

Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas – opekarna - neuradno prečiščeno besedilo (1)

Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/2018, 12/2020

Datum sprejema: 14.09.2020

Datum objave: 25.09.2020

Datum začetka veljavnosti: 03.10.2020

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 39. seji, dne 16. 4. 2018, sprejel

ODLOK

o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas – opekarna

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, 4/17 – obvezna razlaga in 19/17 – obvezna razlaga; v nadaljevanju OPN), sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN) za enoti urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) RO06 – Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 – Ptuj – Žabja vas – opekarna, ki ga je izdelalo podjetje Žiher projekt d.o.o., Opekarniška cesta 17a, 2270 Ormož, pod številko projekta 21-OPPN/2017, datum: november 2017.

1.a člen



S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas - opekarna (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/18), ki jih je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d. o. o., pod številko naloge: 19054. SD OPPN ima v državnem prostorskem informacijskem sistemu (PIS) identifikacijsko številko 1411.

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 | 1:3000 |
| 2.1 Območje spremembe namenske rabe v skladu z OPPN | 1:3000 |
| 3. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem | 1:1000 |
| 4. Povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | 1:5000 |
| 5. Rušitvena situacija | 1:1000 |
| 6. Ureditveno količbena situacija s prerezom | 1:500 |
| 7. Situacija komunalne infrastrukture | 1:500 |
| 8. Situacija prometne ureditve | 1:500 |
| 9. Načrt parcelacije | 1:500 |

C) PRILOGE

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega akta,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta,
4. povzetek za javnost,
5. spis postopka.

2.a člen



(1) Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas - opekarna vsebujejo poleg tega odloka tudi grafični del in obvezne priloge.

(2) Grafični del sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas - opekarna vsebuje naslednje grafične načrte:

1. Izsek iz OPPN z območjem SD
2. Izsek iz OPN - podrobna namenska raba prostora (čistoris)
3. Sprememba podrobnejše namenske rabe prostora
4. Ureditveno količbena situacija z urbanističnimi pogoji
5. Prerezi skozi območje
6. Prikaz ureditev poteka obstoječih omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
7. Načrt parcelacije.



II. OPIS MEJE IN FUNKCIJE OBMOČJA

3. člen

(območje podrobnega načrta)

(1) Sklenjeno območje OPPN obsega enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in EUP RO07 Ptuj – Žabja vas – opekarna.

(2) V območju OPPN iz prejšnjega odstavka se skladno z geodetskim načrtom, nahajajo zemljišča s parcelnimi številkami:

- EUP RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del: 878/4 – del in 453/7 – del, obe katastrska občina 388 - Rogoznica in zemljišča s parcelnimi številkami: 101/2, 100/1, 100/2, 100/3, 100/4, 117/10, 117/11 – del in 136/1, vse katastrska občina 389 - Nova vas pri Ptuj;

- EUP RO07 Ptuj – Žabja vas – opekarna: 878/4 – del, 451/5, 446/1 – del, 450/2 – del, 451/4, 453/6, 453/7 – del, 454/4 – del, 454/3, 739 in 740, vse katastrska občina 388 - Rogoznica.

(3) Po podatkih GIS-PISO velikost OPPN znaša približno 4,28 ha.

(4) Meja območja OPPN je prikazana na kartografskem listu št. 3 »Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem«.

4. člen

(obstoječa namenska raba območja)



~~(1) EUP RO06 – Žabja vas – centralni del – stanovanjske površine in osrednje območje centralnih dejavnosti.~~

~~(2) EUP RO07 – Žabja vas – opekarna – severovzhodni del obsega površine gospodarske cone.~~

~~(3) EUP RO07 – Žabja vas – opekarna – jugovzhodni del obsega druge urejene zelene površine.~~

5. člen

(sprememba namenske rabe v območju)



~~(1) V skladu z določili 56.a člena ZPNačrt-a je določeno, da se sprememba podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN) dopusti brez poprejšnje spremembe občinskega prostorskega načrta (OPN), če:~~

~~—je sprememba potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa oziroma drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom in~~

~~—je sprememba skladna s strateškim delom občinskega prostorskega načrta oziroma občinskim strateškim prostorskim načrtom, če je ta sprejet kot samostojni akt (predlagana ureditev je v skladu~~

s 5. in 6. točko prvega odstavka 27. člena strateškega dela OPN):

(2) V skladu z določili Regionalnega razvojnega programa Podravske razvojne regije 2014-2020 je ureditev skladna s prioriteto II. VKLJUČUJOČA DRUŽBA, BLAGINJA, ZNANJE, s ciljem povečanja socialne vključenosti, izboljšanja dostopnosti do socialnih in zdravstvenih storitev ter infrastrukture. Sprememba je usklajena z Investicijskim področjem – dostopnost do socialnih in zdravstvenih storitev ter infrastrukture.

Predlagana ureditev je v skladu z določili krovnega strateškega razvojnega dokumenta Vizija in strategija Mestne občine Ptuj 2015-2025; s 4. točko strateške usmeritve – Mesto aktivnih, zdravih in ustvarjalnih ljudi. Eden izmed pomembnih horizontalnih ukrepov je v strateškem dokumentu poudarjena kakovostna in strokovna prostorska politika, ki podpira uresničitev strateških razvojnih usmeritev.

(3) Predvidene prostorske ureditve niso v celoti (v delu EUP RO07 Ptuj – Žabja vas – opekarna) skladne s trenutno rabo določeno v OPN. Ker gre za predvidene dejavnosti, ki so ustreznejše z vidika lastnosti prostora in obstoječih okoliških dejavnosti ter omogočajo izboljšanje kakovosti bivanja in pogojev za zdravje ljudi, je možno predvidene prostorske ureditve umestiti z OPPN v skladu z določili 56. a člena ZPNačrt-a. V skladu z določili tega člena je, v primerih, ko se predvideva sprejemljivejšo in manj obremenjujočo namensko rabo, z OPPN dopustna sprememba podrobnejše namenske rabe brez poprejšnje spremembe OPN.

(4) V skladu z določbo četrtega odstavka 57. člena ZPNačrt, ki določa, da sklep o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, s katerim se spreminja podrobnejša namenska raba, vsebuje tudi **predhodno ugotovitev mestnega sveta**, da so izpolnjeni pogoji iz prve in druge alineje prvega odstavka 56. a člena tega zakona, je Mestni svet Mestne občine Ptuj je na 2. dopisni seji, dne 24. 3. 2017, sprejel Sklep o ugotovitvi izpolnjevanja pogojev o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za dele enot urejanja prostora RO05, RO06 in RO07.

(5) V skladu s sprejetim sklepom se za del območje EUP RO07 Ptuj – Žabja vas – opekarna spremeni namenska raba iz obstoječe (IG) v namensko rabo: druga območja centralnih dejavnosti (CD):

(1) Na podlagi 117. in 282. člena ZUreP-2 se, skladno s prikazom v grafični prilogi 3, spremeni podrobnejša namenska raba prostora tako, da se:

- del območja proizvodnih dejavnosti (IG) spremeni v osrednje območje centralnih dejavnosti (CU) in
- del območja centralnih dejavnosti (CD) spremeni v območje stanovanj – večstanovanjske stavbe (SS).

(2) Peti odstavek 117. člen ZUreP-2 določa, da lahko Občina z OPPN spremeni na delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorsko izvedbene pogoje brez poprejšnje spremembe OPN, če je taka sprememba:

- potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom,
- skladna s cilji prostorskega razvoja občine (predlagana ureditev je v skladu s 5. in 6. točko prvega odstavka 27. člena strateškega dela OPN),
- skladna s pravnimi režimi in
- gre za spremembo iz bolj v manj intenzivne namenske rabe prostora.

(3) Šesti odstavek 117. člen ZUreP-2 določa da če se z OPPN spreminja namenska raba prostora, vsebuje sklep o njegovi pripravi tudi ugotovitev, da so izpolnjeni pogoji iz prejšnjega odstavka – v skladu z določili Regionalnega razvojnega programa Podravske razvojne regije 2014-2020 je ureditev skladna s prioriteto II. VKLJUČUJOČA DRUŽBA, BLAGINJA, ZNANJE, s ciljem povečanja socialne vključenosti, izboljšanja dostopnosti do socialnih in zdravstvenih storitev ter infrastrukture. Sprememba je usklajena z Investicijskim področjem – dostopnost do socialnih in zdravstvenih storitev ter infrastrukture.

Predlagana ureditev je v skladu z določili krovnega strateškega razvojnega dokumenta Vizija in strategija Mestne občine Ptuj 2015-2025; s 4. Strateško usmeritvijo – Mesto aktivnih, zdravih in ustvarjalnih ljudi. Eden izmed pomembnih horizontalnih ukrepov je v strateškem dokumentu poudarjena kakovostna in strokovna prostorska politika, ki podpira uresničitev strateških razvojnih usmeritev.



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

6. člen

(prostorske ureditve, ki se načrtujejo s podrobnim načrtom)

-



(1) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, posege na obstoječih objektih (rekonstrukcije, dozidave, nadzidave), pogoje za odstranitev obstoječih objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin ter gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

-
(2) Predvidene so naslednje ureditve:

- gradnja treh ali dveh stanovanjsko-poslovnih stavb;
- gradnja stanovanjsko-poslovne stavbe z varovanimi stanovanji, hotelska in podobne stavba za kratkotrajno nastanitev, stavba splošnega družbenega pomena;
- gradnja stavbe namenjene centralnim dejavnostim, delno stanovanjska, stavba splošnega družbenega pomena;
- gradnja stavbe, ki je namenjena izobraževanju in usposabljanju oseb s posebnimi potrebami in neinstitucionalnemu izobraževanju (tudi razne delavnice) ter kombinirano storitev nastanitve, nega in zdravstvene oskrbe in dnevnega varstva, delno poslovna stavba;
- stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine;
- gradnja stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, delno poslovno-upravne stavbe in delno stavbe splošnega družbenega pomena, delno gostinski dejavnosti in kulture ter razvedrila;
- gradnja stavbe namenjeni storitveni, poslovni, stanovanjski in trgovski ter gostinski dejavnosti;
- gradnja poslovno-upravnega objekta;
- gradnja trgovsko-poslovnih stavb;
- gradnja industrijsko-skladiščnih stavb;
- gradnja objekta za kmečki zoo;
- rušitev štirih obstoječih objektov;
- prenova in rekonstrukcija obstoječih objektov;
- sprememba namembnosti v obstoječih objektih;
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe (tudi ob objektih);
- postavitev gostinskih vrtov z nadstreški;
- ureditev zelenih in drugih površin (tudi tlakovanje in postavitve senčnic, ploščadi, vodnih elementov...);
- ureditev rekreacijsko-parkovnih površin;
- ureditev površin za prosto časovne aktivnosti;
- ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra z ureditvijo notranjih cest;
- gradnja podpornih zidov (kjer je zaradi lastnosti terena izkazana potreba).

6. člen

(vrste dopustnih gradenj oziroma del)

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

- gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave,
- tekoča investicijska in vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
- rekonstrukcija objektov in naprav,
- funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti.

7. člen

(urbanistični parametri)

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

- **gradbena črta** je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad (balkoni, nadstreški in podobno);
- **gradbena meja** je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost;
- **maksimalna etažnost** je oznaka, ki podaja največje število etaž novogradenj ali rekonstruiranega objekta in se izraža kot oznaka kleti, pritličja in števila nadstropij nad njimi; možna je gradnja nižjih objektov;
- **namembnost objekta** je oznaka objekta z barvno šrafuro.

IV. MERILA IN POGOJI ZA NAČRTOVANJE PROSTORSKE UREDITVE

8. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Območje OPPN se nahaja na levo brežnem delu Ptuja, na severni strani železniške proge Pragersko-Hodoš. Ureja območje Rogoznice, ki se je razvilo na vzhodnem robu mesta ob vpadnicah iz Lenarta, Juršincev in Dornave, ki pretežno predstavlja območje enodružinskih hiš, z manjšimi ostanki ohranjenih dejavnosti ob nekdanjem vzhodnem robu mesta (območje nekdanje opekarne Žabjak).

(2) Skozi območje OPPN na severozahodni strani poteka občinska cesta – lokalna cesta LC 328032 – Svržnjakova ulica, na katero se območje prometno navezuje. Na severni strani dela ceste bo na novo urejen obstoječ priključek občinske javne poti – JP 831921 - Zechnerjeva ulica in novi individualni prometni priključki parcel na obstoječo občinsko cesto LC 328032. Na južni strani Svržnjakove ulice, bodo urejene uvozno – izvozne klančine namenjene motornemu, kolesarskemu in peš prometu. Zaradi načrtovanih priključkov bo potrebna rekonstrukcija obstoječe občinske ceste LC 328032. Načrtovane so nove notranje ceste namenjene motornemu in kolesarskemu prometu ter poti za pešce.

(3) Območje OPPN se na zahodni in severni strani navezuje na stanovanjsko gradnjo v naselju Žabjak in na vzhodu in jugu neposredno na nepozidane zelene površine in območje umetnih ribnikov, ki ju upravlja ribiška družina Ptuj.

(4) Na južnem robu območja OPPN bo izveden prometni priključek, ki se bo priključil na predvideno povezovalno cesto do obstoječe prometnice višjega reda - državne ceste R3713/4910 – Dornavska cesta.

(5) Povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so prikazani na kartografskem listu št. 4 »Povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

9. člen

(vrste posegov in dopustnih dejavnosti)

(1) Na območju OPPN v EUP RO06 in EUP RO07 - zahodni del, so dopustne naslednje stavbe in dejavnosti, ki se locirajo skladno s podrobnejšo namensko rabo, kot je določeno v OPN. Namembnost območja je namenjena centralnim dejavnostim (CD) in stanovanjskim površinam namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi (SS). V skladu z določili 5. točke 128. člena OPN je v delu OPPN z namensko rabo CD - (druga območja centralnih dejavnosti), možno nameniti deležu stanovanj največ 30 % BTP objektov.

Dopustne so poslovne dejavnosti trgovine ter mirne spremljajoče dejavnosti (razen vzdrževanja in popravila motornih vozil), gostinstva in turizma, kulture, vzgoje in izobraževanja, razvedrila, športa in rekreacije ter druge dejavnosti, ki ne generirajo večjega tovarnega niti večjega osebnega prometa. Možna je sprememba namembnosti dela stanovanjske površine v namen storitvene dejavnosti (razen vzdrževanja in popravila motornih vozil):

- oskrba z električno energijo plinom in paro,
- gradbeništvo,
- informacijske in komunikacijske dejavnosti,
- finančne in zavarovalniške dejavnosti,
- poslovanje z nepremičninami,
- strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti,
- druge raznovrstne poslovne dejavnosti,
- zdravstvo in socialno varstvo,
- druge dejavnosti,
- dejavnosti gospodinjstev z zaposlenim hišnim osebjem in proizvodnja za lastno rabo.

Poleg bivanja, so dopustne še dejavnosti:

- trgovina ter storitvene dejavnosti,
- gostinstvo in turizem,
- poslovne dejavnosti,
- dejavnosti javne uprave,
- izobraževanje (neinstitucionalno izobraževanje - tudi delavnice),
- zdravstvo in socialno varstvo,
- kulturne,
- razvedrilne,
- rekreacijske in športne dejavnosti ter
- druge dejavnosti.

Sprememba namembnosti celotne stavbe je izjemoma dopustna le v primeru, ko je sprememba namenjena javni mesto tvorni dejavnosti, kot so: kulturne dejavnosti, gostinstvo in turizem, knjigarne, izobraževalne dejavnosti in podobno.

(2) Območje OPPN v EUP RO07 - severovzhodni del, ki je v OPN opredeljeno z namensko rabo površine gospodarske cone (IG) je namenjeno:

- industrijskim,
- proizvodnim,
- spremljajočim storitvenim in servisnim dejavnostim ter

- obrtnim,
- skladiščnim,
- prometnim,
- trgovskim,
- poslovnim in proizvodnim dejavnostim,
- predelovalnim dejavnostim,
- oskrbi z energijo in ravnanju z odpadki.

Dopustno je obratovanje in umeščanje naslednjih dejavnosti:

- obstoječe proizvodne dejavnosti z veljavnimi dovoljenji za obratovanje,
- storitve za kmetijsko proizvodnjo s pripravo pridelkov,
- tiskarske storitve in razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa,
- proizvodnja računalnikov, elektronskih in optičnih izdelkov in proizvodnja električnih naprav,
- trgovina na drobno, trgovina na debelo, razen z motornimi vozili,
- promet in skladiščenje,
- poštna dejavnost,
- gostinstvo kot dopolnilna dejavnost,
- informacijske ter telekomunikacijske dejavnosti,
- finančne in zavarovalniške dejavnosti,
- poslovanje z nepremičninami,
- strokovne znanstvene in tehnične dejavnosti,
- pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti.

Dopustne spremljajoče dejavnosti so trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo, poslovne in druge dejavnosti.

(3) Na območju OPPN v EUP RO07 - jugovzhodni del, so dopustne dejavnosti določene v OPN za namensko rabo druge urejene zelene površine (ZD). Dejavnosti, ki so namenjene aktivnemu preživljanju prostega časa, rekreaciji in športu na prostem ter priložnostnemu kmetovanju.

(4) Na območju OPPN so dopustne večnamenske stavbe, ki dopuščajo kombinacijo dejavnosti, ki so v skladu z namensko rabo posamezne enote urejanja prostora. Zelene površine je dopustno organizirati kot večnamenske površine



(5) Območje z namensko rabo CU je namenjeno naslednjim dejavnostim:

- *dejavnosti družbene infrastrukture,*
- *poslovne dejavnosti,*
- *trgovina,*
- *gostinska dejavnost,*
- *storitvene dejavnosti,*
- *bivanje.*

(6) Delež stanovanjskih površin na območju z namensko rabo CU lahko obsega največ 70 % BTP posamezne stavbe.

(7) Območje z namensko rabo SS – večstanovanjske stavbe je namenjeno bivanju. Kot spremljevalne dejavnosti je dopustno umeščati dejavnosti zdravstva, socialnega varstva, varstva otrok, trgovske, poslovne, storitvene, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja. Delež stanovanjskih površin mora obsegati najmanj 80 % BTP posamezne stavbe.

V. FUNKCIONALNA IN OBLIKOVNA MERILA TER POGOJI

10. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote (PE): PE1, PE2, PE3. Delitev območja OPPN na prostorske enote je razvidna na kartografskem listu »Ureditveno – količbena situacija s prerezom«.

(2) Znotraj območja OPPN PE1 obsega območje EUP RO06 in zahodni del EUP RO07.

(3) Znotraj območja OPPN PE2 obsega severovzhodni del EUP RO07.

(4) Znotraj območja OPPN PE3 obsega jugovzhodni del EUP RO07.

(5) Lega stavb je določena z gradbeno linijo in gradbeno mejo, dimenzije in umestitev objektov v prostor ter velikost in zmožljivost objektov maksimalni tlorisni in višinski gabariti za celotno območje OPPN so razvidni iz kartografskega lista št. 6 »Ureditveno – količbena situacija«.

(6) Bruto višina posamezne etaže je odvisna od namena stavbe, enako velja za kolenčni zid (ne sme biti višji od 1m). Pri etažah je upoštevati standardne višine stanovanjskih etaž (3,00 m), najvišja dopustna višina posamezne poslovne etaže je lahko 4,2 m in stavbe za obrt 3,60 m.

(7) Gradnja podzemnih kletnih etaž v stavbah je dovoljena povsod, kjer in v kakšnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost objektov. Dopustna je ena kletna etaža.

(8) Tlorisna velikost garaž v kleti ni odvisna od tlorisne velikosti pritličja, glede na potrebno število parkirnih mest je lahko večja ali manjša.

(9) Oblikovanje stavb mora biti prilagojeno predvideni funkciji objekta, sodobnemu načinu bivanja in uporabi objekta ter sodobnim tehnološkim procesom:

- izhajati mora iz arhitekturnih in prostorskih značilnosti Panonske arhitekturne regije in iz značilnosti lokalne arhitekturne krajine, tudi v interpretaciji z uporabo sodobnih materialov,
- volumni objektov so lahko enoviti ali pa prostorsko razgibani, prilagojeni funkciji, možni so tudi volumenski poudarki fasade,
- fasade stavb morajo biti grajene iz kakovostnih in trajnih materialov, lahko so ometane, delno zastekljene, lahko tudi delno izvedene kot lesena ali kot obešena fasada obložena s kamnom ali fasadnimi ploščami. Dopustne so tudi s sodobno uporabo stekla, kovine, lesa (ne brun) in kamna oblikovane fasade, celo prosojne. Oblikovane so lahko kot enovite ravne ploskve, brez poudarjene členitve in detajlov ali z izrazito fasadno členitvijo in členjenimi detajli, poudarjeno lahko imajo vodoravno ali navpično smer. Če so fasade ometane, morajo biti izvedene v odtenkih svetlejših ali toplih barv. Dopustni so barvni poudarki. Uporaba barv, ki so v prostoru izrazito moteče in ne izhajajo iz tradicionalnih barv fasad (npr. citronsko rumena, živo rdeča, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra itd.) niso dopustne.

(10) Prostorska enota PE1 obsega južni in zahodni del območja OPPN:

~~- po tipologiji zazidave stavb so v skladu z odlokom o OPN, so v PE1 dopustne prostostoječe stavbe, razviti tlorisi, stavbe v nizu (ulična poteza), po tipologiji namembnosti in oblikovanja pa stavbe tipa S1, S2 (le obstoječe), S3, S4, S6, S8, N1, N2. po tipologiji zazidave stavb so v skladu z odlokom o OPN, so v PE1 dopustne prostostoječe stavbe, razviti tlorisi, stavbe v nizu (ulična poteza), po tipologiji namembnosti in oblikovanja pa stavbe tipa S3, S7 in S8.~~



A – stavba ob Svržnjakovi ulici na severozahodni strani območja, v enoti PE1:

- stavba je namenjena stanovanjsko poslovni dejavnosti. Delež stanovanjskih površin lahko zajema največ 67 % BTP objekta. Opredeljena je z gradbeno linijo, ki poteka vzporedno s Svržnjakovo ulico. Maksimalni horizontalni gabariti so podani v ureditveno – količbeni situaciji;
- streha stavbe je izvedena kot blaga enokapnica ali ravna streha;
- maksimalna etažnost: $K+P+1$;
- fasada stavbe je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno ali v celoti zastekljena. Fasada je lahko izvedena tudi kot obešena fasada obložena s kamnom ali s fasadnimi ploščami, lesom ali drugimi fasadnimi sistemi;
- pred stavbo je predvidena utrjena površina, namenjena ureditvi parkirnih mest, pergol in nadstreškov. Ostale površine se ozelenijo in zasadijo z avtohtonim okrasnim grmičevjem in drevjem. Delno se zelene površine lahko utrdijo za ureditev parkirnih mest.

B – stavba ob Svržnjakovi ulici na severozahodni strani območja, v enoti PE1:

- stavba je namenjena stanovanjsko poslovni dejavnosti. Delež stanovanjskih površin lahko zajema največ 67 % BTP objekta. Opredeljena je z gradbeno linijo, ki poteka vzporedno s Svržnjakovo ulico. Maksimalni horizontalni gabariti so podani v ureditveno – količbeni situaciji;
- streha stavbe je izvedena kot blaga enokapnica ali ravna streha;
- maksimalna etažnost: $K+P+1$;
- fasada stavbe je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno ali v celoti zastekljena. Fasada je lahko izvedena tudi kot obešena fasada obložena s kamnom ali s fasadnimi ploščami, lesom ali drugimi fasadnimi sistemi;
- pred stavbo je predvidena utrjena površina, namenjena ureditvi parkirnih mest, pergol in nadstreškov. Ostale površine se ozelenijo in zasadijo z avtohtonim okrasnim grmičevjem, drevjem. Delno se zelene površine lahko utrdijo za ureditev parkirnih mest.



~~C – stavba ob Svržnjakovi ulici na severozahodni strani območja, v enoti PE1: C - večstanovanjska stavba za posebne namene – bivanje ostarelih oseb, v enoti PE1:~~

- ~~- stavba je namenjena centralnim dejavnostim, splošnim družbenim dejavnostim ali poslovno stanovanjskim dejavnostim – dopustna je tudi večnamenska stavba. Delež stanovanjskih površin lahko zajema največ 5 % BTP objekta. Opredeljena z gradbeno linijo, ki poteka vzporedno s Svržnjakovo ulico. Maksimalni horizontalni gabariti so podani v ureditveno – količbeni situaciji; delež stanovanjskih površin mora znašati najmanj 80 % BTP stavbe;~~
- ~~- streha stavbe je izvedena kot simetrična dvokapnica (25-35 stopinj) v kombinaciji z ravno nepohodno ali pohodno streho, ki lahko služi tudi kot terasa; streha stavbe je ravna, ozelenjena;~~
- ~~— med stavbama C in G se lahko ustvarijo smiselne povezave v kleti ali etaži;~~
- ~~- maksimalna etažnost: $K+P+2+M$; maksimalna etažnost: $K+P+3$;~~
- fasada stavbe je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno ali v celoti zastekljena. Fasada je lahko izvedena tudi kot obešena fasada obložena s kamnom ali s fasadnimi ploščami, lesom ali drugimi fasadnimi sistemi;

- ob stavbi je predvidena utrjena površina, namenjena dostopu do objekta. Ob objektu se lahko izvedejo pergole in nadstreški. Ostale površine se ozelenijo in zasadijo z avtohtonim okrasnim grmičevjem ter sadnim in ostalim drevjem;
- ~~stavba je prometno dostopna iz Svržnjakove ulice in ima svoj uvoz iz interne ceste na severovzhodni strani stavbe. stavba je prometno dostopna iz Svržnjakove ulice in ima uvoza iz zahodne in vzhodne strani, glavni vhod je na zahodnem vogalu.~~ Ob stavbi, ob novi uvozni cesti na severovzhodni in jugozahodni strani se uredi zadostno število parkirnih mest, njihovo število je odvisno od namembnosti objekta. V primeru potrebe zagotavljanja večjega števila parkirnih mest je možno zgraditi podzemno garažo pod stavbo - v sklopu funkcionalnega zemljišča tudi izven nadzemnih gabaritov objekta.



~~D — stavba pravokotna na Svržnjakovo ulico na severni strani območja, v enoti PE1: D - poslovno-stanovanjska stavba pravokotna na Svržnjakovo ulico na severni strani območja, v enoti PE1:~~

- ~~stavba je namenjena poslovnim in splošnim družbenim dejavnostim. Na severovzhodni strani je opredeljena z gradbeno linijo, ki poteka pravokotno na Svržnjakovo ulico. Maksimalni horizontalni gabariti so podani v ureditveno količbeni situaciji; delež stanovanjskih površin mora znašati najmanj 80 % BTP stavbe;~~
- streha stavbe je lahko izvedena kot simetrična dvokapnica (25-35 stopinj) v kombinaciji z ravno nepohodno ali pohodno streho, ki lahko služi tudi kot terasa. Prav tako je dopustno izvesti ravno streho, blago enokapnico ali blago dvokapnico, če je skrita za vencem. Dopustna je tudi kombinacija različnih streh, če jo opravičujejo funkcije različnih delov stavbe;
- med stavbama C in G se lahko ustvarijo smiselne povezave v kleti ali etaži;
- ~~maksimalna etažnost: $K+P+2+M$; maksimalna etažnost: $K+P+3$;~~
- fasada stavbe je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno ali v celoti zastekljena. Fasada je lahko izvedena tudi kot obešena fasada obložena s kamnom ali s fasadnimi ploščami, lesom ali drugimi fasadnimi sistemi;
- stavba je prometno dostopna iz Svržnjakove ulice in ima svoj uvoz iz interne ceste na severovzhodni strani stavbe. Pred stavbo, ob novi uvozni cesti se uredi zadostno število parkirnih mest, njihovo število je odvisno od namembnosti objekta. V primeru potrebe zagotavljanja večjega števila parkirnih mest je možno zgraditi podzemno garažo pod stavbo - v sklopu funkcionalnega zemljišča tudi izven nadzemnih gabaritov objekta;
- na zadnji strani stavbe je predvidena ureditev utrjenih peš poti, pergol ali nadstreškov. Za stavbo se uredijo tudi parkovno urejene površine za medgeneracijsko druženje. Ostale površine se ozelenijo in zasadijo z avtohtonim okrasnim grmičevjem ter drevjem.



~~F — vzdolžna stavba ob jugovzhodnem robu PE1 F - večstanovanjska vzdolžna stavba ob jugovzhodnem robu PE1:~~

- ~~stavba je namenjena stanovanjski in splošnim družbenim dejavnostim. Delež stanovanjskih površin lahko zajema največ 75 % BTP objekta. Opredeljena je z gradbeno linijo, ki poteka vzporedno z Svržnjakovo ulico ob jugovzhodnem robu meje med enotama PE1 in PE3. Maksimalni horizontalni gabariti so podani v ureditveno količbeni situaciji; delež stanovanjskih površin mora znašati najmanj 80 % BTP stavbe;~~
- streha stavbe je lahko izvedena kot simetrična dvokapnica (25-35 stopinj) v kombinaciji z ravno nepohodno ali pohodno streho, ki lahko služi tudi kot terasa. Prav tako je dopustno izvesti ravno streho, blago enokapnico ali blago dvokapnico, če je skrita za vencem. Dopustna je tudi kombinacija različnih streh, če jo opravičujejo funkcije različnih delov stavbe;
- med posameznimi objekti se lahko ustvarijo smiselne povezave v kleti, pritličju ali etaži;
- maksimalna etažnost: $K+P+2$;
- fasada stavbe je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno ali v celoti zastekljena. Fasada je lahko izvedena tudi kot obešena fasada obložena s kamnom ali s fasadnimi ploščami, lesom ali drugimi fasadnimi sistemi;
- stavba je prometno dostopna iz Svržnjakove ulice in ima svoj uvoz iz interne ceste na jugozahodni strani stavbe. Pred stavbo, ob novi uvozni poti na severozahodni strani in ob interni cesti na jugozahodni strani, se uredi zadostno število parkirnih mest, njihovo število je odvisno od namembnosti objekta. V primeru potrebe zagotavljanja večjega števila parkirnih mest je možno zgraditi podzemno garažo pod stavbo - v sklopu funkcionalnega zemljišča tudi izven nadzemnih gabaritov objekta;
- pred stavbo je nova interna dovozna pot. Ob stavbi se lahko izvedejo pergole in nadstreški. Ostale površine se ozelenijo in zasadijo z avtohtonim okrasnim grmičevjem in drevjem.



~~G — stavba pravokotna na Svržnjakovo ulico na jugozahodni strani območja, v enoti PE1: — stavba je namenjena stanovanjskim, gostinskim in splošnim družbenim dejavnostim. Delež stanovanjskih površin lahko zajema največ 40 % BTP objekta. Na jugozahodni strani je stavba~~

opredeljena z gradbeno linijo, ki poteka pravokotno na Svržnjakovo ulico in vzdolž notranje ceste v PE1. Maksimalni horizontalni gabariti so podani v ureditveno količbeni situaciji;

- streha stavbe je izvedena kot simetrična dvokapnica (25-35 stopinj) v kombinaciji z ravno nepohodno ali pohodno streho, ki lahko služi tudi kot terasa;
- med sosednjima stavbama se lahko ustvarijo smiselne povezave v kleti ali etaži;
- maksimalna etažnost: $K+P+2+M$;
- fasada stavbe je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno zastekljena. Fasada je lahko izvedena tudi kot obešena fasada obložena s kamnom ali s fasadnimi ploščami, lesom ali drugimi fasadnimi sistemi;
- stavba je prometno dostopna iz Svržnjakove ulice in ima svoj uvoz iz interne ceste na jugozahodni strani stavbe. Pred stavbo, ob novi uvozni cesti se uredi zadostno število parkirnih mest, njihovo število je odvisno od namembnosti objekta. V primeru potrebe zagotavljanja večjega števila parkirnih mest je možno zgraditi podzemno garažo pod stavbo v sklopu funkcionalnega zemljišča tudi izven nadzemnih gabaritov objekta;
- na zadnji strani stavbe je predvidena ureditev utrjenih peš poti, pergol ali nadstreškov. Za stavbo se uredijo tudi parkovno urejene površine za medgeneracijsko druženje. Ostale površine se ozelenijo in zasadijo z avtohtonim okrasnim grmičevjem ter drevjem.



H — stavba pravokotna na Svržnjakovo ulico na jugozahodni strani območja, v enoti PE1: H - večstanovanjska stavba pravokotna na Svržnjakovo ulico na jugozahodni strani območja, v enoti PE1:

- stavba je namenjena stanovanjski in splošnim družbenim dejavnostim. Delež stanovanjskih površin lahko zajema največ 50 % BTP objekta. Na severovzhodni strani je stavba opredeljena z gradbeno linijo, ki poteka pravokotno na Svržnjakovo ulico in vzdolž notranje ceste v PE1. Maksimalni horizontalni gabariti so podani v ureditveno količbeni situaciji; *delež stanovanjskih površin mora znašati najmanj 80 % BTP stavbe;*
- streha je izvedena kot blaga enokapnica ali ravna streha;
- med stavbama H in I ter H in G se lahko ustvarijo smiselne povezave v kleti ali etaži;
- maksimalna etažnost: $K+P+2$;
- fasada stavbe je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno ali v celoti zastekljena. Fasada je lahko izvedena tudi kot obešena fasada obložena s kamnom ali s fasadnimi ploščami, lesom ali drugimi fasadnimi sistemi;
- stavba je prometno dostopna iz Svržnjakove ulice in ima svoj uvoz iz dostopne poti na severozahodni strani stavbe. Pred stavbo, ob novi uvozni cesti se uredi zadostno število parkirnih mest, njihovo število je odvisno od namembnosti objekta. V primeru potrebe zagotavljanja večjega števila parkirnih mest je možno zgraditi podzemno garažo pod stavbo - v sklopu funkcionalnega zemljišča tudi izven nadzemnih gabaritov objekta;
- ob stavbi se lahko izvedejo pergole in nadstreški, ostale površine se ozelenijo in zasadijo z avtohtonim okrasnim grmičevjem in drevjem.



I — stavba pravokotna na Svržnjakovo ulico ob jugozahodnem robu PE1: I - poslovno-stanovanjska stavba pravokotna na Svržnjakovo ulico ob jugozahodnem robu PE1:

- stavba je namenjena stanovanjsko gostinski in trgovsko storitveni dejavnosti. Delež stanovanjskih površin lahko zajema največ 17 % BTP objekta. Na severovzhodni in severozahodni strani je stavba opredeljena z gradbeno linijo, ki poteka pravokotno na Svržnjakovo ulico in vzdolž interne ceste v PE1. Maksimalni horizontalni gabariti so podani v ureditveno količbeni situaciji; *delež stanovanjskih površin mora znašati najmanj 80 % BTP stavbe;*
- streha stavbe je izvedena kot blaga enokapnica ali ravna streha;
- med stavbama I in H se lahko ustvarijo smiselne povezave v kleti ali etaži;
- maksimalna etažnost: $K+P+2$;
- fasada stavbe je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno ali v celoti zastekljena. Fasada je lahko izvedena tudi kot obešena fasada obložena s kamnom ali s fasadnimi ploščami, lesom ali drugimi fasadnimi sistemi;
- stavba je prometno dostopna iz Svržnjakove ulice in ima svoj uvoz iz dostopne poti na severozahodni strani stavbe. Pred stavbo, ob novi uvozni cesti se uredi zadostno število parkirnih mest, njihovo število je odvisno od namembnosti objekta. V primeru potrebe zagotavljanja večjega števila parkirnih mest je možno zgraditi podzemno garažo pod stavbo - v sklopu funkcionalnega zemljišča tudi izven nadzemnih gabaritov objekta;
- ob stavbi se lahko izvedejo pergole in nadstreški, ostale površine se ozelenijo in zasadijo z avtohtonim okrasnim grmičevjem in drevjem.

(11) Prostorska enota PE2 obsega severni del območja OPPN:



- po tipologiji zazidave objektov so v skladu z odlokom OPN dopustni prostostoječi objekti, razviti tlorisi, objekti v nizu, pri objektih namenjenih izvajanju dejavnosti je zasnova podrejena funkciji in

tehnološkim zahtevam za izvajanje posameznih vrst dejavnosti, po tipologiji namembnosti in oblikovanja pa objekti tipa N1, N3, N4, N5 *in S8*.

J – stavba pravokotna na Svržnjakovo ulico na severni strani območja, v enoti PE2:

- stavba je namenjena poslovnim in trgovskim dejavnostim, po potrebi je lahko namenjena tudi industrijsko proizvodnim in skladiščni dejavnosti. Stavba je na jugozahodni strani opredeljena z gradbeno linijo, ki poteka pravokotno na Svržnjakovo ulico in je izvedena kot nadaljevanje obstoječe stavbe J. Maksimalni horizontalni gabariti so podani v ureditveno – količbeni situaciji;
- streha stavbe je lahko izvedena kot simetrična dvokapnica (25-35 stopinj). Prav tako je dopustno izvesti ravno streho ali blago enokapnico. Ravno streho ali blago enokapnico je možno skriti za vencem. Dopustna je tudi kombinacija različnih streh, če jo opravičujejo funkcije različnih delov stavbe;
- maksimalna etažnost stavbe: $K+P+1$;
- fasada stavbe je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno ali v celoti zastekljena ali obložena s fasadnimi montažnimi elementi;
- Stavba je prometno dostopna iz Svržnjakove ulice in ima svoj uvoz iz interne uvozne ceste na severovzhodni strani stavbe. Ob novi uvozni cesti na severovzhodni strani stavbe se uredi zadostno število parkirnih mest za osebna in tovorna vozila, njihovo število je odvisno od namembnosti objekta. V primeru potrebe zagotavljanja večjega števila parkirnih mest je možno zgraditi podzemno garažo pod stavbo - v sklopu funkcionalnega zemljišča tudi izven nadzemnih gabaritov objekta;
- ob stavbi se lahko izvedejo pergole in nadstreški, ostale površine se ozelenijo in zasadijo z avtohtonim okrasnim grmičevjem in drevjem. Zelene površine se lahko delno utrdijo in se uporabljajo kot zunanje odlagalne površine, tudi pokrite z nadstrešnico.

K – stavba vzporedna s Svržnjakovo ulico na jugovzhodni robu enote PE2:

- stavba je namenjena industrijsko skladiščnim dejavnostim. Stavba je na jugovzhodni strani opredeljena z gradbeno linijo, ki poteka vzporedno s Svržnjakovo ulico ob robu enote PE2 in PE3. Maksimalni horizontalni gabariti so podani v ureditveno – količbeni situaciji;
- streha stavbe je lahko izvedena kot simetrična dvokapnica (25-35 stopinj). Prav tako je dopustno izvesti ravno streho ali blago enokapnico. Ravno streho ali blago enokapnico je možno skriti za vencem;
- med stavbama O in K se lahko izvede nadstrešnica;
- maksimalna etažnost stavbe: $K+P+1$;
- fasada stavbe je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno zastekljena ali obložena s fasadnimi montažnimi elementi;
- stavba je prometno dostopna iz Svržnjakove ulice in ima svoj uvoz iz interne uvozne ceste na severozahodni strani stavbe. Ob stavbi se na severovzhodni strani uredi zadostno število parkirnih mest, njihovo število je odvisno od namembnosti objekta. V primeru potrebe zagotavljanja večjega števila parkirnih mest je možno zgraditi podzemno garažo pod stavbo - v sklopu funkcionalnega zemljišča tudi izven nadzemnih gabaritov stavbe;
- Ob stavbi se lahko izvedejo pergole in nadstreški, ostale površine se ozelenijo in zasadijo z avtohtonim okrasnim grmičevjem in drevjem. Zelene površine se lahko delno utrdijo in se uporabljajo kot zunanje odlagalne površine, tudi pokrite z nadstrešnico.



~~L – stavba vzporedna s Svržnjakovo ulico na vzhodni strani območja, v enoti PE2: L - poslovna stavba v enoti PE2:~~

- ~~- stavba je namenjena poslovnim in trgovskim dejavnostim. Stavba je na jugovzhodni strani opredeljena z gradbeno linijo, ki poteka vzporedno s Svržnjakovo ulico ob robu enote PE2 in PE3. Maksimalni horizontalni gabariti so podani v ureditveno – količbeni situaciji; *delež stanovanjskih površin je omejen na največ 70 % BTP stavbe;*~~
- ~~- streha stavbe je lahko izvedena kot simetrična dvokapnica (25-35 stopinj). Prav tako je dopustno izvesti ravno streho ali blago enokapnico. Ravno streho ali blago enokapnico je možno skriti za vencem. Dopustna je tudi kombinacija različnih streh, če jo opravičujejo funkcije različnih delov stavbe; *streha stavbe je ravna;*~~
- ~~- maksimalna etažnost stavbe: $K+P+1$; *maksimalna etažnost: $K+P+2$;*~~
- ~~- fasada stavbe je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno zastekljena ali obložena s fasadnimi montažnimi elementi;~~
- ~~- stavba je prometno dostopna iz Svržnjakove ulice in ima svoj uvoz iz interne uvozne ceste na severozahodni strani stavbe. Na severozahodni strani obstoječih objektov ob Svržnjakovi ulici se uredi zadostno število parkirnih mest v lasti investitorja, njihovo število je odvisno od namembnosti objekta. V primeru potrebe zagotavljanja večjega števila parkirnih mest je možno zgraditi podzemno garažo pod stavbo - v sklopu funkcionalnega zemljišča tudi izven nadzemnih gabaritov stavbe; *stavba je prometno dostopna iz ulice pravokotno na Svržnjakovo ulico. Na severni strani stavbe se uredi zadostno število parkirnih mest;*~~
- ~~- Ob stavbi se lahko izvedejo pergole in nadstreški, ostale površine se ozelenijo in zasadijo z avtohtonim okrasnim grmičevjem in drevjem. Zelene površine se lahko delno utrdijo in se~~

~~uporabljajo kot zunanje odlagalne površine, tudi pokrite z nadstrešnico. na južni strani stavbe se lahko uredijo tlakovane funkcionalne površine stavbe (npr. gostinski vrtovi).~~

M – stavba pravokotna na Svržnjakovo ulico na severni strani območja, v enoti PE2:

- stavba je namenjena poslovnim in trgovskim dejavnostim. Stavba je na jugozahodni strani opredeljena z gradbeno linijo, ki poteka pravokotno na Svržnjakovo ulico in je izvedena kot nadaljevanje obstoječe stavbe J. Maksimalni horizontalni gabariti so podani v ureditveno – količbeni situaciji;
- streha stavbe je lahko izvedena kot simetrična dvokapnica (25-35 stopinj). Prav tako je dopustno izvesti ravno streho ali blago enokapnico. Ravno streho ali blago enokapnico je možno skriti za vencem. Dopustna je tudi kombinacija različnih streh, če jo opravičujejo funkcije različnih delov stavbe;
- maksimalna etažnost: $K+P+2$;
- stavba lahko nastopa kot višinski poudarek prostorske enote;
- fasada je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno ali v celoti zastekljena. Fasada je lahko izvedena tudi kot obešena fasada obložena s kamnom ali s fasadnimi ploščami, lesom ali drugimi fasadnimi sistemi;
- stavba je prometno dostopna iz Svržnjakove ulice. Ob novi uvozni cesti na severovzhodni strani stavbe se uredi zadostno število parkirnih mest, njihovo število je odvisno od namembnosti objekta. V primeru potrebe zagotavljanja večjega števila parkirnih mest je možno zgraditi podzemno garažo pod stavbo - v sklopu funkcionalnega zemljišča tudi izven nadzemnih gabaritov stavbe. Skupen uvoz z garažo v stavbi J;
- Ob stavbi se lahko izvedejo pergole in nadstreški, ostale površine se ozelenijo in zasadijo z avtohtonim okrasnim grmičevjem in drevjem. Zelene površine se lahko delno utrdijo in se uporabljajo kot zunanje odlagalne površine, tudi pokrite z nadstrešnico;
- ob Svržnjakovi ulici se lahko izvede podporni zid.

N - stavba pravokotna na Svržnjakovo ulico na jugovzhodni strani območja, v enoti PE2:

- stavba je namenjena industrijsko proizvodnim, skladiščnim in trgovskim dejavnostim. Opredeljena z gradbeno mejo, ki definira maksimalni gabarit stavbe, znotraj katerega je možno stavbo tudi dozidati. Maksimalni horizontalni gabariti so podani v ureditveno – količbeni situaciji;
- streha stavbe je lahko izvedena kot simetrična dvokapnica (25-35 stopinj). Prav tako je dopustno izvesti ravno streho ali blago enokapnico. Ravno streho ali blago enokapnico je možno skriti za vencem. Dopustna je tudi kombinacija različnih streh, če jo opravičujejo funkcije različnih delov stavbe;
- med stavbama N in O ter N in K se lahko izvede nadstrešnica;
- maksimalna etažnost stavbe: $K+P+1$;
- fasada objekta je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno zastekljena ali obložena s fasadnimi montažnimi elementi;
- parkirna mesta so urejena na severni strani objekta. V primeru potrebe zagotavljanja večjega števila parkirnih mest je možno zgraditi podzemno garažo pod stavbo - v sklopu funkcionalnega zemljišča tudi izven nadzemnih gabaritov stavbe. Skupen uvoz v garažo je v stavbi J;
- Ob stavbi se lahko izvedejo pergole in nadstreški, ostale površine se ozelenijo in zasadijo z avtohtonim okrasnim grmičevjem in drevjem. Zelene površine se lahko delno utrdijo in se uporabljajo kot zunanje odlagalne površine, tudi pokrite z nadstrešnico;
- Ob stavbi se lahko izvedejo pergole in nadstreški, ostale površine se ozelenijo in zasadijo z avtohtonim okrasnim grmičevjem in drevjem. Zelene površine se lahko delno utrdijo in se uporabljajo kot zunanje odlagalne površine, tudi pokrite z nadstrešnico.

O - stavba pravokotna na Svržnjakovo ulico na severovzhodni strani območja, v enoti PE2:

- stavba je namenjena industrijsko skladiščnim dejavnostim. Opredeljena z gradbeno mejo, ki definira maksimalni gabarit stavbe. Maksimalni horizontalni gabariti so podani v ureditveno – količbeni situaciji;
- streha stavbe je lahko izvedena kot simetrična dvokapnica (25-35 stopinj). Prav tako je dopustno izvesti ravno streho ali blago enokapnico. Ravno streho ali blago enokapnico je možno skriti za vencem. Dopustna je tudi kombinacija različnih streh, če jo opravičujejo funkcije različnih delov stavbe;
- med stavbama O in P ter O in K se lahko izvede nadstrešnica;
- maksimalna etažnost stavbe: $K+P+1$;
- fasada objekta je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno zastekljena ali obložena s fasadnimi montažnimi elementi;
- parkirna mesta so urejena na severozahodni strani objekta, lahko se uredijo v kletni etaži objekta;

- ostale površine se ozelenijo in zasadijo z avtohtonim okrasnim grmičevjem in drevjem. Zelene površine se lahko delno utrdijo in služijo kot zunanje odlagalne površine, tudi pokrite z nadstrešnico;
- stavba je prometno dostopna iz Svržnjakove ulice in ima svoj uvoz iz interne uvozne ceste na jugovzhodni strani stavbe. Na severozahodni strani stavbe se uredi zadostno število parkirnih mest, njihovo število je odvisno od namembnosti objekta. V primeru potrebe zagotavljanja večjega števila parkirnih mest je možno zgraditi podzemno garažo pod stavbo - v sklopu funkcionalnega zemljišča tudi izven nadzemnih gabaritov stavbe;
- Ob stavbi se lahko izvedejo pergole in nadstreški, ostale površine se ozelenijo in zasadijo z avtohtonim okrasnim grmičevjem in drevjem. Zelene površine se lahko delno utrdijo in se uporabljajo kot zunanje odlagalne površine, tudi pokrite z nadstrešnico.

P – stavba pravokotna na Svržnjakovo ulico na severovzhodni strani območja, v enoti PE2:

- stavba je namenjena industrijsko skladiščnim dejavnostim. Stavba je opredeljena z gradbeno mejo, ki definira maksimalni gabarit stavbe. Maksimalni horizontalni gabariti so podani v ureditveno – količbeni situaciji;
- streha stavbe je lahko izvedena kot simetrična dvokapnica (25-35 stopinj). Prav tako je dopustno izvesti ravno streho ali blago enokapnico. Ravno streho ali blago enokapnico je možno skriti za vencem;
- med objektoma P in O se lahko izvede nadstrešnica;
- maksimalna etažnost stavbe: $K+P+1$;
- fasada stavbe je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno zastekljena ali obložena s fasadnimi montažnimi elementi;
- Stavba je prometno dostopna iz Svržnjakove ulice in ima svoj uvoz iz interne uvozne ceste na severozahodni strani stavbe. Na severozahodni in jugovzhodni strani stavbe se uredi zadostno število parkirnih mest, njihovo število je odvisno od namembnosti objekta. V primeru potrebe zagotavljanja večjega števila parkirnih mest je možno zgraditi podzemno garažo pod stavbo - v sklopu funkcionalnega zemljišča tudi izven nadzemnih gabaritov stavbe;
- Ob stavbi se lahko izvedejo pergole in nadstreški, ostale površine se ozelenijo in zasadijo z avtohtonim okrasnim grmičevjem in drevjem. Zelene površine se lahko delno utrdijo in se uporabljajo kot zunanje odlagalne površine, tudi pokrite z nadstrešnico.



R - poslovno-stanovanjska stavba ob zahodnem robu PE2:

- *delež stanovanjskih površin je omejen na največ 70 % BTP stavbe;*
- *streha stavbe je izvedena kot ravna streha;*
- *maksimalna etažnost: $K+P+2$;*
- *fasada stavbe je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno ali v celoti zastekljena. Fasada je lahko izvedena tudi kot obešena fasada obložena s kamnom ali s fasadnimi ploščami, lesom ali drugimi fasadnimi sistemi;*
- *stavba je prometno dostopna iz Svržnjakove ulice; Na zahodni in vzhodni strani stavbe se zagotovi zadostno število parkirnih mest. V primeru potrebe zagotavljanja večjega števila parkirnih mest je možno zgraditi podzemno garažo pod stavbo - v sklopu funkcionalnega zemljišča tudi izven nadzemnih gabaritov objekta.*

Obstoječi objekti v enoti PE1 in PE2:

- obstoječi objekti so označeni v podani v ureditveni – količbeni situaciji.
- na obstoječih objektih bodo možna vzdrževanje, odstranitev in rekonstrukcija ter dozidava, nadzidava in sprememba namembnosti.
- rekonstrukcijo ali nadzidavo objekta je možno izvesti v okviru obstoječe mansarde ali kot novo etažo objekta. Streha rekonstruirane ali nadzidane stavbe je lahko izvedena kot simetrična dvokapnica (25-35 stopinj). Prav tako je dopustno izvesti ravno streho ali blago enokapnico. Ravno streho ali blago enokapnico je možno skriti za vencem. Dopustna je tudi kombinacija različnih streh.

(12) Prostorska enota PE3 obsega južni in vzhodni del območja OPPN:

- Po tipologiji zazidave objektov so v skladu z odlokom OPN dopustni tip objekta N6 in ostali prostostoječi objekti (vrtni ute) in naslednji spremljajoči objekti: ureditev vrtičkov, urbana oprema - namestitve klopi, ureditev počivališč, dopustna je tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov, ki so namenjeni dejavnostim v območju (skupni objekti kot stojnica s sadikami, prodaja pridelkov, skupne sanitarije, namakalni sistem iz javnega omrežja ipd.).

11. 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 postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna

vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.

(2) V PE1 in PE2 je dovoljena je postavitev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- majhne stavbe,
- majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave,
- pomožni objekti v javni rabi,
- ograje,
- podporni zidovi,
- vodometi,
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture,
- kolesarske poti, pešpoti,
- pomožni energetske objekti,
- pomožni komunalni objekti.

(3) V PE2 je poleg postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov navedenih v prejšnjem odstavku tega člena dovoljena še postavitev:

- samostojno parkirišče.

(4) V PE3 je dovoljena je postavitev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- pomožni objekti v javni rabi,
- ograje,
- podporni zidovi,
- vodometi,
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture,
- kolesarske poti, pešpoti,
- športno igrišče na prostem,
- pomožni energetske objekti,
- pomožni komunalni objekti.

(5) 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.

(6) Postavitev ograd in drugih objektov v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

(7) Poleg rednih vzdrževalnih del in investicijskih vzdrževalnih del so dovoljene tudi:

- rekonstrukcije,
- dozidave, nadzidave,
- sprememba namembnosti, ki je skladna z določili za enoto urejanja prostora,
- odstranitev objektov.

(8) Na območju OPPN se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi, ki urejajo cestno infrastrukturo.

12. člen

(objekti predvideni za odstranitev)

(1) V območju OPPN je predvidena odstranitev obstoječih stavb in pomožnih objektov. V območju, kjer se nahajajo stavbe in gradbeno inženirski objekti predvideni za odstranitev, je odstranitev dopusten poseg v prostor.

(2) Objekti, ki so predvideni za odstranitev, so določeni na kartografskem listu št. 5 »Rušitvena situacija«.

VI. OBLIKOVANJE ODPRTEGA PROSTORA

13. člen

(pogoji za zunanjo ureditev)

(1) Na območju, ki se ureja za OPPN so predvidene javne površine:

- postavitev urbane opreme,
- izgradnja manjšega vodnega elementa v območju parkovne ureditve,
- ustrezna zasaditev z avtohtonimi grmovnicami in drevesi,
- izgradnja tlakovanih ali asfaltiranih pešpoti,
- izgradnja ploščadi za prireditve.

(2) Za ureditev javnih zunanjih površin se po potrebi izdelava ustrezen načrt zunanje ureditve, v katerem se predvidi ustrezno število in lokacije urbane opreme ter načina zasaditve.

(3) Na območju PE3 je predvidena postavitev otroških igral, urbane opreme, fitnesa na prostem in izgradnja podobnih tematske sklopov, ki so dopustne za rabo zemljišča drugih zelenih površin, kot je določeno v OPN. Na območju se izvede zasaditev z avtohtonimi grmovnicami in drevesi.

- (4) V parkovni ureditvi je predvidena postavitve 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) Stavbe za izobraževanje (vrtec), izobraževanje in usposabljanje oseb s posebnimi potrebami in neinstitucionalnemu izobraževanju (tudi razne delavnice) ter kombinirano storitev nastanitve, nega in zdravstvene oskrbe in dnevnega varstva in druge stavbe, kjer je potreben nadzor nad osebami imajo ograjeno zasebno zeleno površino. Ograje so lahko polne, lesene, kovinske, žičnate, obsajene z zelenjem.
- (8) Parkirne površine za enostanovanjske stavbe 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 sta predvideni 2 parkirni mesti za osebna motorna vozila.

VII. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO PROMETNEGA OMREŽJA

14. člen

(gradnja in urejanje prometnega omrežja)

- (1) Na območju se uredijo dostopne oz. dovozne ceste iz severozahodne smeri, ki se dvosmerno priključujejo na Svržnjakovo ulico. Ceste se projektirajo skladno s predpisi o gradnji in projektiranju cest.
- (2) Projektni elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Obračanje vozil je omogočeno vzvratno.
- (3) Dvosmerne ceste se uredi v širini najmanj 5,50 m. Na obeh smereh dvosmerne ceste so razporejena parkirna mesta pod kotom 90°. Pri dovozni cesti širine najmanj 5,50 m je parkirno mesto široko najmanj 2,50 m. Omogoči se promet za pešce in kolesarje. Predvidena je izgradnja pločnikov v širini najmanj 1,50 m, če to dopuščajo prostorske možnosti. Na delih, kjer ni prostorskih možnosti za širši pločnik, je predvidena ureditev pločnika minimalne širine 0,75 m. Svržnjakova ulica bo po izgradnji obojestransko omejena s pločnikom. Vozišče vključno z robnim pasom mora znašati minimalno 6,5 m.
- (4) Uredijo se novi prometni priključki na Svržnjakovo ulico.
- (5) Cestno omrežje se ustrezno protiprašno uredi.
- (6) Po izvedenem OPPN ceste preidejo v javno dobro.
- (7) Prometna ureditev je razvidna na kartografskem listu št. 8 – »Situacija prometne ureditve«.

15. člen

(parkiranje)

- (1) PM morajo biti razporejena in izvedena tako, da hrup ali smrad ne motita dela, bivanja in počitka ljudi v okolici.
- (2) PM, garaže in njihovi pomožni objekti morajo zadostiti zahtevam protipožarne zaščite. Goriva in maziva, ki odtekaajo, se odstranijo na neškodljiv način. Garaže in njihovi pomožni objekti morajo imeti možnost prezračevanja.
- (3) Na vseh javnih parkiriščih je potrebno skladno s predpisi zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe. Pri določanju PM za stavbe, namenjene javni rabi, se zagotovi 5 % PM za funkcionalno ovirane osebe. V primeru, da je teh PM manj kot 20, je potrebno zagotoviti 1 PM za funkcionalno ovirane osebe. Če posebni predpis ne določa drugače, je pri večstanovanjskih stavbah potrebno zagotoviti na vsako začeto deseto stanovanje eno PM za funkcionalno ovirane osebe.
- (4) Parkirne in manipulativne površine na območju lastniških parcel so lahko v asfaltni izvedbi ali tlaku po izbiri investitorja. Dopustne so tudičasne ureditve (protiprašno utrjene površine).
- (5) 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 Enostanovanjske stavbe	2PM / stanovanjsko enoto	

	DEJAVNOST	ŠTEVILO PM ZA MOTORNI PROMET	ŠTEVILO PM ZA KOLESARSKI PROMET
	11301 - Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	1 PM/ 6 postelj, od tega 50 % PM za obiskovalce	1 PM/5 zaposlenih
2	POSLOVNO-TRGOVSKE DEJAVNOSTI		
	12304 - Stavbe za storitvene dejavnosti do 200,00 m2 BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
3	DRUŽBENE DEJAVNOSTI		
	12630 - Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (predšolska vzgoja)	2 PM/oddelek in dodatno 1 PM/oddelek za kratkotrajno parkiranje staršev	2 PM/oddelek
	12640 - Stavbe za zdravstveno oskrbo (ambulanta)	1 PM/20,00 m2 BTP objekta in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce	1 PM/20,00 m2 BTP objekta
	12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne...) do 200,00 m2 BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
4	POSEBNE DEJAVNOSTI		
	12111 - Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	1 PM/3 sobe, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/5 sob
	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
5	PROIZVODNE DEJAVNOSTI		
	12510 Industrijske stavbe (do 200,00 m2)	1 PM/30,00 m2 BTP objekta, ne manj kot 2 PM	/
	12510 Industrijske stavbe (več kot 200,00 m2)	1 PM/60,00 m2 BTP objekta	/
6	DRUGO		
	12740 - Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (VDC center)	1 PM/100,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 10 % za obiskovalce	1 PM/100,00 m2 BTP objekta

VIII. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

16. člen

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

(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) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno in v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih vod in prečiščenih padavinskih vod, ob upoštevanju vseh potrebnih predpisov.
- (6) Po dokončanju del izgradnje infrastrukturnega omrežja je potrebno upravljalnem predložiti geodetski posnetek poteka izgradnje infrastrukture.
- (7) Dopustna so odstopanja priključnih in javnih infrastrukturnih vodov od predvidenih rešitev opredeljenih v tem odloku, če so rešitve utemeljene iz tehničnega in ekonomskega vidika in ne vplivajo na koncept ostalih rešitev. Rešitve infrastrukture se prilagajajo konkretnim arhitekturnim rešitvam, podanim v fazi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Za izvedbo odstopanj so potrebna pridobljena soglasja nosilcev urejanja prostora.
- (8) Ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra je razvidna na kartografskem listu št. 7 – »Situacija komunalne infrastrukture« in listu št. 9 – »Načrt parcelacije«.

17. člen

(vodovod)

- (1) Na območju OPPN obstaja vodovodno omrežje, na katerega se bodo v skladu s pogoji upravljavca navezovala nove ureditve. 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 vodomermom.
- (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 odzemanje 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.
- (6) V sklopu predvidene gradnje se bodo na vodovodnem cevovodu izvedli hidranti za zagotovitev požarne varnosti na zazidljivem območju.
- (7) Pri izdelavi projektne dokumentacije je obvezno sodelovanje s komunalnim podjetjem z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov.
- (8) Za OPPN na enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas – opekarna je potrebno zgraditi sekundarno vodovodno omrežje, katera mora zagotavljati požarno varnost območja ter priključitev objektov na javno vodovodno omrežje.

18. člen

(~~fekalna~~ komunalna kanalizacija)



- (1) ~~V območju OPPN obstaja kanalizacijsko omrežje, na katerega se bodo v skladu s pogoji upravljavca navezovala nove ureditve.~~ Komunalne odpadne vode iz območja se s kanalizacijskimi vodi združijo na južnem robu območja in se nato vodijo ob ribniku ter pri ribiškem domu navežejo na kanalizacijski vod obstoječe komunalne kanalizacije jugozahodno od območja.
- (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 upravljavec 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.

19. člen

(meteorna kanalizacija in odvodnjavanje)

(1) Padavinske vode iz streh se odvaja po čiščenju v peskolovih; padavinske vode s povoznih površin se odvaja po čiščenju v peskolovih in lovilcih olj. Padavinske vode ne smejo odtekat na cesto.

(2) Odvodnjavanje 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,...). Padavinske vode naj se v čim večji možni meri zbirajo v zadrževalnih bazenih in se uporabijo za zalivanje ali sanitarno vodo.

(3) Prečiščene padavinske vode se vodijo preko zadrževalnikov v potok Rogoznico. 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 projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2). Z muldo oz. linijskim požiralnikom je potrebno preprečiti zlivanje meteoritnih vod iz dvorišča na cestišče dovozne ceste. V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja se določi mikrolokacija vgradnje lovilcev olj.

(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).

20. 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 pri Elektro Maribor d.d., OE Ptuj.

(2) 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.

(3) 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.

(4) Investitor si bo moral k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti soglasja Elektro Maribor d.d., k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenih dovoljenj.

(5) Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitvev 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.

(6) Na območju OPPN obstaja elektroenergetsko omrežje, na katerega se bodo v skladu s pogoji upravljavca navezoval nove ureditve. Predvidena je priključitev vseh objektov na elektroenergetsko omrežje.

(7) Za izvedbo napajanja območja z električno energijo je potrebno:

- zgraditi ustrezní nov NN kabelski razvod,

- zgraditi ustrezne nizkonapetostne kabelske priključke,

- 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,

- objekte, ki so predvideni pod oz. nad elektroenergetskimi vodi je potrebno prestaviti na novo lokacijo,
- pri križanjih in približevanjih zagotoviti minimalne varnostne odmike ter ustrezno stopnjo električne in mehanske izolacije,
- pri izgradnji novih povoznih površin ali širitvi obstoječih je potrebno izvesti oz. podaljšati mehansko zaščito obstoječih kablov ob zagotavljanju predpisane minimalne globine (min. 0,8 m od zgornjega roba cevi do kote vozišča),
- med gradnjo predvidenih objektov preprečiti dostop kamionov in gradbenih strojev nad mehansko nezaščitene dele kablov ter preprečiti trajno odlaganje materiala ali posnetje materiala nad njimi, po končanih gradbenih delih mora ostati globina vkopa nespremenjena,
- kabli bodo položeni na dno kabelskega jarka globine 0,8 m in 0,2 m debelo plast fine zemlje. Na prehodih pod povoznimi površinami in pri prekoračevanju dovoljenih minimalnih razdalj kablov glede na druge podzemne instalacije bo izvedena kabelska kanalizacija.

(8) Vključitev predvidene TP Žabjak 3 v obstoječe SN 20 kV omrežje bo izvedeno v 1. fazi izvedbe z dvema SN 20 kV kablovodom. SN 20 kV kablovoda potekata od točke A (vzankanje v obstoječi SN 20 kV kablovod k-582) do predvidene TP Žabjak 3. Na območju OPPN poteka tudi del obstoječega SN 20 kV kablovoda k-582, ki ga je potrebno v 2. fazi izvedbe prestaviti od točke B do točke C, kar je razvidno na kartografskem listu št. 7 – »Situacija komunalne infrastrukture«.

(9) Del SN 20 kV kablovoda k-582 od TP t-038 Žabjak – Opekarna do točke A in del SN 20 kV kablovoda k-582 od TP t-038 Žabjak – Opekarna do točke C pa bo v 2. fazi potrebno demontirati kar je razvidno na kartografskem listu št. 5 – »Rušitvena situacija«.

(10) Za napajanje večine predvidenih in obstoječih odjemalcev na območju enote urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas – opekarna bo zgrajen nizkonapetostni 0,4 kV razvod iz TP Žabjak 3.

(11) Tipi, preseki in število kablov ter lokacije razdelilnih in merilnih omaric bodo določeni v posameznih projektih za izvedbo po pridobljenih soglasjih za priključitev. Možna so odstopanja od predvidenih tras zaradi kasnejše uskladitve z ostalimi komunalnimi vodi in končnimi velikostmi objektov.



(12) Zgradi se ustrezno javno razsvetljavo pod pogoji upravljavca. Napajanje predvidene javne razsvetljave se načrtuje iz obstoječe transformatorske postaje TP Žabjak 3.

21. člen

(telekomunikacijski vodi)

(1) Na območju OPPN obstaja komunikacijsko omrežje, ki poteka po Svržnjakovi ulici, na katerega se bodo v skladu s pogoji upravljavca navezovalle nove ureditve. Za vse predvidene objekte je predvidena možnost priključitve na telekomunikacijsko omrežje.

(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 posameznih objektov od kabelskega jaška ena PEHD cev fi 32mm ter prehodni jašek ali več jaškov 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. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja, ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.

(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.

(7) Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije, d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del).

(8) Pri načrtovanju objektov predlagamo, da investitor za objekte kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska instalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočljiva je izvedba notranje telekomunikacijske instalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije instalacijskih cevi) z dovodno TK omarico zaključi v notranji TK omarici (minimalnih dimenzij 350 x 400 x 120). V notranji TK omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (ustrezno nameščena vtičnica 220 V, ki omogoča priklop terminalne opreme) in prezračevanje.

22. člen

(ogrevanje in prezračevanje)

V skladu s PURES (Uradni list RS, št. 52/2010 in 61/17) se za obravnavano območje predvidi ogrevanje objektov z zemeljskim plinom v kombinaciji z obnovljivimi viri energije. Prezračevanje bo naravno ali prisilno, glede na lokalne potrebe objektov.

-

23. člen

(plinovodno omrežje)

(1) Na območju OPPN obstaja plinovodno omrežje ustrezne zmogljivosti, ki poteka po Svržnjakovi ulici, na katerega se bodo v skladu s pogoji upravljavca navezovala nove ureditve. Na območju OPPN je predvidena izgradnja distribucijskega omrežja. Za vse predvidene objekte je predvidena možnost priključitve na plinovodno omrežje.

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

(3) Pogoje in način priključevanja na omrežje zemeljskega plina določa Odlok o načinu izvajanja lokalne gospodarske javne službe sistema operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina in gospodarske javne službe dobave zemeljskega plina tarifnim odjemalcem v Mestni občini Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 6/07 in 12/12).

(4) Pri umeščanju plinovodnega omrežja v prostor in določitvi odnikov 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).

(5) 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.



(6) Na severo-zahodnem delu OPPN za enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas – opekarna je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje za delovni tlak 100 mbar – ~~odsek P10 PE160 dimenzije ø160, iz materiala PEHD~~ ~~odseki PE160, Z1-Pe125 in NV4-PE125~~, katerega zmogljivost je zadostna za priključitev morebitnih novih odjemnih mest na območju urejanja prostora.

(7) Energetski zakon EZ-1 (Uradni list RS, št. 17/2014 in 81/15) določa varovalni pas distribucijskega sistema zemeljskega plina, ki ga predstavlja zemljiški pas, ki v širini 5 m poteka na vsaki strani plinovoda, merjeno od njegove osi.

(8) Vsa križanja plinovoda z načrtovanimi vodi in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo morajo biti predvideni pod koti od 30° do 90°. V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globlje od 0,5 m.

(9) Načrtovane trase plinovodov naj bodo speljane predvsem v koridorjih komunalnih in energetskih vodov, skladno z vnaprej dogovorjenim komunalnim redom. Trasa plinovoda naj poteka ob robu cestnega telesa oz. pločnikov, na strani vodovoda.

IX. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO

24. 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 - kartografski list št. 9 – »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

25. člen

(ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Območje OPPN se ne nahaja v območju varstvenega režima varstva naselbinske in stavbne dediščine ali v območju varstva arheoloških ostalin. Na območju ni registriranih arheoloških ostalin in evidentiranih enot kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oziroma se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

26. člen

(ohranjanje narave)

Območje OPPN se ne nahaja znotraj območja varstva narave.

XI. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

27. člen

(splošne zahteve)

(1) Območje OPPN se nahaja izven naravnih omejitev kot je poplavnost. Del območja – prostorska enota PE3 – (zelene in rekreacijske površine, ki so izven območja gradne stavb) se nahaja v območje, kjer je verjetnost pojavljanja vseh pobočnih in masnih premikov in verjetnost pojavljanja plazov v razponu od velika do zelo velika, zato je predvidene ukrepe potrebno prikazati v projektni dokumentaciji. V času gradnje je potrebno zagotoviti geomehanski nadzor.

(2) Območje OPPN se nahaja znotraj erozivnega območja – intenzivno. Pri gradnji in uporabi objektov je potrebno upoštevati ukrepe za zmanjšanje posledic erozije terena. Predvidene ukrepe potrebno prikazati v projektni dokumentaciji. V času gradnje je potrebno zagotoviti geomehanski nadzor.

(3) Hidrološke značilnosti območja: Območje obdelave se nahaja v HGO Ptujška Drava. Na območju so prisotne podzemne vode.

(4) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju. Objekti morajo biti protipotresno grajeni za 7. stopnjo 12-stopenjske lestvice EMS, to je evropske makroseizmične lestvice (EMS - European Macroseismic Scale).

(5) Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10.000 prebivalci se v objektih določenimi s predpisi gradijo zaklonišča osnovne zaščite. V vseh novih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

(6) 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.

28. 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) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z izgradnjo hidrantov ob predvidenih cestah.
- (4) Za omejitev širjenja požara so zagotovljeni minimalni odmiki 4,00 m stavb od mej in 8,00 m ter 5,00 m med stavbami. V primeru manjšega odmika, bodo dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta.
- (5) 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) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko dostopne ceste, cestnega priključka na javno pot in površin za odstavo vozil – parkiranje pred stavbami. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu.
- (7) Vse dostopne ceste ustrezajo standardu SIST DIN 14090.



~~(8) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte, se dokazuje v elaboratu "Zasnova požarne varnosti", za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu "Študija požarne varnosti". Elaborati so sestavni del projektne dokumentacije.~~

XII. VAROVANJE OKOLJA

29. 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) 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 je potrebno preprečiti odtekanje vode v podtalnico ali bližnja ribnika.

30. člen (varstvo pred hrupom)



- (1) Del območja OPPN je opredeljeno kot območju III. stopnje varstva pred hrupom v katerem se nahaja severozahodni del PE1 ob Svržnjakovi ulici in del ob jugozahodni meji območja PE1.

~~Dovoljena mejna raven hrupa:~~

~~— III. območje: L_{noč} = 50 (dBA), L_{dvn} = 60 (dBA).~~

~~Območje z rabo CU se uvrsti v III. stopnjo varstva pred hrupom, območje z rabo SS pa v II. stopnjo varstva pred hrupom.~~

- ~~(2) Zagotovi se vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa se nivo hrupa izmeri in izvede ustrezna protihrupna zaščita in sanacija. Pri objektu R je pri stanovanjskih površinah potrebno bivalne prostore (npr. spalnice, dnevne sobe) orientirati proti jugozahodu (proč od območja z rabo IG), nebivalne prostore (npr. hodniki, shrambe, kopalnice) pa proti severovzhodu (proti območju z rabo IG).~~

~~(3) Dolgoročno naj se upošteva priporočilo Svetovne zdravstvene organizacije¹², da se zagotovi bivalno okolje kjer v dnevnem času na zunanji fasadi stanovanja hrup ne presega 55 dBA v nočnem pa 40 dBA.~~

~~(4) Za stavbe z varovanimi prostori naj se zagotovi pogoje za območje II. stopnje varstva pred hrupom. Pri vrtcu je potrebno zagotoviti mirno okolje in dovolj površin, da otroci med igro na prostem ne bodo moteči za okoliške prebivalce.~~

~~(5) Vse poslovne stavbe naj se gradijo na način, da delujejo v vlogi protihrupne zaščite, tako da je zmanjšan odboj hrupa na fasadah oziroma, da stavba preprečuje širjenje hrupa v za hrup bolj občutljiva območja v okolici.~~

31. člen

(varstvo zraka)

(1) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči 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.



~~(2) Za zagotovitev nižje stopnje onesnaženosti zraka je želeno objekte oskrbovati z alternativnimi viri energije.~~

~~(3) Kot minimalni odmik se upošteva priporočeni odmik od cest za območja stanovanj v enoti urejanja prostora, skladno z OPN. Priporočeni odmik je 200 m od avtocest in hitrih cest ter 100 m od glavnih cest.~~

32. člen

(varovanje voda)

(1) Območje OPPN 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). Območje spada v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju v širše vodovarstveno območje (VVO III). Objekti, načrtovani na območju OPPN, morajo biti skladni s 7. členom Uredbe o vodovarstvenem območju.

(2) Za zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in padavinskih 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 lokalno meteorološko kanalizacijo in naprej v potok Rogoznico.

- Izkopi gradbenih jam predvidenih novih objektov morajo biti izvedeni nad srednjo gladino podzemne vode. Pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo.

(3) 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).

(4) 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 (Zakon o vodah, Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15). Vodno dovoljenje je treba pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja.

(5) Investitor mora za posege v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, pridobiti vodno soglasje skladno s predpisi s področja voda.

(6) Padavinske vode z obravnavanega območja je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če ponikanje ni možno in v kolikor geološke razmere za to niso ugodne, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa razpršeno po terenu. Pri tem mora biti ureditev odvodnje načrtovana tako, da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča ali objekti.

(7) V primeru direktnega izpusta čistih padavinskih vod v površinski odvodnik (gramoznico), mora biti iztok predviden in izveden tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine. Opremljena mora biti s protipovratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti brežina ustrezno zavarovana pred vodno erozijo. Detajl iztoka mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja tekstualno in grafično ustrezno obdelan in prikazan.

(8) Odvodnja padavinskih vod s parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj s koalescentnimi filtri, ki naj bodo dimenzionirani ob upoštevanju velikosti prispevnih površin, intenzitete padavin in možne pričakovane količine naftnih derivatov. Iz projektne dokumentacije naj bo razvidno, da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

(9) Odvajanje padavinskih vod iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. Členom ZV-1 in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki, ...).

(10) Iz projektne dokumentacije mora biti jasno razvidno mesto iztoka interne kanalizacije padavinskih in komunalnih vod.

(11) Kota izvedenih končnih izkopov za predvideno gradnjo mora biti v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Ur. l. RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15) več kot 2,0 m nad srednjo gladino podzemne vode.

(12) Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Ur. l. RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15) dovoljeni nad srednjo gladino podzemne vode, kar mora biti tekstualno in grafično jasno razvidno iz projektne dokumentacije za pridobitev vodnega soglasja. Gradnja je izjemoma dovoljena tudi globlje, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje.

(13) Projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja v fazi PGD mora vsebovati prerez obravnavanih objektov s prikazano najnižjo koto vseh izvedenih objektov (objekt, ponikovalnica ali ponikovalni bloki, morebitni zadrževalnik, ...), koto terena ter najvišjo/srednjo gladino podzemne vode.

(14) Sestavni del projektne dokumentacije mora biti načrt rušitvenih del, iz katerega mora biti razviden končni tretma vsega odpadnega materiala, ki bo nastal pri odstranitvi obstoječih objektov. Pri tem je treba upoštevati Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur. l. RS, št. 34/08) in Uredbo o odlagališčih odpadkov (Ur. l. RS, št. 10/14, 54/15 in 36/16).

33. 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.

(3) Za ureditev sistema ločenega zbiranja v naselju je potrebno za nemoten odvoz in vzpostavitev sistema urediti prostor, ki je dostopen s smetarskim vozilom dolžine 88000 mm, širine 2500 mm, višine 2500 mm, medosna razdalja vozila je 4200 mm.

XIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

34. člen

(etapnost izvedbe podrobnega načrta)

(1) OPPN se lahko izvaja v več fazah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Pred izgradnjo objektov je potrebno zagotoviti dostop v območje z izgradnjo nove ceste.

(2) Vsaka faza mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami. Gradbena dovoljenja se lahko pridobivajo za vsako fazo posebej. Osnova za gradnjo posamezne faze je izvedba dovozne ceste in infrastrukturnega napajanja.

XIV. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

35. člen

(organizacija gradbišč)

(1) Za potrebe gradbišča je kar največ uporabljati 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 postavitve 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.

(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 investorjev 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

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 ne sme presegati (razen z zunanjim stopniščem, nadstreškom in napuščem max. 1m *ter balkonom max. 2 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 oddaljeni v notranjost. Dovoljena je izgradnja objektov manjših tlorisnih gabaritov, tolerance do - 4 m;

- dopustno odstopanje od maksimalnih višinskih gabaritov - povišanje objektov, je možno le za postavitev strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice, ... kombinacije različnih sistemov).

(2) Dopustna so odstopanja od ~~traz~~ *rešitev* predvidenih infrastrukturnih ureditev, v kolikor je k spremembi pridobljeno soglasje upravljavca.

(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 aličasne 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.

XVII. POGOJI ZA VAROVANJE ZDRAVJA

39. člen

(izhodišča za varovanje zdravja)

(1) Kot izhodišče za izdelavo OPPN so uporabljeni predpisi, ki urejajo kakovost zunanjega zraka, hrup v okolju, kakovost površinskih in podzemnih voda, vodovarstvena območja, oskrbo s pitno vodo, kopalne vode, ravnanje z odpadki, ravnanje z nevarnimi snovmi, elektromagnetna sevanja in svetlobno onesnaževanje, vse z vidika varovanja zdravja ljudi.

(2) Pri gradnji in uporabi objektov je potrebno upoštevati vse predvidene ukrepe skladno z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj in veljavno zakonodajo z vidika varovanja zdravja ljudi.

40. člen

(pogoji za varovanje zdravja)

(1) Elektromagnetna sevanja

Za območje OPPN naj se načrtuje območje I. stopnje varstva pred elektromagnetnimi sevanji v skladu s prepisom, ki ureja varstvo pred elektromagnetnim sevanjem v naravnem in življenjskem okolju.

(2) Radon

Neustrezna gradnja novih energetske varčnih stavb ali neustrezna sanacija obstoječih stavb lahko vodi v znatno povečano izpostavljenost radonu v zaprtih prostorih, zato naj se hkrati z energetsko sanacijo tudi ukrepi za zmanjšanje koncentracije radona v zaprtih prostorih. Energetska sanacija stavb v osnovi obsega namestitve dodatne toplotne izolacije na obod stavbe, zamenjavo obstoječih oken in vrat z zračno tesnimi okni in vrati ter termo izolacijo strehe, ki med drugim vključuje namestitve posebne folije kot parne zapore. Vsi navedeni ukrepi spremenijo zračno tesnost stavbe, povzročajo spremembe v pritiskih, spremeni se stopnja izmenjave med zunanjim in notranjim zrakom ter stopnja s katero radon vstopa v notranjost stavbe. Če toplotna izolacija ni izdelana v skladu z najnovejšimi spoznanji in ni pravilno nameščena, se radon prične kopičiti v prostorih med toplotno izolacijo in steno stavbe in skozi razpoke v zidu prehaja v notranjost objekta. Našteti učinki energetske sanacije stavb lahko vodijo do znatnega povečanja koncentracije radona v notranjem zraku in s tem k večji izpostavljenosti vseh, ki se zadržujejo v stavbi. Enako velja tudi za nove stavbe, če pravila gradnje, ki preprečujejo kopičenje radona v zaprtih prostorih, niso uspešna.

(3) Svetlobno onesnaževanje

Viri svetlobnega onesnaževanja se načrtujejo z upoštevanjem določil predpisa, ki ureja svetlobno onesnaževanje okolja. Vire svetlobnega onesnaževanja je treba načrtovati tako, da mejne vrednosti za osvetljenost na oknih varovanih prostorov v okolici teh virov ne bodo presežene.

(4) Osončenost

Območja stanovanj se v zvezi z osončenjem načrtuje tako, da so za stanovanjske stavbe izpolnjene zahteve iz slovenskega standarda, ki ureja svetlobo v notranjih prostorih. Ta med drugim navaja, da naj ima v stanovanju vaj en bivalni prostor osenčenje, ki na sredini okna tega prostora traja štiri ure dnevno. Območja stanovanj se načrtuje tudi tako, da je osenčenost stanovanjskih stavb zagotovljena najmanj v obsegu kot ga zahteva tehnična smernica, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah. Smernice med drugim zahteva, da mora biti sončnemu sevanju izpostavljena površina zunanega ovoja stavbe osončena od povprečne višine 1 m na terenu navzgor, v času:

- zimskega solsticija (21.12) najmanj 2 uri, upošteva se horizontalna projekcija vpadnega kota sonca v območju $\pm 30^\circ$ odstopanja od smeri jug;
- ekvinokcija 821. 03. in 23. 09.) najmanj 4 ure, upošteva se horizontalna projekcija vpadnega kota sonca v območju $\pm 60^\circ$ odstopanja od smeri jug;
- poletnega solsticija (21. 06.) najmanj 6 ur, upošteva se horizontalna projekcija vpadnega kota sonca v območju $\pm 110^\circ$ odstopanja od smeri jug.

(5) Zdrav življenjski slog

Za zdrav življenjski slog se načrtuje:

Kombinirane podrobnejše namenske rabe prostora, ki vzpodbujajo hojo in kolesarjenje npr. kombinacije stanovanjskih območij z območij centralnih dejavnosti, šolami, vrtci, domovi za varstvo starejših, muzeji, gledališči...

- trgovine z živili in živilske tržnice v območjih stanovanj, ki so stanovalcem dovolj blizu in varno dostopne peš ali s kolesom;
- območja stanovanj in območja centralnih dejavnosti v bližini gozdnih zemljišč, območij zelenih površin in posebnih območij kot npr. območij športnih centrov;

- večja območja zelenih površin (parke) z naravno senco v stanovanjskih območjih in v območjih centralnih dejavnosti s prostorsko razporeditvijo, ki omogoča fizične aktivnosti blizu območij bivanja in zmanjšujejo učinek urbanih toplotnih otokov;
- območja zelenih površin s konfiguracijo terena, ovirami in opremo, ki dodatno vzpodbuja fizične aktivnosti;
- območja zelenih površin in s tem povezanih površin za rekreacijo na način, da izpolnjujejo zahteve vseh starostnih skupin, ki te površine uporabljajo (otroci, odrasli, starejši);
- območja zelenih površin in s tem povezanih površin za rekreacijo na način, da omogoča rekreacijo v vseh letnih časih;
- večja območja brez prometa, ki so lahko dostopna peš, s kolesom in javnim potniškim prometom;
- javni potniški promet na način, da je v območjih stanovanj, centralnih dejavnosti in območjih proizvodnih dejavnosti enostavno in varno dostopen peš ali s kolesom;
- parkirišča po sistemu parkiraj in se pelji tako, da so ta parkirišča povezana tudi s kolesarskimi stezami in pešpotmi;
- pešpoti in kolesarske steze ter prometno varna medsebojna križanja med vsemi oblikami transporta;
- lahke in prometno vrne dostope (peš, s kolesom, z javnimi prevoznimi sredstvi) do gozdnih zemljišč, območij zelenih površin in posebnih območij kot npr. območij športnih centrov ali mirnih območij v naravi;
- prometno varne osvetljene dostope pešpoti in kolesarske steze do vrtcev, šol, domov za varstvo starejših, trgovin, postajališč javnega potniškega prometa;
- enostavno dostopnost in naprave za invalide in starejše;
- naprave za potrebe pešcev, kolesarjev (pešpoti, kolesarske steze ločene od cest, ceste s pločniki in kolesarskimi stezami, ki so z rastjem ali kako drugače ločeni od površin za avtomobile, ulične sanitarije, razsvetljavo pločnikov in kolesarskih stez, klopi za počitek ter drevorede ob pločnikih in kolesarskih stezah, opremo za parkiranje koles, informativne table, za kolesarje in pešce);
- načrtujejo se zelene površine za vrtničkarstvo, če je le možno v bližini območij stanovanj.

(6) Prilagajanja podnebnim spremembam

Za prilagajanja podnebnim spremembam se načrtuje:

Obvladovanje visokih temperatur

a) Ukrepi na nivoju mesta za zmanjšanje učinka toplotnega otoka:

- visokokakovostne (z visoko ekološko vrednostjo) med seboj povezane dobro namenske zelene površine (zelena mreža), ki jih prebivalci lahko porabljajo v različne namene. Zelena infrastrukturo mesta sestavljajo: odprte zelene površine, mestni gozdovi, obcestna drevesa in drevoredi, polja, privatni vrtovi, mestno zelenje ter zelene strehe in zelene stene;
- odprte vodne površine npr. reke, jezera, urbani kanali);
- senčenje in orientacija, ki zmanjšuje akumulacijo sončne toplote. Prizadevanja za maksimiziranje osenčenja poleti je treba uravnotežiti s potrebami po svetlobi pozimi;
- Pasivna ventilacija mestnih ulic, ki jo dosežemo s orientacijo in morfologijo stavb in ulic. Potrebno je uravnoteženje s potrebami po toploti v zimskih mesecih.

b) Ukrepi na nivoju stanovanjskih območij:

- mreža zelenih koridorjev, manjših odprtih površin, obcestnih dreves ter zelenih streh in sten, ki imajo učinek evaporativnega hlajenja i nudijo senco hišam;

- načrtovanje ribnikov, javnih kopališč in privatnih bazenov za kopanje, fontan;
- orientacija stavb in ulic na način da zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote in omogočajo boljšo prevetrenost tudi z lahkim vetrom;
- načrtovanje "hladilnih materialov" za utrjevanje cest in velikih parkirišč, da se poveča refleksija sončnih žarkov (treba pa je upoštevati problem bleščanja) ali načrtovaje materialov, ki povečajo permeabilnost padavin v tla, kar poveča učinek hlajenja zaradi evaporacije;
- načrtovaje mreže »hladnih« streh iz svetlo obarvanih materialov, ki zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote in zmanjšujejo potrebo po dodatne mehanskem hlajenju.

c) Ukrepi na nivoju stavb

- zasaditve, ki senčijo stavbe in napredne zasteklitve, ki zmanjšujejo akumulacijo sončne toplote;
- načrtovanje uporabe materialov, ki preprečujejo penetracijo toplote vključno z uporabo "hladnih" gradbenih materialov ter zelenih streh in zelenih sten;
- načrtovanje inovativne uporabe vode za hlajenje vključno z uporabo talne in površinske vode;
- načrtovanje mehanskega hlajenja vključno s toplotnimi izmenjevalci in klasičnimi klima napravami.

d) Drugi splošni ukrepi

Na vseh javnih površinah predvsem pa na območjih centralnih dejavnosti, zelenicah, parki in površinah namenjenih športu in rekreaciji, se načrtujejo pitniki.

Ukrepi za obvladanje poplavnega vala ob močnih nalivih:

- sistemski protipoplavni ukrepi za preprečevanje poplav. Glej splošne smernice s področja upravljanja v vodami (ARSO);
- načrtovanje prostorov za razlivanje in začasno zadrževanje koničnega odtoka ob nalivih npr. območja zelenih površin, večja parkirišča, športna igrišča;
- preusmerjanje površinskega koničnega odtoka od občutljivih objektov;
- načrtovanje sonaravnih sistemov za odvodnjavanje kot npr. porozne utrjene površine, peščene in zatravljene površine, ponikovalne površine v parkih in na drugih zelenih površinah;
- uporaba zelenih površin in zelenih streh za zmanjšanje in upočasnitev površinskega odtoka;
- načrtovanje smeri površinskega koničnega odtoka, da voda pri močnem naliivu lahko odteče brez da bi ogrozila ranljiva območja kot npr. območja stanovanj in objekti večje občutljivosti (vrtec, šole in druge vzgojno varstvene ustanove, bolnišnice in druge zdravstvene ustanove, domovi za starejše, zdravilišča).

Ukrepi za upravljanje z zalogami vode:

- vzpodbujanje uporabe sonaravnih sistemov za odvodnjavanje za bogatenje podtalnice (strateški del planov);
- zahteve po učinkovitejši uporabi vode (strateški del planov);
- načrtovanje uporabe očiščene odpadne vode za zalivanje, namakanje in za splakovanje stranišč;
- načrtovanje uporabe neonesnažene padavinske odpadne vode s streh za splakovanje stranišč in za kasnejšo rabo za zalivanje in namakanje;
- podzemno skladiščenje padavinske odpadne vode za uporabo (zalivanje, namakanje) v sušnih obdobjih (evaporativno hlajenje).

(7) Prilagajanje potrebam invalidov in starejših

Načrtuje se:

- namenska raba prostora brez arhitektonskih ovir in z ukrepi za zagotavljanje dostopnosti grajenega okolja, informacij in raznovrstnih storitev (s področij izobraževanja, športa, kulture, zdravja, socialnega varstva, zaposlovanja itd.) za osebe z različnimi oblikami oviranosti (invalidi, starejši);
- stanovanjska območja blizu zelenih površin, ki omogočajo sprehode in so opremljene z mesti za počitek (npr. klopi);
- mesta za počitek (npr. klopi) v urbanih predelih povsod tam, kjer se gibljejo starejši;
- nizki dovolj široki nederseči pločniki;
- starejšim in invalidom prijazne stavbe;
- starejšim in invalidom prijazen javni transport;
- dostop do mirnih območij v naravnem in urbanem okolju;
- gradnja zunanjih dvigal ob ali na obstoječih objektih;
- druge tovrstne ukrepe.

(8) Splošne smernice za podrobnejše prostorske izvedbene pogoje za objekte večje občutljivosti

Objekti večje občutljivosti:

Objekti večje občutljivosti so objekti v katerih bivajo ali se stalno ali začasno zadržujejo z vidika zdravja ranljivejše kategorije prebivalstva. Takšni objekti so npr. bolnišnice, zdravstveni domovi, zdravilišča, domovi za starejše, šole, vrtci in druge vzgojno varstvene ustanove.

Po predpisu, ki ureja klasifikacijo vrst objektov in objekte državnega pomena so to stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine (113001 in 11302), stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (12630), stavbe za zdravstveno oskrbo (12640).

Površine drugih območij na katerih se daljši čas zadržujejo občutljive kategorije prebivalstva kot so otroci, starejši, bolniki (npr. območja vrtcev, vseh vrst šol, različni varstveni zavodi za otroke in odrasle...) se načrtujejo:

- z vidika varstva zraka na območjih, kjer je zrak manj onesnažen (npr. odmaknjeno od avtocest, glavnih cest, glavnih mestnih cest);
- z vidika varstva pred hrupom na območjih II: stopnje varstva pred hrupom v skladu s predpisom, ki ureja varstvo pred hrupom v okolju;
- z vidika varstva pred elektromagnetnimi sevanji na območju I. stopnje varstva pred elektromagnetnimi sevanji v skladu s predpisom, ki ureja varstvo pred elektromagnetnim sevanje v naravnem in življenjskem okolju.

Umeščanje vrtcev v prostor se načrtuje v skladu z določili predpisa, ki ureja normative in minimalne tehnične pogoje za prostor in opremo vrtca.

A. Zrak

Kot minimalni odmik se upošteva priporočeni odmik od cest za območja stanovanj. Priporočeni odmik je 200 m od avtocest in hitrih cest ter 100 m od glavnih cest.

Priporočamo, da se s stališča varovanja zdravja ljudi pri umeščanju novih, pomembnih linijskih virov onesnaževanja zraka (cest) oziroma pri načrtovanju rabe prostora okrog teh virov upoštevajo najmanjše razdalje, do za onesnažen zrak občutljivega območja, kot jih prikazuje tabela 1.

Raba prostora –za onesnažen Zrak občutljiva območja	Avtoceste in hitre ceste	Glavne ceste	Regionalne ceste (R1, R2, R3)
Stanovanja (varovani prostori)	100 m	50 m	30 m
Vzgojno izobraževalne ustanove	100 m	50 m	30 m
Bolnišnice	200 m	100 m	50 m
Domovi za starejše občane	200 m	100 m	50 m
Okrevališča in zdravilišča	200 m	100 m	50 m
Območja rekreacije in trajnostnega turizma	200 m	100 m	50 m

Mirna območja	200 m	100 m	50 m
---------------	-------	-------	------

B. Hrup

Dolgoročno naj se upošteva priporočilo Svetovne zdravstvene organizacije, da se zagotovi bivalni okolje kjer v dnevnem času na zunanji fasadi stanovanja hrup ne presega 55 dba v nočnem pa 40 dba. Kjer je to možno, naj se takoj določi območje (potencialno) II: SVPH: za ostale primere se določi srednjeročni ali dolgoročni cilj za zmanjšanje obremenitve prebivalcev v bivalnem okolju. Stavbe z varovanimi prostori naj se v prostor umeščajo tako, da mejijo na območje IV. SVPH. Taki primeri identificirani v obstoječem stanju saj se v srednjeročnem in dolgoročnem planiranju sanirajo. Pri novih posegih v prostor je potrebno upoštevati obstoječo dejansko obremenjenost s hrupom in predvidene bodoče plane in spremembe. Vsak primer je potrebno obravnavati ločeno, glede na občutljivost okolja in z namenom zagotoviti kakovostno bivalno okolje.

Posebna previdnost je potrebna v primerih, ko ima hrup posebne lastnosti, kot so poudarjeni toni, impulzi, periodične amplitudne modulacije ter v primerih, ko hrup spremljajo vibracije.

Za stavbe z varovanimi prostori naj se zagotovi pogoje za območje II. Stopnje varstva pred hrupom. Pri vrtcu je potrebno zagotoviti mirno okolje in dovolj površin, da otroci med igro na prostem ne bodo moteči za okoliške prebivalce.

Vse poslovne stavbe naj se gradijo na način, da delujejo v vlogi protihrupne zaščite, tako da je zmanjšanje odboj hrupa na fasadah oziroma, da stavba preprečuje širjenje hrupa v za hrup bolj občutljiva območja v okolici.

C. Tla

Otroška igrišča območjih krog vrtcev in šol in na drugih območjih namenske rabe prostora se ne načrtujejo na območjih kjer so tla onesnažena nad mejno vrednostjo kot jo določa predpis, ki ureja mejne opozorilne in kritične emisijske vrednosti nevarnih snovi v tleh.

Za otroška igrišča, ki so že grajena na tleh, ki so že onesnažena nad mejno vrednostjo kot jo določa zgoraj omenjeni predpis, se načrtuje sanacijske ukrepe, ki otrokom med igro onemogočajo neposredni stik z onesnaženimi tlemi (za preprečevanje vnosa zemljine v usta med igro) in ukrepe, ki preprečujejo dvigovanje prašnih delcev s tal v zrak (za preprečevanje izpostavljenosti z vdihovanjem delcev, npr. zatrditev neutrnjenih površin, asfaltiranje ali drugačna ureditev povoznih ali drugih manipulativnih površin).

D. Elektromagnetna sevanja

Objekti večje občutljivosti se načrtujejo samo na območjih, ki glede na učinke elektromagnetnega polja, ki jih povzročajo viri tovrstnega sevanja, ustrezajo zahtevam za območja s I. stopnjo varstva pred sevanjem kot ga določa predpis, ki ureja elektromagnetnega sevanja v naravnem in življenjskem okolju.

Objekti večje občutljivosti se v varovalnih pasovih elektroenergetskih omrežij kot jih določa predpis, ki opredeljuje pogoje in omejitve gradenj, uporabo objektov ter opravljanje dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij oz. energetski zakon, ne načrtujejo.

Transformatorske postaje 10(20)/0,4 kV, ki so namenjene za transformacijo in napajanje potrošnikov z električno energijo nizke napetosti, se v prostor umeščajo tako, da so od objektov večje občutljivosti oddaljene najmanj 5m.

Stanovanjske stavbe in druge stavbe v katerih bivajo ali se dlje časa zadržujejo ranljive kategorije prebivalstva (oskrbovana stanovanja, domovi za starejše, šole, vrtci, varstvene ustanove, zdravilišča...) se načrtujejo tako, da so čim bolj minimalni odmiki teh stavb od virov EMS najmanj tolikšen, da mejne vrednosti elektromagnetnega sevanja, ki velja za I. območje varstva pred EMS kot jih določa Uredba o elektromagnetnem sevanju in življenjskem okolju (Ur. list RS št. 70/96), niso presežene.

Seznam za EMS občutljivih objektov

Minimalni nabor za EMS občutljivih objektov za katere veljajo minimalni odmiki od virov elektromagnetnega sevanja zaradi varovanja zdravja ljudi (objekti po predpisu, ki ureja enotno klasifikacijo vrst objektov-CC-SI):

a. Objekti, za kar je v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, predpisano gradbeno dovoljenje:

1.	STAVBE	
1.1	STANOVANJSKE STAVBE	
	11100	Enostanovanjske stavbe
	11210	Dvostanovanjske stavbe
	11221	Tri in večstanovanjske stavbe

11222	Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
11300	Stanovanjske stavbe za posebne namene
1.2 NESTANOVANJSKE STAVBE	
12111	Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev
12112	Gostilne, restavracije in točilnice
12120	Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev
12121	Stavbe javne uprave
12202	Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
12203	Druge upravne in pisarniška stavbe
12301	Trgovske stavbe
12304	Stavbe za druge storitvene dejavnosti
12510	Industrijske stavbe
12610	Stavbe za kulturo in razvedrilo
12630	Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo
12640	Stavbe za zdravstvo
12650	Športne dvorane
12721	Stavbe za opravljanje verskih obredov
12740	Druge nestanovanjske stavbe – prevzgojni domovi, zapori, vojašnice, stavbe za namestitev policistov, gasilcev, ipd.
2.GRADBENI INŽINERSKI OBJEKTI	
2.4 Drugi gradbeni inženirski objekti	
24110	Športna igrišča
24121	Marine s pripadajočimi pristaniškimi napravami
24122	Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas

b. Objekti, za katere je v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, določeno, da gradbeno dovoljenje in potrebno:

	V. ZAČASNI OBJEKTI
	Odprt sezonski gostinski vrt
	Oder z nadstreškom
	Pokrit prireditveni prostor
	VI: VADBENI OBJEKTI
1.	VADBENI OBJEKTI, NAMENJENI ŠPORTU IN REKREACIJI NA PROSTEM
	Igrišče za šport in rekreacijo na prostem
	Športno strelišče
	Trimska steza
2.	VADBENI OBJEKTI, NAMENJENI OBRAMBI, ZAŠČITI IN REŠEVANJU
	Plezalni in drugi podoben objekt, namenjen urjenju
	Pokrit vadbeni prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru
	Vadbeni bunker
	Vadbišče na prostem
	Vojaško strelišče
	VIII. URBANA OPREMA
	Otoško igrišče

E. Sevanja UV žarkov

Na območjih okrog objektov večje občutljivosti se načrtuje ozelenitev, ki nudi naravno senco in ščiti pred UV sevanjem sonca. Še zlasti to velja za vrtce in šole. Vsa otroška igrišča se načrtujejo z ozelenitvijo, ki nudi naravno senco.

(9) Varovanje virov pitne vode

Prostori in mesta, kjer se bodo v času obratovanja pretakale, skladiščile, uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, vključno z začasnim skladiščenjem nevarnih odpadkov (npr. motorna goriva, olja in maziva, pesticidi) morajo biti urejeni kot lovilna skleda, brez odtokov, neprepustna za vodo, odporna na vse snovi, ki se v njej nahajajo, dovolj velika, da zajamejo vso morebiti razlito ali razsuto količino snovi. V enakem smislu je treba zagotoviti tudi zajem požarnih voda, kadar obstaja

kakršna koli verjetnost onesnaženja površinskih in podzemnih voda ter tal z onesnaženimi požarnimi vodami, zlasti z nevarnimi snovmi.

XVIII KONČNE DOLOČBE

41. člen

(dostopnost podrobnega načrta)

Občinski podrobni prostorski načrt je v času uradnih ur na vpogled na Mestni občini Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj.

42. člen

(nadzor)

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

43. člen

(pričetek veljavnosti)

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

Številka: 3505-1/2017

Datum: 16. 4. 2018

Miran SENČAR,
župan Mestne občine Ptuj



Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas – opekarna (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/2020) vsebuje naslednji prehodni in končni določbi:

17. člen

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta so na vpogled v prostorih Mestne občine Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj.

18. člen

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

Neuradno prečiščeno besedilo predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega občina ne jamči odškodninsko ali kako drugače (drugi odstavek 5. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 24/16)).