



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPAN

Številka: 3505-8/2015

Datum: 1. 6. 2017

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE PTUJ

**ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja
prostora BT23 Ptuj – Turnišče 2**

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 predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora BT23 Ptuj – Turnišče 2.

Miran SENČAR,
župan Mestne občine Ptuj

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 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 enoto urejanja prostora BT23 Ptuj – Turnišče 2

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se skladno z Odlokom o Občinskem prostorskem 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 enoto urejanja prostora BT23 Ptuj – Turnišče 2, (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelala družba UMARH d.o.o., Ul. 5. prekomorske 7, 2250 Ptuj, pod številko 03/16, datum _____.

2. člen
(sestavni deli 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 | 1:2000 |
| 2. Izsek iz kartografskega dela OPN s prikazom meje OPPN | 1:2000 |
| 3. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem | 1:500 |
| 4. Ureditveno količbena situacija | 1:500 |
| 5. Situacija komunalne in energetske infrastrukture | 1:500 |
| 6. Situacija prometne ureditve | 1:500 |
-

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

II. OPIS MEJE OBMOČJA

3. 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 OPPN z načrtom parcelacije.
- (2) V sklenjenem območju OPPN iz prejšnjega odstavka se skladno z geodetskim načrtom nahaja zemljišče s parcelnimi številkami 3462, 3486/1, 3486/11, 3487/2, del 3489/2, del 3489/5, del 3499, 3500/1, 3500/5, 3500/6, 3501/2, 3501/3, 3503/1, 3503/2, 3503/3, 3503/4, 3503/5, 3503/6, 3503/7, 3503/8, 3503/9 in 3505/1, vse k.o. 400-Ptuj.
- (3) Po podatkih GURS je velikost sklenjenega območja OPPN je 2,09 ha.
- (4) Ureditve, navedene v 3. členu tega odloka, obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

4. člen

(namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč.
- (2) Podrobnejša namenska raba: 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.

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

5. člen

(prostorske ureditve, ki se načrtujejo s podrobnim načrtom)

- (1) S tem OPPN se načrtujejo ureditve povezane s stanovanjsko gradnjo na Turnišču pri Ptuj, v enoti urejanja prostora BT23 Ptuj - Turnišče 2.
 - (2) Predvidene so naslednje ureditve:
 1. gradnja devetnajstih stanovanjskih stavb,
 2. gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe,
 3. ureditev otroškega igrišča in steze za rolanje,
 4. ureditev parkovnega drevoreda,
 5. ureditev zelenih in drugih površin,
-

6. ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra z ureditvijo dovoznih cest.

6. člen

(pogoji za izrabo območja)

V območju OPPN so opredeljene prostorske ureditve povezane z gradnjo stanovanjskih stavb s pripadajočimi objekti in funkcionalnim zemljiščem.

7. 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 presežati, 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;
- **faktor zazidanosti (FZ)** je razmerje med pozidano površino in velikostjo območja.

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 30. členu tega odloka, je na območju OPPN iz 4. člena tega odloka dovoljena obstoječa raba zemljišč.
- (2) 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.

V. FUNKCIONALNA IN OBLIKOVNA MERILA TER POGOJI

9. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje)

- (1) Po tipologiji zazidave so v skladu z odlokom o OPN dopustne prostostoječe stavbe in razviti tlorisi. Po tipologiji namembnosti in oblikovanja sta dopustna dva tipa stavb (v skladu z OPN):
 - stavbe tipa A – S1,S8 – oblikovanje se povzema po S1,
 - stavbe tipa B – S3 – samo enokapna streha, S8 – samo enokapna streha.Dopustna je izgradnja pomožnih objektov tipa N1, N2.
-

(2) Lega stavb je določena z gradbeno linijo in gradbeno mejo, dimenzija in umestitev objektov v prostor ter velikost in zmogljivost objektov – tlorisni in višinski gabariti so razvidni iz grafične priloge – list 4 – Ureditveno količbena situacija. Vhodi v objekte so zarisani shematsko, natančno se opredelijo v projektni dokumentaciji.

(3) Etažnost:

- stavbe tipa A: max. K+P+M,

- stavbe tipa B: max. K+P+1, pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž.

(4) Faktor pozidanosti zemljišča (FZ): max. 0,5.

(5) Strehe so glede na dovoljen tip stavbe dvokapne z naklonom 35°- 45° ali enokapne z naklonom manjšim od 25°. Dovoljena je gradnja izstreškov, izzidkov in strešnih oken. Slemena morajo biti vzporedna gradbeni liniji. Kritina je opečna ali opečni podobna v temno sivi, temno rjavi ali opečni barvi. Nad poudarjenimi deli stavb, enostavnimi in nezahtevnimi objekti so dovoljene položne in ravne strehe. Štirikapne strehe niso dovoljene. Podzidava kapne lege je dopustna do 1 m.

(6) Fasada objekta je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno zastekljena, lahko tudi delno izvedena kot lesena ali kot obešena fasada obložena s kamnom ali fasadnimi ploščami.

(7) Parkiranje je predvidno na lastni parceli – 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto. Pred objekti je predvidena utrjena površina, namenjena ureditvi parkirnih mest - odkritih ali s pokrito nadstrešnico. Parkirna mesta se lahko uredijo tudi v kletni ali pritlični etaži objekta ali v samostojni garaži.

(8) Glavni vhodi, dovozi - s strani novih dovoznih cest, kar se skupaj z ureditvijo okolja natančneje določi v projektni dokumentaciji.

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 naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- majhne stavbe,
- majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave,
- pomožni objekti v javni rabi,
- ograje,
- opornih zidov do višine 0,5 m (enostavni objekti),
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture,
- pomožni energetske objekti,
- pomožni komunalni objekti,
- urbana oprema.

(3) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,5 m, razen ograj in opornih zidov, ki so lahko odmaknjeni za 0,5 m. Do parcelne meje so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo. Najmanjši odmiki vseh nezahtevnih in enostavnih objektov od zemljišča, ki je namenjeno za cesto, je 0,5 m.

(4) Postavitvev ograj in drugih objektov v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

(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 OPPN ob Ulici 14. divizije so predvidene javne površine:
 - izgradnja otroškega igrišča v okvirni velikosti 250 m²,
 - izgradnja proge za rolanje maksimalnih dimenzij 90 m x 6 m,
 - postavitev enostavnega objekta do 20 m² za spravilo športne opreme,
 - zasaditev parkovnega drevoreda,
 - izgradnja tlakovane ali asfaltirane pešpoti, z zelenico ločene od cestišča.Za ureditev javnih zunanjih površin se izdela ustrezen načrt krajinske arhitekture, v katerem se predvidi ustrezno število in lokacije urbane opreme ter načina zasaditve. K izvedbam načrtovanih ureditev mora dati soglasje Urbanistična komisija.
- (2) Na območju igrišča je predvidena postavitev otroških igral in urbane opreme. Izvede se ustrezna zasaditev z avtohtonimi grmovnicami in drevesi. Dopustna je postavitev pitnika in ureditev mobilnih sanitarij.
- (3) Na območju steze za rolanje je predvidena izvedba ravne asfaltirane površine v maksimalnih dimenzijah 90 m x 6 m za rolanje. Dopustna je postavitev manjšega pomožnega objekta za spravilo športnih rekvizitov do 20 m². Po obodu steze se izvede ustrezna zasaditev z avtohtonimi grmovnicami in drevesi.
- (4) V parkovnem drevoredu je predvidena postavitev urbane opreme in zasaditev z avtohtonimi grmovnicami in drevesi.
- (5) Zasebne zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel. Za zasaditev zasebnih zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste.
- (6) Ograje okoli stanovanjskih stavb so lahko polne, lesene, kovinske, žičnate, obsajene z zelenjem. Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višina in izvedba ograd ob priključkih dovoznih poti na glavno cesto, mora biti takšna, da omogoča preglednost v križišču in varno priključevanje.
- (7) Parkirne površine je možno pokriti z nadstrešnicami, ki morajo ob javnih prometnih površinah biti odprtega tipa in odmaknjena od parcele ceste najmanj 0,5 m. Za vsako stanovanjsko enoto so predvidena tri parkirna mesta za osebna motorna vozila.

VII. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO PROMETNEGA OMREŽJA

12. člen

(prometno urejanje)

- Na območju se uredi dostopna oz. dovozne ceste iz jugozahodne in severozahodne smeri z navezavo na Ul. Šercerjeve Brigade in Mejno cesto. Ul. 14. divizije se enosmerno priključuje na Selsko cesto. Cesta se projektira v skladu s Pravilnikom o projektiranju.
 - Projektni elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu
-

- vozilu ipd. Obračanje in srečevanje vozil je omogočeno v T križišču v sredini območja.
- Dvosmerne ceste se uredi v širini najmanj 5,5 m (širina vozišča 4 m, bankina 0,75 m), Enosmerna cesta se uredi v širini najmanj 4m (širina vozišča 3 m, banikna 0,75 m). Predvidena je izgradnja pločnikov v širini 1,2 m.
 - Po izvedenem OPPN ceste preidejo v javno dobro.

13. člen
(parkiranje)

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

	DEJAVNOST	ŠTEVILO PM ZA MOTORNI PROMET	ŠTEVILO PM ZA KOLESARSKI PROMET
1	STANOVANJSKE STAVBE		
	11100 Eno stanovanjske stavbe 11210 Dvo stanovanjske stavbe	2PM / stanovanjsko enoto	
2	POSLOVNO-TRGOVSKE DEJAVNOSTI		
	1220 Poslovne in upravne stavbe	1 PM/60,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m2 BTP objekta
	12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m2 BTP)	PM ni treba zagotavljati	2 PM/100 m2 BTP objekta
	12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki)	1 PM/70,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m2 BTP objekta
	12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne...) do 200,00 m2 BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
3	POSEBNE DEJAVNOSTI		
	12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari	1 PM/4 sedeže in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/4 sedeže in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta
4	PROIZVODNE DEJAVNOSTI		
	12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča s strankami)	1 PM/150,00 m2 BTP objekta	/
	12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank)	3 PM	/

	DEJAVNOST	ŠTEVILO PM ZA MOTORNI PROMET	ŠTEVILO PM ZA KOLESARSKI PROMET
	12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (razstavni in prodajni prostori)	1 PM/100,00 m2 BTP objekta	/

VIII. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

14. člen

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

- (1) Predvideni objekti se bodo priključevali na obstoječa in predvidena infrastrukturna omrežja. 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) Ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra je razvidna iz grafičnega dela OPPN na listu št. 5.
- (6) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno in v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih vod in prečiščenih padavinskih vod.
- (7) Po dokončanju del izgradnje infrastrukturnega omrežja je potrebno upravljalnem predložiti geodetski posnetek poteka izgradnje infrastrukture.

15. člen

(vodovod)

- (1) Predvidena je priključitev vseh objektov na vodovodno omrežje.
- (2) Po robu območja poteka vodovodni cevovod, iz katerega se izvede sekundarni vodovodni cevovod. Znotraj območja se namestijo štirje hidranti DN 80. Iz novo zgrajenega sekundarnega vodovodnega cevovoda se izvedejo vodovodi priključki za posamezne parcele. Na začetku posamezne parcele se v zelenico vgradi tipski vodomerni jašek z vodomerom DN 20.
- (3) Vsa montažna dela pri izvedbi novega sekundarnega cevovoda ter priključkov na posamezne parcele izvaja upravljavec vodovodnega omrežja.
- (4) Vsi stroški, povezani z izvedbo novega sekundarnega vodovodnega cevovoda ter priključkov na posamezne parcele ter eventualnih poškodb, ki bi nastale na obstoječem vodovodnem cevovodu, bremenijo investitorja v celoti.
- (5) Na trasi vodovodnega cevovoda ni dovoljena izgradnja podzemnih ali nadzemnih objektov, sajenje dreves ali trajnih nasadov, postavljanje garaž barak, ograj, drogov ali gradnja drugih podzemnih instalacij, nasipavanje ali odvzemanje materiala, ki bi lahko povzročal poškodbe vodovoda ali oviral njegovo redno delovanje in vzdrževanje. Sprememba nivelete terena nad vodovodom je možna le s pisnim soglasjem izvajalca javne službe.

16. člen (fekalna kanalizacija)

- (1) V območju OPPN obstaja kanalizacijsko omrežje, na katerega se bodo v skladu s pogoji upravljavca navezovale nove ureditve.
- (2) Vse odpadne vode iz območja morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi. V projektni dokumentaciji za pridobitev vodnega soglasja v fazi PGD mora biti navedeno na kateri komunalni čistilni napravi se kanalizacijski sistem zaključi.
- (3) V javno kanalizacijo bo možno navezati izključno komunalne odpadne vode. Priključek se izvede v revizijski jašek. Navezavo izvede upravljalec ali pod njegovim nadzorom usposobljen izvajalec. Na javno kanalizacijo se ne smejo izvesti gravitacijski priključki iz delov objekta, ki ležijo pod koto terena (kleti), oz. pod pokrovom priključnega jaška na javni kanalizaciji. Iz kletnih prostorov je potrebno komunalne odpadne vode prečrpati preko internega prečrpališča nad koto terena in potem gravitacijsko izvesti priključek na javno kanalizacijsko omrežje.
- (4) V primeru fazne izgradnje objektov na obravnavanem območju je vsak investitor dolžan upoštevati končno rešitev celotnega območja in to tudi izvesti, ne glede na to, da morebitni drugi lastniki predvidenih parcel še ne bodo zainteresirani za izvedbo infrastrukturnih objektov.
- (5) Za izgradnjo kanalizacije se lahko uporabijo enoslojne cevi iz homogenih plastičnih materialov standarda SN 8, tipski revizijski jaški iz enega kosa z LTŽ pokrovi nosilnosti 400 kN. LTŽ pokrovi morajo biti vgrajeni v betonsko ploščo, ki ne nalega direktno na rob revizijskega jaška. V primeru, da revizijski jašek nima ravnega dna (na zunanji strani jaška), je potrebno spodnji neravni del jaška zaliti z betonom.
- (6) V primeru uporabe betonskih revizijskih jaškov v kombinaciji s plastičnimi cevmi, morajo v betonske jaške biti vgrajeni elementi, ki zagotavljajo vodotesen a fleksibilen spoj med steno jaška in cevjo.
- (7) V primeru, ko je niveleta kanala manjša ali enaka 2,0 promila, se morajo cevovodi polagati na betonsko posteljico.

17. člen (meteorna kanalizacija in odvodnjanje)

- (1) Meteorne vode iz streh se odvaja po čiščenju v peskolovih, meteorne vode s povoznih površin se odvaja po čiščenju v peskolovih in lovilcih olj. Meteorne vode ne smejo odtekati na cesto.
 - (2) Odvodnjanje območja mora biti urejeno na način, da je čim bolj zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin z zadrževanjem padavinskih voda pred iztokom v površinski odvodnik (zatravitev, travne plošče, zadrževalniki,...). Meteorne vode naj se v čim večji možni meri zbirajo v zadrževalnih bazenih in se uporabijo za zalivanje ali sanitarno vodo.
 - (3) Prečiščene padavinske vode s posameznih objektov se ponikajo lokalno na posameznih parcelah. Ureditev odvodnje mora biti načrtovana tako, da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča ali objekti.
 - (4) Odvodnja padavinskih vod iz parkirišč in manipulativnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri, ki naj bodo dimenzionirani ob upoštevanju velikosti prispevnih površin, intenziteti padavin in možne pričakovane količine naftnih derivatov. Iz projektne dokumentacije mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).
-

- (5) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda iz javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode iz javnih cest (Ur. list RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).

18. člen

(elektroenergetski vodi)

- (1) Predvidena je priključitev vseh objektov na elektroenergetsko omrežje.
- (2) Za izvedbo napajanja območja z električno energijo je potrebno:
 - zgraditi ustrezní nov NN kabelski razvod s tem, da se vzanka novo prostostoječo razdelilno omarico v obstoječe omrežje (NN izvod I-06 OMARICA ORLAČ, PP00-A 4X150) napajano iz transformatorske postaje TP 20/0,4 kV MEJNA CESTA-PTUJ (t-284 OE Ptuj),
 - zgraditi ustrezní nizkonapetostni kabelski priključek od prostostoječe razdelilne omarice do nove NN priključno merilne omarice predvidenega objekta,
 - skleniti služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, preko katerih bodo potekale trase novih elektroenergetskih vodov,
 - pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za NN kabelski razvod, ki se mora glasiti na investitorja Elektro Maribor d.d.,
 - pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za NN kabelski priključek za posamezen predviden objekt.
- (3) 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 pri Elektro Maribor d.d., OE Ptuj.
- (4) Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov ter naročiti zakoličbo kablov pri Elektro Maribor d.d., OE Ptuj.
- (5) Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitev obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektro Maribor d.d., ter vsi stroški, zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev Za vse elektroenergetske vode in objekte, ki so predmet teh projektnih pogojev in last Elektro Maribor d.d., mora investitor pri Elektro Maribor d.d. pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo na račun investitorja. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del., izvedba del na elektroenergetskih vodih, ki so ali bodo last Elektro Maribor d.d., mora investitor naročiti pri Elektro Maribor d.d.

19. člen

(telekomunikacijski vodi)

- (1) Za vse predvidene objekte je predvidena možnost priključitve na telekomunikacijsko omrežje. Priključna točka za telekomunikacijsko omrežje upravljavca Telekom d.d je v kabelskem jašku, ki se nahaja na križišču Selške ceste in Ulice Šercerjeve brigade – omrežje Telekom. Telekomunikacijsko omrežje upravljavca Telemach d.o.o. se dogradi s povezavo med Mejno cesto in Selsko cesto. Priključitev na omrežje upravljavca Telemach d.o.o. se izvede v novih dveh križiščih ob Ulici 14. divizije.
 - (2) Za navedeno območje je potrebno za izgradnjo telekomunikacijskega omrežja pripraviti PGD/PZI projektno dokumentacijo.
 - (3) Predvidena je izgradnja telekomunikacijskega omrežja:
 - izvedba kabelske kanalizacije iz PEHD cevi 2xfi50 s pripadajočimi kabelskimi jaški dimenzije 1,2 m x 1,2 m x 1,2 m,
 - do posamezne hiše od kabelskega jaška ena PEHD cev fi 32mm ter prehodni jašek pri sami
-

stavbi,

- prenosni medij bo določen kasneje.

- (4) Križanje in vzporedni potek komunalne infrastrukture od obstoječega TK omrežja je potrebno projektirati z naslednjimi odmiki: kot križanja ne sme biti manjši od 45 stopinj, vertikalni odmik 0,4 m do 0,5 m, horizontalni oziroma paralelni odmik od zemeljskega TK omrežja minimalno 0,5 m do 1 m.
- (5) Preko območja poteka obstoječe telekomunikacijsko omrežje, ki ga je treba glede na predvideno pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na podlagi projektne rešitve. Točen potek vrisanih tras in potek morebitnih manjkajočih zemeljskih tras se mora določiti z zakoličbo na terenu.
- (6) V primeru zaščite ali prestavitve obstoječega telekomunikacijskega omrežja je investitor dolžan 10 dni pred pričetkom del obvestiti upravljavca omrežja ter mu omogočiti prisotnost ter strokovni nadzor pri izvedbi del.

20. člen

(plinovodno omrežje)

- Na širšem območju je že izgrajeno plinovodno omrežje ustrezne zmogljivosti, na območju OPPN je predvidena izgradnja distribucijskega omrežja. Za vse predvidene objekte je predvidena možnost priključitve na plinovodno omrežje.
- Gradnjo novega plinovodnega omrežja lahko izvede le sistemski operater ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom sistema operaterja.
- Pogoje in način priključevanja na omrežje zemeljskega plina določa Odlok o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe sistema operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina v Mestni občini Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 6/07 in 12/12).
- Pri umeščanju plinovodnega omrežja v prostor in določitvi odmikov od ostale komunalne infrastrukture je potrebno, poleg vseh veljavnih predpisov in normativov, posebej upoštevati Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Ur. list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 - EZ-1).
- Načrtovane trase morajo omogočiti morebitno ločeno gradnjo plinovodnega omrežja po zaključeni gradnji komunalne infrastrukture, zato morajo biti predvideni zadostni odmiki pri vzporednem poteku različnih komunalnih in energetskih vodov.

21. člen

(ogrevanje in prezračevanje)

- V skladu s PURES (Uradni list RS, št. 52/10) in Lokalnim energetskim konceptom Mestne občine Ptuj (LEA Spodnje Podravje, avgust 2012) bo ogrevanje urejeno individualno in s priključitvijo na predvideno plinovodno omrežje in z upoštevanjem energetske varčne gradnje. Vrste energentov, ki so dopustne, so obnovljivi viri energije, ki so lahko kombinirani z zemeljskim plinom. Prezračevanje bo naravno in delno prisilno. Možno je ogrevanje z alternativnimi okolju prijaznimi viri energije.
 - V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko sistem voda-voda, kjer je toplotni vir podtalna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je potrebno izvesti vrtino, si bo moral investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode v skladu s 125. členom Zakona o vodah (v nadaljevanju: ZV-1). Če gre za rabo vode po 125. členu ZV-1, izda vodno dovoljenje Direkcija RS za vode na podlagi posebne vloge. Vodno dovoljenje je treba pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja. Za izvedbo vrtine in toplotne črpalke navedenih sistemov je treba pridobiti ločeno vodno
-

soglasje.

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 skladu z grafičnim delom OPPN - list 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.

X. VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN VAROVANJE NARAVE

23. člen (ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Del območja se nahaja znotraj območja kulturne dediščine: Ptuj – Arheološko območje ob Selski cesti (EŠD 21029), ki je grafično prikazano na karti št. 4 – ureditveno količbena situacija. V postopku priprave OPPN so bile opravljene predhodne arheološke raziskave (Poročilo o predhodnih arheoloških raziskavah, št. 2016-5, dr. Vesna Merc), ki so pokazale, da obravnavano območje leži na robu arheološkega najdišča, ki je bilo s predhodnimi kmetijskimi posegi močno poškodovano. Dediščinske vrednote so v prostoru prisotne v zelo neizraziti obliki.

(2) Za posamezne posege na območju arheološkega območja si mora investitor pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje.

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 naravnih omejitev kot so poplavnost erozivnost ter plazovitost terena. Območje se nahaja znotraj območja podzemnih vod Dravsko polje.

(2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju.

(3) 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 in 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 opravilih 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) Načrtovane stanovanjske stavbe se uvrščajo med požarno manj zahtevne objekte. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhaja iz posameznih načrtov, kot so določeni v predpisih o projektni dokumentaciji o graditvi objektov.
- (4) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z izgradnjo hidrantov ob predvidenih cestah.
- (5) Za omejitev širjenja požara so zagotovljeni minimalni odmiki 6,00 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.
- (6) Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve.
- (7) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko dostopne ceste, cestnega priključka na javno pot in površin za odstavo vozil – parkiranje pred stanovanjskimi stavbami. 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. Zagotoviti se vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa se nivo hrupa meri in izvede ustrezna protihrupna zaščita in sanacija.

29. člen

(varstvo zraka)

(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,
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste,
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

30. člen

(varovanje voda)

- Predmetna lokacija se nahaja v vodovarstvenem območju 3. Območje je del vodovarstvenega območja za vodno telo vodonosnikov Dravsko - Ptujskega polja - Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko - Ptujskega polja (Ur. list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15 - v nadaljevanju: Uredba o vodovarstvenem območju). Območje spada v skladu s prilogo 1 Uredbe o vodovarstvenem območju v širše vodovarstveno območje (VVO III). Objekti, načrtovani na območju OPPN, so skladni s 7. členom Uredbe o vodovarstvenem območju (priloga 3, Tabela 1.1).
 - Za zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in meteornih 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 prečiščenih 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,...). Viški padavinskih vod se odvajajo v javno meteorno kanalizacijo.
 - Izkopi gradbenih jam predvidenih novih objektov morajo biti izvedeni nad srednjo gladino podzemne vode. Pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo.
 - 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).
 - V primeru ogrevanja s toplotno črpalko sistem voda-voda ali z geosondo, si mora investitor
-

pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote v skladu z 125. čl. ZV-1.

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. Za potrebe ločenega zbiranja odpadkov, je predvidena površina velikosti 4 m x 4 m na križišču Ulice 14. divizije in Golobove ulice.

XIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

32. člen
(etapnost izvedbe podrobnega načrta)

- Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se v celoti izvedeta etapno v skladu z napredovanjem pozidave območja.
- Stanovanjske stavbe se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne, pri čemer mora biti vsaka etapa funkcionalno zaključena celota.
- Preko enot 12 -17 poteka obstoječa dovozna pot do stanovanjske stavbe na parc. št. 3505/2, k.o. Ptuj. Pozidava teh enot ni dovoljena, dokler se ne uredi nov ustrezen dostop do obstoječega stanovanjskega objekta v skladu s tem OPPN.

XIV. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

33. 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 tangiranega 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.

XV. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

34. 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) Investitor OPPN 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.

(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

35. 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 ne sme presegati (razen z zunanjim stopniščem, nadstreškom in napuščem max. 1m) 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. Dopustno odstopanje od višinskih gabaritov je možno le za postavitev strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice,...).

(2) Dopustna so odstopanja pri komunalnem, energetskem in telekomunikacijskem urejanju, pod pogojem, da te spremembe oziroma nova postavitev ne spreminjajo koncepta podrobnega načrta in da so za izvedbo odstopanj pridobljena soglasja občine in nosilcev urejanja prostora.

(3) Dopustno je preoblikovanje površin za dostavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno s potrebami investitorjev. Natančnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji.

XVII. KONČNE DOLOČBE

36. člen

(dostopnost podrobnega načrta)

OPPN je v času uradnih ur na vpogled pri Skupni občinski upravi občin v Spodnjem Podravju, Mestni trg 1, Ptuj.

37. člen

(nadzor)

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

38. člen

(pričetek veljavnosti)

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

Številka: 3505-8/2015

Datum:

Obrazložitev:

Mestni svet Mestne občine Ptuj je na svoji 28. redni seji, dne 18. 4. 2017 obravnaval dopolnjen osnutek Odloka o podrobnem občinskem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora BT23 Ptuj – Turnišče 2 (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 aprilu 2017 je družba Umarh d.o.o., Ptuj, izdelala predlog OPPN. Predlog je bil dne 25. 4. 2017 posredovan pristojnim nosilcem urejanja prostora (datum na povratnicah je 28. 4. 2017). 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 uskladitev. Pristojni nosilci urejanja prostora in datumi so razvidni v spodnji tabeli.

PREGLEDNA TABELA

Odlok o podrobnem občinskem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora BT23 Ptuj – Turnišče 2 številka projekta: 3505-8/2015

SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA - SMERNICE IN MNENJA

ŠT.:	SEZNAM NASLOVNIKOV:	PREJETA VLOGA ZA IZDAJO SMERNIC:	IZDANE SMERNICE: (prispelo)	PREJETA VLOGA ZA IZDAJO MNENJA:	IZDANO MNENJE: (prispelo)	PRIPO MBE:
1	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Drave, Krekova ulica 17, Maribor (za področje voda)	12. 5. 2016	30. 5. 2016 (1. 6. 2016)	25. 4. 2017	17. 5. 2017 (19. 5. 2017)	POZ
2	Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, Maribor (za področje varstva narave)	12. 5. 2016	26.5.2016 27.5.2016 Izdelava smernic in mnenja ni potrebna!			
3	Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, Ljubljana (za področje varstva kulturne dediščine)	12. 5. 2016 Dopolnilne smernice:	22. 6. 2016 (27. 6. 2016) Dopolnilne smernice: 24. 1. 2017 (27.1.2017)	25. 4. 2017	5. 6. 2017 (6. 6. 2017)	POZ
3.a	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)	12. 5. 2016	(v vednost)	25. 4. 2017	(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	12. 5. 2016	19. 5. 2016 (24. 5. 2016)	25. 4. 2017	16. 5. 2017 (17. 5. 2017)	POZ

	požarom)					
5	Elektro Maribor, d.d., Vetrinjska ulica 2, Maribor (za področje oskrbe z električno energijo)	12. 5. 2016	3. 6. 2016 (8. 6. 2016)	25. 4. 2017	18. 5. 2017 (19. 5. 2017)	POZ
6	Komunalno podjetje Ptuj, d.d., Puhova ulica 10, Ptuj (za področje oskrbe z vodo in odvajanja odplak)	12. 5. 2016	voda, kanalizacija 19. 5. 2016 (23. 5. 2016)	25. 4. 2017	12. 5. 2017 (15. 5. 2017)	- vodovod : POZ - kanaliza cija: POZ
7	Adriaplin d.o.o., Dunajska cesta 7, Ljubljana (za področje oskrbe s plinom)	12. 5. 2016	3. 6. 2016 (8. 6. 2016)	25. 4. 2017	30. 5. 2017 (2. 6. 2017)	POZ
8	Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Maribor – Murska sobota, Titova cesta 38, Maribor (za področje umeščanja fiksne telefonije)	12. 5. 2016	31. 5. 2016 (2. 6. 2016)	25. 4. 2017	2. 6. 2017 (6. 6. 2017)	POZ
9	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)	12. 5. 2016	27. 5. 2016 (1. 6. 2016)	25. 4. 2017	31. 5. 2017 (2. 6. 2017)	POZ
10	Teleing d.o.o., Razkrižje 23, Razkrižje (za kabelsko komunikacijski sistem)	12. 5. 2016	13. 5. 2016 (16. 5. 2016) (niso pristojni za izdajo mnenja)	-	-	
10A	Telemach d.o.o., cesta Ljubljanske brigade 21, Ljubljana (za kabelsko komunikacijski sistem)	4. 5. 2017		4. 5. 2017	30. 5. 2017 (1. 6. 2017)	POZ
11	Mestna občina Ptuj, Oddelek za gospodarske dejavnosti, Mestni trg 1, Ptuj (za področje prometa, za občinske ceste)	12. 5. 2016	17. 6. 2016 (17. 6. 2016)	25. 4. 2017	10. 5. 2017 (11. 5. 2017)	POZ
12	Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo	13. 5. 2016	20. 7. 2016 (26. 7. 2016)			NI potrebno

	vplivov na okolje (CPVO), Dunajska cesta 48, Ljubljana (udeleženec na podlagi 4. odstavka 58. člena ZPNačrt - potrebnost izvedbe postopka CPVO)					izvesti postopk a CPVO *
--	--	--	--	--	--	-----------------------------------

* Odločba Ministrstva za okolje in prostor:

35409-74/2016/2, z dne 21. 3. 2016 (prejeto: 25. 3. 2016): NI potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje

Obrazložitev sprememb:

- V odloku so vključene spremembe 19. in 35. člena, ki so jih je zahtevali nosilci urejanja prostora Telekom d.d., Telemach d.o.o. in Adriaplin d.o.o., pred izdajo pozitivnega mnenja (označeno z rumeno).

Ker je iz pridobljenih mnenj razvidno, da so v predlogu smernice upoštevane in usklajene, sprejme mestni svet usklajen predlog podrobnega načrta z odlokom.

Predlagam, da mestni svet obravnava in sprejme predlog Odloka o podrobnem občinskem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora BT23 Ptuj – Turnišče 2 v predloženem besedilu.

Pripravila:

Snežana Sešel

Miran SENČAR,
župan Mestne občine Ptuj