



MESTNA OBČINA PTUJ

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT

OBRAZLOŽITEV ODLOKA

September 2015

KAZALO

1	UVOD	3
1.1	PRAVNE PODLAGE	3
1.2	RAZLOGI ZA SPREJEM AKTA IN NJEGOV POMEN	3
2	POSTOPEK SPREJEMANJA PROSTORSKEGA NA RTA.....	4
3	NA IN PRIPRAVE PROSTORSKEGA NA RTA	4
3.1	STROKOVNE PODLAGE	5
3.2	Pobude in predlogi za izdelavo OPN.....	6
3.3	SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	6
4	OBRAZLOŽITEV KLJU NIH VSEBIN PROSTORSKEGA AKTA	7
4.1	OBRAZLOŽITEV KLJUČNIH VSEBIN PROSTORSKEGA AKTA.....	7
4.1.1	Strateški del	7
4.1.2	Izvedbeni del	10
4.2	Namenske raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji	10
4.3	PRILOGE K OPN.....	12
5	ZAKLJU EK.....	13

1 UVOD

Mestna občina Ptuj je v postopku priprave Obinskega prostorskega načrta - v nadaljevanju OPN, v strateškem delu izhajala iz različnih strateških dokumentov, ki so jih za posamezna prostorska planska področja pripravile strokovne razvojne organizacije, potrjeno pa mestni svet Mestne občine Ptuj.

V izvedbenem delu pa izhaja iz veljavne namenske rabe prostora in iz veljavnih prostorskih ureditvenih pogojev, ter s tem ohranja nadaljevanje že zastavljenega razvoja naselij in prostorskih ureditev, s tem pa ohranjanje videza urbanih struktur in kulturne krajine izven urbanih struktur prostora.

Mestna občina Ptuj je po dogovoru z izbranim izvajalcem Urbis d.o.o. Maribor, v osnutku za pridobitev smernic že vključila določitev podrobnejše namenske rabe prostora in s tem omogočila nosilcem urejanja prostora natančnejšo opredeljevanje do načrtovanih prostorskih ureditev v postopku priprave in izdaje smernic k osnutku OPN.

1.1 PRAVNE PODLAGE

Priprava novega prostorskega akta Občine Ptuj, ki se je prišla po času sprejema sedaj veljavnega Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, 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), 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO), je v postopku upoštevala določbe navedenega pravnega predpisa, v vsebini in obliki pri pripravi akta pa poleg tega predpisa tudi podrobnejše določbe Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave obinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur.l. RS, št. 99/07) ter ostalih podzakonskih predpisov, ki so izdani po navedenem predpisu, hkrati z vsemi tehničnimi navodili za pripravo osnutka akta.

Mestna občina Ptuj je pri pripravi OPN upoštevala in izhajala iz veljavne namenske rabe prostora, ki je bil kot prostorska sestavina planskih aktov potrjena z zadnjima spremembama planskih aktov v letu 2007 (Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj – spremembe in dopolnitve 2007 (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 08/08) in leta 2009 (Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj – spremembe in dopolnitve 2009 (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 2/13).

Pri pripravi akta so bili upoštevani tudi predpisi ostalih zakonskih področij, ki s svojimi določbami v kakršnih koli odločitvah vplivajo na pripravo prostorskega akta.

Mestna občina Ptuj je po dogovoru z izbranim izvajalcem Urbis d.o.o. Maribor, v osnutku za pridobitev smernic že vključila določitev podrobnejše namenske rabe prostora in s tem omogočila nosilcem urejanja prostora natančnejšo opredeljevanje do načrtovanih prostorskih ureditev v postopku priprave in izdaje smernic k osnutku OPN.

1.2 RAZLOGI ZA SPREJEM AKTA IN NJEGOV POMEN

Mestna občina Ptuj bo s sprejemom obinskega prostorskega načrta kot samostojna lokalna skupnost dobila svoj razvojni prostorski dokument.

Obinski prostorski na rt predstavlja prostorski akt, ki bo lokalni skupnosti zagotovil skladen prostorski razvoj z usklajevanjem razvojnih ciljev različnih planskih področij na državnem in lokalnem nivoju, z zagotovitvijo pogojev za nadaljnji gospodarski razvoj nacionalnega središča regionalnega pomena in ostalega območja mestne občine z umestitvijo novih dejavnosti, izboljšanjem bivanjskih pogojev, z gradnjo objektov s širitvami in sanacijo poselitve, izgradnjo družbene infrastrukture na regionalnem nivoju in omrežij gospodarske javne infrastrukture, preusmerjanjem kmetijstva v lovsko in okolju prijaznejšo kmetijstvo zlasti na prostorsko in okoljsko pomembnejših območjih, z zagotavljanjem pogojev za dopolnilne dejavnosti na kmetijah, ohranjanje obdelave kmetijske krajine ter varstvenimi cilji, ki zagotavljajo varstvo okolja, narave in kulturne dediščine ter zagotavljanje trajnostnega razvoja.

Osnovni cilj priprave prostorskega na rta pa je zagotovitev strokovnega, celostnega in razvojno naravnane prostorskega akta, ki bo v celoti nadomestil sedanje prostorske dokumente, pri tem pa bo upošteval razvojne potrebe občine in pobudnikov.

Razlog za povečanje pritiska na spreminjanje namenske rabe prostora je potrebno iskati v večji zainteresiranosti lokalnega prebivalstva za vlaganja v nove in razvojno bolj zanimive dejavnosti kot posledici ugodnih investicijskih vzpodbud iz evropskih in državnih razvojnih skladov ter vzpostavljanju samostojnega zagotavljanja in funkcioniranja dejavnosti, ki jih mora zagotavljati Mestna občina na svojem območju in v regionalnem središču nacionalnega pomena, ki zaradi ugodne prometne lege in strateškega položaja postaja zanimivo logistično izhodišče za dejavnosti mednarodnega pomena.

2 POSTOPEK SPREJEMANJA PROSTORSKEGA NA RTA

Postopek sprejemanja prostorskega akta se je pričel z izdajo SKLEPA o začetku postopka priprave Obinskega prostorskega na rta Obine Ptuj po 46. členu Zakona o prostorskem na rtovanju (Ur.l. RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B), z dne 29.4.2008, št. 350-1/2008, ki je bil objavljen v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj, št. 4/2008.

3 NA IN PRIPRAVE PROSTORSKEGA NA RTA

Pred uveljavitvijo Zakona o prostorskem na rtovanju je Mestna občina Ptuj skupaj z ostalimi občinami Spodnjega Podravja sprejela sklep o postopku priprave Strategije prostorskega razvoja, za katerega je bil sprejet Program priprave Strategije prostorskega razvoja občin v Spodnjem Podravju za Mestno občino Ptuj ter občine Destrnik, Dornava, Gorišnica, Hajdina, Juršinci, Kidričevo, Markovci, Podlehnik, Sveti Andraž v Slovenskih goricah, Trnovska vas, Videm, Zavrtni in Žetale (Uradni list RS, št. 98/06).

V tem postopku, pri čemer na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popravek, 58/03 – ZZK-1), pa so bila upoštevana tudi določila Zakona o prostorskem na rtovanju in na podlagi pridobljenih smernic nosilcev urejanja prostora za strategijo prostorskega razvoja izdelana delovna gradiva strateškega dela občinskega prostorskega na rta posameznih občin, katerih vsebina izhaja iz določil Zakona o prostorskem na rtovanju. Delovno gradivo strateškega dela občinskega prostorskega na rta, izdelano za območje Mestne občine Ptuj, je bilo uporabljeno pri pripravi osnutka OPN Mestne občine Ptuj kot izhodiščno, že usklajeno stanje.

Osnutek OPN je bil pripravljen na podlagi usmeritev iz državnega strateškega prostorskega na rta, prikaza stanja prostora, razvojnih programov posameznih planskih področij, razvojnih potreb mestne občine ter izraženih razvojnih potreb drugih oseb.

Vsebina strateškega in izvedbenega dela občinskega prostorskega na rta je za občinsko središče Ptuj zasnovana po obvezni strokovni podlagi za občinsko središče in urbana naselja, večinoma od 5000 prebivalcev t.j. Urbanisti nem na rtu mesta Ptuj.

3.1 STROKOVNE PODLAGE

Mestna občina Ptuj v fazi priprave osnutka za pridobitev smernic OPN Ptuj, razen konceptualnega dela Urbanisti nega na rta za naselje Ptuj, ni izdelala posebnih strokovnih podlag namenjenih analizi stanja in razvoju poselitve.

Kot strokovne rešitve so se pri pripravi strateškega dela OPN uporabljala naslednja že izdelana gradiva:

1. URBANISTI NI NA RT MESTA PTUJ, Urbis d.o.o., Maribor, marec 2011, dopolnitev januar 2015,
2. STROKOVNE PODLAGE IN DELOVNO GRADIVO ZA STRATEŠKI DEL OPN PTUJ, Urbis d.o.o., Maribor, december 2008,
3. SMERNICE posameznih nosilcev urejanja prostora, pridobljene za izdelavo Strategije razvoja občin v Spodnjem Podravju na podlagi Sklepa o pripravi Strategije, pristojni nosilci urejanja prostora v letu 2008,
4. STRATEGIJA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČIN V SPODNJEM PODRAVJU ZA MESTNO OBČINO PTUJ TER OBČINE CIRKULANE, DESTRNİK, DORNAVA, GORIŠNICA, HAJDINA, JURŠINCI, KIDRIEVO, MARKOVCI, PODLEHNIK, SVETI ANDRAŽ V SLOVENSКИH GORICAH, TRNOVSKA VAS, VIDEM, ZAVR IN ŽETALE, Urbis d.o.o., Maribor, december 2008.

Poleg omenjenih strokovnih podlag pa so bile pri pripravi uporabljena še naslednja delovna ali potrjena gradiva, ki jih je naročila Mestna občina Ptuj ali pa sodelovala pri njihovi pripravi:

1. STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO URBANISTI NE ZASNOVE MESTA PTUJ, Fakulteta za arhitekturo in Mestna občina Ptuj, Ljubljana 2007,
2. STROKOVNE PODLAGE ZA UREDITEV PTUJSKIH TRGOV, atelje Vozli, 11/2009,
3. PROMETNA ŠTUDIJA OBČINE PTUJ, Lineal d.o.o., Maribor, junij 2008,
4. OBČINSKI PROGRAM VARSTVA OKOLJA ZA MESTNO OBČINO PTUJ 2008-2013, Stanje okolja in ukrepi, Oikos d.o.o., Domžale, december 2007,
5. REGIONALNI RAZVOJNI PROGRAM ZA PODRAVSKO RAZVOJNO REGIJO 2007-2013, MRA v sodelovanju z ZRS BISTRA Ptuj in ostalimi, maj 2007,
6. ENERGETSKA ZASNOVA MESTNE OBČINE PTUJ, Eco Consulting, Ljubljana, februar 2006,
7. KARTA GEOLOŠKO POGOJENIH NEVARNOSTI ZARADI PROCESOV POBO NEGA PREMIKANJA ZA OBČINO JE MESTNE OBČINE PTUJ, Geološki zavod Slovenije, Ljubljana, maj 2010,
8. INTEGRALNI RAZVOJNI PROGRAM MESTNE OBČINE PTUJ, Izvajalec ZRS BISTRA Ptuj, februar 2005.

V postopku priprave so bili upoštevani tudi drugi prostorski dokumenti, ki so bili izdelani za celotno območje, del območja, ali širši dokumenti, ki so v svojem gradivu obravnavali tudi Mestno občino Ptuj.

Takšni so:

1. UREDBA O VODOVARSTVENEM OBMOČJU ZA VODNO TELO VODONOSNIKOV DRAVSKO-PTUJSKEGA POLJA, Ur.l. RS, št. 59/2007, spremembe št. 32/2011,
2. UREDBA O DRŽAVNEM PROSTORSKEM NA RTU ZA ELEKTRIFIKACIJO IN REKONSTRUKCIJO ŽELEZNIŠKE PROGE PRAGERSKO-HODOŠ, Ur.l. RS št. 51/2009,
3. UREDBO O DRŽAVNEM LOKACIJSKEM NA RTU ZA AVTOCESTO NA ODSEKU SLIVNICA–DRAŽENCI, Ur.l. RS št. 73/2005,
4. SKLEP O ZAETKU PRIPRAVE DRŽAVNEGA PROSTORSKEGA NA RTA ZA PRENOSNI PLINOVOD M9 LENDAVALA - KIDRIEVO, RS, Vlada Republike Slovenije, Ljubljana, št. 35000-6/2010/4.

V postopku priprave prostorskega na rta je bil izdelan tudi Elaborat poseganja na najboljše kmetijska zemljišča in obrazložitve in utemeljitve sprememb namenske rabe prostora, ki ga je izdelal Urbis d.o.o. Maribor v maju 2010.

3.2 POBUDE IN PREDLOGI ZA IZDELAVO OPN

Pri pripravi osnutka OPN so bile kot izhodišča upoštevane vse pobude fizičnih in pravnih oseb za umestitev novih dejavnosti v prostor in širitev obstoječih dejavnosti v prostoru.

Pri pripravi osnutka OPN je Mestna občina Ptuj v skladu s svojimi pristojnostmi, usmeritvami in cilji prostorskega razvoja na svojem področju, ter strokovnimi opredelitvami, ki so jih podale izbrane strokovne organizacije za pripravo prostorskega akta, upoštevala le tiste, ki so v skladu z veljavnimi zakonskimi predpisi in so razvojno sprejemljive oziroma so v skladu s konceptom razvoja dejavnosti in poselitve Mestne občine Ptuj.

Kot izhodišča so bili upoštevani tudi veljavni hierarhični akti, in sicer:

1. Strategija prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, v nadaljevanju SPRS),
2. Prostorski red Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, v nadaljevanju PRS),
3. oba veljavna Državna lokacijska na rta na območju Mestne občine Ptuj (v nadaljevanju DLN),
4. državni lokacijski na rta v pripravi, ki so natančneje navedeni v strokovnih podlagah uporabljenih za pripravo osnutka OPN.

3.3 SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA (smernice NUP)

Smiselno pa so bile upoštevane smernice, ki so bile pridobljene za pripravo Strategije prostorskega razvoja občin v Spodnjem Podravju za Mestno občino Ptuj ter občine Destnik, Dornava, Gorišnica, Hajdina, Juršinci, Kidričevo, Markovci, Podlehnik, Sveti Andraž v Slovenskih goricah, Trnovska vas, Videm, Završ in Žetale (Uradni list RS, št. 98/06), kot

medobinsko zasnovanega projekta, ki zaradi spremembe prostorske zakonodaje postopkovno ni bil izpeljan do zaključne faze postopka.

V postopku priprave dopolnjenega osnutka OPN Ptuj so bile v največji možni meri upoštevane smernice NUP pridobljene na osnutek OPN.

4 OBRAZLOŽITEV KLJU NIH VSEBIN PROSTORSKEGA AKTA

Obinski prostorski načrt Mestne občine Ptuj predstavlja temeljni prostorski razvojni dokument in pravni akt občine, s katerim se ob upoštevanju izhodišnih in usmeritev iz državnih prostorskih aktov ter razvojnih potreb občine in širše regije, ob upoštevanju varstvenih izhodišnih posameznega področja, določajo cilji in usmeritve za realizacijo ciljev prostorskega razvoja občine.

V dokumentu so naštete tudi lokalne prostorske ureditve in določeni pogoji poseganja v prostor.

Akt je kot pravna norma pripravljen v obliki občinskega odloka, ki ga sprejme Mestni svet in služi kot podlaga za določanje dopustnih in nedopustnih posegov v prostor ter pripravo podrobnejših prostorskih aktov ali izdajo upravnih dovoljenj za poseganje v prostor.

4.1 OBRAZLOŽITEV KLJU NIH VSEBIN PROSTORSKEGA AKTA

OPN Mestne občine Ptuj sestavljata strateški in izvedbeni del, oba dela pa vsebujeta besedilo in grafični del.

4.1.1 STRATEŠKI DEL

V strateškem delu prostorskega akta so opredeljena izhodišnja in ciljna z upoštevanjem prednosti in slabosti dosedanjega prostorskega razvoja, cilji in zasnova prostorskega razvoja občine, medsebojne vplive in povezave z okolno in sosednjimi občinami oziroma v regiji z opredelitvijo zasnove prostorskega razvoja, ki določa razmestitev dejavnosti v prostoru, funkcije in hierarhije naselij na območju Mestne občine Ptuj ter temeljne smeri prometnega povezovanja naselij v občini in v regiji.

V zasnovi prostorskega razvoja so pomembne prostorske ureditve, ki pogojuje strateško razmestitev dejavnosti na območju Mestne občine Ptuj, kot je izgradnja južne obvoznice Ptuj, navezava Puhove ulice na širše prometno omrežje ter naštete ureditve znotraj kroga krožne obvoznice Ptuj opredeljene v »Prometni študiji občine Ptuj«.

Med naselje in južno obvoznico na desnem bregu Drave se ob obstoječi proizvodni dejavnosti industrijske in kmetijske proizvodnje, umešajo dejavnosti gospodarskih con, ki imajo svoje logistične izhodišče v dolgoročno predlagani skupni logistični coni treh občin (Ptuj, Videm, Hajdina) na »Suhi veji«.

Med izgrajeno Puhovo ulico in nekdanjim naseljem Budina se poleg obstoje ih dejavnosti umeš ajo dejavnosti gospodarskih con za potrebe mesta, mestne ob ine in celotnega vplivnega obmo ja, ki obsega ptujsko polje, južni del Slovenskih goric in vzhodni del Haloz.

Širitev posebnih dejavnosti turizma in rekreacije se iz površin na severozahodnem robu mesta (Terme, Golf), na desnem bregu Drave preko starega mestnega jedra podaljšanega s Panoramo, nadaljuje na površine ob jezeru na Ranci - levi breg Drave (turisti na diagonala).

Okoljske dejavnosti predstavljajo podaljšek Puhove ulice v smeri regionalne ceste proti Dornavi (pokopališ a, odlagališ e odpadkov).

Površine za bivanje se umeš ajo na rob že obstoje ih stanovanjskih površin na desnem in levem bregu Drave in v nova naselja, v katera je povezana že zgoš ena razpršena poselitvev v gri evnatem obrobju na severnem robu mesta, ki so privla ne zaradi poudarjene lege v prostoru.

Kot sekundarno lokalno središ e je opredeljeno naselje Grajena, ki opravlja del funkcij za zadovoljevanje vsakodnevnih potreb prebivalstva v vplivnem okolju na podro ju izobraževanja, otroškega varstva, druženja in dnevne oskrbe. Naselji Spuhlja in Podvinci, ki sta po geografskem položaju v soseš ini mestnega naselja in s tem primestni naselji, po velikosti pa podeželski naselji (kategorizacija SPRS) z ve jim številom prebivalstva in posledi no z dejavnostmi širše ponudbe, ki pa niso usmerjene v zadovoljevanje potreb na podro ju družbenih dejavnosti ampak v zaposlitvene ali samozaposlitvene terciarne dejavnosti namenjenemu širšemu krogu prebivalstva v mestni ob ini in izven nje, sta opredeljeni kot ostali naselji z dodatnimi oskrbnimi funkcijami.

Zasnova prometnega omrežja, ki sicer poudarja severno vpadnico z novim mostom ez Dravo, pa z odlo itvami mestne ob ine v dolo enih odsekih ruši predlagano dolgoro no prometno razbremenitev mesta Ptuja s krožno obvoznico, v katero so zajete že usklajene obvozne ceste, po predlogu omenjene prometne študije.

Zasnova ostalih prometnih omrežij izhaja iz sedanjega stanja in na rtovanih ureditev z rezerviranimi koridorji (železnica, ceste, kolesarske in peš poti, plovna pot po reki Dravi).

Zasnova komunalnih omrežij predvideva rekonstrukcije omrežij za oskrbo s pitno vodo ob izgradnji omrežij za odpadne vode in s predvideno širitvijo zmogljivosti centralne istilne naprave, ki je objekt medob inskega pomena. Odvajanje in iš enje odpadnih vod iz obmo ij bivanja sledi usmeritvam, podanim v SPRS (ureditev iš enja voda v strnjenih naseljih do leta 2017).

Predlagano urejanje regijskega centra za zbiranje in odlaganje odpadkov Gajke pa v sedanji zasnovi ostaja, do sprejema nacionalne strategija ravnanja z odpadki, nespremenjen.

Varstvo okolja sledi sprejetemu programu varovanja okolja v mestni ob ini.

Zasnova obmo ij naselij, vklju no z obmo ji razpršene gradnje in razpršene poselitve izhaja pretežno iz dosedanjih planskih opredelitev naselij. Kot nova naselja pa so opredeljene že zgoš ene zazidane površine razpršene poselitve, kjer je izkazan interes za pozidavo nepozidanih vrzeli, takšne zgoš ene pozidave pa imajo že status naselja po opredelitvah SPRS in SPR ve kot deset hiš, infrastrukturno opremljenost, dostopnost z javnim potniškim prometom in skupne dejavnosti, ki dolo ajo družbeno povezanost prebivalcev v naselju.

Manj zgoš ene pozidave na površinah, ki imajo poudarjeno prostorsko lego primerno za bivanje in so pozidane z zgradbami novejšje pozidave, pa so zaradi izraženega pritiska predlagane v sanacijsko zgoš evanje in zaokroževanje naselij.

Širitev mesta Ptuj je opredeljena z razvojem in razmestitvijo dejavnosti širitve ostalih naselij, razen Spuhlje in Podvincev, in vsebujejo le notranji razvoj, zaokrožitve in funkcijske ter urbanisti no smiselne širitve.

Razvoj v krajini izhaja iz sedanjega stanja dejavnosti v krajini, ki bi se moral zaradi navzkrižja interesov-razvoj sonaravnega turizma v gri evnatem delu ob ine in v obmo jih ob reki Dravi ter varovanja pitne vode in ohranjenih obmo ij narave na eni strani in intenzivnega kmetovanja na drugi, v skladu z varstvom okolju preusmerjati v okolju prijaznejšo pridelavo, izpad dohodka pa nadomestiti z dopolnilnimi dejavnostmi in sodobnejšimi kmetijsko proizvodnimi prijemi-pridelava tržno zanimivejših kultur (zelenjadarstvo in pridelava široke ponudbe sadja z namakanjem). S tem bi ustvarili pogoje za širitev sonaravnemu turizmu prijaznih obmo ij, ki bi jih okrog pomembnega turisti nega središ a povezovali v jedrno obmo je turizma (obmo je v katerem se prepletajo obstoje e dejavnosti in dopolnilne dejavnosti turizma-sprehajalne, kolesarske, jahalne, tematske poti z dopolnilno ponudbo).

Usmeritve za namensko rabo zemljiš , razen v širšem obmo ju mestnega naselja s predvidenimi širitvami in obeh ve jih podeželskih naselij urbanega zna aja, ohranja obstoje e stanje planske namenske rabe. Širitve pozidave na kmetijske površine v odprtem prostoru so sprejemljive le kot zaokroževanje naselij ali obmo ij avtohtone razpršene poselitve ali kot širitve za razvoj s kmetijstvom povezanih dejavnosti. Usklajevanje planske in dejanske namenske rabe, ki zelo odstopa v obmo jih ob reki Dravi-vodne površine in površine v zaraš anju v širšem obmo ju ob reki ter v obmo jih razpršene poselitve, pa so zajete v namensko rabo le pri površinah poselitve, medtem ko so bila ostala odstopanja namenske rabe zaradi neusklajenih evidenc in razli nih stališ do tega odstopanja v osnutku OPN spremenjena v skladu s stališ i posamezni nosilcev urejanja prostora v asu usklajevanja na predlog OPN.

Usmeritve za dolo itev prostorskih izvedbenih pogojev, razen v širšem obmo ju mestnega naselja s predvidenimi širitvami, ohranjajo obstoje i vzorec arhitekturne krajine podravske regij z zna ilnostmi oblikovanja stavb in objektov ter urbanisti nimi ureditvami naselij.

V mestnem naselju pa ohranja nadaljevanje ali nadgradnjo posameznih na rtovanih ureditev, ki poudarjajo zasnovu mestnega naselja.

Izhodiš a na podlagi katerih je bil pripravljen prostorski akt izhajajo iz analize stanja, teženj in možnosti prostorskega razvoja kot dela gradiva za pripravo Strategije prostorskega razvoja, za katerega je bil sprejet Program priprave Strategije prostorskega razvoja ob in v Spodnjem Podravju za Mestno ob ino Ptuj ter ob ine Destrnik, Dornava, Gorišnica, Hajdina, Juršinci, Kidri evo, Markovci, Podlehnik, Sveti Andraž v Slovenskih goricah, Trnovska vas, Videm, Zavr in Žetale (Uradni list RS, št. 98/06).

Upoštevane pa so bile tudi razvojne potrebe v mestni ob ini in razvojne potrebe širše regije.

Iz teh prostorskih možnosti in potreb mestne ob ine in posameznih fizi nih in pravnih oseb so oblikovani cilji prostorskega razvoja ob ine, ki opredeljujejo ohranjanje zna aja ob ine in kulturne krajine, obnovo in dograditev komunalne in družbene infrastrukture, razvoj

rekreacije in turizma ter ohranjanje območij kvalitetne razpršene poselitve in sanacijo razpršene gradnje v prostoru.

Po izhodiščih in ciljih je bila izdelana zasnova prostorskega razvoja območij, ki opredeljuje prednostna območja za razvoj poselitve in drugih dejavnosti, opredeljuje funkcijo naselij, nakazuje temeljne smeri prometnega razvoja in opredeli naselja, za katera bo izdelan urbanistični načrt.

V Območnem načrtu Ptuj je bil izdelan urbanistični načrt za območje inšpicijskega središča Ptuj.

1. Zasnova prostorskega razvoja območij je prikazana na 1. karti strateškega dela OPN.
2. Zasnova razvoja gospodarske javne infrastrukture območij je prikazana na 2. karti strateškega dela OPN.
3. Zasnova poselitve je prikazana na 3. karti strateškega dela OPN.
4. Zasnova razvoja krajine območij je prikazana na 4. karti strateškega dela OPN.

4.1.2 IZVEDBENI DEL

V izvedbenem delu prostorskega akta so:

- Določene enote urejanja prostora (EUP) za celotno območje mestne občine,
- opredeljena podrobna namenska raba prostora (PNRP) v EUP,
- določeni prostorski izvedbeni pogoji (PIP) za poseganje v prostor,
- določena območja, za katera se pripravi podrobni prostorski načrt (OPPN).

4.2 NAMENSKE RABA PROSTORA IN PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Grafični del izvedbenega dela OPN vsebuje:

- pregledno karto območij z delitvijo na liste v merilu 1:5000,
- prikaz osnovne namenske rabe prostora,
- prikaz podrobnejše namenske rabe prostora v merilu 1:5000 z EUP in PIP-i,
- prikaz obstoječih in predvidenih GJI z EUP.

Enote urejanja prostora so označene z enolično oznako, ki vsebuje oznako prostorske enote in zaporedno številko znotraj vrste funkcionalne enote, ki predstavlja prostorsko celoto kot so območje naselja, območje odprtega prostora, območje vodotoka, posebno geografsko zaokroženo območje, upoštevanja varstvenih in varovalnih režimov, strateških usmeritev in načrtovanih prostorskih ureditev ...

Za vsako enoto je določena tudi podrobnejša namenska raba prostora po načelu:

- za enote naselij in drugih za območja pomembnih območij je pretežno ena raba ena enota-razen obrobni rabi, ki ne vplivajo na pogoje pretežne rabe v EUP,
- pri enotah odprtega prostora je ena EUP praviloma vrsta rabe odprtega prostora, razen v primeru sovpadanja z že obstoječimi pravnimi režimi, ki izključujejo takšen pristop-strogi varstveni režimi, drugi pravni režimi.

V območnem ostajajo v veljavi podrobnejši prostorski akti v območjih kjer predvidena ureditev še ni izvedena ali pa je izvedena do faze, ki je ni mogoče splošno zajeti v splošni prostorski akt.

Predvideni podrobnejši akti pa so prikazani v preglednici EUP v 40. lenu odloka o OPN.

Pri enotah urejanja so obstoje i varstveni režimi razli njih podro ij prikazani kot omejitve v prostoru za posamezno enoto urejanja.

Kratice enot urejanja so povzete po za etnih rkah imen naselij in pomenijo:

1. naselja in druga prostorsko zaklju ena obmo ja poselitve (športna igriš a, ve ji zaselki) ali druge ureditve povezane z naseljem na obmo ju posameznega naselja po RPE, vsebuje za etni rki ali druge rke imena naselja in zaporedno številko enote v naselju, izjemoma tudi s poddelilko te številke. Zaporedne številke EUP istega naselja si zaporedoma sledijo tudi v primerih, ko je na obmo ju istega naselja po RPE (registru prostorskih enot – to je statisti no naselje z enakim hišnim oštevil enjem) opredeljenih ve naselij v skladu s predpisi o prostorskem na rtovanju,
2. v naselju Ptuj oznaka EUP vsebuje oznako dveh rk za obmo je etrtne skupnosti (BT-Breg-Turniš e, CE-Center, LV-Ljudski vrt, PA-Panorama in RO-Rogoznica). EUP CE01 do CE16 predstavljajo nekdanje kareje starega mestnega jedra (SMJ),
3. kot del naselij (z oznako obmo ja etrtne skupnosti v naselju Ptuj) so ozna ene tudi dolgoro ne na rtovane širitve mesta,
4. EUP, ki je v obmo ju ve etrtnih skupnosti, ali etrtne skupnosti in okoliškega odprtega prostora, je ozna ena le z ozna bo mesta »PT« in zaporedno številko enote,
5. izven naselja Ptuj oznaka EUP vsebuje oznako dveh rk naselja (po RPE) (GR-Grajenš ak, GA-Grajena, KI-Kicar, KV-Kr evina pri Vurberku, MV-Mestni vrh, PC-Pacinje, PO-Podvinci, SP-Spuhlja, SV-Spodnji Velovlek),
6. odprti prostor je ozna en z oznako »OP« in zaporedno številko enote,
7. reka Drava je ozna ena z oznako »DR« in zaporedno številko enote.

Namenska raba prostora je opredeljena znotraj namenske rabe pravilnika OPN. Dodatna opredelitev namenske rabe je namenska raba

1. Av, ki ozna uje površine na katerih je dovoljena nova avtohtona gradnja vendar le za potrebe vinogradništva (in podobnih dejavnosti), kar mora predlagatelj dokazati z upravi enostjo posesti vinograda. Dovoljena je gradnja vinogradniškega objekta z ali brez dopolnilnih bivalnih prostorov.
2. Ak, ki ozna uje površine na katerih je dovoljena nova avtohtona gradnja vendar le za nestanovanjske kmetijske objekte, kar mora predlagatelj dokazati z upravi enostjo posesti in programom razvoja kmetije (obrazec KSS).

Prostorsko izvedbeni pogoji po EUP so opredeljeni kot skupek pogojev za posamezne tipe EUP po vseh kazalcih potrebnih za opredelitev dovoljenega poseganja v prostor.

Pri tem pa so dolo be, ki opredeljujejo vrsto objektov po namenu in dolo be o nezahtevnih in enostavnih objektih v posameznih EUP, opredeljene v posebnih prilogah k tekstualnemu delu odloka po tipih EUP.

Ostali kazalci vklju no z vrsto dovoljenih posegov po predpisih o graditvi objektov, lego, velikostjo, oblikovanjem, velikostjo parcel, priklju evanjem na gospodarsko javno infrastrukturo, upoštevanjem varstvenih režimov in upoštevanjem pogojev za zagotavljanje zdravja ljudi prikazani v PIP-ih za posamezne tipe EUP. Pri posamezni enoti so navedene tudi posebnosti in odstopanja, ki jih je potrebno upoštevati v tej enoti.

Prostorski izvedbeni pogoji po namenski rabi so opredeljeni v enotah odprtega prostora, kjer ena enota vsebuje več rab prostora. Posebej so navedeni pogoji za poseganje:

- na kmetijska zemljiš a in gozd,
- na vodna zemljiš a,
- na zemljiš a avtohtone poselitve vklju no z Av in Ak obmo ji,
- na obmo ja razpršene gradnje, ki imajo le informativno prikazan fundus obstoje ega objekta.

Skupni prostorski izvedbeni pogoji predstavljajo skupne dolo be v vseh enotah urejanja in podrobneje opredeljujejo tri sklope prostorskih pogojev pri poseganju v prostor:

- dodatna merila in pogoje za priklju evanje in gradnjo gospodarske javne infrastrukture,
- dodatna merila in pogoje za upoštevanje varstvenih režimov po posameznih podro jih,
- dodatna merila in pogoje za upoštevanje predpisov s podro ja varovanja zdravja ljudi.

Prostorski izvedbeni pogoji za obmo ja, za katera je predvidena izdelava OPPN so dolo eni le z osnovnimi kazalci, iz katerih je dolo ljiva na rtovana namenska raba prostora in s tem dovoljene dejavnosti v prostoru.

Grafi ni del izvedbenega dela OPN vsebuje:

- pregledno karto ob ine z delitvijo na liste v merilu 1:5000,
- prikaz osnovne namenske rabe prostora,
- prikaz podrobnejše namenske rabe prostora v merilu 1:5000 z EUP in PIP-i,
- prikaz obstoje e in predvidene GJI z EUP.

4.3 PRILOGE K OPN

Mestna ob ina je v fazi priprave osnutka OPN zagotovila vse obvezne priloge k osnutku OPN, ki so potrebne za pridobitev smernic.

Izvrle ek iz hierarhi no višjih aktov upošteva SPRO, PRS in veljavni DPN, ki je postopku priprave:

- DPN za prenosni plinovod M9 Lendava – Kidri evo.

Prikaz stanja prostora upošteva podatke pridobljene za pripravo tega dokumenta. Prikazana odstopanja namenske rabe prostora so zajete v posamezne celote tako, da bi bilo olajšano odlo anje pri posameznih nosilcih urejanja prostora.

Strokovne podlage opisane v mapi 3.3 tega elaborata.

Obrazložitev OPN povzema kratek potek lprave akta in obrazložitev vsebine akta.

Podro je nosilcev urejanja prostora pa poleg podrobnejše obrazložitve in opredelitve razvojnih potreb in posameznih pobud, ki so prikazane v tekstualni obrazložitvi, priloženih preglednicah in v grafi nem delu gradiva na veljavni namenski rabi prostora, vsebuje še Elaborat posegov na najboljša kmetijska zemljiš a.

Podrobnejša utemeljitev v spremembe zajetih razvojnih pobud je opredeljena v Obrazložitvi pobud in ureditev v tej prilogi k OPN.

5 ZAKLJUČEK

Predlog OPN je v celoti skladen tako z ZPNa rt, to je z vsebino od 39. do 45. člena, temelji na prikazu, stanja prostora in upošteva usmeritve in določilne državne prostorske akte, kot s Pravidnikom o pripravi OPN. Pripravljeno gradivo je pripravljeno v skladu z zahtevami predpisov.

Pripravila:
Vekoslav Prejac, Urbis
Peter Cafuta

Miran SENČAR,
župan Mestne občine Ptuj