



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPANJA

Številka: 3505-20/2016
Datum: 23. 4. 2021

Mestni svet
Mestne občine Ptuj

ZADEVA: Predlog za obravnavo na 26. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Ptuj

NASLOV: **Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora (EUP) CE23 Ptuj – ob Osojnikovi cesti – severno in za del EUP CE21 ob Potrčevi cesti severno od CE23**

PRIPRAVILA: Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju
Snežana Sešel, višji svetovalec – občinski urbanist

**PRAVNA
PODLAGA:** 23. člen Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07 in 14/20) ter 79. in 103. člen Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/20)

POROČEVALEC: Alenka Korpar, direktorica SOU SP
Snežana Sešel, višji svetovalec – občinski urbanist

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za okolje in prostor ter gospodarsko infrastrukturo, Odbor za gospodarstvo

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Ptuj sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora (EUP) CE23 Ptuj – ob Osojnikovi cesti – severno in za del EUP CE21 ob Potrčevi cesti severno od CE23 v predloženem besedilu.

Nuška Gajšek
županja

Priloge:

- predlog odloka z obrazložitvijo
- grafične priloge

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

O D L O K

o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora (EUP) CE23 Ptuj – ob Osojnikovi cesti - severno in za del EUP CE21 ob Potrčevi cesti severno od CE23

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 – obvezna razlaga, 1/17, 2/17 – obvezna razlaga, 4/17 – obvezna razlaga, 13/17 – obvezna razlaga, 14/17, 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 106), 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 107) - v nadaljevanju: OPN), sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora (EUP) CE23 Ptuj – ob Osojnikovi cesti - severno in za del EUP CE21 ob Potrčevi cesti severno od CE23 (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje OSA arhitekti d. o. o., Strma ulica 13, 2000 Maribor s številko projekta 16 - 213, datum .

2. člen

(sestavni del podrobnega načrta)

(1) S tem odlokom se določa ureditveno območje OPPN, 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

- | | |
|---|-----------|
| 1. Pregledna karta s prikazom območja obdelave | M 1: 2000 |
| 2. Izsek iz Občinskega podrobnega načrta Mestne občine Ptuj | M 1: 2000 |
| 3. Meja območja obdelave z obstoječim parcelnim stanjem | M 1: 1000 |
| 4. Ureditveno količbena situacija | M 1: 500 |
| 5. Situacija komunalne in energetske infrastrukture | M 1: 500 |

6. Situacija prometne ureditve	M 1: 500
7. Načrt parcelacije	M 1: 500
8. Karakteristični prerezi	M 1: 500

C) PRILOGE

Priloge OPPN so:

- izvleček iz strateškega prostorskega akta
- prikaz stanja prostora
- strokovne podlage na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
- povzetek za javnost
- spis postopka

II. OPIS MEJE OBMOČJA

3. člen

(območje podrobnega 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 OPPN z načrtom parcelacije.
- (2) V sklenjenem območju OPPN iz prejšnjega odstavka se skladno z geodetskim načrtom nahajajo zemljišča s parcelnimi številkami: 487/1, 487/35, 487/14, 487/34, 487/39, 3984/2, 487/37, 487/38, 487/40, **487/55, 487/52, 487/57, 487/53, 487/51, 487/49, 487/50, 487/46** in 488/1– del., vse k. o. Ptuj.
- (3) Oznaka enote urejanja prostora: EUP CE23 Ptuj – ob Osojnikovi cesti – severno in del EUP CE21 Ptuj – med Potrčevo in Osojnikovo cesto.
- (4) Po podatkih GURS je velikost sklenjenega območja OPPN 2,5 ha.
- (5) Ureditve, navedene v 3. členu tega odloka, obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna cestna, komunalna in energetska infrastruktura.

4. člen

(namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba: CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.
- (2) Podrobnejša namenska raba: območje je namenjeno gradnji poslovno stanovanjskega programa z večstanovanjsko gradnjo, kjer je možno umestiti poslovne dejavnosti, poslovne dejavnosti z bivanjem, ki dopolnjujejo dejavnosti starega mestnega jedra, z dodanimi morebitnimi nezahtevnimi objekti ter z ustrezno izvedenimi pripadajočimi funkcionalnimi površinami.

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

5. člen

(prostorske ureditve, ki se načrtujejo s podrobnim načrtom)

- (1) V območju se predvidi izgradnja sledečih objektov:
 - niz A: izgradnja poslovnega objekta ali poslovno trgovskega objekta z ureditvijo parkirnih prostorov v podzemni garaži in na terenu ter zelenih površin,
 - niz B: izgradnja več stanovanjskih objektov z ureditvijo parkirnih prostorov v podzemni garaži in na terenu in zelenih površin,

- niz C: izgradnja več stanovanjskih objektov z ureditvijo parkirnih prostorov v podzemni garaži in / ali na terenu in zelenih površih.

(2) **Niz A** je lociran vzporedno z Osojnikovo cesto, **niz B** je lociran v notranjosti območja, vzporeden z nizom A, **niz C** je lociran vzporedno s Potrčevo cesto. Natančna lega in oznaka objektov je razvidna iz grafičnih prilog OPPN.

6. člen

(pogoji za izrabo območja)

V območju OPPN je opredeljena naslednja raba zemljišč:

- zemljišča na območju prostorskih ureditev povezanih z gradnjo stavb s pripadajočimi objekti in funkcionalnim zemljiščem, namenska raba se opredeli za bivanje, trgovino, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, zaščite in reševanja, izobraževalne dejavnosti, zdravstvene, kulturne, razvedrilne dejavnost.

7. člen

(urbanistične omejitve)

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

- **gradbena linija** je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad (fasadni poudarki 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, upošteva se običajna višina etaže bruto 3,00 m;

- **namembnost objekta** je oznaka objekta z barvno šrafuro,

- **FZ** – dopusten faktor zazidanosti, je razmerje med tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž vseh objektov nad terenom in površino gradbene parcele.

- **FIZ** – dopusten faktor izrabe zemljišča, je razmerje med BTP objektov nad terenom in celotno velikostjo gradbene parcele.

IV. MERILA IN POGOJI ZA NAČRTOVANJE PROSTORSKE UREDITVE

8. člen

(vrste posegov in dopustnih dejavnosti)

(1) Do začetka izvajanja prostorskih ureditev oziroma posameznih etap, določenih v 34. členu tega odloka, je na območju OPPN iz 3. člena tega odloka dovoljena obstoječa raba zemljišč.

(2) Dejavnosti se v območju OPPN locirajo skladno s podrobnejšo namensko rabo – osrednje območje centralnih dejavnosti. Namembnost objektov je skladna z 6. členom tega odloka.

V. FUNKCIONALNA IN OBLIKOVNA MERILA TER POGOJI

9. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje)

(1) **Niz A**

Območje imenovano Niz A je dostopno preko novega uvozno izvoznega priključka na Osojnikovo cesto ter locirano ob Osojnikovi cesti, na JV delu območja obdelave.

Niz A je definiran z gabaritom, ki ga omejuje gradbena linija. Maksimalni horizontalni gabariti so podani v ureditveno – količbeni situaciji.

V nizu je možna gradnja poslovnega objekta ali poslovno trgovskega objekta, sestavljenega iz dveh delov (A/1, A/2), v skupni velikosti max. 52,0 m x 18,0 m, v skladu z grafično prilogo – list 4 – Ureditveno količbena situacija. Oblikovanje objekta je lahko razgibano.

Streha objekta je lahko ravna ali nizko naklonska, streha se lahko izvede kot zelena streha.

Maksimalna etažnost objekta: K+P+5, pri etažah so upoštevane standardne višine poslovnih etaž, pri P se upošteva višina trgovske etaže (v kolikor bo objekt namenjen v P tej namembnosti).

Fasada objekta je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno zastekljena. Del pritličja je lahko izveden tudi kot obešena fasada obložena s kamnom ali fasadnimi ploščami.

Pred objektom je predvidena utrjena delno zelena površina. V kletih objektov se lahko nahajajo tudi garaže. Ob objektu in v garaži objekta se uredijo parkirna mesta namenjena obiskovalcem.

(2) Niz B

Lociran je v notranjosti območja, vzporedno z nizom A. Namenjen je gradnji dveh več stanovanjskih objektov, ki sta definirana z gradbeno linijo, ki poteka vzporedno z Osojnikovo cesto. Maksimalni gabariti predvidenih objektov so B/1: 21,0 m x 41,0 m in B/2: 21 m x 21 m podani v ureditveno – količbeni situaciji. Območje je dostopno preko novega uvoznega izvoznega priključka iz Osojnikove ceste.

V nizu B je možna gradnja dveh več stanovanjskih objektov.

Streha objektov je lahko ravna ali nizko naklonska, streha se lahko izvede kot zelena streha.

Maksimalna etažnost objekta: K+P+4, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž 3,00 m.

Fasada objekta je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno zastekljena - del pritličja je lahko izveden tudi kot obešena fasada obložena s kamnom ali fasadnimi ploščami.

Pred in ob objektih je predvidena delno utrjena površina, namenjena ureditvi parkirnih mest in delno zelenih površin.

V kletih objektov se lahko nahajajo tudi garaže.

(3) Niz C

Lociran je vzporedno s Potrčevo cesto. Namenjen je gradnji treh stanovanjskih objektov, ki so definirani z gradbeno linijo, ki poteka vzporedno s Potrčevo cesto. Maksimalni gabariti objektov so: C/1: 32,0 m x 21,0 m, C/2, C/3: 23,0 m x 18,0 m. Objekta C2 in C3 se lahko medsebojno povežeta, možno je umestiti izgradnjo vertikalnih komunikacij skladno z grafično prilogo – list 4 – Ureditveno količbena situacija.

Streha objektov je lahko ravna ali nizko naklonska, streha se lahko izvede kot zelena streha. Na strehi se lahko namestijo sončni kolektorji.

Maksimalna etažnost objekta C/1 je K (klet je dopustna in ni obvezna)+P+4, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž 3,0 m.

Maksimalna etažnost objekta C/2 in C/3 je K (klet je dopustna ni obvezna)+P+2+T, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž 3,0 m.

V kletih objektov se lahko nahajajo tudi garaže.

Fasada objekta je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, lahko delno zastekljena ali izvedena v drugem fasadnem materialu. Del pritličja je lahko izveden tudi kot obešena fasada obložena s kamnom ali fasadnimi ploščami.

Ob Potrčevi ulici je predvidena utrjena površina, namenjena ureditvi parkirnih mest in zelenih površin.

Parkirna mesta za stanovalce so urejena v podzemni garaži, ali na zunanjih površinah, ki so v lasti investitorja.

Število parkirnih mest se dimenzionira glede na dejavnost, ki bo umeščena v objekt v času projektiranja objekta.

Vsa zunanja parkirna mesta so lahko pokrita z nadstrešnico.

Na območju niza C je dovoljena gradnja opornih zidov. V skladu z določili 2. točke 51. člena OPN je dopustna gradnja višjega podpornega zidu v primerih, ko geomehanska oziroma geološka presoja pokaže nevarnost rušenja ali plazenja terena.

(4) Za celotno območje veljajo sledeči urbanistični parametri:

- Faktor pozidanosti zemljišča (FZ): max 0,5; dopustno je povečanje te vrednosti, če so zagotovljeni pogoji o odmikih, legi, varnosti dostopa in drugi pogoji, ki vplivajo na kakovost bivanja in zdravje ljudi ali je takšno povečanje posledica obstoječe pozidave ali zasnove pozidave, ki nadaljuje tradicionalni tip strjene pozidave.
- Faktor izrabe zemljišča (FIZ); max 2,0 z možnostjo povečanja; ko je to povečanje posledic povečanja faktorja zazidanosti ali obstoječega stanja.
- Potrebno je zagotoviti minimalno 15 % javnih in poljavnih površin.

10. člen

(nezahtevni in enostavni objekti ter vzdrževalna dela v javno korist)

- (1) Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.
- (2) Dovoljena je postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov.
- (3) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,5 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.
- (4) Postavitvev ograj je dovoljena in ni obvezna. Ograje okoli parcel so lahko kovinske, žičnate, obsajene z zelenjem. Višina ograj je max. 1,5 m, izjema so ograje okrog objektov z oskrbovanimi stanovanji, ki so lahko tudi višje. Postavitvev ograj in drugih objektov v križiščih ali ob cestah ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višina in izvedba ograj ob priključkih dovoznih poti na glavno cesto, mora biti takšna, da omogoča preglednost v križišču in varno priključevanje in ne višja kot 1,5 m.
- (5) Poleg rednih vzdrževalnih del in investicijskih vzdrževalnih del so dovoljene tudi:
 - rekonstrukcije objektov in naprav,
 - sprememba namembnosti.
- (6) Na območju OPPN se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi, ki urejajo cestno infrastrukturo.

VI. OBLIKOVANJE ODPRTEGA PROSTORA

11. člen

(pogoji za zunanjo ureditev)

- (1) Na območju urejanja je potrebno skladno s četrtem odstavkom 123. člena Odloka o OPN zagotoviti ureditev javnih in poljavnih površin za zelenice, parke, igrišča, otroška igrišča in podobno v obsegu najmanj 15 % celotne površine OPPN.
- (2) Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste.
- (3) Na območju OPPN ni dovoljeno umeščanje vrtičkov.

VII. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO PROMETNEGA OMREŽJA

12. člen

(prometno urejanje)

- (1) Na območju se uredijo dostopne oz. dovozne ceste skladno z načrtom rekonstrukcije križišča na državni cesti R1-229/1417 Ptuj – Rogoznica v km 1+205 med km 1+015 in km 1+285 in križišča na LC 328 141 (Potrčevo cesta) v km 0+795 med km 0+880, izdelovalca Cestni inženiring d. o. o., november 2019. Načrtujejo se tudi naslednji priključki:
 - uvozno – izvozni priključek na območju CE21 Ptuj – del enote na Potrčevo cesto, ki je namenjen napajanju predvidenih objektov; cesta napaja notranji sistem intervencije, dostave, odvoza smeti in parkirnih mest,

- uvozno – izvozni priključek na območju CE23 Ptuj – del enote na Osojnikovo cesto, ki je namenjen napajanju predvidenih objektov; cesta napaja notranji sistem intervencije, dostave, odvoza smeti in parkirnih mest.
- (2) Cestno omrežje se ustrezno protiprašno uredi in označi skladno z veljavnimi prometno tehničnimi predpisi.

13. člen
(parkiranje)

- (1) Parkirne in odstavne površine na območju lastniških parcel so lahko v asfaltni izvedbi ali v tlaku po izbiri investitorja. Potrebno število parkirnih mest za posamezno parcelo se določi v skladu s tabelo:

DEJAVNOST	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST (PM)
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1,5 PM/ stanovanje + 10 % za obiskovalce (za SMJ 1 PM/stanovanje)
11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (oskrbovana stanovanja)	0,8 PM/stanovanje, + 10 % na terenu za obiskovalce
1220 Poslovne in upravne stavbe	1 PM/60,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m ² BTP)	PM ni treba zagotavljati 2 PM/100 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina od 200,00 do 500,00 m ² BTP)	1 PM/40,00 m ² BTP, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center, večnamenski trgovsko-zabavišni center nad 500,00 m ²)	1 PM/25,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce
12301 Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	1 PM/60,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce

- (2) Parkirna mesta za kolesarski promet

DEJAVNOST	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST (PM)
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce
1220 Poslovne in upravne stavbe	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m ² BTP)	2 PM/100 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina od 200,00 do 500,00 m ² BTP)	2 PM/100,00 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (trgovina z ne prehrabnimi izdelki)	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center, večnamenski trgovsko-zabavišni center nad 500,00 m ²)	1 PM/100,00 m ² BTP objekta

DEJAVNOST	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST (PM)
12301 Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	2 PM/100,00 m ² BTP objekta

- (3) V skladu z določili 8. točke 59. člena OPN je možno graditi nadstreške v nizu za potrebe parkiranja ob večstanovanjski stavbi, vendar največ za 10 osebnih vozil. V primeru večjih potreb je dopustna postavitve več enotno oblikovanih nadstreškov ob osnovni večstanovanjski stavbi.

VIII. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

14. člen

(skupne določbe o gospodarski javni infrastrukturi in grajeno javno dobro)

- (1) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvedeta skladno s smernicami in strokovnimi podlagami, ki so sestavni del OPPN, ter skladno z geološko-hidrološkimi razmerami območja.
- (2) Trase vodov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra se medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih in grajenih struktur ter se med gradnjo ustrezno zaščitijo.
- (3) Pred gradnjo se obstoječa gospodarska javna infrastruktura zakoliči na kraju samem.
- (4) Gradnja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra poteka usklajeno.
- (5) Pri umeščanju lokacij in dimenzioniranju zbiralnih mest za komunalne odpadke je potrebno upoštevati določila Odloka o načinu opravljanja obveznih občinskih gospodarskih javnih služb ravnanja s komunalnimi odpadki v Mestni občini Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/17).
- (6) Ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra je razvidna iz grafičnega dela OPPN - list št. 5 - Situacija komunalne in energetske infrastrukture.

15. člen

(vodovod)

- (1) Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z vodovodom se zagotovi ustrezna zaščita vodovodne cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.
- (2) Oskrba novih objektov z vodo znotraj prostorskega načrta bo možna preko javnega vodovodnega omrežja, izgradi se hidrantni vod, iz katerega se izvedejo hišni priključki za posamezne objekte. Priključitev na javno vodovodno omrežje se izvede na obstoječ vodovodni cevovod, ki se nahaja severo-vzhodno od predvidene zazidave. Na mestu navezave se montira prehodni zasun. Vodovodni cevovod poteka med nizom »A« in nizom »B«. Objekti, ki se nahajajo ob Potrčevi cesti, se navežejo na vodovod, ki poteka v Potrčevi cesti.
- (3) V sklopu predvidene gradnje se bodo na vodovodnem cevovodu izvedli hidranti za zagotovitev požarne varnosti na zazidljivem območju.
- (4) V primeru močno povečane porabe vode na podlagi projektantskega izračuna, bo potrebno presek cevi za vodovodni priključek predvidenega območja obdelave ustrezno dimenzionirati.
- (5) Vsak objekt mora imeti nameščen zunanji termo vodomerni jašek, vodomern, vodni filter in reducirni ventil.
- (6) Pri izdelavi tehnične dokumentacije je obvezno sodelovanje s komunalnim podjetjem z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov.

16. člen

(komunalne odpadne vode)

- (1) Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z obstoječo kanalizacijo se zagotovi ustrezna zaščita kanalizacijske cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.
- (2) Izvede se ločen sistem kanalizacije za odvajanje onesnaženih fekalnih vod, ki mora biti vodotesen ob upoštevanju vseh potrebnih resornih predpisov.
- (3) Predvidena ustrezno dimenzionirana interna fekalna kanalizacija se naveže na predvideno javno fekalno kanalizacijsko omrežje.
- (4) Hišni priključki se izvedejo izključno preko revizijskega jaška na zemljišču lastnika objekta na fekalni kanal. Revizijski jaški morajo biti vedno dostopni.
- (5) Za priključitev objektov na javno kanalizacijsko omrežje je potrebno na osnovi višinskih izmer določiti traso, ki se bo gravitacijsko navezala na predvideno omrežje.
- (6) V primeru faznosti izvedbe objektov je ločen sistem odvajanja komunalnih odpadnih vod nujno izvajati tako, kot je predvideno končno stanje po izvedbi vseh objektov, ne glede na to, v kakšnem vrstnem redu se bodo gradili objekti.

17. člen

(padavinske odpadne vode)

- (1) Projektna rešitev odvodnjavanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavno Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19 in 49/20 - ZIUZEOP) in veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) ter vsemi dopolnitvami in spremembami. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavno Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).
- (2) V primeru, da se izkaže, da je ponikanje možno, je treba padavinske vode iz obravnavanega območja prioriteto ponikati, bodisi direktno preko strešnih peskolovov ali ustrezne ponikovalnice. V kolikor geološko poročilo pokaže, da ponikanje ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa razpršeno po terenu, preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin bo urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, ki morajo ustrezati standardu (SIST EN 858-2) ter speljano v zadrževalnik/ponikovalnik (niz A, B) ali lokalne ponikovalnike (objekti v nizu C).
- (3) Za območje OPPN so bile izdelane Strokovne podlage z rešitev odvodnje površinskih voda iz območja EUP CE 23 Ptuj – ob Osojnikovi cesti – severno in za del EUP CE 21 ob Potrčevi cesti severno od CE 23, izdelovalca DHD d. o. o., datum marec 2020. Osnovne usmeritve je potrebno upoštevati pri zasnovi rešitev odvodnjavanja površinskih voda.
- (4) Gradnja objektov v območju OPPN je možna v več zaporednih fazah, ki so vezane na urejanje problematike zalednih voda in izgradnje nove meteorne kanalizacije:
 - v 1 fazi je možna gradnja objektov le ob višje ležeči Potrčevi ulici (niz C);
 - v 2. fazi je potrebno urediti sanacijo zalednih voda, ki prihajajo iz območja Ljudskega vrta;
 - v 3. fazi je možna gradnja objektov ob Osojnikovi (niz A) in notranjosti območja (niz B) – šele po izgradnji meteorne kanalizacije in ponikovalnika, ki bo ustrezno rešila odvodnjo meteornih voda na širšem območju.

18. člen

(elektroenergetski vodi)

- (1) Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti na Elektro Maribor. Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov ter naročiti zakoličbo kablov.
- (2) **Za območje obdelave je bila izdelana Strokovna podlaga št. 106/20-PT-SP izdelovalca Elektro Maribor d.d.. Predmet te strokovne podlage je ureditev EEO 0,4 – 20 kV na predmetnem območju in sicer:**

- Izgradnja nove montažne betonske transformatorske postaje, TP 20/0,4 kV; 1x1000 kVA; tip TPR-Cv; TSN Maribor. Izvedba vključitve predvidene TP v srednje napetostno (SN) 20 kV in nizkonapetostno (NN) 0,4 kV omrežje. Predvidena TP 20/0,4 kV bo montažna betonska transformatorska postaja, TP 20/0,4 kV; 1x1000 kVA; tip TPR-Cv; TSN Maribor. Transformatorska postaja tega tipa je namenjena oskrbi porabnikov z električno energijo v elektro distribuciji in industriji. Transformatorska postaja bo izdelana iz montažnih armirano betonskih elementov, po konstrukciji bo popolnoma montažno - demontažna. Vsi montažni armirano betonski elementi bodo izvedeni v kovinskih kalupih, gladke površine, vodo nepropustne izvedbe in odporni proti mrazu. Transformatorska postaja bo podkletena. Pod nosilno talno ploščo je predviden kabelski prostor, globine 90 cm. Pod transformatorskim prostorom bosta nameščena montažni betonski koriti za prestrezanje morebitno razlite hladilne in izolacijske tekočine. Koriti bosta izvedeni v olje tesni izvedbi ter dimenzionirani za zajetje celotne količine hladilne in izolacijske tekočine distribucijskega transformatorja moči 1000 kVA. Tloris transformatorske postaje znaša 4,14 m × 3,21 m. Višina postaje je 2,79 m nad terenom. Objekt je prtiličen.
 - Ureditev SN 20KV omrežja: Predvidena TP 20/0,4 kV bo v SN 20 kV omrežje vključena (uzankana) z dvema novima SN 20 kV kablovodoma, in sicer: 20 kV kablovodom 3 x NA2XS(F)2Y 1 x 150 RM/25 12/24 kV (od predvidene TP 20/0,4 kV do točke "A" (v obstoječ 20 kV kablovod k-797)) in 20 kV kablovodom 3 x NA2XS(F)2Y 1 x 150 RM/25 12/24 kV (od predvidene TP 20/0,4 kV do obstoječe TP Osojnikova (t-645)).
 - Izvedba nizkonapetostnega (NN) 0,4 kV razvoda do predvidenih objektov: potrebno je predvideno transformatorsko postajo TP 20/0,4 kV vključiti v nizkonapetostno (NN) 0,4 kV omrežje. Predvidena je izvedba nizkonapetostnega (NN) 0,4 kV razvoda iz predvidene TP 20/0,4. Za predviden NN razvod bodo uporabljeni aluminijasti kabli tipa NA2XY, ki se lahko polaga na prostem, v kabelskih ceveh in kanalih, tam kjer ni pričakovati večjih mehanskih poškodb kabla zaradi delovanja okolice.
- (3) Električne inštalacije v novih objektih bodo morale izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekti morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Priključno merilne omarice morajo biti nameščene tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števec in morajo biti pod ključem systemskega operaterja distribucijskega omrežja.
 - (4) Dokončno lokacijo trase elektroenergetskih vodov in kabelske kanalizacije je potrebno določiti na licu mesta v sodelovanju skupaj z Elektro Maribor. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
 - (5) Za napajanje načrtovanih objektov se zaradi veččevna kabelska kanalizacija iz obstoječe TP ali nove TP s postavitvijo razdelilnih, merilnih in razdelilno – merilnih omaric.
 - (6) Za ureditev področja je predvidena izvedba javne razsvetljave. Lokacija razsvetljave je predvidena enostransko, na straneh povezovalnih cest in poti v zelenicah. Svetilke se bodo napajale iz tokokrogov v priključni merilno varovalni omarici. Iz priključne merilno varovalne omarice se preko ustrezne zaščite izvede izvod z kablom NAYY-J 4x16mm², ki bo uvlečen v PVC zaščitno cev, ki bo povezovala kandelabre javne razsvetljave na področju obdelave. Za razsvetljava bodo uporabljene svetilke na ravnih enokrakih kandelabrah višine 5 m.

19. člen

(plinovodno omrežje)

- (1) Na območju OPPN je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje delovnega tlaka 100 mbar dimenzije Ø225, katerega zmogljivost je zadostna za priključitev morebitnih novih odjemalcev na območju urejanja prostora.
- (2) Za izpolnjevanje pogojev ogrevanja s PURES se za načrtovane objekte lahko predvidi ogrevanje z zemeljskim plinom v kombinaciji z obnovljivimi viri energije.
- (3) Za oskrbo obravnavanega območja se predvidi širitev plinovodnega omrežja z navezavo na odsek MB7-PE225 na Osojnikovi cesti.
- (4) Pogoje in način priključevanja na omrežje zemeljskega plina določa Odlok o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in gospodarske

javne službe dobave zemeljskega plina tarifnim odjemalcem v Mestni občini Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 6/2007 in 12/2012)

- (5) Gradnjo novega plinovodnega omrežja lahko izvede le operater distribucijskega sistema ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom operaterja distribucijskega sistema.

20. člen

(telekomunikacijski vodi)

- (1) Obstoječe TK omrežje je glede na pozidavo potrebno ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve omrežja ter nadzora, krije investitor gradnje na območju OPPN.
- (2) Za območje je potrebno za izgradnjo telekomunikacijskega omrežja predvideti:
- po glavni ulici vsaj eno cev 2xfi50mm s pripadajočimi jaški dimenzije 1,2x1,2x1,2m,
 - do posameznih objektov ena cev fi 32 mm,
 - priključna točka za predvideno zazidavo je pri hiši, od koder se ob robu cestišča do predmetnega OPPN zgradi KKAN iz PEHD cevi 2xfi50mm.
- (3) Izvedba TK kableske kanalizacije mora omogočiti TK operaterju možnost priključka vseh objektov v zazidavi.

21. člen

(ogrevanje in prezračevanje)

- (1) V neposredni bližini območja OPPN se nahaja daljinsko ogrevanje – toplovodno omrežje. Predvideno je dograjevanje toplovodnega omrežja skladno z grafičnim prikazom na karti št. 5 »Situacija komunalne in energetske infrastrukture«. Na območju predvidenega voda toplovodnega ogrevanja, je možno ogrevanje samo preko sistema daljinskega ogrevanja.
- (2) Od točke konca predvidenega toplovodnega omrežja (prikaz v grafičnih prilogah) bo urejeno individualno ali skupno ogrevanje z upoštevanjem energetske varčne gradnje. Vrste energentov, ki so dopustne, so: plin **kot najprimernejši energent**, toplotne črpalke zrak/voda, obnovljivi viri energije. Prezračevanje bo naravno in delno lahko tudi prisilno, ali v celoti prisilno.
- (3) V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko sistema voda – voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, kar je treba izvesti vrtino, si bo moral investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote skladno z veljavnim Zakonom o vodah ter vodno soglasje.
- (4) Dovoljena je postavitve sončnih kolektorjev na strehe predvidenih objektov.

IX. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO

22. člen

(parcelacija)

- (1) Parcelacija se izvede skladno s prikazom območja OPPN z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v grafičnem delu OPPN na listu št. 7 – Načrt parcelacije. Predlagane površine parcel so evidenčne. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.
- (2) Med izvajanjem načrtovanih ureditev se meje parcel prilagodijo obstoječim lastniških mejam in podatkom zemljiškega katastra v naravi, dejanskemu stanju katastrskih mej, če s tem bistveno ne spremenijo načrtovane ureditve. Pri prenosu parcel na teren se upošteva dejansko stanje.
- (3) Obstoječa parcelacija se po potrebi lahko preoblikuje: parcele se lahko združujejo, razdružujejo.

X. VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN VAROVANJE NARAVE

23. člen

(ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Območje OPPN leži znotraj enote nepremične kulturne dediščine Ptuj – Arheološko najdišče Levi Breg (9155), ki je z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 35/1989), razglašeno za kulturni spomenik lokalnega pomena.
- (2) Pred izgradnjo območja je potrebno znotraj okvira zemeljsko – gradbenih posegov (vključno z območji ureditve javne infrastrukture), opraviti predhodne arheološke raziskave, s katerimi se arheološke ostaline nadzorovano odstranijo (arheološka izkopavanja).
- (3) Na izdelano projektno dokumentacijo izgradnje bo zavod za varstvo kulturne dediščine OE Maribor na zahtevo investitorja oziroma njihovega pooblaščenega projektanta, v fazi pridobivanja projektnih pogojev oziroma mnenja, izdelal specifikacijo potrebnih arheoloških raziskav, na podlagi katere bo investitor gradnje zbral ponudbe izvajalcev arheoloških raziskav.
- (4) Stroške arheoloških raziskav znotraj območja kulturnega spomenika, ki jih izvede ustrezni izvajalec arheoloških raziskav je v skladu s 34. členom ZVKD-1 (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11, 30/11 - odl. US, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 - ZNOrg), dolžan kriti investitor zemeljsko – gradbenega posega, zaradi katerega so arheološke raziskave potrebne.
- (5) Pred pričetkom arheoloških raziskav je investitor dolžan pridobiti kulturno varstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga v skladu z 31. členom ZVKD-1 (Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11, 30/11 - odl. US, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 - ZNOrg) izda Ministrstvo za kulturo.

24. člen

(ohranjanje narave)

- (1) Območje OPPN se ne nahaja na ekološko pomembnem območju.
- (2) Izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja nista potrebni. Prav tako v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za objekte na tem območju pridobitev naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja nista potrebni.

XI. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

25. člen

(splošne zahteve)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena.
- (2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju.
- (3) Za zaščito prebivalcev pred vojnimi in drugimi nevarnostmi je v mestih obvezna ojačitev prve plošče v objektih, **tako, da le-ta zdrži rušenje nanjo.**
- (4) Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno vrednost ob upoštevanju nadzora nad:
 - tehnično usposobljenostjo vozil in gradbene mehanizacije,
 - uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
 - ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov
 - ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

26. člen

(požarno varstvo)

- (1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravil v naravnem okolju.
- (2) Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah, se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:
 - zmanjšanje možnosti nastanka požara,
 - zagotovitev učinkovitega in varnega reševanje ljudi, živali in premoženja ob požaru,
 - zmanjšanje škode ob požaru.
- (3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem.
- (4) Za omejitev širjenja požara so zagotovljeni minimalni odmiki 4 m stavb od mej in 8 m med stavbami. Eventualni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) bodo opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. Stavbe morajo biti 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.
- (5) Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve.
- (6) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko notranjih dostopnih cest, cestnega priključka na državno cesto in površin za odstavo vozil. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.

XII. VAROVANJE OKOLJA

27. člen

(varstvo tal)

- (1) Posegi v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je prizadeta čim manjša površina tal. Pri gradnji se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi. Površine, ki so bile v času gradnje razgaljene, se ponovno zatravijo oziroma zasadijo.
- (2) V projektni dokumentaciji se določi način uporabe rodovitnega dela prsti. Prst se odstrani in odloži tako, da se ohranita njena rodovitnost in količina.
- (3) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, in takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu. S teh površin se prepreči odtekanje vode v vodne površine in na kmetijske obdelovalne površine.

28. člen

(varstvo pred hrupom)

Območje OPPN se nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. **Zagotovi se vse ukrepe, da z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju predpisane mejne vrednosti kazalcev hrupa ne bodo presežene.**

29. člen

(varstvo zraka)

- (1) Območje OPPN se nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.

(2) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala,

30. člen

(varovanje voda)

- (1) Za območje OPPN so bile izdelane Strokovne podlage z rešitev odvodnje površinskih voda iz območja EUP CE23 Ptuj – ob Osojnikovi cesti – severno in za del EUP CE 21 ob Potrčevi cesti severno od CE 23, izdelovalca DHD d. o. o., datum marec 2020. Osnovne usmeritve je potrebno upoštevati pri zasnovi rešitev odvodnjavanja površinskih voda.
- (2) Predmetna lokacija se nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode z oznako VVO III.
- (3) Za zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in meteoritnih voda je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo to področje.
 - Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in padavinskih vod.
 - Komunalne odpadne vode bodo priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.
 - Odvajanje padavinskih voda z večjih območij se izvede na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...).
 - Izkopi gradbenih jam predvidenih novih objektov morajo biti izvedeni nad srednjo gladino podzemne vode. Pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo.
- (4) Zaradi redke kanalizacijske mreže, problemov s prečkanji GJl in stroškov odvodnje po kanalizaciji je zasnovan sistem odvodnje z zadrževanjem in ponikanjem. To je hkrati tudi rešitev, ki nima negativnega vpliva na vodni režim oz. je vpliv celo pozitiven.
- (5) Odvajanje in čiščenje voda iz parkirišč in manipulativnih površin bo urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, ki morajo ustrezati standardu (SIST EN 858-2) ter speljano v ponikovalnik/zadrževalnik (niz A, B) ali ponikovalnike (objekti v nizu C).

31. člen

(ravnanje z odpadki)

- (1) Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.
- (2) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki.

32. člen

(svetlobno onesnaževanje)

- (1) Postavitev in jakost svetilk morata biti v skladu z **Uredbo** o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam ki bi jih lahko odbijale proti nebu.
- (3) **Svetila na prostem morajo biti usmerjena pod vodoravnico in na oknih bivalnih prostorov ne smejo presežati mejnih vrednosti iz priloge 1 Uredbe.**

33. člen
(osončenje)

Stavbam v območju OPPN ter obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v vsaj enem bivalnem prostoru zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. decembra – najmanj 1 uro ter
- dne 21. marca in dne 21. septembra – najmanj 3 ure.

XIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

34. člen
(etapnost izvedbe podrobnega načrta)

- (1) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah.
- (2) V 1. fazi je možna gradnja objektov le ob višje ležeči Potrčevi ulici (niz C).
- (3) Pred gradnjo objektov je potrebno v 2. fazi urediti sanacijo zalednih voda. 3. fazi je možna gradnja objektov ob Osojnikovi ulici (niz A) in notranjosti območja (niz B) – šele po izgradnji meteorne kanalizacije in ponikovalnika, ki bosta ustrezno rešila odvodnjo meteornih voda na širšem območju.
- (4) Stavbe se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne, pri čemer mora biti vsaka etapa funkcionalno zaključena celota.

XIV. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

35. člen
(organizacija gradbišč)

- (1) Za potrebe gradbišča se kar največ uporabljajo že obstoječe komunikacije. V kolikor je potrebno med gradnjo izvesti dodatne začasne dostopne poti do gradbišča, se upošteva trenutna raba območja obdelave in sosednjih zemljišč.
- (2) Gradbišča se ne osvetljuje. V primeru, da je to nujno potrebno, je izjemoma dovoljena postavitvev izključno posameznega svetila za varovanje.
- (3) Med gradnjo se zagotovi:
 - ukrepe za preprečevanje onesnaženja in uničenja naravnih površin ter zmanjšanja potencialnih emisij (brezhibna gradbena mehanizacija);
 - odlaganje gradbenih odpadkov in gradbenega materiala ali parkiranje gradbene mehanizacije se ne načrtuje na območjih naravovarstveno pomembnejših habitatnih tipov;
 - po končanju del se prizadeto območje čim prej zasadi z lokalno avtohtono vegetacijo.
- (4) Investitor in izvajalci morajo v času gradnje in po izgradnji upoštevati tudi naslednje pogoje:
 - zemeljski material deponirati izven območja vodotokov;
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih;
 - gradnjo organizirati tako, da ne bo prihajalo do oviranega pretoka v vodotokih ali zadrževanja zalednih voda ob večjih nalivih.

36. člen
(razmejitev, izročitev in prevzem)

- (1) Investitor načrtovanih ureditev pripravi ustrezne razmejitve ter preda potrebno dokumentacijo vsem upravljavcem ter poskrbi za primopredajo vseh objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra.
- (2) Po končani gradnji in uspešno opravljenem tehničnem pregledu so upravljavci javne gospodarske infrastrukture dolžni le-to brezplačno prevzeti v upravljanje in vzdrževanje.

XV. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

37. 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.
- (2) Vsi navedeni ukrepi iz prejšnjega odstavka se morajo izvajati skladno s predpisi s področja, v katerega sodijo njihove pristojnosti.
- (3) Investitor oziroma izvajalec je dolžan kriti stroške spremembe dokumentacije, zakoličbe, zaščite in prestavitve obstoječe infrastrukture, eventualnih poškodb in nadzora.
- (4) Komunalna oprema iz 148. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) v območju OPPN se bo zagotavljala v skladu z določili 156. ali 157. člena ZUreP-2.
- (5) Izvajalci so dolžni upoštevati določila občinskega podrobnega prostorskega načrta, projektne dokumentacije za posege ter določila veljavnih predpisov in standardov.

XVI. TOLERANCE PRI LEGI, VELIKOSTI IN FUNKCIJI OBJEKTOV IN NAPRAV

38. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

- (1) Odstopanja pri načrtovanju objektov:

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

- gradbena linija je črta, ki se je ne sme presegati (razen z nadstreškom in napuščem max. 1 m) in na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad v notranjost;
- gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost. Dovoljena je izgradnja objektov manjših tlorisnih gabaritov, tolerance do -2 m.

- (2) Dopustno odstopanje od višinskih gabaritov je možno le za postavitve strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice,...).
- (3) Dopustno je preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel v večje ali manjše skladno s potrebami investitorjev.
- (4) Dopustno je preoblikovanje površin za dostavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno s potrebami investitorjev. Natančnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji.
- (5) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi druga križanja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, ki niso določena s tem odlokom.
- (6) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega člena.
- (7) Dopustne so delne ali začasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev posameznih vodov gospodarske javne infrastrukture, izdelajo pa se tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo načrtovane ureditve.
- (8) Dopustna je fazna gradnja, vsaka faza mora obsegati funkcionalno zaključeno celoto.

XVII. KONČNE DOLOČBE

39. 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.

40. člen

(nadzor)

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

41. člen

(pričetek veljavnosti)

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

Številka: 3505-20/2016

Datum:

Obrazložitev:

Mestni svet Mestne občine Ptuj je na svoji 18. redni seji, dne 14. 9. 2020, obravnaval dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora (EUP) CE23 Ptuj – ob Osojnikovi cesti – severno in za del EUP CE21 ob Potrčevi cesti severno od CE23 (v nadaljevanju: OPPN). Na podlagi razprave in sprejetih stališčih do pripomb, podanih v času javne razgrnitve podrobnega načrta ter osnutka odloka, se je v nadaljevanju postopka priprave podrobnega načrta le-ta izdelal kot predlog.

V mesecu septembru 2020 je družba Osa arhitekti d. o. o., Maribor, izdelala predlog OPPN. Predlog je bil dne 18. 9. 2020 posredovan pristojnim nosilcem urejanja prostora. Pristojni nosilci naj bi v 30 dneh po prejemu gradiva izrekli svoje mnenje, ali izdelani predlog upošteva smernice, ki so jih podali k osnutku akta oziroma zahtevali še uskladiitev.

Skladno s četrtim odstavkom 289. člena ZUreP-2 se do vzpostavitve elektronskega poslovanja ne uporabljajo določbe 115. člena ZUreP-2, po katerih bi moralo ministrstvo usklajeni predlog OPPN potrditi s sklepom, pač pa občina z odlokom sprejme OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo

ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi. Občina gradivo sprejetega OPPN posreduje ministrstvu, ki ga objavi na svoji spletni strani in o tem obvesti občino.

Pristojni nosilci urejanja prostora in datumi so razvidni v spodnji tabeli.

PREGLEDNA TABELA

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora (EUP) CE23 Ptuj – ob Osojnikovi cesti – severno in za del EUP CE21 ob Potrčevi cesti severno od CE23

številka projekta: 3505-20/2016

SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA – KONKRETNE SMERNICE, MNENJA K DOPOLNJENEMU OSNUTKU, MNENJA K PREDLOGU OPPN, ODLOČBA CPVO

ŠT.:	SEZNAM NASLOVNIKOV:	IZDANE KONKRETNE SMERNICE: (datum in številka dokumenta)	IZDANE DOPOLNILNE SMERNICE: (datum in številka dokumenta)	PREJETA VLOGA ZA IZDAJO MNENJA K PREDLOGU:	IZDANO MNENJE K PREDLOGU: (datum in številka dokumenta)
1.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Drave, Krekova ulica 17, Maribor (za področje voda)	18. 8. 2017 (35020-152/2017-2)	11. 10. 2019 (35020-50/2019-2)	21. 9. 2020	16. 10. 2020 (35024-124/2020-2)
2.	Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor (za področje ohranjanja narave)	18. 8. 2017 (4-III-818/2-O-17/SV) Izdelava mnenja ni potrebna!	17. 7. 2019 (4-III-818/4-O-17/SV)	21. 9. 2020	12. 10. 2020 (4-III-1150/2-O-20/SZ)
3.	Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, Ljubljana (za področje varstva kulturne dediščine)	13. 9. 2017 (35012-125/2017/4)	17. 7. 2019 (35012-125/2017/9)	21. 9. 2020	15. 10. 2020 (35012-125/2017/22)
3a.	Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, Maribor (za področje varstva kulturne dediščine; v vednost - zaradi predhodne seznanitve s predvidenimi spremembami OPPN)	(v vednost)	-	-	-

4.	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, Ljubljana (za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)	11. 8. 2017 (350-166/2017-2-DGZR)	21. 6. 2019 (350-166/2017-4-DGZR)	21. 9. 2020	2. 10. 2020 (350-166/2017-8-DGZR)
5.	Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana (za območje upravljanja z državnimi cestami)	13. 9. 2017 (350-126/2017/5-02111216)	-	21. 9. 2020	23. 9. 2020 odstop v pristojno reševanje!
5a.	Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Ptuj, Trstenjakova 5 a, 2250 Ptuj (za področje državne cestne infrastrukture – v vednost zaradi predhodne seznanitve s predvidenim aktom)	8. 9. 2017 (37167-2316/2017/3)	-	21. 9. 2020	28. 9. 2020 (37167-3137/2019/6)
6.	Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova 5, 1000 Ljubljana (za področje zdravstvenega varstva) - v navezavi z mnenjem: Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano	10. 8. 2017 (354-115/2017-4) 9. 8. 2017 (212b-09/1649-17/NP-669818)	18. 7. 2019 (354-115/2017-12) 16. 7. 2019 (212b-09/1649-19/NP-669818-1)	21. 9. 2020	8. 10. 2020 (354-115/2017-21) 9. 8. 2017 (212b-09/1649-20/NP-669818-2)
7.	Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za letalski in pomorski promet, Sektor za letalstvo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana (za področje zračnega prometa)	11. 9. 2017 (350-107/2017/4-02011202)	26. 7. 2019 (350-107/2017/7-02011644)	21. 9. 2020	7. 10. 2020 (350-107/2019/115-02011201)
8.	Elektro Maribor, d.d., Vetrinjska ulica 2, Maribor (za področje oskrbe z električno energijo)	4. 8. 2017 (3901-56/2017-2)	10. 7. 2019 (3901-29/2019-2)	21. 9. 2020	16. 10. 2020 (3901-42/2020-2)

9.	Komunalno podjetje Ptuj, d.d., Puhova ulica 10, Ptuj (za področje oskrbe z vodo in odvajanja odplak)	24. 8. 2017 108-RV/2017	2. 7. 2019 125-RV/2019	21. 9. 2020	30. 9. 2020 189-RV/2020
10.	Adriaplin d.o.o., PE Ptuj, Dunajska cesta 7, Ljubljana (za področje oskrbe s plinom)	NI	27. 6. 2019 (1733/19-TM)	21. 9. 2020	28. 9. 2020 (1837/20-KP)
11.	Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Maribor – Murska Sobota, Titova cesta 38, Maribor (za področje umeščanja fiksne telefonije)	14. 9. 2017 (17610202-00121201707260006)	2. 8. 2019 (17610202-00121201906200020)	21. 9. 2020	16. 10. 2020 (17610202-00121202009210015)
12.	Javne službe Ptuj d.o.o., Ulica heroja Lacka 3, Ptuj (za področje oskrbe z vodo in odvajanja odplak, javne razsvetljave, odvoza komunalnih odpadkov ter zimskega vzdrževanja cest)	28. 7. 2017 (008-BP/2017)	7. 8. 2019 (TK-34/2019) 29. 8. 2019 (018-FV/19)	21. 9. 2020	16. 10. 2020 (030-FV/20)
13.	Teleing d.o.o., Razkrižje 23, 9246 Razkrižje (za področje lokalne kableske TV)	26. 7. 2017 (PPr30-17)	-	-	-
13a.	Telemach d.o.o., PE Murska Sobota, Lendavska ulica 29 d, Murska sobota (za področje lokalne kableske TV)	-	24. 6. 2019 (0001/19-SM/BL)	21. 9. 2020	28. 9. 2020 (0009/20-MN/BL)
14.	Mestna občina Ptuj, Oddelek za gospodarske dejavnosti, Mestni trg 1, Ptuj (za področje prometa, za občinske ceste)	25. 8. 2017 (3505-10/2017)	2. 8. 2019 (SL-3002/2019)	21. 9. 2020	7. 10. 2020 (SL-3002/2020)
15.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje (CPVO), Dunajska cesta 48, Ljubljana (udeleženec na podlagi 110. in 119. člena ZUreP-2 - potrebnost izvedbe postopka CPVO)	5. 10. 2017 (35409-251/2017/5)	3. 6. 2017 (35409-172/2020/14)		

* Odločba Ministrstva za okolje in prostor:

1. št. 35409-251/2017/5, z dne 5. 10. 2017 (prejeto: 10. 10. 2017): NI potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje

2. št. 35409-172/2019/14, z dne 3. 6. 2020 (prejeto: 9. 6. 2020): NI potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje

Obrazložitev sprememb:

- V odloku in grafičnem delu so smiselno vključena potrjena Stališča do pripomb javnosti podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN, ki jih je sprejel mestni svet na svoji 18. redni seji dne 14. 9. 2020. V grafičnem delu so vrisane naslednje spremembe:

- objekta ob Potrčevi cesti C2 in C3 sta vrisana tako, da se lahko medsebojno povežeta, možno je umestiti izgradnjo vertikalnih komunikacij;

- pred objektom B1 (v sredini območja) je izrisano zunanje parkirišče;

- trafo postaja je premaknjena na lokacijo, ki je usklajena s strokovno podlago za napajanje z električno energijo, ki jo je izdelal Elektro Maribor;

- uvoz iz Potrčeve ulice je izrisan kot uvozno izvozni priključek.

- V odloku so vključene tudi določene spremembe 11, 21, 28, 29 in 32. člena in popravljena naslova 16. in 17. člena, ki jih je zahteval nosilec urejanja prostora Ministrstvo za zdravje. Na zahtevo preostalih nosilcev urejanja prostora so v odloku vključeni še naslednji popravki - Elektro Maribor je zahteval popravek 18. člena, Ministrstvo za kulturo je zahtevalo popravek 23. člena, Ministrstvo za obrambo popravek 25. člena odloka, MO Ptuj je zahtevala popravek 37. člena odloka. Vse uskladitve besedila so bile zahtevane pred izdajo pozitivnih mnenj. V skladu z izvedbo nove parcelacije (Odločba Geodetske uprave Ptuj, datum marec 2021) so v 3. členu odloka zapisane nove parcelne številke. V predlogu odloka je uskladitev besedila z zahtevami nosilcev urejanja prostora napisana **rdeče**.

Ker je iz pridobljenih mnenj k predlogu OPPN razvidno, da so smernice in mnenja k dopolnjenemu osnutku OPPN upoštevana in usklajena, sprejme mestni svet usklajen predlog podrobnega načrta z odlokom.

Predlagam, da mestni svet obravnava in sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora (EUP) CE23 Ptuj – ob Osojnikovi cesti – severno in za del EUP CE21 ob Potrčevi cesti severno od CE23 v predloženem besedilu.

Pripravila:

Snežana Sešel

Nuška Gajšek
županja