsto vrsto tabele vstavi nova vrsta, ki se glasi:

- »R7 Spuhlja 1,10 šport, rekreacija PUP«.

V točki 5.2. Prostorski izvedbeni načrti se v prvem odstavku besedilo alineje »- P11-R3 Stadion ob Volkmerjevi cesti LN« spremeni tako, da glasi: »- P11-R3 Ob Volkmerjevi cesti OPPN«.

V prvem odstavku točke 5.2. Prostorski izvedbeni načrti se za

zadnjo alinejo doda novo alinejo, ki glasi: »- P11-S5 Štuki – Marof OPPN«.

V točki 5.2. Prostorski izvedbeni načrti se v podtočki 5.2.29. P11, P12 Odsek hitre ceste Hajdina – Ormož na območju Mestne občine Ptuj ter navezovalna in priključne ceste mesta Ptuj (objavljeni v odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj za odsek hitre ceste Hajdina – Ormož na območju Mestne občine Ptuj ter navezovalno in priključne ceste mesta Ptuj ter za center za ravnanje z odpadki Gajke v Spuhlji v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj, št. 1/02) spremeni besedilo tako:

- v poglavju 1. Območje po parcelnih številkah se v katastrski občini Ptuj črtajo naslednje parcele: 2100/1, 2097/4, 2097/3, 2097/2, 2097/1, 2095, 4063, 2265, 2264, 2263, 4065/2, 2256, 2253, 2341, 2340, 2311/2, 2310/1, 2310/2, 2303, 2304, 2307, 2308, 2309, 4140, 4134, 4141, 2436, 2437, 2766, 2761/2, 2761/1, 2762/4, 2762/5, 2762/1, 2762/2, 2767/1, 2767/2, 2757/1, 2758, 2759,
- v poglavju 3. Organizacija dejavnosti se tretja alineja četrtega odstavka spremeni tako, da glasi: »priključna cesta od novega krožišča na Zagrebški cesti do priključka na navezovalno cesto Ptuj-jug vzhodno od objektov Perutnine Ptuj, v približni dolžini 0,8 km, z mostom čez Studenčnico«,
- v poglavju 4. Podrobnejša namenska raba površin se četrty odstavek spremeni tako, da glasi: »Priključna cesta od novega krožišča na Zagrebški cesti do priključka na navezovalno cesto Ptuj – jug vzhodno od objektov Perutnine Ptuj prečka plansko enoto P11-P3/1, namenjeno industriji, v nadaljevanju pa se čez kmetijska zemljišča priključi v križišče za Perutnino.«,
- v poglavju 5. Infrastrukturalna omrežja, objekti in naprave se v podpoglavju Kanalizacijsko omrežje drugi stavek prvega odstavka spremeni tako, da glasi: »Na desnem bregu Drave navezovalna cesta Ptuj – jug prečka kanalizacijski kolektor iz Kidričevega, predvideno cestno omrežje pa prečka še več zbiralnih vodov, ki potekajo proti čistilni napravi.«,
- v poglavju 5. Infrastrukturalna omrežja, objekti in naprave se v podpoglavju Plinovodno omrežje v prvem stavku beseda »Rogaške« nadomesti z besedo »Zagrebške«.

V točki 5.2. Prostorski izvedbeni načrti se spremeni besedilo podtočke 5.2.35. P11-R3 Stadion ob Volkmerjevi cesti (objavljeno v odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj, št. 8/04), in sicer tako:

- spremeni se naslov podtočke 5.2.35., in sicer se besedilo »5.2.35. P11-R3 Stadion ob Volkmerjevi cesti« nadomesti z besedilom: »5.2.35. P11-R3 Ob Volkmerjevi cesti«,
- spremeni se podnaslov točke 5.2.35., in sicer se besedilo »PROGRAMSKE ZASNOVE ZA LOKACIJSKI NAČRT ZA POSELITVENO OBMOČJE P11-R3 STADION OB VOLKMERJEVI CESTI« nadomesti z besedilom: »PROGRAMSKE ZASNOVE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA POSELITVENO OBMOČJE P11-R3 OB VOLKMERJEVI CESTI«,
- v poglavju »1. POVRŠINA, MEJE OBMOČJA IN OBODNA PARCELACIJA« se v prvem stavku prvega odstavka besedilo »14,50 ha« nadomesti z besedilom »12,70 ha«,
- v poglavju »1. POVRŠINA, MEJE OBMOČJA IN OBODNA PARCELACIJA« se v drugem stavku prvega odstavka besedilo »6,46 ha« nadomesti z besedilom »4,66 ha«,

- v poglavju »1. POVRŠINA, MEJE OBMOČJA IN OBODNA PARCELACIJA« se v drugem odstavku besedilo druge alineje »na jugu prometnica, ki povezuje Maistrovo ulico in Volkmerjevo cesto« nadomesti z besedilom »na jugu severozahodni rob parcele št. 560/1 k. o. Krčevina pri Ptuj«,
- v poglavju »1. POVRŠINA, MEJE OBMOČJA IN OBODNA PARCELACIJA« se v tretji alineji drugega odstavka črta besedilo »južnem koncu območja P11-R3 («, na koncu tretje alineje se črta en zaklepaj,
- v podpoglavju »Obodna parcelacija območja P11-R3:« se besedilo prvega odstavka nadomesti z novim besedilom, ki glasi: »Izhodiščna točka obodne parcelacije je skrajna zahodna točka parcele 560/1 k. o. Krčevina pri Ptuj. Nato poteka meja obodne parcelacije po severozahodni meji parcele 560/1 k. o. Krčevina pri Ptuj do Volkmerjeve ceste (to je do parcele 995/3 k. o. Krčevina pri Ptuj; vse v nadaljevanju navedene parcele so v k. o. Krčevina pri Ptuj). Tu se meja obrne proti severozahodu in poteka po jugozahodnem robu Volkmerjeve ceste (parcela 995/3) do skupnega stičišča štirih parcel št. 995/3 (Volkmerjeva cesta), 706/4, 529/2 in 706/14.«,
- v podpoglavju »Obodna parcelacija območja P11-R3:« se v prvem stavku drugega odstavka parcelo 706/3 nadomesti s parcelo 706/14,
- v podpoglavju »Obodna parcelacija območja P11-R3:« se besedilo predzadnjega odstavka nadomesti z novim besedilom, ki glasi: »V smeri toka vode (proti jugovzhodu) sledi meja poteku osi struge hudourniškega potoka do podaljšane severozahodne meje parcele 560/1 k. o. Krčevina pri Ptuj, nato pa po podaljšani severozahodni meji parcele 560/1 prečka strugo hudourniškega potoka do izhodiščne točke na skrajni zahodni točki parcele 560/1, kjer se meja območja P11-R3 zaključuje.«,
- v poglavju »2. NAMENSKA RABA« se črta celotno besedilo podpoglavij 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3.,
- v poglavju »2. NAMENSKA RABA« se na koncu podpoglavja 2.1. (za dvopičjem) vstavi besedilo »športu in rekreaciji so namenjene najbolj južne površine območja P11-R3«,
- v poglavju »2. NAMENSKA RABA« se v četrti alineji podpoglavja 2.2.1 črta besedilo », tudi stadiona«,
- v poglavju »3. USMERITVE ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTONSKO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE« se v podpoglavju 3.1.1. črtata celotni druga in tretja alineja,
- v poglavju »3. USMERITVE ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTONSKO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE« se v zadnjem odstavku besedilo »lokacijski načrt« nadomesti z besedilom »občinski podroben prostorski načrt«,
- v poglavju »5. USMERITVE ZA VAROVANJE IN IZBOLJŠANJE BIVALNEGA IN DELOVNEGA OKOLJA« se v četrtem odstavku besedilo »lokacijskega načrta« nadomesti z besedilom »občinskega podrobnega prostorskega načrta«,
- v poglavju »5. USMERITVE ZA VAROVANJE IN IZBOLJŠANJE BIVALNEGA IN DELOVNEGA OKOLJA« se v petem odstavku črta besedilo »(v prihodnosti tudi osvetlitev stadiona)«,
- v poglavju »7. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA« se v četrtem odstavku besedilo »lokacijskega načrta« nadomesti z besedilom »občinskega podrobnega prostorskega načrta«,
- v poglavju »9. ZMOGLJIVOSTI OBMOČJA« se v podpoglavju 9.2. besedilo prve alineje nadomesti z besedilom »ureditev športnih in rekreacijskih površin«,
- v poglavju »9. ZMOGLJIVOSTI OBMOČJA« se v zadnjem odstavku besedilo »lokacijskim načrtom« nadomesti z besedilom »občinskim podrobnim prostorskim načrtom«,

- v poglavju »10. FAZNOST IZVEDBE« se v prvem odstavku besedilo »lokacijskega načrta« nadomesti z besedilom »občinskega podrobnega prostorskega načrta«.

V točki 5.2. Prostorski izvedbeni načrti se za podtočko 5.2.37. doda podtočka 5.2.38., ki glasi:

»5.2.38 P11-S5 Štuki – Marof

PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI ZA ENOTO UREJANJA PROSTORA P11-S5

Za enoto urejanja prostora P11-S5, mešano območje ob Volkmerjevi cesti, je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu OPPN). Do sprejetja OPPN so prostorski izvedbeni pogoji določeni v Odloku o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za območje mesta Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/06); (v nadaljnjem besedilu PUP). Novogradnja objektov in naprav ni možna do sprejetja OPPN.

Usmeritve za izdelavo OPPN za enoto urejanja prostora P11-S5, mešano območje ob Volkmerjevi cesti:

1. POVRŠINA, MEJA OBMOČJA

Enota urejanja prostora P11-S5 leži ob povezovalni cesti med Maistrovo ulico in Volkmerjevo cesto ter ob spremenjenem območju P11-R3 (Ob Volkmerjevi cesti).

Površina enote urejanja prostora P11-S5 meri 1,80 ha.

Območje P11-S5 meji:

- na jugu na povezovalno cesto med Maistrovo ulico in Volkmerjevo cesto (južno od te povezovalne ceste je območje P11-I2 Srednješolski center),
- na vzhodu na Volkmerjevo cesto (preko Volkmerjeve ceste je območje P11-S6/I Rabeljčja vas-zahod),
- na severu na spremenjeno območje P11-R3 Ob Volkmerjevi cesti,
- na zahodu na hudourniški potok (preko potoka je območje P11-S3 Štuki-Bratje Reš).

Obodna parcelacija območja P11-S5:

Izhodiščna točka obodne parcelacije je skrajna južna točka območja, ki jo tvori stik dna jarka hudourniškega potoka z zahodnim robom (mostov) povezovalne ceste Maistrova ulica - Volkmerjeva cesta. Povezovalna cesta med Maistrovo ulico in Volkmerjevo cesto je parcela 995/9 k. o. Krčevina pri Ptuj. Od izhodiščne točke poteka parcelacija v smeri severovzhoda po severnem robu povezovalne ceste do križišča z Volkmerjevo cesto (Volkmerjeva cesta je parcela 995/3 k. o. Krčevina pri Ptuj). Tu se meja obrne proti severozahodu in poteka po jugozahodnem robu Volkmerjeve ceste do severnega vogala parcele št. 560/1 k. o. Krčevina pri Ptuj. Nato se meja obrne proti jugozahodu in poteka po severozahodni meji parcele 560/1 do hudourniškega potoka, nato pa v podaljšku severozahodne meje parcele 560/1 do dna jarka hudourniškega potoka. Tu se meja obrne proti jugovzhodu in v smeri toka vode sledi poteku osi struge hudourniškega potoka do izhodiščne točke, kjer se meja območja tudi zaključuje.

2. NAMENSKA RABA

Območje P11-S5 Štuki-Marof je mešano območje, katero je pretežno namenjeno trgovini.

3. USMERITVE ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTONSKO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE

Morfologija poslovno trgovskega objekta naj sočasno nakazuje njegovo funkcijo in se prilagaja krajevemu izročilu; oblikovanje in izvedbo predlaga idejni projekt, odobri jo služba mestnega arhitekta. Parkirišča so nivojska (možnost garaže), običajnih izmer in s primerno zasaditvijo; zasajeno drevje naj bo tudi protihrupna zaščita. Dostopi in dovozi k objektu in na parkirišča morajo omogočiti večstransko sproščanje (in urgentno praznjenje) območja; zahtevana je prometna preglednost. Obstoječi objekti v območju (trgovina, dom krajanov) se predvidoma ohranijo; OPPN predpiše način urbanističnega urejanja pozidanih zemljišč.

Za posamezne sklope dejavnosti je potrebno zagotoviti ustrezno (predpisano) število zunanjih parkirišč ali garaž, z upoštevanjem močnejšega prometa na obodu območja pozidave. Za potrebe urgentnih poti, gospodarskih dovozov in dostopov morajo biti zagotovljene krožne komunikacije (brez slepih zaključkov). Križišča in dovozi se prilagodijo veljavnim prostorskim dokumentom in prometnim študijam.

Poseben poudarek mora biti namenjen prometni varnosti območja poselitve.

Morebitna regulacija hudourniškega vodotoka mora upoštevati zatečeno stanje in sonaravno oblikovanje (vzdrževanje obstoječih, vzdolžnih in prečnih profilov). Ohranjen mora biti obstoječi habitat. Dodatne zasaditve v odprtem prostoru morajo upoštevati izbor sadik iz vrst avtohtone vegetacije. Drevesna zasaditev in travinje naj omogočata uporabo parkovnih vrednot (posedanje na travi, sončenje, senca dreves).

Velikost in razmerja parcel, predvidenih za pozidavo in skupno prometno ureditev, natančneje določi OPPN.

4. GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA IN GRAJENO JAVNO DOBRO

Predvideti je potrebno komunalne koridorje, v katerih bo potekala večina komunalnih vodov in naprav. Koridorji bi naj praviloma bili levo in desno ob poteh in ostalih komunikacijah.

Vodi morajo potekati striktno v zemlji. Prostoizračni vodi niso dovoljeni.

Večji objekti (npr. transformatorske postaje, razdelilne omarice posameznih omrežij in podobno) se morajo postaviti nevpadljivo, praviloma v sklopu z drugimi objekti; zakriti jih je potrebno z ustrezno izbrano ozelenitvijo.

Pred izdelavo OPPN je potrebno izdelati posebne strokovne podlage, kjer bodo v skladu z izdanimi uradnimi navodili podani poteki in dimenzije vseh predvidenih komunalnih vodov in naprav (elektrika, vodovod, meteorna in fekalna kanalizacija, daljinsko ogrevanje, plin, telefon, distribucija KTV in drugo) in kjer bo potrebno za vse vode določiti najustreznejša mesta priključkov, vse pa usklajeno z zahtevami pristojnih distributivnih organizacij ali služb.

5. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO

Parcelacijo območja bo določil načrt parcelacije, ki je sestavni del OPPN.

Velikost in oblike parcel se v OPPN določijo glede na:

- tipologijo pozidave,
- predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji,
- tlorisno zasnovi,
- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, tako da se zagotovijo pogoji za uporabo in vzdrževanje objektov,
- možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave,
- možnost zagotavljanja dostopa do parcele.

6. CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH DOBRIN

Obravnava območje se nahaja v arheološkem območju Ptuj-levi breg (EŠD 9155).

Arheološki pregled je že bil opravljen.

Pri snovanju novih objektov in mikrolokacij le-teh je potrebno upoštevati smeri dominantnih pogledov na Ptujski grad in bližnje ruralno zaledje.

Obravnava območje leži na tretjem vodovarstvenem območju, ki je opredeljeno z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07).

Ohraniti je potrebno kvalitetna obstoječa drevesa.

V celoti naj bo velik poudarek na kontinuiteti pozidave posameznih sklopov območja.

7. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami morajo biti v celoti upoštevani.

Za zagotavljanje požarne varnosti objektov morajo biti urejeni dovozi za intervencijska vozila ter dostopi za reševalce in evakuacijo.

Pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati naravne omejitve (višino podtalnice, vodovarstveno območje) in temu primerno predvideti ustrezne tehnične rešitve gradnje ter ustrezne tehnične ukrepe pri možnem razlitju nevarnih snovi.

8. VAROVANJE ZDRAVJA

Pri načrtovanju posegov v prostor se upoštevajo pogoji glede varovanja zdravja ljudi.

Ukrepi za varstvo pred požarom morajo biti v celoti upoštevani. Za zagotavljanje požarne varnosti objektov morajo biti urejeni dovozi za intervencijska vozila ter dostopi za reševalce in evakuacijo.

Potrebno je posvetiti pozornost varstvu pred hrupom in v primeru preseganja hrupa predvideti ukrepe za njegovo zmanjšanje. Tudi zaradi dovozov blaga s tovornimi vozili v zgodnjih jutranjih urah je potrebno zagotoviti ustrezne protihrupne ovire nasproti bivalnim območjem. Predvidena izgradnja trgovskega kompleksa je namenjena predvsem osnovni preskrbi prebivalcev območja.

Pri načrtovanju zunanje razsvetljave je potrebno upoštevati njen morebitni moteči vpliv na okolico zunaj obravnavanega območja.

Karta Programske zasnove za lokacijski načrt za območje P11-R3 Stadion ob Volkmerjevi cesti (dodana z odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj, objavljenim v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj, št. 8/04) se nadomesti s karto Programske zasnove za občinski podrobni prostorski načrt za območje P11-R3 Ob Volkmerjevi cesti.

Vsebina grafičnih prikazov kartografske dokumentacije je prikazana na digitalnih katastrskih načrtih.

Karte so sestavni del tega odloka.

4. člen

(prostorski izvedbeni pogoji za spremembe in dopolnitve)

Prostorski izvedbeni pogoji za posege v enotah urejanja P11-P3/1 ob Zagrebški cesti in P11-P3/4 ob krožišču Zagrebške ceste in priključne ceste so določeni v Odloku o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za območje mesta Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/06).

Prostorski izvedbeni pogoji za posege v enoti urejanja P12-R7 Spuhlja so določeni v Odloku o spremembah in dopolnitvah Odloka o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za območje Mestne občine Ptuj izven mesta Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/07).

5. člen

(spremembe površin)

Površine gozdov se zmanjšajo za 0,02 ha, površine najboljših kmetijskih zemljišč se povečajo za 0,37 ha.

6. člen

(sklep o potrditvi)

Pridobljen je sklep ministra za okolje in prostor št. 35016-31/2007/69 z dne 24. 7. 2008 o potrditvi sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj.

7. člen

(pričetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj.

Številka: 350-1/2007

Datum: 29. 7. 2008

*Dr. Štefan ČELAN, s.r.
župan Mestne občine Ptuj*

71.

Na podlagi 61. člena ter 3. odstavka 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07), je Mestni svet Mestne občine Ptuj na 20. seji, dne 22. julija 2008, sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za osrednji del območja P11-S1/1 Sovretova pot

I UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za osrednji del območja P11-S1/1 Sovretova pot (v nadaljevanju: podrobni načrt), ki vsebuje;

- območje podrobnega načrta,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- območja, za katere se projektne rešitve pridobijo z javnim natečajem, kadar je to potrebno,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo in ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
- druge pogoje za izvajanje podrobnega načrta,
- usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta.

2. člen

(prostorske ureditve, ki se načrtujejo s podrobnim načrtom)

S podrobnim načrtom se predvidi prostorska ureditev območja stanovanjske gradnje osrednjega dela Sovretove poti, s pogoji za ureditev zunanjih zelenih in utrjenih površin ter za gradnjo potrebne prometne, energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture.

3. člen

(sestavni deli podrobnega načrta)

Podrobni načrt vsebuje tekstualni in grafični del.

Tekstualni del vsebuje poglavja:

1. opis prostorske ureditve, ki se načrtuje s podrobnim načrtom,
2. umestitev načrtovane ureditve v prostor:
 - vplivi in povezave s sosednjimi območji,
 - rešitve načrtovanih objektov in površin,
 - pogoji in usmeritve za gradnjo,
3. zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja

objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,

4. rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
5. rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave,
6. rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
7. etapnost izvedbe prostorske ureditve,
8. velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
9. usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta.

Kartografski del vsebuje naslednje grafične načrte:

a) Načrti namenske rabe prostora

- | | | |
|--------|--|-----------|
| list 1 | Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj, s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju | 1 : 5.000 |
| list 2 | Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem (geodetski načrt) | 1 : 750 |
| list 3 | Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji | 1 : 750 |
| list 4 | Zazidalna situacija | 1 : 750 |

b) Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

- | | | |
|--------|--|---------|
| list 5 | Prometno omrežje | 1 : 750 |
| list 6 | Energetsko in telekomunikacijsko omrežje | 1 : 750 |
| list 7 | Komunalno omrežje | 1 : 750 |

c) Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave

- | | | |
|--------|-------------------------------|---------|
| list 8 | Ureditve za ohranjanje narave | 1 : 750 |
|--------|-------------------------------|---------|

d) Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

- | | | |
|--------|-------------------------------|---------|
| list 9 | Ukrepi za obrambo ter varstvo | 1 : 750 |
|--------|-------------------------------|---------|

d) Načrti parcelacije

- | | | |
|---------|---|---------|
| list 10 | Načrt parcel in tehničnih elementov | 1 : 750 |
| list 11 | Načrt prikaza površin, namenjenih javnemu dobru | 1 : 750 |

4. člen

(priloge podrobnega načrta)

Priloge podrobnega načrta so:

- izvleček iz strateškega prostorskega akta,
- prikaz stanja prostora,
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- obrazložitev in utemeljitev podrobnega načrta,
- povzetek za javnost,
- spis postopka.

5. člen

(izdelovalec podrobnega načrta)

Podrobni načrt je izdelala družba "Plan B", d.o.o., Gregorčičeva ulica 21/b, 2000 Maribor, pod številko projekta 806/2007, dopolnjeni osnutek v novembru 2007; predlog v maju 2008.

II OBMOČJE PODROBNEGA NAČRTA

6. člen

(območje podrobnega načrta)

Območje podrobnega načrta sovпада z območjem enote urejanja prostora iz občinskega prostorskega načrta.

Osrednji del območja P11-S1/1 Sovretova pot omejujejo:

- na severozahodu obstoječa kmetija z novogradnjo (enodružinska stanovanjska hiša, vseljena leta 2005);
- na severovzhodu asfaltirana cesta, ki v območju predlaganega osrednjega dela poteka vzdolž gozdnega roba;
- na jugovzhodu ožja makadamska cesta, ki povezuje navedeno asfaltirano cesto s širimi enodružinskimi stanovanjskimi hišami, od asfaltirane ceste oddaljenimi okoli 45 m;
- na jugozahodu travnik, ki po približno 15 m preide v strmo padajoče pobočje, naključno poraslo z grmovjem.

Osrednji del območja P11-S1/1 Sovretova pot zajema zemljišča s parcelnimi številkami: 178/6, 178/7, 178/8, 178/9, 178/10, vse k. o. Krčevina pri Ptuj.

Površina osrednjega dela območja P11-S1/1 Sovretova pot meri cca 0,73 ha.

Meja obodna parcelacija osrednjega dela območja P11-S1/1 Sovretova pot:

izhodišče je pri severnem vogalu parcele št. 178/9, pri stiku s parcelama št. 177/1 in 992/16 (asfaltirana cesta). Od izhodišča poteka meja v smeri proti jugovzhodu, po severovzhodnih mejah parcel št. 178/9, 178/10, 178/7, 178/8 in 178/6, vse do skupnega stičišča parcel št. 178/6, 992/16 (asfaltirana cesta) in 179 (makadamska cesta). Od tu dalje poteka meja v smeri jugozahoda oziroma juga po vzhodni meji parcele št. 178/6, vse do skupnega stičišča treh parcel št. 178/6, 179 in 178/5. Nato se meja obrne približno proti zahodu in poteka po skupni meji parcel št. 178/5 in 178/6, ter parcel št. 178/5 in 178/9, do skupnega stičišča parcel št. 178/5, 178/9 in 178/3. V tej točki se obrne proti severozahodu in poteka v tej smeri po skupni meji parcel 178/3 in 178/9, do stičišča s parcelo 177/2; tu se obrne v smeri proti severovzhodu in poteka po severozahodni meji parcele št. 178/9 do izhodišča, kjer se meja osrednjega dela območja P11-S1/1 Sovretova pot tudi zaključi. Vse našteje parcele se nahajajo v katastrski občini Krčevina pri Ptuj.

Obseg območja urejanja je razviden iz kartografskega dela podrobnega načrta "Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem (geodetski načrt)" (list številka 2), in tudi "Načrt parcel in tehničnih elementov" (list številka 10).

7. člen

(trajne inčasne ureditve)

Vsi s podrobnim načrtom predvideni posegi glede gradnje stavb so trajni. Razvidni so iz kartografskega dela podrobnega načrta "Zazidalna situacija" (list številka 4).

Začasne ureditve so predvsem:

- zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč;
- organiziranje prometa v času gradnje tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala;
- zagotavljanje nemotene komunalne oskrbe sedanjim uporabnikom preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav oziroma njihovih začasnih navezav.

III ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

8. člen

(funkcije in oblikovanje območja podrobnega načrta)

Namembnost (funkcija) območja:

- osrednji del območja P11-S1/1 Sovretova pot je namenjen stanovanjem (bivanju) in tudi značaju poselitve primernim poslovnim dejavnostim;
- zaradi sožitja bivanja stanovalcev in morebitnih poslovnih dejavnosti je zahtevano nehrupno (mirno) okolje;
- dovoljene bodo le mirne in ekološko nesporne poslovne dejavnosti; torej takšne, ki bodo prilagojene značaju poselitve;
- dodaten pogoj je, da so izbrane dejavnosti tudi prometno nemoteče (niso možne dejavnosti, ki so vezane na nesorazmerne velikosti motornih in drugih vozil in dejavnosti, ki imajo za posledico pogostost pojavljanja vozil).

Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih gradbenih parcel na lastnih zemljiščih. Predstavljajo zunanjo ureditev okoli predvidenih stanovanjskih objektov, do bočnih ograj parcel. Za zasaditev zelenih površin se naj uporabijo avtohtone travne, zeliščne, grmovne in drevesne vrste. Vzdrževanje le-teh se predvidi tako, da je ugodno za ohranjanje biodiverzitete. Izbor rastlin za zasaditev mora upoštevati higienske in oblikovalske funkcije, ter drevesnih in grmovnih vrst, ki so odporne na klimatske in specifične rastne razmere.

Zelene površine, ki se nahajajo med jugozahodno mejo območja urejanja in na obe strani podaljšano jugozahodno linijo parcel št. 178/7, 178/8 in 178/10, vse k. o. Krčevina pri Ptuj, se lahko iz območja urejanja izločijo.

Morebitni nasipi v ureditvi okolice morajo biti oblikovani z blagim naklonom in zatravljeni oziroma zasajeni z grmovnicami. Naklon mora biti speljan tako, da padavinska voda ne odteka na zemljišča, ki niso v lasti investitorja.

9. člen

(funkcije in oblikovanja objektov in naprav)

Funkcije in oblikovanja objektov in naprav (zazidalna zasnova):

- zazidalna zasnova je razvidna iz kartografskega dela podrobnega načrta "Zazidalna situacija" (list številka 4);
- predvideni so štirje prostostoječi individualni stanovanjski objekti (enodružinske hiše z oznakami A, C, D in E);
- predviden je eden sestavljen enostavni oziroma nezahtevni objekt (nadstrešek, garaža, lopa itd) (oznaka objekta B);
- stanovanjske stavbe naj bodo pritlične ali enonadstropne, lahko so s kletjo in z možnostjo izkoristitve podstrešja; dovoljena etažnost je tako (K)+P+M ali tudi (K)+P+1N, s skupno etažno površino od cca 300 m² do cca 450 m²;

- ena (ali več) garaž za osebna vozila je praviloma v sklopu stanovanjskega objekta; te garaže so lahko zgrajene kot samostojen objekt ali tudi v sklopu sestavljenega enostavne-ga oziroma nezahtevnega objekta;
- dopuščena je postavitev tudi drugih enostavnih oziroma nezahtevnih objektov za lastne potrebe, v skladu z veljavnimi predpisi;
- upoštevati je potrebno vse običajne zahteve glede umestitve objekta v prostor, poenotenja smeri slemen in naklonov strešin, razen če so v skladu s tem odlokom dovoljena določena odstopanja;
- oblikovanje objektov in izbira materialov mora biti podrejena krajevnim značilnostim;
- usklajena naj bo končna urbanistična in arhitekturna oblika celotnega naselja.

Kapacitete območja:

- število vseh objektov v okviru opisanih tlorisnih gabaritov: 4 - 5
- predvidena skupna bruto etažna površina nad nivojem terena: do 1.260 m².

Opredelitev faktorjev:

- FZ (faktor zazidanosti gradbene parcele) znaša do 0,6;
- FI (faktor izrabe gradbene parcele) znaša do 1,2.

10. člen

(funkcije in oblikovanja javnih zelenih in drugih površin)

Zunanji prostor je zasnovan kot:

- ulični prostor za varno gibanje pešcev in nemoten motorni promet ter mirujoči promet,
- (skupna) ozelenjena površina za ureditev brežine,
- interni vrtovi na notranji strani parcel.

Ulični prostor je zasnovan kot dostavni prometni prostor za stanovalce območja in pri objektih z mirno obrtjo tudi za stranke obrtnih programov. Med voziščem in ograjo parcel je pas zelenice za infrastrukturo (možen je pločnik).

11. člen

(lege in velikosti objektov na zemljišču z njihovo funkcionalno, tehnično in oblikovno zasnovo s pogoji za projektiranje)

Lociranje objektov mora upoštevati oblikovanost terena. Ustrezna usmeritev slemena daljšega dela stavbe je praviloma severovzhod - jugozahod.

Objekti morajo biti z eno daljšo stranico za 4,0 m (lahko so tudi več) odmaknjeni od severozahodne ali jugovzhodne parcelne meje. Najmanjši odmik stavbe od roba cestnega telesa znaša 5,0 m.

Posamezno stanovanjsko stavbo se dopušča graditi v oddaljenosti 4 m in več od parcelnih mej brez posebnih pogojev. Bliže parcelni meji se dopušča graditi, če to narekuje oblikovanost terena, zadoščeno pa mora biti sanitarnim in požarnim zahtevam oziroma ne smejo s tem biti prizadete koristi sosedu.

Objekt ali enostavni objekt, ki se gradi proti sosednjemu objektu na manjši razdalji, kot je višina višjega od objektov, mora imeti proti temu sosednjemu objektu ali enostavnemu oziroma nezahtevnemu objektu požarni zid ali pa mora biti s tehničnimi ukrepi onemogočen prenos požara z objekta na objekt.

Razmerje tlorisnih stranic osnovnega pravokotnika enodružinskega stanovanjskega objekta oziroma daljšega kraka takega objekta L ali T oblike se dopušča v razmerju vsaj 1:1,25, ki ga je dopustno dograjevati na daljši strani (izjeme od teh določil dovoljuje odlok v 27. členu).

Predvideni gabariti objektov (določeni so v 13. členu) imajo možnost širitve oziroma povečanja ob straneh, ki so oddaljene 4 ali več metrov od sosednje posestne meje parcele, ki ne pripada istemu lastniku, in v etažnosti, enaki osnovnemu objektu.

Strehe:

- streha stavbe mora biti v celoti ali v večjem delu simetrična dvokapnica v naklonu od 35 - 45 stopinj, s slemenom vzporednim daljši stranici stavbe;
- možne so izvedbe podstrešnih oken (frčad) ali strešnih oken v naklonu strešine;
- streha nad vhodnim ali drugim poudarjenim delom stavbe se dopušča prekrivati s posebno oblikovanimi strehami, tudi ravnimi;
- streha nad samostojno stoječo garažo ali nad nadstreškom, namenjenim za zaščito osebnih motornih vozil, je lahko tudi ravna ali izvedena v minimalnem naklonu.

Gradbena meja je črta, ki jo novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje oddaljeni v notranjost zemljišča.

Dimenzije objektov (možno je dotikanje gradbene meje) in njihova lega oziroma smeri povečave stavbe so opredeljene v kartografskem delu podrobnega načrta "Načrt parcel in tehničnih elementov" (list številka 10).

Tipologija objektov ni natančno predpisana. Oblikovni princip, izbor materialov in barv naj bo pri vsakem objektu usklajen. Fasade objektov so praviloma zasnovane kot klasična zvočna izolativna fasada z vmesnim prezračevalnim slojem. Konstrukcija morebitnih balkonov objektov je praviloma armiranobetonska, medtem ko so pergole oziroma senčila na terasah objektov kombinacija lesa in kovine.

12. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih oziroma nezahtevnih objektov)

Dovoljena je gradnja in ureditev naslednjih enostavnih oziroma nezahtevnih objektov:

- objekti za lastne potrebe:
 - garaža za osebna motorna vozila,
 - nadstrešek pred vhodom v objekt za zaščito osebnih motornih vozil in koles,
 - uta oziroma senčnica, namenjena sedenju in počitku,
 - steklenjak, s steklom pokrit prostor, za gojenje rastlin ali narejen kot zimski vrt,
 - drvarnica,
 - pritlična lopa, namenjena shranjevanju vrtno opreme in orodja,
 - bazen za kopanje,
 - rezervoar za UNP ali nafto, s priključkom na objekt,
 - nepretočna ali pretočna greznica,
 - mala komunalna čistilna naprava,
 - zbiralnik za kapnico,
 - utrjena dvorišča do površine 300 m²;
- ograje (tudi medsosedska ograja);
- oporni zid oziroma škarpa;

- urbana oprema.

Pri umestitvi enostavnih oziroma nezahtevnih objektov v prostor je potrebno upoštevati določila predpisa o vrstah objektov glede na zahtevnost (oziroma takrat veljavnega predpisa).

V kolikor pa predvideni nezahtevni objekt ne bo izpolnjeval s predpisom določenih pogojev, ki bodo veljali v času njegove gradnje, ga je možno uvrstiti med manj zahtevne objekte.

13. člen

(gabariti stavb)

Predvideni tlorisni gabariti objektov (dopustna odstopanja so opredeljena v 27. členu):

- stanovanjski objekt A:
 - tlorisna velikost 9,00 m x 12,00 m, z možnostjo širitve oziroma njenega povečanja do končne velikosti 9,00 m x 18,00 m;
- sestavljeni enostavni oziroma nezahtevni objekt B (nadstrešek, garaža, lopa itd):
 - tlorisna velikost 9,00 m x 12,00 m, z možnostjo širitve oziroma njenega povečanja do končne velikosti 9,00 m x 18,00 m;
 - pri izračunu faktorja pozidanosti se seštejejo površine vseh objektov za lastne potrebe in prištejejo površini stavbe, h kateri so bili zgrajeni;
- stanovanjski objekt C:
 - tlorisna velikost 12,00 m x 16,00 m, z možnostjo širitve oziroma njenega povečanja do končne velikosti 16,00 m x 20,00 m;
- stanovanjski objekt D:
 - tlorisna velikost 16,40 m x 18,00 m, z možnostjo širitve oziroma njenega povečanja do končne velikosti 16,40 m x 20,00 m;
- stanovanjski objekt E:
 - tlorisna velikost 9,00 m x 12,00 m, z možnostjo širitve oziroma njenega povečanja do končne velikosti 13,00 m x 16,00 m.

Objekti morajo ostati znotraj območja, omejenega z gradbeno mejo največje možne širitve objektov, pri kateri se nato upoštevajo dovoljena odstopanja.

Višinski gabariti objektov ter kote terena in vhodov:

- etažnost: (K) + P + M oziroma (K)+P+1N, (pri bruto etažni višini 3,00 m);
 - vsaka povečava, ki bi odstopala od predvidenih gabaritov, ni dopustna;
- kleti se dopuščajo, tudi na nagnjenih terenih, le v povsem ali najmanj do 2/3 vkopani izvedbi;
- višinske kote vhodov v objekte in uvozov na severovzhodni strani območja se prilagodijo končni višinski ureditvi prometnih povezav.

14. člen

(pogoji za oblikovanje zunanje ureditve na parceli)

Funkcije in oblikovanja zunanjih zelenih in drugih površin na parceli:

- zemljiške parcele so lahko različnih velikosti in z različno uporabo oziroma funkcijo (stavbišče, bivalni vrt, zelenica in podobno); posameznemu investitorju bi naj praviloma pripadala povečana skupna površina zemljišča in to od cca 1.000 m² do cca 2.000 m²;
- velikost in oblika gradbene parcele je določena s kartograf-

- skim delom podrobnega načrta;
- dostopi in dovozi na posamezno gradbeno parcelo so z obstoječe javne poti, potekajoče ob severovzhodni meji območja podrobnega načrta;
- pred posameznim bivalnim objektom se na površinah, ki pripadajo objektu, ustrezno uredijo dostopi, dovozi, parkirišča in druge utrjene manipulativne površine;
- parkirna mesta so lahko urejena kot nepokrita, pokrita ali garaže;
- obstoječa starejša kvalitetna drevesa je potrebno v čim večji možni meri ohraniti;
- nova individualna obhišna zasaditev mora biti izvedena z avtohtonimi drevesnimi vrstami sadnega in drugega drevja;
- na mejah med posameznimi lastniškimi parcelami smejo biti zasajene žive meje, vendar le kot pas oblikovane avtohtone vegetacije;
- ograje (tudi medsosedske) in oporni zidovi so dovoljeni pod naslednjimi pogoji:
 - ograje so lahko kovane, žičnate, lesene (vse te so lahko tudi z betonskim ali kamnitim podstavkom in stebri), ali pa grmovne živice, z dodano vmesno žičnato ograjo;
 - ograja naj ne presega višine 1,4 m;
 - ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin;
 - podporni zid je dovoljen le v primeru, ko niso možna druga zavarovanja brežin;
 - podporni zid mora biti obdelan z naravnimi materiali in praviloma zasajen s plezalkami.
- območje predvidene ozelenitve brežine na jugozahodnem delu območja urejanja naj bo zasajeno z grmovnicami in drevesi, ki imajo močan koreninski sistem (za izboljšanje statike brežine).

Ureditev zunanjih površin je razvidna iz kartografskega dela podrobnega načrta "Zazidalna situacija" (list številka 4).

IV OBMOČJA, ZA KATERA SE PROJEKTNE REŠITVE PRIDOBIMO Z JAVNIM NATEČAJEM, KADAR JE TO POTREBNO

15. člen

(pridobitev projektnih rešitev z javnim natečajem)

V območju podrobnega načrta ni predvideno pridobivanje projektnih rešitev z javnim natečajem.

V NAČRT PARCELACIJE

16. člen

(merila in pogoji glede določanja velikosti gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč)

Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji ali je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki bodo služile takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

Velikost gradbene parcele oziroma funkcionalnega zemljišča mora omogočiti normalno gradnjo, uporabo in vzdrževanje objekta, zagotovljene morajo biti vse običajno potrebne površine za dejavnost v predvidenem objektu. Razmerje med zazidanim in nezazidanim delom parcele praviloma ne sme biti manjše kot 50:50, ob upoštevanju potreb posameznega

investitorja.

Gradbena parcela za stanovanjski objekt mora vsebovati zemljišče za lego objekta in morebitnih enostavnih objektov, zemljišče za gospodarsko dvorišče (dovoz, parkiranje, dovoz kuriva, shranjevanje smeti pred odvozom, morda prostor za sušenje perila, selitvena vozila, komunalna vozila pri praznjenju greznic), zemljišče za ureditev pešpoti, ograje oziroma funkcionalnega zelenja in podobno.

Velikost gradbenih parcel oziroma funkcionalnih zemljišč samostojnih stanovanjskih hiš praviloma ne sme presegati 1.000 m² (razen pri objektu D), in ne biti manjša kot 500 m².

Pri določanju velikosti gradbene parcele oziroma funkcionalnega zemljišča se upoštevajo predvsem naslednji dejavniki:

- lega parcele,
- velikost, namembnost in zmogljivost objekta,
- orientacija prostorov in tlorisna zasnova objekta,
- orientacija zemljišča, konfiguracija terena,
- lega in odmiki sosednjih stavb,
- odmik od ceste, gradbene linije in posestnih mej,
- ureditev komunalnih naprav in priključkov,
- ureditev dostopov, parkirnih mest in utrjenih površin ob objektih ter
- ureditev ograj oziroma funkcionalnega zelenja.

17. člen

(načrt parcelacije)

Gradbena parcela oziroma funkcionalno zemljišče k novim (predvidenim) objektom je določena z načrtom gradbenih parcel, ki je sestavni del tega OPPN.

Mejne točke gradbenih parcel in objektov so razvidne iz grafičnih prilog podrobnega načrta (glej karto "Načrt parcel in tehničnih elementov" - list številka 10).

Površine gradbenih parcel smejo odstopati do 5 %.

Zemljiške parcele v območju podrobnega načrta imajo naslednje parcelne številke:

178/6,	1.098 m ²	(objekt A - stanovanjska hiša)
178/8,	1.030 m ²	(objekt B - sestavljeni enostavni oziroma nezahtevni objekt)
178/7,	1.133 m ²	(objekt C - stanovanjska hiša)
178/10,	1.693 m ²	(objekt D - stanovanjska hiša)
178/9,	2.372 m ²	(objekt E - stanovanjska hiša 997 m ² , ozelenjena brežina je ostanek z razliko);

površina skupaj: 7.320 m²,
vse k. o. Krčevina pri Ptuj.

Površine gradbenih parcel v območju podrobnega načrta merijo:

objekt A - stanovanjska hiša	500 m ²	del 178/6,
objekt B - sestavljeni objekt	500 m ²	del 178/8,
objekt C - stanovanjska hiša	700 m ²	del 178/7,
objekt D - stanovanjska hiša	1.450 m ²	del 178/10,
objekt E - stanovanjska hiša	700 m ²	del 178/9,

vse k. o. Krčevina pri Ptuj.

18. člen (javno dobro)

Javno dobro je obstoječa javna pot JP 828481 Kirbiš Krčevina pri Ptuj - Sovretova pot (zemljišče s parcelno številko 992/16), ki pa se sicer nahaja izven območja obdelave.

V kolikor bo izvedena rekonstrukcija javne poti na predpisano širino, bo od vsakokratnih lastnikov zemljišč s parcelnimi številkami 178/6, 178/7, 178/8, 178/9, 178/10, vse k. o. Krčevina pri Ptuj, potrebno pridobiti (odkupiti) ustrezen pas tega zemljišča za izvedbo predvidenega posega.

Sicer pa bi bilo potrebno ob tej javni poti, na njeni jugozahodni strani (in še pred njeno morebitno rekonstrukcijo) zagotoviti vsaj 1,0 m širok koridor z omejeno lastniško pravico zaradi izgradnje ali obnove objektov in omrežij komunalne ter energetske infrastrukture.

Ureditev javnega dobra je razvidna iz kartografskega dela podrobnega načrta "Načrt prikaza površin, namenjenih javnemu dobru" (list številka 11).

VI ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

19. člen (etapnost izvedbe)

Načrtovana ureditev zunanjih in prometnih površin ter ureditev pripadajoče komunalno energetske infrastrukture se izvede etapno. Posamezna etapa mora predstavljati funkcionalno zaključeno celoto, ki lahko služi svojemu namenu tudi brez izvedbe ostalih delov prostorske ureditve.

Pri objektih predstavlja etapo gradnja posameznega objekta z vso potrebno zunanjo ureditvijo. Izvaja se postopno. Vendar stanovanjskih ali poslovno stanovanjskih stavb ni možno pričeti uporabljati, dokler javna gospodarska infrastruktura nima predpisanega dovoljenja.

Namembnost zemljišč do vzpostavitve gradbene parcele ostaja enaka sedanji. Do tedaj so možne le tiste gradnje in prostorske ureditve, ki ne potrebujejo gradbenega dovoljenja.

VII REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

20. člen (varstvo kulturne dediščine)

Podrobni načrt se nahaja izven območij zavarovane in varovane kulturne dediščine. Sodelovanje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije ni predvideno.

VIII REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

21. člen (varstvo okolja in naravnih virov)

1. Splošno:

V času gradnje je treba upoštevati vse predpisane okoljevarstvene ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov.

2. Varstvo vode in podtalnice:

Ureditveno območje P1-S1/1 Sovretova pot se nahaja v širšem območju z oznako "VVO III" zalog pitne vode na Dravskem polju (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja, Uradni list RS, št. 59/07), zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

Pri izdelavi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo zahtevnih in manj zahtevnih objektov in pri vlogi za pridobitev vodnega soglasja za gradnjo enostavnih objektov, če gre za gradnjo na vodovarstvenem območju, je potrebno dosledno upoštevati Pravilnik o gradnjah na vodovarstvenih območjih, ki se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja in o dokumentaciji, ki je potrebna za pridobitev vodnega soglasja (Uradni list RS, št. 62/04).

Za obravnavano območje je načrtovan ločen sistem odvajanja za padavinske in komunalne vode iz objektov. Za odvajanje komunalnih odpadnih voda se (do izgradnje javnega kanalizacijskega sistema) predvidi pri posameznem objektu ali vodotesna biološka greznica brez odtoka ali mala čistilna naprava.

Odvajanje čistih padavinskih voda z utrjenih površin in strešin je potrebno urediti v skladu z 92. členom Zakona o vodah (ZV-1, Uradni list RS, št. 67/02, 102/04-ZGO-1-UPB1, 2/04-ZZdr-A in 41/04-ZVO-1) in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike.

Padavinske vode s strehe in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi, se naj speljejo direktno v tla s ponikanjem; odvodnjavanje padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih površin pa je potrebno urediti preko peskolofov in lovilcev olj.

Prepovedano je izlivanje nevarnih kemikalij ali tekočih nevarnih odpadkov v tla, vode ali kanalizacijo.

V času gradnje morajo biti dejavnosti omejene na zemljišče, na katerem ima posamezni investitor pravico razpolaganja. Pri ravnanju v času gradnje je treba upoštevati določila 24. člena tega odloka ter predpise s področja varovanja okolja.

Z rodovito plastjo tal, ki se odstrani z matične podlage, je treba med gradnjo in po izgradnji zagotoviti racionalno ravnanje. Prst mora biti odstranjena tako, da bo ohranjena njena plodnost in količina. Preprečiti je potrebno mešanje mrtvice in živice.

3. Varstvo zraka:

Posamezni objekti se praviloma ogrevajo na kurilno olje ali plin (lahko sicer tudi na elektriko ali na druge alternativne vire).

Prezračevanje vseh delov posameznega objekta se lahko izvede naravno ali prisilno, pri čemer je treba zagotoviti odvod dimnih plinov nad strehe ali terase objektov.

4. Varstvo pred hrupom:

V ureditvenem območju je dovoljena mejna raven hrupa 54 (dB(A)) ponoči in 64 (dB(A)) podnevi oziroma ne sme presegati z veljavnimi predpisi dovoljene ravni.

Za zmanjšanje obremenitev okolja in objektov v območju urejanja pred hrupom je treba uporabiti aktivne in pasivne

protihrupne zaščite.

5. Osončenje:

Pri projektiranju objektov je treba upoštevati predpise, ki urejajo to področje.

6. Ravnanje z odpadki:

Odvoz in zbiranje odpadkov je potrebno urediti v skladu s predpisom o ravnanju z odpadki in predpisom, ki ureja ravnanje z embalažo.

22. člen

(ohranjanje narave)

Na ureditvenem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost. Za območje izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja nista potrebni. Prav tako v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za objekt na tem območju pridobitev naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja ni potrebna.

V času gradnje mora investitor vzdrževati obstoječo avtohtono vegetacijo, ki je element obstoječega krajinskega urejanja, istočasno pa ima tudi vizualno ločevalno vlogo med različnimi objekti ali pozidavami.

IX REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

23. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)

Ukrepi za obrambo:

Za območje urejanja ni predvidenih ukrepov za obrambo.

Geotehnični pogoji:

V kolikor to narekuje erozivnost ter plazovitost terena, je potrebno pred pričetkom gradnje pridobiti geotehnične pogoje za vsak predviden objekt ter temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje.

Zaščita pred požarom:

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja pri požaru,
- odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila in gasilce,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje, ki so jih podali pristojni nosilci urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

Investitorji objektov, za katere bo ob upoštevanju Priloge 1 iz Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 132/06) pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja

obvezna izdelava študije požarne varnosti, so pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja, dolžni pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam od Ministrstva za obrambo, Uprave RS za zaščito in reševanje.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz kartografskega dela lokacijskega načrta "Ukrepi za obrambo in varstvo" (list številka 9).

X POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

24. člen

(pogoji za prometno urejanje)

Splošni pogoji za prometno urejanje:

Vse prometne površine so utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska. Površine vozišč so protiprašno utrjene.

Minimalne potrebne širine vozišča javne poti in radiji uvozov k posameznim objektom morajo biti v skladu s tehničnimi normativi oziroma predpisom o projektiranju cest.

Na cestnem omrežju je potrebno izvesti ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo, v skladu z veljavnimi zakonskimi in podzakonskimi predpisi.

Glavni dostopi do objektov, površine za pešce, parkirni prostori ter druge površine in objekti morajo biti urejeni tako, da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi.

Motorni promet:

Motorni promet je urejen dvosmerno in poteka po obstoječi javni poti JP 828481 Kirbiš Krčevina pri Ptuj - Sovretova pot, ki se bi morala razširiti na potrebno širino. Predvideni (optimalni) prečni prerez razširjene "Sovretove poti" bi naj bil:

- 5,50 m široko vozišče za dvosmerni mešani motorni, kolesarski promet in peš promet,
- 1,00 m širok zeleni pas za infrastrukturo na vsaki strani ulice.

Kolesarji:

Kolesarski promet poteka po vozišču javne poti.

Pešci:

Zaželeno je, da bi se hoja pešcev vzdolž območja urejanja odvijala po pločniku ob javni poti, ki mora biti višinsko ločen od vozišča. Na pločniku je potrebno zagotoviti tudi neovirano gibanje funkcionalno oviranih oseb.

Mirujoči promet:

Za predvidene stanovanjske in morebitne stanovanjsko-poslovne objekte so površine za mirujoči promet urejene na gradbeni parceli, pripadajoči objektu. Število parkirnih mest je določeno na podlagi prostorskih možnosti pred objekti. Za večje potrebe se širijo parkirne površine na lastno parcelo investitorja.

Prometna ureditev je razvidna v kartografskem delu podrobnega načrta "Prometno omrežje" (list številka 5).

25. člen

*(leže, zmogljivosti ter poteki objektov in omrežij
gospodarske javne infrastrukture in grajenega
javnega dobra s pogoji za projektiranje)*

1. SPLOŠNI POGOJI:

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

- območje urejanja mora biti opremljeno vsaj z minimalno komunalno opremo, ki obsega omrežje in naprave za oskrbo s pitno vodo, omrežje in naprave za oskrbo z električno energijo, omrežje in naprave za ločeno odvajanje komunalnih odpadnih in meteoritnih voda ter urejeno zbiranje in odstranjevanje komunalnih odpadkov;
- vsi primarni in sekundarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje. Upoštevati je potrebno predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetskih vodov ter naprav;
- kjer bo javno omrežje potekalo po površinah v zasebni lasti, bo moral lastnik zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javne komunalne in energetske infrastrukture na njegovem zemljišču, upravljalec pa bo moral od lastnika pridobiti služnostno pravico;
- gradnja komunalnih in energetskih naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev, in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega oziroma energetskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za ureditveno območje;
- na območjih, kjer je predvidena gradnja kanalizacije, mora biti odtok fekalnih odpadnih vod začasno speljan v večprekatno greznico brez odtoka, po izgradnji pa je obvezen priključek na kanalizacijo;
- obstoječe komunalno in energetske infrastrukture je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi;
- izvedeni objekti morajo biti priključeni na obstoječe in na novo izvedeno komunalno in energetske infrastrukturno omrežje po pogojih pristojnih upravljavcev.

2. KANALIZACIJSKO OMREŽJE:

2.1. Odvajanje komunalnih odpadnih in padavinskih voda na območju podrobnega načrta do izgradnje sistema javnega kanalizacijskega omrežja

Na območju še ni zgrajenega sistema javne kanalizacije, zato je obvezna izgradnja lastnih objektov za čiščenje fekalnih odpadnih vod (to so lahko posamezne ustrezno dimenzionirane večprekatne vodonepropustne greznice na praznjenje /brez iztoka/ ali pa male čistilne naprave s kapaciteto 5-10 PE).

Če tako določa predpis, si je lastnik objekta za gradnjo greznice ali čistilne naprave dolžan pridobiti upravno dovoljenje.

Greznice ali čistilne naprave je potrebno redno vzdrževati in prazniti, v skladu z veljavnimi predpisi. Lokacije greznice in ponikalnic se naj izbere na severovzhodni strani objektov ob obstoječi asfaltirani poti. S tem bo omogočen dostop do greznice in ponikalnic s težkimi komunalnimi vozili za čiščenje in praznjenje.

Čista padavinska voda, ki odteka s strehe objekta, drenažna voda, izviri, podtalnica, voda iz bazenov, prelivna voda iz vodohramov (kapnica), ne sme biti speljana v greznico. Te vode morajo biti pri stanovanjskih objektih preko peskolovov odvedene v ponikalnice (varianta: deloma v rezervoarje za kapnico) in/ali - po njeni izgradnji - v meteoritno kanalizacijo. Odvajanje padavinskih vod s cest bo preko lovilcev urejeno v ponikanje. Ponikalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Če ponikanje ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, je potrebno padavinske vode speljati razpršeno po terenu, pri tem pa mora biti ureditev odvodnje biti načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazovitega in erozijsko ogroženega območja. (V primeru odvodnje po erozijsko nestabilni ali plazoviti brežini je treba predvideti odvodnjo po kanaletah ali drugače utrjenih muldah.)

2.2. Odvajanje komunalnih odpadnih in padavinskih voda na območju podrobnega načrta po izgradnji sistema javnega kanalizacijskega omrežja

Po izgradnji javne kanalizacije je priključitev nanjo obvezna za vse lastnike objektov na območju pod pogojem, da je tehnično izvedljiva in da odpadne vode na iztoku izpolnjujejo s predpisi določene pogoje. Za priključitev na kanalizacijsko omrežje je potrebno upoštevati ustrezne pogoje upravljalca omrežja.

Priključitev obstoječih objektov na javno kanalizacijo se mora izvesti v roku 6 mesecev po njeni izgradnji.

Pred priključitvijo na novozgrajeno javno kanalizacijo, je lastnik objekta v predpisanem roku dolžan greznico opustiti, jo na lastne stroške izprazniti, očistiti, dezinficirati in zasuti ali uporabiti po navodilih upravljalca omrežja. Lastnik objekta mora omogočiti upravljalcu kanalizacijskega omrežja nadzor pri in po opustitvi greznice.

Določila gornjega odstavka se smiselno uporabljajo tudi pri opustitvi male čistilne naprave.

Po izgradnji javnega fekalnega kanalizacijskega omrežja in je objekt možno nanj priključiti, ni dovoljena gradnja novih greznice.

Metorna kanalizacija obsega odvod čistih meteoritnih vod s strešin objektov. Strešne vode z objektov se vodijo preko strešnih vertikal in peskolovilcev v kanalizacijo. Talni odtoki iz garaž in odtoki s parkirišč morajo vanjo biti speljani preko lovilcev olj. Meteoritne vode cest se vodijo v kanalizacijo preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilca olj. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2). Padec meteoritne kanalizacije je najmanj 0,5 %, pri profilu cevi DN 200 (PVC ali PE).

3. VODOVODNO OMREŽJE:

Ob obravnavanem območju poselitvenega načrta poteka obstoječi vodovodni cevovod premera 6/4" (PE 63), ki je

speljan preko obstoječe prečrpalnice. Obstoječi cevovod in obstoječa prečrpalnica ne bosta zadoščala potrebam novih objektov. Potrebna bo rekonstrukcija obstoječe prečrpalne postaje in zamenjava obstoječega vodovodnega cevovoda z novim cevovodom za oskrbo pozidave s požarno in sanitarno vodo. Po rekonstrukciji obstoječe prečrpalnice in izgradnji novega ustreznega dimenzioniranega cevovoda bo možna priključitev objektov na obravnavanem območju na vodovod.

Priključki sanitarne vode za posamezne objekte se bodo izvedli na začetek posameznih parcel v tipske vodomerne jaške, preko ustreznega dimenzioniranih vodomerov za posamezne objekte.

Na trasi novega cevovoda naj bo predvidena vgradnja enega ali več nadzemnih hidrantov. Hidrantno omrežje mora izpolnjevati pogoje glede pritiska in kapacitete.

4. PLINOVODNO OMREŽJE:

Na območju podrobnega načrta javno plinovodno omrežje ne poteka. Priključitev na omrežje ni mogoča.

5. ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE:

5.1. Nizko napetostni razvod:

Skupna priključna moč objektov na območju podrobnega načrta je ocenjena na 64 kW.

Objekti na območju P11-S1/1 osrednji del Sovretova pot bodo napajani iz obstoječe nadzemne transformatorske postaje 20/0,4 kV TP Orešje 2 - hrib (t-573), izvod 1, za kar bo potrebno:

- kablirati oziroma prestaviti nizkonapetostno omrežje na delu, kjer križa predvidene objekte;
- zgraditi ustrezen nizkonapetostni priključek od obstoječega stojnega mesta do predvidenih novih prostostojećih merilnih omaric;
- zgraditi ustrezne nizkonapetostne razvode iz novih prostostojećih priključnih omaric do predvidenih novih objektov;
- pridobiti upravno in projektno dokumentacijo za novi nizkonapetostni priključek in razvode;
- pridobiti služnostne pogodbe za zemljišča, čez katere bo potekala trasa novega NN priključka in razvodov;

Na mestih križanj in približevanj predvidenih objektov z obstoječimi elektroenergetskimi vodi in napravami je potrebno, tako pri izdelavi projektne dokumentacije kot pri izvedbi, upoštevati pogoje iz predpisa o tehničnih normativih za gradnjo nadzemnih elektroenergetskih vodov.

Električna instalacija v novih objektih mora izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekti morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Priključne omarice morajo biti nameščene tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števcov in morajo biti pod ključem sistemskega operaterja distribucijskega omrežja.

Pred izdajo gradbenih dovoljenj bodo morali investitorji posameznih objektov pridobiti soglasja Elektro Maribor, d.d., k projektnim rešitvam v izdelani projektni dokumentaciji za gradnjo predvidenih objektov in tudi soglasja za priključitev, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev na distribucijsko omrežje.

5.2. Zunanja (javna) razsvetljava:

Na območju podrobnega načrta ni obstoječe javne razsvetljave. Tudi območju pripadajoči del Sovretove poti z njo ni opremljen. Zunanja razsvetljava bo zato izvedena v skladu s sprejetim programom opremljanja zemljišč za gradnjo na območju Mestne občine Ptuj. Območje podrobnega načrta bo takrat vključeno v skupno izvedbo javne razsvetljave.

6. TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE (TK):

6.1. TK razvod:

Za predvideno območje je potrebno izvesti projekt optičnih TK priključkov posameznih objektov na omrežje Telekoma Slovenije. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti soglasje Telekoma Slovenije k projektnim rešitvam. Obstoječe TK omrežje je - glede na pozidavo - potrebno ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve.

Investitor objekta, kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske dovodne omarice mora le-ta biti ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska inštalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. V notranji telekomunikacijski omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (vtičnica 220 V). Pri tako izvedeni notranji instalaciji in vgrajeni dovodni omarici bo Telekom Slovenije izvedel priključek, preko katerega bo uporabnikom omogočal vse telekomunikacijske storitve neodvisno od vrste dovodnega prenosnega medija.

6.2. KTV razvod:

V obravnavanem podrobnem načrtu je v delu, ki se nanaša na KTV omrežje in KTV kabelsko kanalizacijo, potrebno v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja do objektov predvideti eno-cevno kabelsko kanalizacijo s cevmi premera 110 mm in s PKJ premera 60 cm. K projektnim rešitvam je potrebno pridobiti soglasje upravljalca omrežja.

7. KOMUNALNI ODPADKI:

Komunalni odpadki se bodo zbirali v mobilnih kesonih na individualnih parcelah. Na območju bo uvedeno ločeno zbiranje odpadkov, če to veljavni predpisi zahtevajo. Njihov odvoz se zagotovi v skladu z veljavnim občinskim odlokom.

Ureditev energetske infrastrukture je razvidna iz kartografskega dela lokacijskega načrta "Energetsko in telekomunikacijsko omrežje" (list številka 6).

XI VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

26. člen

(opis vplivov in povezav s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Vplivno območje podrobnega načrta je obravnavano ureditveno območje in tiste ureditve izven podrobnega načrta, ki so potrebne za izvedbo javne gospodarske infrastrukture.

Vplivno območje v času gradnje in času običajne uporabe objekta obsega:

- vse nove gradbene parcele znotraj podrobnega načrta (to so deli zemljišč, ležečih znotraj območja podrobnega načrta, s parcelnimi številkami: 178/6, 178/7, 178/8, 178/9, 178/10, vse k. o. Krčevina pri Ptuj);
- vse posege v zvezi s predvidenimi dostopi z javne poti na posamezno gradbeno parcelo (javna pot se nahaja izven območja obdelave);
- vse posege izven območja podrobnega načrta v zvezi z izvedbo javne gospodarske infrastrukture.

Vplivno območje vsakega posameznega novega objekta ne sega preko parcelne meje pripadajoče gradbene parcele.

Vplivno območje je razvidno iz kartografskega dela podrobnega načrta "Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji" (list številka 3).

XII DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

27. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Podrobni načrt v pisnem in kartografskem delu prikazuje okvirne tlorisne in višinske gabarite objektov, ki upoštevajo odmike od prometnic in med samimi objekti.

Za objekte in naprave, ki bodo grajeni na podlagi gradbenega dovoljenja, so dopustna naslednja odstopanja od načrtovanih rešitev:

- kapacitete:
število stanovanjskih parcel ne sme biti višje od 4; to število se lahko le zmanjša;
- tlorisni gabariti objekta:
dolžina in/ali širina teh objektov lahko odstopa do največjega prikazanega možnega tlorisnega obsega, vendar le v smeri od predpisanega 4 metrskega pasu od parcelne meje, in sicer do + 1,00 m (velikost dovoljenega zmanjšanja objekta ni predpisana, saj je pogojena s funkcionalnostjo objekta);
- višinski gabariti objekta:
odstopanja so lahko do +/- 1,00 m;
- višinska regulacija terena (odkopavanje in nasipavanje zemljišč):
odstopanja so lahko do +/- 0,50 m,
- komunalni vodi, objekti in naprave:
na podlagi projektne dokumentacije so dopustne spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov, če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri, racionalnejša raba prostora ali bolj ekonomična investicijska vlaganja, v kolikor te spremembe in dopolnitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta podrobnega načrta in so za izvedbo teh odstopanj pridobljena pisne privolitve vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora (soglasodajalcev);

Parcelacija:

dovoljeno je združevanje ali razdruževanje zemljiških parcel v primeru, če se izkaže potreba po ustrežnejši izrabi površin letih. Predvidene gradbene parcele je možno spremeniti, ohranjati pa se mora predvideni dostop na posamezno parcelo.

Spremembe, dovoljene z odstopanji, ne smejo ovirati reali-

zacije podrobnega načrta in morajo biti v skladu s predpisi, ki se nanašajo na posege v prostor in varovanje okolja. Odstopanja se lahko izvajajo na podlagi predhodne prostorske preveritve.

28. člen

(posegi izven območja podrobnega načrta)

Ne glede na določbe 6. člena ureja podrobni načrt tudi izgradnjo potrebne javne gospodarske infrastrukture izven območja urejanja, v skladu z določbami tega člena.

Za izvedbo ustreznega cestnega priključka s parcele na javno pot bodo predvidoma potrebni posegi tudi v območje javne poti, ki se nahaja izven območja podrobnega načrta. Sanirati oziroma povrniti v prvotno stanje bo potrebno tudi poti, ki bodo zaradi nesorazmerne uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

Območje prestavitve, novogradenj, rekonstrukcije komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, ki jih zahteva gradnja novogradenj, obsega vse tiste površine oziroma zemljišča izven območja podrobnega načrta, ki so minimalno potrebne za nove navezave.

Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo javne gospodarske infrastrukture izven ureditvenega območja tega podrobnega načrta, mora investitor te infrastrukture pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljalca obravnavane infrastrukture.

XIII DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA

29. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev v času gradnje)

V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov v vplivnem območju.

Vsi ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje in projektnimi pogoji, ki so jih podali pristojni nosilci urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale v času gradnje, mora investitor sanirati. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

XIV USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA

30. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta)

Po izvedbi s podrobnim načrtom predvidenih prostorskih ureditev so dopustna investicijska vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah. Glede postavitve enostavnih oziroma nezahtevnih objektov se upoštevajo pogoji iz 12. člena tega odloka.

XV KONČNE DOLOČBE

31. člen

(vpogled v podrobni načrt)

Podrobni načrt s prilogami je v času uradnih ur na vpogled pri Skupni občinski upravi, Mestni trg 1, Ptuj.

32. člen

(pričetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj.

Številka: 3505-2/2006

Datum: 22. 7. 2008

Dr. Štefan ČELAN, s r.
župan Mestne občine Ptuj

72.

Na podlagi 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07-UPB2 in 27/08 - odl. US), 15. člena Zakona o varnosti cestnega prometa (Uradni list RS, št. 56/08-UPB5 in 57/08-ZLDUVCP), 3. in 17. člena Zakona o prekrških (Uradni list RS, št. 3/07-UPB4, 139/06 - odl. US, 17/08 in 21/08 - popr.) in na podlagi 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na 20. seji, dne 22. julija 2008, sprejel naslednji

ODLOK**o spremembah Odloka o ureditvi cestnega prometa na območju Mestne občine Ptuj****1. člen**

V Odloku o ureditvi cestnega prometa na območju Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 4/06, 12/06) se znesek globe v 44., 45., 46. in 47. členu iz 10.000 SIT spremeni na 40 EUROV.

2. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj.

Številka: 007-19/2008

Datum: 22. 7. 2008

Dr. Štefan ČELAN, s r.
župan Mestne občine Ptuj

73.

Na podlagi 16. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na seji, dne 22. julija 2008, sprejel

SKLEP**o razrešitvi in o imenovanju člana Odbora za finance****1.**

Mag. David VISENJAK se razreši dolžnosti člana Odbora za finance.

2.

Darinka STARŽIK se imenuje za članico Odbora za finance.

3.

Mandat imenovane traja do izteka mandata Odbora za finance v sedanjí sestavi.

4.

Ta sklep velja takoj in se objavi v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj.

Številka: 100-69/06-1012

Datum: 22. 7. 2008

Dr. Štefan ČELAN, s r.
župan Mestne občine Ptuj

