Številka: 3505-2/2012

Datum: 9. 5. 2018

**MESTNEMU SVETU**

**MESTNE OBČINE PTUJ**

**ZADEVA:** **Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora P11-S2/2 (EUP PA03) Krčevina pri Ptuju - pri Panorami**

Na podlagi 23. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) in v skladu z 99. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/07, 1/09, 2/14, 7/15 in 9/17) predlagam mestnemu svetu v obravnavo in sprejem dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora P11-S2/2 (EUP PA03) Krčevina pri Ptuju - pri Panorami.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Miran SENČAR,  župan Mestne občine Ptuj |

Priloge:

* dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo
* grafični prikaz predlaganih ureditev

DOPOLNJENI OSNUTEK

maj 2018

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 - skl. US, 76/14 - odl. US in 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZureP-2) in 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št 9/07) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na \_\_\_\_\_\_\_\_ seji, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_, sprejel

**ODLOK**

**o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu**

**za del enote urejanja prostora P11-S2/2 (EUP PA03) Krčevina pri Ptuju – pri Panorami**

**I. UVODNE DOLOČBE**

**1. člen**

(splošno)

(1) S tem odlokom se skladno z Odlokom o Občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 – obvezna razlaga, 1/17, 2/17 – obvezna razlaga in 4/17 – obvezna razlaga; v nadaljevanju: OPN) sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora P11-S2/2 Krčevina pri Ptuju – pri Panorami ( v nadaljevanju podrobni načrt).

(2) Podrobni načrt je izdelal BIRO 33, Doris ARNUŠ s.p., Orešje 115, 2250 Ptuj pod številko 139-66-44-11.

**2. člen**

(sestavni deli podrobnega načrta)

(1) S tem odlokom se določa ureditveno območje podrobnega načrta, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe prostorske ureditve, odstopanja od načrtovanih rešitev ter obveznosti investitorja.

(2) Sestavljen je iz naslednjih delov:

A) BESEDILO:

* 1. Obrazložitev odloka
  2. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
  3. Smernice in mnenja k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu

B) KARTOGRAFSKI DEL:

list 1 Pregledna karta s prikazom območja obdelave 1:5000

list 2 Izsek iz kartografskega dela OPN s prikazom meje OPPN 1:2000 list 3 Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem 1:1000

list 4 Ureditveno količbena situacija 1:1000 list 5 Karakteristični prerezi 1:1000

list 6 Situacija komunalne in energetske infrastrukture 1:1000

list 7 Situacija prometne ureditve 1:1000

list 8 Načrt parcelacije 1:1000

C) PRILOGE

(1) izvleček iz strateškega prostorskega akta

(2) prikaz stanja prostora

(3) strokovne podlage na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta

(4) povzetek za javnost

(5) spis postopka

**3. člen**

(prostorske ureditve, ki se načrtujejo z podrobnim načrtom)

(1) S podrobnim načrtom se predvidi prostorska ureditev območja za del enote urejanja prostora P11-S2/2 Krčevina pri Ptuju – pri Panorami. Na večini območja podrobnega načrta se predvidi gradnja stanovanjskih stavb z urejenimi pripadajočimi funkcionalnimi površina­mi in s pogoji za ureditev zunanjih zelenih in utrjenih površin. Na skrajnem jugovzhodnem delu območja je predvidena gra­dnja večstanovanjske stavbe v kombinaciji s poslovnimi, trgovskimi in storitvenimi dejavnostmi. Obstoječi igrišči za tenis bosta zajeti v območje za šport, z možno­stjo ureditve gostinske dejavnosti. Na območju urejanja so predvidene še površine za postavitev ekološkega otoka in transformatorske postaje.

(2) Razpršeno po območju so locirane že zgrajene stavbe, različnih sta­rosti in izvedbe, s pripadajočimi funkcional­nimi zemljišči. Obstoječi objekti na območju ostajajo s svojo dosedanjo funkcijo. Za morebitne posege k obstoječih objektov veljajo določila podrobnega načrta.

(3) V sklopu ureditve gospodarske javne infrastrukture se izvedejo vsi predpisani komunalni in energetski vodi ter naprave.

**II. OPIS MEJE OBMOČJA**

**4. člen**

(območje podrobnega prostorskega načrta)

(1) Sklenjeno območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo. Koordinate tehničnih elementov so priložene v prikazu območja podrobnega načrta z načrtom parcelacije.

(2) V sklenjenem območju podrobnega načrta iz prejšnjega odstavka se skladno z geodetskim načrtom nahajajo zemljišča (v celoti ali njihovi deli) s parcelnimi številkami: 395/3, 396/4, 397/1, 397/3, 398/1, 398/3, 399/2, 399/4, 400/1, 400/3, 400/4, 400/5, 400/6,428/1 (del), 428/2, 428/3, 429, 430, 431/4, 431/5, 433/2, 436/3, 436/4, 436/5, 436/7, 436/8,437/3 in je v velikosti 8,0 ha. Vse parcele se nahajajo v k.o. 392 Krčevina pri Ptuju.

(3) Območje predvidenega podrobnega načrta bo razdeljeno v več faz. Urejanje zemljišč izven prve faze se predvidi v naslednjih etapah priprave podrobnega načrta. Prva faza zajema območje v velikosti ca 6,8 ha. Faznost je prikazana v grafičnih prilogah.

(4) Obravnavano območje urejanja P11-S2/2 Krčevina pri Ptuju - pri Panorami se nahaja na gričevju, ki leži v podaljšku Panorame, v smeri proti severozahodu. Pobočje hriba je sicer dokaj enakomerno naklonjeno proti severovzhodu. Na njegovem jugovzhodnem delu, na zemljiščih s parcelnimi številkami 400/1, 400/5 in 400/6, vse k.o. Krčevina pri Ptuju, pa teren preide v pobočje, ki je veliko strmejše od ostalega dela. Ta zemljišča za pozidavo niso primerna, zato so iz nje izločena in bodo opredeljena kot zelene površine.

**5. člen**

(namenska raba območja)

1. Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč.

(2) Podrobnejša namenska raba: v območja stanovanj (S), namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim, znotraj podrobnejše namenske rabe prostora S (območja stanovanj) pa kot stanovanjske površine (SS), namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi, razen zemljišč s parcelnimi št. 400/1, 400/5 in 400/6, ki spadajo v območje zelenih površin (ZD).

**III . FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADNJE TER URBANISTIČNE OMEJITVE**

**6. člen**

(opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

(1) Ureditveno območje podrobnega načrta leži med regionalno cesto R3 710 na vzhodni strani in vrhom pobočja na zahodni strani. Na južnem delu ga omejuje Panorama, na severnem delu pa poselitveno območje P11-S2/1.

(2) Glavna dostopa na območje sta predvidena z vzhodne strani iz regionalno cesto R3 710.

**7. člen**

(opis prostorskih ureditev, ki se načrtujejo s podrobnim načrtom)

(1) V ureditvenem območju OPPN so predvidena tri območja z različnimi tipi pozidav. Na območju A je predvidena gra­dnja večstanovanjskih stavb v kombinaciji s poslovnimi, trgovskimi in storitvenimi dejavnostmi. Območje B je namenjeno športno rekreacijskim dejavnostim, gostinstvu in trgovini ter stanovanjski pozidavi. Območje C, D, E, F je namenjeno enostanovanjskim stavbam, ki so lahko izvedene kot prostostoječe enostanovanjske stavbe ali dvojčki ali vrstne hiše-verižna pozidava znotraj gradbene meje. Območje G – športno rekreacijsko (obstoječe teniško igrišče) z možnostjo ureditve gostinske dejavnosti.

(2) V ureditvenem območju podrobnega načrta je na najstrmejšem delu območja predvidena ureditev zelenega pasu (v skladu z namensko rabo območja).

**8. člen**

(urbanistične omejitve)

V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:

- **gradbena črta** je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad (balkoni, nadstreški in podobno);

- **gradbena meja** je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost;

- **maksimalna etažnost** je oznaka, ki podaja največje število etaž novogradenj in se izraža kot oznaka kleti, pritličja in števila nadstropij nad njimi; možna je gradnja nižjih objektov ali objektov brez kleti;

- **FZ** – faktor zazidanosti je razmerje med pozidano površino in velikostjo območja;

- **FIZ** – faktor izrabe zemljišča je razmerje med bruto etažno površino objekta/velikost parcele;

- **namembnost objekta** je oznaka objekta z barvno šrafuro, objekti v območju so lahko namenjeni stanovanjskim dejavnostim in spremljevalni mirni dejavnosti;

**- velikost gradbene parcele –** minimalna velikost gradbene parcele je 500 m².

**IV. MERILA IN POGOJI ZA NAČRTOVANJE PROSTORSKE UREDITVE**

**9. člen**

(vrste posegov in dopustnih dejavnosti)

(1) Dejavnosti se v območju OPPN locirajo skladno s podrobnejšo namensko rabo – stanovanjske površine SS. Namembnost objektov je v osnovi stanovanjska, dopustne so spremljajoče dejavnosti, kot so v OPN opredeljene za namensko rabo SS.

(2) Vrsta dopustnih gradenj:

- na območju podrobnega načrta se dopuščajo gradnja vseh objektov , ki jih Pravilnik o projektni dokumentaciji za gradnjo dopušča,

- na območju podrobnega načrta se dopuščajo gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometnih zvez,

- na območju podrobnega načrta se dopušča postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov ( v povezavi s 20. členom odloka ).

(3) Vrsta dopustnih objektov

Na območje podrobnega načrta se dopušča gradnja stanovanjskih in nestanovanjskih stavb. Za posamezno tipologijo zazidave je vrsta dopustnih objektov podana v členih od 11 do 17 tega odloka.

**V. FUNKCIONALNA IN OBLIKOVNA MERILA TER POGOJI**

**10. člen**

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje - za območje A)

(1) **Območje A** jenamenjeno bivanju in spremljajočim dejavnostim. Poleg bivanja so dovoljene v pritličju objekta tudi mirne dejavnosti, v skladu z zakonom, ki ureja opravljanje dejavnosti v stanovanjskih stavbah in v skladu z dopustnimi objekti, ki so dovoljeni na tem območju. Dopustni objekti za to območje po enotni klasifikaciji vrst objektov so:

- stanovanjske stavbe (11220).

(2) **Tipologija zazidave:** Območje se pozida s poslovno stanovanjskim objektom.

(3) **Gabariti objektov:** Objekt ima zazidano površino 440m2, razmerje tlorisnih stranic je 1:1 do 1:1,25. Maksimalna dovoljena etažnost je K+P+2N. Maksimalna višina objekta je 12m od kote pritličja do zaključka atike. Maksimalno število stanovanj v objektu je 18.

(4) **Oblikovanje objekta:** Objekte je dovoljeno oblikovati sodobno z volumenskimi izrezi in previsi. Možna je uporaba večjih zastekljenih površin. Strehe objektov je dopustno graditi kot ravne strehe z atiko, kakor tudi klasične simetrične dvokapne strehe z naklonom 35° – 45°. Možna je tudi izvedba atik s skritimi žlebovi. Strehe se lahko izkoristijo kot funkcionalne pohodne terase. Pri ravnih strehah se kot strešna kritina lahko uporablja različne hidroizolacijske folije s posipom ali brez. Dovoljuje se tudi izvedba streh s pranim prodcem ali kot zelene strehe. Pri dvokapnih strehah je dovoljena uporaba kritine iz pločevine , opečne ali betonske kritine v odtenkih opečne, rdeče, sive ali črne barve.

(5) **Fasade:** Oblikovanje fasad naj bo sodobno s sodobnimi materiali. Fasada naj odraža funkcijo objekta, dopušča se izvedba večjih steklenih površin. Fasade so lahko klasične kontaktne fasade ali sodobne prezračevane fasade. Barve naj bodo umirjene, dovoljeni so tudi temnejši odtenki barv oziroma fasadnih oblog v zemeljskih tonih.

(6) **Zunanja ureditev:** Proste površine okrog objekta se utrdi oziroma zazeleni in ustrezno zasadi z drevjem in grmovnicami. Pred objektom se predvidi tlakovan oziroma asfaltiran prostor za parkiranje in obračanje ter na vizualno ne-izpostavljenem mestu smetnjak za zbiranje odpadkov. Zagotoviti je potrebno število parkirnih mest v skladu s 25. členom odloka.Med posameznimi investitorji znotraj območja podrobnega načrta je dovoljena postavitev ograj na zemljiško parcelo. Po obodu območja podrobnega načrta pa se bodo ograje in oporni zidovi izvajali v skladu s predpisi veljavne zakonodaje in občinskih predpisov s tega področja.

(7) **Pomožni objekt:** Na območju se dopušča postavitev garaž in drugih nezahtevnih objektov za lastne potrebe. Dopušča se postavitev nadstreškov za vozila nad parkiriščih. Oblikovanje nadstreškov se dopušča brez ločnih konstrukcij.

(8) Za celotno območje veljajo sledeči urbanistični parametri:

* Faktor pozidanosti zemljišča (FZ): max 0,6,
* Faktor izrabe zemljišča (FIZ); max 1,2.

**11. člen**

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje - za območje B)

(1) **Območje B** jenamenjeno bivanju in spremljajočim ter poslovnim dejavnostim. Dopustni objekti za to območje po enotni klasifikaciji vrst objektov so:

- stanovanjske stavbe (11220),

- gostinske stavbe (12111, 12112),

- trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti (12301, 12304).

(2) **Tipologija zazidav**e: Območje se pozida s poslovno stanovanjskimi objekti ali vrstnimi hišami.

(3) **Gabariti objektov:** Posamezniobjekt ima zazidalno površino 280m2, dovoljena je tlorisna zasnova različnih oblik znotraj predvidenih maksimalnih gabaritov s dovoljenimi tolerancami. Maksimalna dovoljena etažnost je K+P+1N. Maksimalna višina objekta je 8m od kote pritličja do zaključka atike. Maksimalno število stanovanj v posameznem objektu je 8. Maksimalno skupno število stanovanj na območju je 16. Maksimalna kapaciteta poslovnih prostorov v posameznem objektu je 280m2 bruto tlorisne površine. Razmerje med poslovnim in stanovanjskim delom se določi v projektu za gradbeno dovoljenje.

(4) **Oblikovanje objektov:** Objekte je dovoljeno oblikovati sodobno z volumenskimi izrezi in previsi. Možna je uporaba večjih zastekljenih površin. Strehe objektov je dopustno graditi kot ravne strehe z atiko, kakor tudi klasične simetrične dvokapne strehe z naklonom 35° – 45°. Možna je tudi izvedba atik s skritimi žlebovi. Strehe se lahko izkoristijo kot funkcionalne pohodne terase. Pri ravnih strehah se kot strešna kritina lahko uporablja različne hidroizolacijske folije s posipom ali brez. Dovoljuje se tudi izvedba streh s pranim prodcem ali kot zelene strehe. Pri dvokapnih strehah je dovoljena uporaba kritine iz pločevine , opečne ali betonske kritine v odtenkih opečne, rdeče, sive ali črne barve.

(5) **Fasade:** Oblikovanje fasad naj bo sodobno s sodobnimi materiali. Fasada naj odraža funkcijo objekta, dopušča se izvedba večjih steklenih površin. Fasade so lahko klasične kontaktne fasade ali sodobne prezračevane fasade. Barve naj bodo umirjene, dovoljeni so tudi temnejši odtenki barv oziroma fasadnih oblog v zemeljskih tonih.

(6) **Zunanja ureditev:** Proste površine okrog objektov se utrdi oziroma zazeleni in ustrezno zasadi z drevjem in grmovnicami. Pred vsakim objektom se predvidi tlakovan oziroma asfaltiran prostor za parkiranje in obračanje ter na vizualno ne-izpostavljenem mestu smetnjak za zbiranje odpadkov. Zagotoviti je potrebno število parkirnih mest v skladu s 25. členom odloka. Med posameznimi investitorji znotraj območja podrobnega načrta je dovoljena postavitev ograj na zemljiško parcelo. Po obodu območja podrobnega načrta pa se bodo ograje in oporni zidovi izvajali v skladu s predpisi veljavne zakonodaje in občinskih predpisov s tega področja.

(7) **Pomožni objekt:** Na območju se ne dopušča postavitev garaž in drugih nezahtevnih objektov za lastne potrebe. Dopušča se postavitev nadstreškov za vozila nad parkirišči. Oblikovanje nadstreškov se dopušča brez ločnih konstrukcij.

(8)Kapela na jugovzhodnem delu območja se ohrani.

(9) Za celotno območje veljajo sledeči urbanistični parametri:

* Faktor pozidanosti zemljišča (FZ): max 0,6,
* Faktor izrabe zemljišča (FIZ); max 1,2.

**12. člen**

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje za območje C)

(1) **Območje C** jenamenjeno bivanju in spremljajočim dejavnostim. Poleg bivanja so v pritličju objektov in kleti dovoljene tudi mirne dejavnosti, v skladu z zakonom, ki ureja opravljanje dejavnosti v stanovanjskih stavbah in v skladu z dopustnimi objekti, ki so dovoljeni na tem območju. Dopustni objekti za to območje po enotni klasifikaciji vrst objektov so:

- stanovanjske stavbe (111).

- trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti (12301, 12304).

(2) **Tipologija zazidav**e: Območje se pozida s individualnimi hišami, dvojčki ali vrstnimi hišami.

(3) **Gabariti objektov:** Z gradbenimi mejami je določena maksimalna zazidana površina. Zazidana površina je omejena tudi s faktorjem izrabe zemljišča. Dovoljena je tlorisna zasnova različnih oblik znotraj predvidenih maksimalnih gabaritov z dovoljenimi tolerancami. Dopušča se tudi združevanje dveh ali več parcel za gradnjo enega objekta. Maksimalna dovoljena etažnost je K+P+1N. Maksimalna višina objekta je 8m od kote pritličja do zaključka atike oziroma kapne lege. Maksimalno skupno število objektov na območju je 39. Maksimalna kapaciteta poslovnih prostorov v posameznem objektu je 150m2 bruto tlorisne površine. Razmerje med poslovnim in stanovanjskim delom se določi v projektu za gradbeno dovoljenje.

(4) **Oblikovanje objektov:** Objekte je dovoljeno oblikovati sodobno z volumenskimi izrezi in previsi. Možna je uporaba večjih zastekljenih površin. Strehe objektov je dopustno graditi kot ravne strehe z atiko, kakor tudi klasične simetrične dvokapne strehe z naklonom 35° – 45°. Možna je tudi izvedba atik s skritimi žlebovi. Strehe se lahko izkoristijo kot funkcionalne pohodne terase. Pri ravnih strehah se kot strešna kritina lahko uporablja različne hidroizolacijske folije s posipom ali brez. Dovoljuje se tudi izvedba streh s pranim prodcem ali kot zelene strehe. Pri dvokapnih strehah je dovoljena uporaba kritine iz pločevine , opečne ali betonske kritine v odtenkih opečne, rdeče, sive ali črne barve.

(5) **Fasade:** Oblikovanje fasad naj bo sodobno s sodobnimi materiali. Fasada naj odraža funkcijo objekta, dopušča se izvedba večjih steklenih površin. Fasade so lahko klasične kontaktne fasade ali sodobne prezračevane fasade. Barve naj bodo umirjene, dovoljeni so tudi temnejši odtenki barv oziroma fasadnih oblog v zemeljskih tonih.

(6) **Zunanja ureditev:** Proste površine okrog objektov se utrdi oziroma zazeleni in ustrezno zasadi z drevjem in grmovnicami. Pred vsakim objektom se predvidi tlakovan oziroma asfaltiran prostor za parkiranje in obračanje ter na vizualno ne-izpostavljenem mestu smetnjak za zbiranje odpadkov. Zagotoviti je potrebno število parkirnih mest v skladu s 25. členom odloka. Med posameznimi investitorji znotraj območja podrobnega načrta je dovoljena postavitev ograj na zemljiško parcelo. Po obodu območja podrobnega načrta pa se bodo ograje in oporni zidovi izvajali v skladu s predpisi veljavne zakonodaje in občinskih predpisov s tega področja.

(7) **Pomožni objekt:** Na območju se dopušča postavitev garaž, nadstreškov za vozila in drugih nezahtevnih objektov za lastne potrebe. Oblikovanje nadstreškov se dopušča brez ločnih konstrukcij.

(8) Za celotno območje veljajo sledeči urbanistični parametri:

* Faktor pozidanosti zemljišča (FZ): max 0,6,
* Faktor izrabe zemljišča (FIZ); max 1,2.

**13. člen**

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje odstopanja za območje D)

(1) **Območje D** jenamenjeno bivanju in spremljajočim dejavnostim. Poleg bivanja so v pritličju objektov in kleti dovoljene tudi mirne dejavnosti, v skladu z zakonom, ki ureja opravljanje dejavnosti v stanovanjskih stavbah in v skladu z dopustnimi objekti, ki so dovoljeni na tem območju. Dopustni objekti za to območje po enotni klasifikaciji vrst objektov so:

- stanovanjske stavbe (111).

- trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti (12301, 12304).

(2) **Tipologija zazidav**e: Območje se pozida s individualnimi hišami, dvojčki ali vrstnimi hišami.

(3) **Gabariti objektov:** Z gradbenimi mejami je določena maksimalna zazidana površina. Zazidana površina je omejena tudi s faktorjem izrabe zemljišča. Dovoljena je tlorisna zasnova različnih oblik znotraj predvidenih maksimalnih gabaritov z dovoljenimi tolerancami. Dopušča se tudi združevanje dveh ali več parcel za gradnjo enega objekta. Maksimalna dovoljena etažnost je K+P+1N. Maksimalna višina objekta je 8m od kote pritličja do zaključka atike oziroma kapne lege. Maksimalno skupno število objektov na območju je 39. Maksimalna kapaciteta poslovnih prostorov v posameznem objektu je 150m2 bruto tlorisne površine. Razmerje med poslovnim in stanovanjskim delom se določi v projektu za gradbeno dovoljenje.

(4) **Oblikovanje objektov:** Objekte je dovoljeno oblikovati sodobno z volumenskimi izrezi in previsi. Možna je uporaba večjih zastekljenih površin. Strehe objektov je dopustno graditi kot ravne strehe z atiko, kakor tudi klasične simetrične dvokapne strehe z naklonom 35° – 45°. Možna je tudi izvedba atik s skritimi žlebovi. Strehe se lahko izkoristijo kot funkcionalne pohodne terase. Pri ravnih strehah se kot strešna kritina lahko uporablja različne hidroizolacijske folije s posipom ali brez. Dovoljuje se tudi izvedba streh s pranim prodcem ali kot zelene strehe. Pri dvokapnih strehah je dovoljena uporaba kritine iz pločevine , opečne ali betonske kritine v odtenkih opečne, rdeče, sive ali črne barve.

(5) **Fasade:** Oblikovanje fasad naj bo sodobno s sodobnimi materiali. Fasada naj odraža funkcijo objekta, dopušča se izvedba večjih steklenih površin. Fasade so lahko klasične kontaktne fasade ali sodobne prezračevane fasade. Barve naj bodo umirjene, dovoljeni so tudi temnejši odtenki barv oziroma fasadnih oblog v zemeljskih tonih.

(6) **Zunanja ureditev:** Proste površine okrog objektov se utrdi oziroma zazeleni in ustrezno zasadi z drevjem in grmovnicami. Pred vsakim objektom se predvidi tlakovan oziroma asfaltiran prostor za parkiranje in obračanje ter na vizualno ne-izpostavljenem mestu smetnjak za zbiranje odpadkov. Zagotoviti je potrebno število parkirnih mest v skladu s 25. členom odloka. Med posameznimi investitorji znotraj območja podrobnega načrta je dovoljena postavitev ograj na zemljiško parcelo. Po obodu območja podrobnega načrta pa se bodo ograje in oporni zidovi izvajali v skladu s predpisi veljavne zakonodaje in občinskih predpisov s tega področja.

(7) **Pomožni objekt:** Na območju se dopušča postavitev garaž, nadstreškov za vozila in drugih nezahtevnih objektov za lastne potrebe. Oblikovanje nadstreškov se dopušča brez ločnih konstrukcij.

(8) Za celotno območje veljajo sledeči urbanistični parametri:

* Faktor pozidanosti zemljišča (FZ): max 0,6,
* Faktor izrabe zemljišča (FIZ); max 1,2.

**14. člen**

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje za območje E)

(1) **Območje E** jenamenjeno bivanju in spremljajočim ter poslovnim dejavnostim. Dopustni objekti za to območje po enotni klasifikaciji vrst objektov so:

- stanovanjske stavbe (111),(11220),

- trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti (12301, 12304).

(2) **Tipologija zazidav**e: Območje se pozida s poslovno stanovanjskimi objekti ali vrstnimi hišami.

(3) **Gabariti objektov:** Z gradbenimi mejami je določena maksimalna zazidana površina. Zazidana površina je omejena tudi s faktorjem izrabe zemljišča. Dovoljena je tlorisna zasnova različnih oblik znotraj predvidenih maksimalnih gabaritov z dovoljenimi tolerancami. Dopušča se tudi združevanje dveh ali več parcel za gradnjo enega objekta. Maksimalna dovoljena etažnost je K+P+1N. Maksimalna višina objekta je 8m od kote pritličja do zaključka atike oziroma kapne lege. Maksimalno skupno število objektov na območju je 39. Maksimalna kapaciteta poslovnih prostorov v posameznem objektu je 150m2 bruto tlorisne površine. Razmerje med poslovnim in stanovanjskim delom se določi v projektu za gradbeno dovoljenje.

(4) **Oblikovanje objektov:** Objekte je dovoljeno oblikovati sodobno z volumenskimi izrezi in previsi. Možna je uporaba večjih zastekljenih površin. Strehe objektov je dopustno graditi kot ravne strehe z atiko, kakor tudi klasične simetrične dvokapne strehe z naklonom 35° – 45°. Možna je tudi izvedba atik s skritimi žlebovi. Strehe se lahko izkoristijo kot funkcionalne pohodne terase. Pri ravnih strehah se kot strešna kritina lahko uporablja različne hidroizolacijske folije s posipom ali brez. Dovoljuje se tudi izvedba streh s pranim prodcem ali kot zelene strehe. Pri dvokapnih strehah je dovoljena uporaba kritine iz pločevine, opečne ali betonske kritine v odtenkih opečne, rdeče, sive ali črne barve.

(5) **Fasade:** Oblikovanje fasad naj bo sodobno s sodobnimi materiali. Fasada naj odraža funkcijo objekta, dopušča se izvedba večjih steklenih površin. Fasade so lahko klasične kontaktne fasade ali sodobne prezračevane fasade. Barve naj bodo umirjene, dovoljeni so tudi temnejši odtenki barv oziroma fasadnih oblog v zemeljskih tonih.

(6) **Zunanja ureditev:** Proste površine okrog objektov se utrdi oziroma zazeleni in ustrezno zasadi z drevjem in grmovnicami. Pred vsakim objektom se predvidi tlakovan oziroma asfaltiran prostor za parkiranje in obračanje ter na vizualno ne-izpostavljenem mestu smetnjak za zbiranje odpadkov. Zagotoviti je potrebno število parkirnih mest v skladu s 25. členom odloka. Med posameznimi investitorji znotraj območja podrobnega načrta je dovoljena postavitev ograj na zemljiško parcelo. Po obodu območja podrobnega načrta pa se bodo ograje in oporni zidovi izvajali v skladu s predpisi veljavne zakonodaje in občinskih predpisov s tega področja.

(7) **Pomožni objekt:** Na območju se ne dopušča postavitev garaž in drugih nezahtevnih objektov za lastne potrebe. Dopušča se postavitev nadstreškov za vozila nad parkirišči. Oblikovanje nadstreškov se dopušča brez ločnih konstrukcij.

(8) Za celotno območje veljajo sledeči urbanistični parametri:

* Faktor pozidanosti zemljišča (FZ): max 0,6,
* Faktor izrabe zemljišča (FIZ); max 1,2.

**15. člen**

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje za območje F)

(1) **Območje F (obstoječa individualna pozidava in razpršena gradnja)** jenamenjeno bivanju in spremljajočim ter poslovnim dejavnostim. Dopustni objekti za to območje po enotni klasifikaciji vrst objektov so:

- stanovanjske stavbe (111, 112),

- trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti (12301, 12304).

(2) **Tipologija zazidav**e: Tipologijo predstavljajo že obstoječi individualni objekti na območju in objekti individualne pozidave. Območje se še lahko pozida z individualnimi stanovanjskimi hišami, dvojčki ali vrstnimi hišami, oziroma drugimi objekti, skladno z navedeno klasifikacijo.

(3) **Gabariti objektov:** Z gradbenimi mejami je določena maksimalna zazidana površina. Zazidana površina je omejena tudi s faktorjem izrabe zemljišča. Dovoljena je tlorisna zasnova različnih oblik znotraj predvidenih maksimalnih gabaritov z dovoljenimi tolerancami. Dopušča se tudi združevanje dveh ali več parcel za gradnjo enega objekta. Maksimalna dovoljena etažnost je K+P+1N. Maksimalna višina objekta je 8m od kote pritličja do zaključka atike oziroma kapne lege. Maksimalno skupno število objektov na območju je 39. Maksimalna kapaciteta poslovnih prostorov v posameznem objektu je 150m2 bruto tlorisne površine. Razmerje med poslovnim in stanovanjskim delom se določi v projektu za gradbeno dovoljenje.

(4) **Oblikovanje objektov:** Objekte je dovoljeno oblikovati sodobno z volumenskimi izrezi in previsi. Možna je uporaba večjih zastekljenih površin. Strehe objektov je dopustno graditi kot ravne strehe z atiko, kakor tudi klasične simetrične dvokapne strehe z naklonom 35° – 45°. Možna je tudi izvedba atik s skritimi žlebovi. Strehe se lahko izkoristijo kot funkcionalne pohodne terase. Dovoljena je izvedba strešnih oken, strešnih hišic in pultnih oken pod pogojem, da so proporcionalno oblikovana. Polkrožne in trapezaste izvedbe niso dovoljene. Slemena pri klasičnih strehah potekajo praviloma vzdolž daljših stranic, možne so tudi drugačne rešitve pri sodobneje zasnovanih objektih. Pri ravnih strehah se kot strešna kritina lahko uporablja različne hidroizolacijske folije s posipom ali brez. Dovoljuje se tudi izvedba streh s pranim prodcem ali kot zelene strehe. Pri dvokapnih strehah je dovoljena uporaba kritine iz pločevine , opečne ali betonske kritine v odtenkih opečne, rdeče, sive ali črne barve.

(5) **Fasade:** Oblikovanje fasad naj bo sodobno s sodobnimi materiali. Fasada naj odraža funkcijo objekta, dopušča se izvedba večjih steklenih površin. Fasade so lahko klasične kontaktne fasade ali sodobne prezračevane fasade. Barve naj bodo umirjene, dovoljeni so tudi temnejši odtenki barv oziroma fasadnih oblog v zemeljskih tonih.

(6) **Zunanja ureditev:** Proste površine okrog objektov se utrdi oziroma zazeleni in ustrezno zasadi z drevjem in grmovnicami. Pred vsakim objektom se predvidi tlakovan oziroma asfaltiran prostor za parkiranje in obračanje ter na vizualno ne-izpostavljenem mestu smetnjak za zbiranje odpadkov. Zagotoviti je potrebno število parkirnih mest v skladu s 25. členom odloka. Med posameznimi parcelami je dovoljena postavitev ograj na zemljiško parcelo. Po obodu območja podrobnega načrta pa se bodo ograje in oporni zidovi izvajali v skladu s predpisi veljavne zakonodaje in občinskih predpisov s tega področja.

(7) **Pomožni objekt:** Na območju se dopušča postavitev garaž in drugih nezahtevnih objektov za lastne potrebe. Garaža se lahko izvede kot nadstrešek za avtomobile. Oblikovanje nadstreškov se dopušča brez ločnih konstrukcij.

(8) Za celotno območje veljajo sledeči urbanistični parametri:

* Faktor pozidanosti zemljišča (FZ): max 0,6
* Faktor izrabe zemljišča (FIZ); max 1,2

**16. člen**

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje odstopanja za območje G)

(1) **Območje G (namenjeno športu in rekreaciji s spremljajočimi objekti)** jenamenjeno ureditvi objektov namenjenih športu in rekreaciji s spremljajočimi prostori. Dopustni objekti za to območje po enotni klasifikaciji vrst objektov so:

- Športna igrišča (24110)

- Športne dvorane (12650)

- gostinske stavbe (12111, 12112),

- trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti (12301, 12304).

(2) **Tipologija zazidav**e: Tipologijo predstavljajo obstoječe igrišče za tenis s spremljajočimi objekti. Območje se še lahko pozida z objekti, skladno z navedeno klasifikacijo.

(3) **Gabariti objektov:** Posamezniobjekti so postavljeni znotraj dopustnih gradbenih mej. Maksimalna skupna zazidalna površina objekta s pomožnimi objekti je 1500m2. Maksimalna dovoljena etažnost je K+P+1N. Maksimalna višina objekta je 8m od kote pritličja do zaključka atike. Maksimalna kapaciteta poslovnih prostorov na parceli je 200 m2 bruto tlorisne površine. Razmerje med poslovni in športnimi objekti se določi v projektu za gradbeno dovoljenje.

(4) **Oblikovanje objektov:** Objekte je dovoljeno oblikovati sodobno z volumenskimi izrezi in previsi. Možna je uporaba večjih zastekljenih površin. Strehe objektov je dopustno graditi kot ravne strehe z atiko, kakor tudi klasične simetrične dvokapne strehe z naklonom 35° – 45°. Možna je tudi izvedba atik s skritimi žlebovi. Strehe se lahko izkoristijo kot funkcionalne pohodne terase. Dovoljena je izvedba strešnih oken, strešnih hišic in pultnih oken pod pogojem, da so proporcionalno oblikovana. Polkrožne in trapezaste izvedbe niso dovoljene. Slemena pri klasičnih strehah potekajo praviloma vzdolž daljših stranic, možne so tudi drugačne rešitve pri sodobneje zasnovanih objektih. Pri ravnih strehah se kot strešna kritina lahko uporablja različne hidroizolacijske folije s posipom ali brez. Dovoljuje se tudi izvedba streh s pranim prodcem ali kot zelene strehe. Pri dvokapnih strehah je dovoljena uporaba kritine iz pločevine , opečne ali betonske kritine v odtenkih opečne, rdeče, sive ali črne barve.

(5) **Fasade:** Oblikovanje fasad naj bo sodobno s sodobnimi materiali. Fasada naj odraža funkcijo objekta, dopušča se izvedba večjih steklenih površin. Fasade so lahko klasične kontaktne fasade ali sodobne prezračevane fasade. Barve naj bodo umirjene, dovoljeni so tudi temnejši odtenki barv oziroma fasadnih oblog v zemeljskih tonih.

(6) **Zunanja ureditev:** Proste površine okrog objektov se utrdi oziroma zazeleni in ustrezno zasadi z drevjem in grmovnicami. Pred vsakim objektom se predvidi tlakovan oziroma asfaltiran prostor za parkiranje in obračanje ter na vizualno ne-izpostavljenem mestu smetnjak za zbiranje odpadkov. Zagotoviti je potrebno število parkirnih mest v skladu s 25. členom odloka. Med posameznimi parcelami je dovoljena postavitev ograj na zemljiško parcelo. Po obodu območja podrobnega načrta pa se bodo ograje in oporni zidovi izvajali v skladu s predpisi veljavne zakonodaje in občinskih predpisov s tega področja.

(7) **Pomožni objekt:** Na območju se dopušča postavitev garaž v kletnih etažah. Parkirišče se lahko izvede kot nadstrešek za avtomobile. Oblikovanje nadstreškov se dopušča brez ločnih konstrukcij.

(8) Za celotno območje veljajo sledeči urbanistični parametri:

* Faktor pozidanosti zemljišča (FZ): max 0,6,
* Faktor izrabe zemljišča (FIZ); max 1,2.

**17. člen**

(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se sme izvajati v skladu s predpisi, ki urejajo tovrstno gradnjo in v okvirih določil tega podobnega načrta.

**18. člen**

(pogoji za izvedbo vzdrževalnih del)

Z izvedbo vzdrževalnih del se ne posega v konstrukcijske dele elementov. Zunanje dele klimatskih naprav je potrebno načrtovati in namestiti na fasado stavbe tako, da ne bodo vidni s cestne strani in da bodo izvedeni tako, da bo vpliv obratovanja na kakovost bivanja in delovnega okolja v skladu s predpisi s tega področja.

1. **OBLIKOVANJE ODPRTEGA PROSTORA**

**19. člen**

(oblikovanja zunanjih površin)

(1) Usmeritev za ureditev zelenih površin znotraj območja obdelave so prikazane v grafičnem načrtu. Ureditev je zarisana načelno; natančno se vsi elementi opredelijo v projektni dokumentaciji, vendar je potrebno upoštevati faktor zazidanosti in faktor izrabe zemljišč. Faktor zazidanosti ne sme presegati vrednosti 0.6, faktor izrabe zemljišč ne sme presegati vrednosti 1.2.

(2) Za zasaditev zelenih površin se naj uporabi avtohtone rastlinske vrste.

**20. člen**

(funkcije in oblikovanja javnih zelenih in drugih površin)

(1) Zunanji prostor je zasnovan kot:

- ulični prostor za nemoten motorni promet,

- predvidene površine za pešce,

- interne zelenice na notranji strani parcel.

(2) Ulični prostor je zasnovan kot dostavni prometni prostor za uporabnike območja in komunalno infrastrukturo.

1. **MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO PROMETNEGA OMREŽJA**

**21. člen**

(prometno urejanje)

(1) Splošni pogoji za prometno urejanje:

- vse prometne površine so utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska. Vse voziščne, parkirne in manipulativne površine morajo biti protiprašno utrjene z rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda,

- na cestnem omrežju je potrebno izvesti ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo, v skladu z veljavnimi 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.

(2) Motorni promet:

- predvidene so ceste »I«, »II«, »III«, »IV«, »V«, »VI«, »VII«, »VIII«, »IX«

- cesta »I« in cesta »II« se v podrejenem položaju priključuje na regionalno cesto R3-710,

- severovzhodni priključek območja je vezan neposredno na cesto R3-710, severni priključek pa je obstoječa javna pot JP 831021, ki pa jo je potrebno rekonstruirati od točke vključitve do regionalne ceste R3-710.

- obstoječa cestna povezava po Panorami, ki omogoča dostop do obstoječih objektov na južni strani območja podrobnega načrta, bo po izvedeni cestni povezavi, v skladu s pred­videnim podrobnim načrtom, ukinjena.

- motorni promet je urejen dvosmerno.

(3) Predvideni (optimalni) prečni prerez novo nastalih cest je 4,00 m široko vozišče za dvosmerni mešani motorni promet in obojestransko povozno bankino v širini 0,75m. Ceste »I» in cesta »III« se zaključita z obračališčem.

(4) Kolesarji:

Kolesarski promet poteka po vozišču.

(5) Pešci:

- peš promet poteka po vozišču novo nastalih cest.

(6) Mirujoči promet:

za predvidene objekte so površine za parkiranje urejene na gradbeni parceli pripadajočega objekta in sicer:

|  |  |
| --- | --- |
| **NAMEMBNOST OBJEKTA, DEJAVNOST** | **ŠTEVILO PARKIRNIH MEST (PM)** |
| **STANOVANJSKE STAVBE** | |
| Enostanovanjske stavbe | 2PM/stanovanje |
| Večstanovanjske stavbe | 2PM/stanovanje |
| **NESTANOVANJSKE STAVBE** | |
| **Poslovno trgovske dejavnosti** | |
| Pisarniški prostori ter druge storitve dejavnosti | 1PM/30m2 neto površine, ne manj kot 2PM |
| Trgovine | 1PM/50m2 prodajne površine, ne manj kot 2PM |
| **Gostinske stavbe** |  |
| Stavbe za kratkotrajno nastanitev | 1PM/2-6 postelj |
| Gostilne, restavracije, bari… | 1PM/8-12 sedežev |
| **Športne dejavnosti** |  |
| Športna igrišča | 1PM/250m2 površine igrišč |
| Športne dvorane | 1PM/50m2 |

(7) Cestna priključka na regionalno cesto R3-710 sta pod kotom 90 stopinj na os ceste ter v predpisani širini.

**VIII. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**

**22. člen**

(lege, zmogljivosti ter poteki objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture

in grajenega javnega dobra s pogoji za projektiranje)

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

- območje urejanja mora biti opremljeno z 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 padavinskih voda, urejeno zbiranje in odstranjevanje komunalnih odpadkov, omrežje in naprave za telekomunikacijo,

- 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 idejni rešitvi za ureditveno območje,

- obstoječe komunalno in energetsko infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi,

- objekti morajo biti priključeni na obstoječe in na novo izvedeno komunalno in energetsko infrastrukturno omrežje po pogojih pristojnih upravljalcev.

**23. člen**

(kanalizacijsko omrežje)

(1) Na območju podrobnega načrta mora biti sistem zasnovan kot ločen sistem odvodnje komunalnih odpadnih vod in padavinskih odpadnih vod.

(2) V okviru PGD dokumentacije za objekte se mora izdelati načrt zunanje ureditve z vrisanimi priključki za komunalne odpadne vode in z vsemi detajli odvodnje padavinske kanalizacije (peskolovilci, lovilci olj z usedalniki…).

(3) Vse padavinske vode strešnih površin objektov je potrebno prečistiti v ustrezno dimenzioniranih peskolovilcih in jih nato speljati v individualne zbiralnike padavinske vode, locirane na posamezni parceli; voda iz zbiralnika se nato uporablja za zalivanje ter kot sanitarna voda.

(4) Vse padavinske vode utrjenih zunanjih površin posameznih parcel, je potrebno prečistiti v ustrezno dimenzioniranih usedalnikih in lovilcih olj in jih speljati v odpadno padavinsko kanalizacijo na javni cesti in nato preko nje v vodotok Grajena.

(5) Odvodnja padavinskih odpadnih vod iz javnih cestnih površin je predvidena po kanalizaciji odpadnih padavinskih voda, katerega izpust mora biti urejen v vodotok Grajena. Potrebno si je potrebno pridobiti soglasje Ministrstva za okolje in prostor, Agencije Republike Slovenije za okolje.

(6) V javno odpadno komunalno kanalizacijo je možno navezati izključno komunalne odpadne vode. Priključek se izvede v revizijski jašek. Navezavo izvede upravljalec ali pod njegovim nadzorom usposobljen izvajalec. Obvezna je priključitev posameznih objektov na kanalizacijo odpadnih komunalnih odplak. Na javno kanalizacijo se ne smejo izvesti gravitacijski priključki iz delov objekta, ki ležijo pod koto terena (kleti). Iz kletnih prostorov je potrebno komunalne odpadne vode prečrpati preko internega prečrpališča nad koto terena in potem gravitacijsko izvesti priključek na javno kanalizacijsko omrežje.

(7) V primeru faznosti izvedbe objektov po območjih se mora izvesti cevovode za odvodnjo komunalnih odpadnih vod in cevovode za odvajanje padavinskih vod, ki bodo postali del javnega kanalizacijskega omrežja, v skladu z obravnavanim občinskim podrobnim prostorskim načrtom. To velja tudi v primeru, če bi bile za posamezni objekt trenutne rešitve cenejše in če za druge objekte ob predvidenih trasah kanalov investitorjev še ne bi bilo znanih.

(8) Odvajanje odpadnih komunalnih voda, je predvidena po komunalnem kanalu, ki se priključuje ob regionalni cesti R3-710 v obstoječ sistem odpadne komunalne kanalizacije.

(9) Za priključke na kanalizacijsko omrežje izven področja podrobnega načrta bo potrebno izdelati separatno projektno dokumentacijo. Za projektno dokumentacijo je potrebno pridobiti projektne pogoje, izdelati geodetski posnetek terena in ustanoviti stvarno služnost za zemljišča po katerih bo cevovod potekal.

**24. člen**

(vodovodno omrežje)

(1) Obravnavano območje je možno priključiti na obstoječi vodovodni cevovod, kateri se krožno poveže z ustrezno dimenzioniranim vodovodnim cevovodom za sanitarne in požarne namene.

(2) Pri projektiranju novega vodovodnega cevovoda je potrebno upoštevati predpisane minimalne horizontalne in vertikalne odmike med novim vodovodnim cevovodom in ostalimi komunalnimi in energetskimi vodi v skladu z Odlokom o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Ptuj in Tehničnim pravilnikom o javnem vodovodu.

(3) Za zazidalno območje , kjer so predvidene individualne stanovanjske stavbe, se izvede ob cestah ustrezno dimenzioniran vodovodni cevovod na katerem so vgrajeni nadzemni hidranti. Iz predvidenega vodovodnega cevovoda bo možna priključitev posameznih objektov.

(4) Za posamezne objekte na predvidenem območju se izvedejo ustrezno dimenzioniranj vodovodni priključki, kateri služijo sanitarnim in požarnim zahtevam posameznih objektov.

(5) Za individualne stanovanjske stavbe se ustrezno dimenzioniranj priključki izvedejo v zunanje tipske vodomerne jaške na začetek posameznih parcel in speljejo preko ustrezno dimenzioniranih vodomerov.

**25. člen**

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Za napajanje predvidenih objektov je potrebno:

- zgraditi novo transformatorsko postajo 20/0,4 kV ustreznega tipa in moči (TP Panorama 1, TPR-Cv),

- vključiti novo transformatorsko postajo v srednjenapetostno (SN) 20 kV omrežje in v nizkonapetostno (NN) 0,4 kV omrežje,

- pred vključitvijo predvidene TP v SN in NN omrežje je potrebno zagotoviti stalen in neomejen dostop do TP,

- izvesti ustrezno rekonstrukcijo obstoječega SN 20 kV omrežja na območju gradnje, ter rekonstrukcijo NN 0,4 kV omrežja TP t-806 Vičava 1 in TP t-090 Štuki 1.

(2) Vključitev predvidene TP Panorama 1 v obstoječe SN 20 kV omrežje bo izvedeno z dvema SN 20 kV kablovodoma z vzankanjem v obstoječi SN 20 kV kablovod k-949 Vičava 1. Del obstoječega SN 20 kV kablovoda k-949 bo v trasi pod predvidenimi povoznimi površinami demontiran. Prvi SN 20 kV kablovod bo zgrajen od predvidene TP Panorama 1 do točke A. Drugi SN 20 kV kablovod bo zgrajen od predvidene TP Panorama 1 do točke B.

Obstoječi SN 20 kV kablovod k-949 Vičava 1 bo demontiran od točke A do točke B.

(3) Za napajanje predvidenih in obstoječih odjemalcev za del enote urejanja prostora P11-S2/2 Krčevina pri Ptuju – pri Panorami bo potrebno zgraditi nizkonapetostni 0,4 kV razvod iz predvidene TP Panorama 1. Iz predvidene TP Panorama 1 bo izvedeno napajanje tudi dela obstoječih odjemalcev TP t-806 Vičava 1 in TP t-090 Štuki 1. Zaradi gradnje novih objektov bo potrebno izvesti tudi rekonstrukcijo obstoječega NN 0,4 kV omrežja TP t-806 Vičava 1 in obstoječega NN 0,4 kV omrežja TP t-090 Štuki 1.

(4) Priključna merilna omara se predvidi na robu parcele za posamezen objekt (neoviran dostop distributerja).

**26. člen**

(omrežje zunanje javne razsvetljave)

(1) Na obravnavanem območju podrobnega načrta je predvidena javna ulična razsvetljava.

(2) Za načrtovanje javne razsvetljave  uporabiti priporočila  SDR (Slovensko društvo za razsvetljavo PR5/2-2000 ). Uporabiti energijsko varčne  svetilke (led).

(3) Vse svetilke javne razsvetljave morajo ustrezati pogojem iz Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

(4) Pri projektiranju nove javne razsvetljave je potrebno upoštevati predpisane minimalne horizontalne in vertikalne odmike med vodi javne razsvetljave in ostalimi komunalnimi vodi. Na trasi kablov javne razsvetljave ni dovoljena izgradnja podzemnih ali nadzemnih objektov, sajenje dreves ali trajnih nasadov, postavljanje garaž, barak, ograj ali drugih podzemnih instalacij, nasipavanje ali odvzemanje materiala, ki bi lahko povzročal poškodbe kablovoda ali oviral njegovo redno delovanje in vzdrževanje.

(5) Predvidi se postavitev svetilk po celotnem območju podrobnega načrta. Svetilke morajo omogočati dovolj svetlobe za odvijanje peš prometa in varnost.

**27. člen**

(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Tehnično rešitev novogradnje mora biti zasnovana v skladu z ustreznimi usmeritvami ter terenskimi danostmi.

(2) Predvidi se TK in CTV kanalizacija ustrezne kapacitete. Na glavnih trasah zgradimo kabelsko kanalizacijo. Cevi zaključimo v kabelskih jaških.

(3) Trasa kanalizacije in kablov je določena glede na ostale kable in komunalne inštalacije. Pri sami izgradnji moramo upoštevati tehnične predpise glede izgradnje z ostalimi komunalnimi inštalacijami in kabli. Potek trase TK in CTV kanalizacije določajo terenske danosti in prilagajanje ostalim komunalnim in drugim inštalacijam.

(4) Za vsako stavbo je predviden TK in CTV priključek na gradbeno parcelo.

(5) Za navedeno območje je potrebno za izgradnjo telekomunikacijskega omrežja pripraviti projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih poslovnih ali stanovanjskih stavb po zemljišču, ki je večinoma v javnem dobru zgradi TK kabelska kanalizacija. Prenosni medij bo določen za vsak objekt posebej glede na potrebe in interese investitorjev.

(6) Obstoječe TK in CTV oz. KKS omrežje je potrebno glede na pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve omrežja, ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.

(7)Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK, CTV in KKS kablov, izvedejo strokovni delavci upravljalca omrežja.

(8) Pri načrtovanju objektov predlagamo, da investitor za objekte kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 umi dostop. Notranja telekomunikacijska instalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi.

(9) Investitor si mora pridobiti soglasje k projektnim rešitvam.

(10) Za priključke na telekomunikacijsko omrežje izven področja podrobnega načrta bo potrebno izdelati separatno projektno dokumentacijo. Za projektno dokumentacijo je potrebno pridobiti projektne pogoje, izdelati geodetski posnetek terena in ustanoviti stvarno služnost za zemljišča po katerih bo vod potekal.

**28. člen**

(ogrevanje)

(1) Ogrevanje stavb bo individualno. Dopustne so vse vrste goriv. Dopustna je tudi oskrba z alternativnimi viri ogrevanja (sistem ogrevanja s toplotno in drugo).

**29. člen**

(ravnanje z odpadki)

(1) Odvoz in zbiranje odpadkov se zagotovi v skladu z občinskim odlokom in drugimi predpisi.

(2) Ob vseh objektih je potrebno predvideti ustrezne prostore za tipske posode za odpadke. Posode naj bodo nameščene tako, da ne bodo vizualno izpostavljene.

(3) Ostali nenevarni odpadki se bodo zbirali na EKO otokih v skladu z veljavnim občinskim odlokom. Njihov odvoz se zagotovi v skladu z veljavnim občinskim odlokom.

**30. člen**

(zimska služba)

(1) Ceste in parkirišča morajo biti grajene z materiali, ki so odporni na morsko sol, ki

se uporablja za posip proti poledici.

(2) Ceste morajo biti projektirane tako, da je ob njih dovolj prostora za odlaganje (pluženje) snega.

**IX. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO**

**31. člen**

(merila in pogoji glede določanja velikosti gradbenih parcel in

funkcionalnih zemljišč)

(1) 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.

(2) 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.

(3) Gradbena parcela za poslovne objekte mora vsebovati zemljišče za lego objekta in morebitnih nezahtevnih objektov, zemljišče za dvorišče (dovoz, parkiranje, shranjevanje smeti pred odvozom, komunalna vozila), ograje oziroma funkcionalnega zelenja in podobno.

(4) Pri določanju velikosti gradbene parcele oziroma funkcionalnega zemljišča so upoštevani 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.

**32. člen**

(načrt parcelacije)

Parcelacija se izvede skladno s prikazom območja OPPN z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v skladu z grafično prilogo 8 - »Načrt parcelacije«. Predlagane površine parcel so evidenčne. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

**33. člen**

(javno dobro)

Javno dobro so vse ceste znotraj območja.

**X. VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN VAROVANJE NARAVE**

**34. člen**

(varstvo kulturne dediščine)

(1) Območje podrobnega načrta neposredno meji na arheološko obmo­čje Ptuj - Levi breg (EŠD 9155) in na arheološko območje Ptuj - Panorama (EŠD 9277). Skozi območje podrobnega načrta poteka trasa rimskega vodovoda Grajena-Ptuj (ESD 6510), na območju pa se nahaja tudi Skokova kapelica, Ptuj (EŠD 5039).

(2) Odlok o razglasitvi Gradu Ptuj za spomenik državnega pomena (Uradni list RS, Št, 81/99, 111/2000, 66/01) določa meje varovanega in vplivnega območja gradu. Vplivno območje gradu obsega območje, oddaljeno 300 m od zarisanega območja spomenika ter ves odprti prostor v širši okolici, na katerem bi načrtovali objekte ali uporabo, ki bi s svojo velikostjo, obliko ali funkcijo lahko negativno vplivali na zaščitene funkcionalne in vizualne elemente spomenika.

(3) Pred pričetkom gradbenih del in vseh posegov v zvezi s pripravo dokumentacije, bo potrebno opraviti arheološki pregled zemljišč s sondiranjem za natanč­nejšo določitev varovanja arheološke dediščine.

(4) Potencialni investitorji posameznih izgradenj na območju podrobnega načrta morajo biti predhodno seznanjeni s kulturno varstvenimi pogoji in morajo obvestiti izvajalca arheološko zavarovanih izkopavanj oziroma raziskav o terminu nameravanega posega na zemljišču.

(5) Za izvedbo raziskave in odstranitev arheoloških ostalin je potrebno pridobiti kulturno varstveno soglasje za raziskavo in odstranitev kulturne dediščine.

**35. člen**

(varstvo okolja in naravnih virov)

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

**XI. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

**36. člen**

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,

vključno z varstvom pred požarom)

(1) Na obravnavanem območju ni predvidenih ukrepov za obrambo.

(2) Naravne omejitve:

- obravnavano območje se nahaja na področju, kjer ni poplavne ogroženosti,

- obravnavano območje se nahaja izven plazovitih in erozijskih območji,

- obravnavano območje se nahaja na področju, kjer ni visoke podtalnice,

- na obravnavanem območje je projektni pospešek tal 0,125 in temu primerno je potrebno objekte protipotresno projektirati in graditi

- obravnavano območje se nahaja na širšem vodovarstvenem območju, zato je potrebno predvideti ustrezne tehnične rešitve gradnje in ustrezne tehnične ukrepe pri možnem razlitju nevarnih snovi.

(3) Zaščita pred požarom:

- obravnavano območje se nahaja na področju, kjer ni požarne ogroženosti naravnega okolja in povečanja možnosti nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov,

- skladno z zakona o varstvu pred požarom:

a) je zagotovljena količina 10 l/sekundo vode za gašenje (predvideni so nadzemni hidranti),

b) so zagotovljeni odmiki med objekti (morebitni dodatni ukrepi - protipožarne ločitve morajo biti opredeljeni v zasnovi oz. študiji požarne varnosti za posamezni objekt),

c) morajo biti stavbe projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,

d) morajo intervencijske poti in smeri dostopov oziroma dovozov za intervencijska vozila omogočati prevoznost za tipična tovorna vozila (3-osni tovornjak za odvoz smeti, gasilsko vozilo - takšnim obremenitvam mora ustrezati tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije prometnic,

e) v okolici ni obstoječih industrijskih objektov, ki bi jih bilo potrebno upoštevati zaradi manjšanja požarnega tveganja.

- doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz zasnove oz. študije požarne varnosti in posameznih načrtov projektne dokumentacije, izdelanimi na podlagi predpisov.

(4) Geotehnični pogoji:

Na območjih nestabilnih in plazovitih tal ali nasutih zemljiščih ni dopustno poseganje v teren brez predhodnega mnenja pooblašče­nega geologa, ki izda pisno mnenje o ustreznosti posega in opredeli sprejemljiv način posega v nestabilna tla. Pred pričetkom gradnje je potrebno pridobiti geotehnične pogoje za predviden objekt ter temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje.

1. **VAROVANJE OKOLJA**

**37. člen**

(varstvo vode in podtalnice)

(1) Predmetna lokacija se nahaja v širšem območju z oznako “VVO III” zalog pitne vode na Dravskem polju (Uredbi o vodovarstvenem 139 za vodno telo vodonosnikov Dravsko - ptujskega polja (Ur. l. RS, št. 59/07, 32/11 in 24/13, v nadaljnjem besedilu: Uredba o vodovarstvenem območju), zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

(2) Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti, v skladu z Zakonom o vodah, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od spodnjega roba visokovodnega nasipa na zračni strani, 15 m pri vodotokih 1. reda, oz. 5 m pri vodotokih 2. reda. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je treba v projektu PGD označiti in kotirati.

(3) V kolikor gre za gradnjo objekta javne infrastrukture, je gradnja na vodnem (priobalnem) zemljišču dovoljena po Zakonu o vodah.

(4) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Vse komunalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.

(5) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. I. RS, št. 88/11 in 8/12) in z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur. I. RS, št. 64/12).

(6) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur. I. RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur. I. RS, št. 64/12).

(7) Odvajanje čistih padavinskih voda iz strešin in utrjenih površin je potrebno urediti v skladu z Zakonom o vodah 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 morebitnim iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki...).

(8) V primeru gradnje parkirišča je potrebno v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju zagotoviti zajetje in čiščenje padavinske odpadne vode v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest.

(9) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilca olj. Del projektne dokumentacije mora biti izračun lovilca olj glede na prispevne površine. Iz projekta za pridobitev vodnega soglasja

v fazi PGD mora biti razvidno tudi, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

(10) Izpust očiščenih padavinskih odpadnih vod iz javnih cestnih površin v vodotok Grajena, mora biti izveden tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine vodotoka in ne bo segala v njegov svetli profil. Opremljena mora biti s protipovratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga vodotoka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo. Detajl iztoka mora biti v projektu za pridobitev vodnega soglasja tekstualno in grafično ustrezno obdelan in prikazan.

(11) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda, si bo moral investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja, skladno s Zakonom o vodah pridobiti:

- dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba poskusne črpalne vrtine za določitev izdatnosti vodonosnika-vrtine), v kolikor bo vrtina globlja od 30 m ter na tej osnovi vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote,

- samo vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote, v kolikor bo vrtina izvedena do globine 30 m,

- projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja mora biti usklajena s pogoji pridobljenega vodnega dovoljenja.

(12) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (geosonda), si bo moral investitor,  
za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja, skladno z Zakonom o vodah pridobiti:

- dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine),

- projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja mora biti usklajena s pogoji pridobljenega vodnega dovoljenja.

(13) V času predvidene ureditve oziroma gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke.

(14) Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno krajinsko ustrezno urediti.

(15) V skladu z Zakona o graditvi objektov si mora investitor, po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju, pridobiti vodno soglasje.

(16) Vloga in dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja mora biti izdelana v skladu s Pravilnikom o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja.

(17) Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za predvidene gradnje mora biti usklajena z veljavnimi prostorskimi akti, kar mora biti razvidno iz projektne dokumentacije.

**38. člen**

(varstvo pred hrupom)

(1) Glede na namensko rabo površin v veljavnih prostorskih planih leži območje podrobnega načrta na površini, ki je namenjeno stanovanjski in poslovni rabi. Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10) se površine, ki jih obravnava podrobni načrt, nahajajo v III. območju varstva pred hrupom.

(2) Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

(3) Pri izdelavi projektne dokumentacije in izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo, predpise in določila s tega področja.

(4) Za preprečevanje hrupa v času gradnje je potrebno uporabljati gradbeno mehanizacijo, ki ustreza normam kakovosti za tovrstno opremo. Ravni hrupa gradnje ne smejo presegati mejnih vrednosti za vir hrupa.

**39. člen**

(osončenje)

Prostori v predvidenih objektih, namenjeni bivanju, morajo biti v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda naravno osvetljeni z minimalnim časom osončenja, ki znaša v dnevu 21. decembra najmanj 1 uro. Prostorom v obstoječih objektih, namenjenem bivanju, se osončenje ne sme poslabšati.

1. **ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

**40. člen**

(etapnost izvedbe podrobnega načrta)

(1) 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.

(2) Pri objektih predstavlja etapo gradnja posameznega objekta z vso potrebno zunanjo ureditvijo. Lahko se izvaja postopno. Objektov ni možno pričeti uporabljati, dokler javna gospodarska infrastruktura nima predpisanega dovoljenja.

(3) Na parcelah, na katerih so že zgrajeni objekti, ki so priključeni na komunalno infrastrukturo in obstoječa gospodarska javna infrastruktura zadošča, je dopustna izdaja gradbenih dovoljenj pred izvedbo komunalne infrastrukture in po uveljavitvi tega odloka.

1. **DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

**41. člen**

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

(1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo javne infrastrukture izven ureditvenega območja podrobnega načrta mora investitor pridobiti soglasje upravljalca posamezne infrastrukture in služnostne pravice lastnikov zemljišč.

(2) Pred pričetkom gradnje oziroma med izdelavo projektne dokumentacije je potrebno pridobiti geološko-geomehanske pogoje gradnje za predvideni zahtevni ali manj zahtevni objekt oziroma za celotno območje.

**42. člen**

(obveznost izgradnje komunalne infrastrukture)

V skladu s programom o opremljanju zemljišč za gradnjo.

**43. člen**

(obveznosti v času gradnje)

(1) V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezen strokovni nadzor nad izvajanjem del.

(2) V času gradnje imajo investitorji in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upra­vljavce prometne, komunalne, energetske in telekomu­nikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščiti obstoječe infrastrukturne vode,

- zagotoviti je potrebno zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objek­tov in zemljišč,

- promet v času gradnje je potrebno organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala;

- v skladu z veljavnimi predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,

- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,

- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,

- vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajin­skega urejanja,

- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,

- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta preki­njene ali poškodovane.

(3) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s poda­nimi smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upošte­vanju zakonodaje.

1. **OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV**

**44. člen**

(obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju podrobnega načrta)

1. Investitor je dolžan:

* pred začetkom gradnje pravočasno obvestiti upravljavce gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, da se z njimi evidentirajo obstoječi objekti in naprave ter uskladijo vsi posegi v območje objektov in naprav ter v njihove varovalne pasove,
* zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
* promet med gradnjo organizirati tako, da ne prihaja do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter obveščati lokalno prebivalstvo o zaporah cest zaradi gradnje,
* zagotoviti ukrepe na obstoječem cestnem omrežju v takšnem obsegu, da se prometna varnost zaradi graditve ne poslabša ter zagotoviti dostope do objektov in zemljišč, ki so bili zaradi gradnje prekinjeni,
* zagotoviti nemoteno oskrbo preko vseh obstoječih vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture (infrastrukturne vode je potrebno takoj obnoviti v primeru poškodb),
* sprotno rekultivirati območja posegov,
* v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka, v primeru nesreče zagotoviti takojšnje ukrepanje usposobljenih služb,
* preprečiti onesnaženje cest med gradnjo in ceste sproti čistiti,
* sanirati oziroma povrniti v prejšnje stanje vse poti in ceste, ki so zaradi gradnje ali uporabe pri gradnji prekinjene in poškodovane,
* začasno pridobljena zemljišča po izgradnji posegov in spremljajočih ureditev vrniti v prejšnje stanje.

1. Vsi navedeni ukrepi iz prejšnjega odstavka se morajo izvajati skladno s predpisi s področja, v katerega sodijo njihove pristojnosti.
2. Investitor oziroma izvajalec je dolžan kriti stroške spremembe dokumentacije, zakoličbe, zaščite in prestavitve obstoječe infrastrukture, eventualnih poškodb in nadzora.
3. Investitor je dolžan izvesti komunalno opremo zemljišč ter zgraditi dostopno protiprašno cesto. Za predvideno opremo si mora pridobiti ustrezno dokumentacijo in dovoljenja za poseg v prostor v skladu z veljavno zakonodajo. Zgrajena infrastruktura se brezplačno prenese v javno dobro ter upravljanje izvajalcem javnih gospodarskih služb.
4. Izvajalci so dolžni upoštevati določila občinskega podrobnega prostorskega načrta, projektne dokumentacije za posege ter določila veljavnih predpisov in standardov.
5. **TOLERANCE PRI LEGI, VELIKOSTI IN FUNKCIJI OBJEKTOV IN NAPRAV**

**45. člen**

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

(1) Dopustna odstopanja pri načrtovanju objektov:

- znotraj območja za pozidavo je možna drugačna umestitev posameznega objekta na teren, tako tlorisne oblike in velikosti kot mikrolokacije, v kolikor to omogoči boljšo izkoriščenost terena in optimizira predvideno gradnjo ali je pogojeno z geomehanskim in geološko hidrotehničnim poročilom, vendar mora biti v okvirih regulacijskih elementov grafičnega dela podrobnega načrta,

- v tlorisnih in višinskih gabaritih objektov so možne širitve, združevanja ali prestavitve objektov v območju za pozidavo, ki so označene v regulacijskih elementih grafičnega dela podrobnega načrta,

- spreminjanje parcelacije glede na funkcionalne zahteve posameznih objektov oziroma investitorjev in združevanje ter razdruževanje parcel.

(2) Dopustna odstopanja glede prometne ureditve:

- mikrolokacijo in obliko parkiranja, natančno število parkirnih mest, preoblikovanje internih parkirnih površin (nadstrešnice, garaže) se opredeli v projektni dokumentaciji skladno s potrebami investitorjev in ob upoštevanju pogojev podrobnega načrta.

(3) Dopustna odstopanja glede komunalne , energetske, komunikacijske infrastrukture:

- dovoljeno je odstopanje pri komunalnem in energetskem urejanju (tudi na območju interne ceste v območju podrobnega načrta), v kolikor te spremembe oziroma postavitev ne spreminjajo vsebinskega koncepta podrobnega načrta in so za izvedbo odstopanj pridobljena soglasja občine in pristojnih nosilcev urejanja prostora.

1. **KONČNE DOLOČBE**

**46. člen**

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

Po izvedbi z podrobnim načrtom predvidenih prostorskih ureditev so dopustna investicijska vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah. Glede postavitve nezahtevnih objektov se upoštevajo pogoji iz 20. člena tega odloka.

**47. člen**

(dostopnost podrobnega načrta)

Občinski podrobni prostorski načrt je v času uradnih ur na vpogled na Mestni občini Ptuj ter na spletnem naslovu Mestne občine Ptuj.

**48. člen**

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

**49. člen**

(pričetek veljavnosti)

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

Številka: 3502-2/2012

Datum:

---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**Obrazložitev:**

Postopek priprave in sprejema Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu zadel enote urejanja prostora P11-S2/2 (EUP PA03) Krčevina pri Ptuju - pri Panorami (v nadaljevanju: OPPN), se je začel s sklepom župana o začetku postopka. Najprej je bil izdelan osnutek OPPN, katerega smo posredovali nosilcem urejanja prostora, da k njemu podajo smernice. Na podlagi pridobljenih smernic in zahtevanih strokovnih podlag je bil izdelan dopolnjen osnutek OPPN. V skladu z odločbo Ministrstva za okolje in prostor ni bila zahtevana izvedba postopka celovite presoje vplivov na okolje (CPVO). Dopolnjen osnutek OPPN je bil javno razgrnjen v času od 3. novembra 2017 do 4. decembra 2017. V okviru javne razgrnitve je bila 8. novembra 2017 izvedena javna obravnava.

Območje OPPN se nahaja na gričevju, ki leži v podaljšku Panorame, v smeri proti severozahodu. Pobočje hriba je dokaj enakomerno naklonjeno proti severovzhodu. Na njegovem jugovzhodnem delu pa teren preide v pobočje, ki je veliko strmejše od ostalega dela. Ta zemljišča za pozidavo niso primerna, razmeroma raven in za gradnjo predvidoma neproblematičen pa je vrh obravnavanega območja OPPN.

Celotno območje OPPN se ureja etapno. S prvo etapo, ki je predmet tega OPPN, se ureja pretežni del celotnega območja, urejanje preostalih zemljišč je predvideno v drugi ali naslednjih etapah. Parcele v prvi etapi so določene s Sklepom o pričetku izdelave OPPN (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 1/14), prav tako so določene ureditve v naslednjih etapah (na zemljiščih s številkami 395/4, 395/5, 396/1 396/3, 397/2, 401/1, 401/2, 428/1 (del), 431/3, 436/1, 436/2,436/6, 437/l in 437/2, vse k.o. Krčevina pri Ptuju).

Razpršeno po območju so locirane obstoječe stavbe, ki v območju prve etape ohranjajo svojo dosedanjo funkcijo. Površine morebitnih dozidav in prizidav ter prenov se določi z OPPN.

S podrobnim načrtom se znotraj območja obdelave, ki jo tvori prva etapa, predvidi gradnja objektov, dopustna dejavnost je stanovanjska, v kombinaciji z dopolnilnimi trgovsko storitvenimi in gostinskimi dejavnostmi, del območja je namenjen športni dejavnosti. OPPN je razdeljen na več območij – v območju A je načrtovana gradnja enostanovanjskih in večstanovanjskih stavb, etažnosti do K+P+2N. V območju B je načrtovana gradnja stanovanjskih stavb in stavb za šport, etažnosti do K+P+1N. V območjih C, D in F je načrtovana gradnja samostojnih hiš in dvojčkov, etažnosti do K+P+1N. V območju E je načrtovana gradnja večstanovanjskih stavb, vrstnih hiš ali dvojčkov, etažnosti K+P+1N. Območje G je namenjeno športu in rekreaciji (obstoječe teniško igrišče) – izgradnji igrišč, športne dvorane in gostinsko trgovskih objektov, etažnosti do P+1N.

Vzdolž severovzhodne meje območja poteka regionalna cesta R3-710; z nje sta izvedena dva priključka na območje podrobnega načrta. Severovzhodni priključek območja je vezan neposredno na cesto R3-710, severni priključek pa je obstoječa javna pot JP 831021, ki pa jo je potrebno rekonstruirati od točke vključitve do regionalne ceste R3-710. Obstoječa cestna povezava po Panorami, ki omogoča dostop do obstoječih objektov na južni strani podrobnega načrta, bo po izvedeni cestni povezavi v skladu s predvidenim podrobnim načrtom, ukinjena.

OPPN podrobno definira pozidavo oziroma rabo posameznih mikrolokacij območja obdelave, pa tudi velikost in medsebojna razmerja novih zemljiških parcel. V sklopu ureditve gospodarske javne infrastrukture se izvedejo vsi predpisani komunalni in energetski vodi ter naprave, v skladu s pridobljenimi smernicami nosilcev urejanja prostora.

Ob obravnavi dopolnjenega osnutka OPPN mestni svet obravnava tudi stališča do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve. Na podlagi sprejetih stališč mestnega sveta bo v nadaljevanju postopka pripravljen predlog OPPN. K predlogu OPPN bomo nosilce urejanja prostora zaprosili za podajo mnenj. Po pridobitvi pozitivnih mnenj nosilcev urejanja prostora bo predlog odloka uvrščen na dnevni red ene od naslednjih sej mestnega sveta.

V skladu z navedenim mestnemu svetu predlagam, da predloženi dopolnjeni osnutek odloka po obravnavi sprejme.

Pripravil:

Peter Cafuta

Miran SENČAR,

župan Mestne občine Ptuj

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |