

Uradni vestnik

občin Ormož in Ptuj

Leto: XXX

Ptuj, 7. julija 1994

Številka: 16

VSEBINA

SKUPŠČINA OBČINE PTUJ

50. Odlok o podelitvi priznanj občine Ptuj v letu 1994

51. Odlok o zaključnem računu o izvršitvi proračuna občine Ptuj za leto 1993

52. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Ptuj, dopolnjenega v letu 1994

53. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana občine Ptuj, dopolnjenega v letu 1994

54. Odlok o sprejemu prostorsko ureditvenih pogojev za sanacijo degradiranega prostora za območje občine Ptuj

55. Odlok o sprejemu zazidalnega načrta Ra-belčja vas - severozahodni del

50.

SKUPŠČINA OBČINE PTUJ

Na podlagi 8. člena Statuta občine Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 5/78, 2/82), 2. člena odloka o pristojnosti zborov Skupščine občine Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 4/90, 25/90, 32/92 in 1/93), 7., 8. in 18. člena Odloka o priznanjih občine Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 33/91) je Skupščina občine Ptuj na skupni seji Zbora združenega dela, Zbora krajevnih skupnosti in Družbenopolitičnega zbora dne 28. junija 1994 sprejela

ODLOK

O PODELITVI PRIZNANJ OBČINE PTUJ V LETU 1994

1. člen

Skupščina občine Ptuj imenuje dr. Jožeta Neudauerja, roj. 16/9-1920, stanujočega na Ptuj, Med vrti 6,

ZA ČASTNEGA OBČANA OBČINE PTUJ

za izredne zasluge pri napredku in ugledu občine Ptuj.

2. člen

1. Skupščina občine Ptuj podeljuje Gimnaziji Ptuj

ZLATO PLAKETO OBČINE PTUJ
ob 125-letnici delovanja

2. Skupščina občine Ptuj podeljuje profesorju Rudolfu Čehu, roj. 17/4-1914, stanujočemu na Ptuj, Kraigherjeva 29,

ZLATO PLAKETO OBČINE PTUJ
ob 80. življenjskem jubileju.

3. Skupščina občine Ptuj podeljuje javnemu zavodu Splošna bolnišnica dr. Jožeta Potrča Ptuj

ZLATO PLAKETO OBČINE PTUJ,
ob 120-letnici delovanja.

3. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem vestniku občin Ormož in Ptuj.

Številka: 901-1/93-1

Datum: 28/6-1994

Predsednik

Skupščine občine Ptuj

VOJTEH RAJHER, s.r.

51.

SKUPŠČINA OBČINE PTUJ

Na podlagi 29. člena Zakona o financiranju javne porabe (Uradni list RS, št. 48/90, 34/91, 30/92 in 7/93) ter 2. člena Odloka o pristojnosti zborov Skupščine občine Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 4/90, 25/90, 32/92 in 1/93) je Skupščina občine Ptuj na skupni seji Zbora združenega dela, Zbora krajevnih skupnosti in Družbenopolitičnega zbora dne 28. junija 1994 sprejela

ODLOK

O ZAKLJUČNEM RAČUNU O IZVRŠITVI PRORAČUNA OBČINE PTUJ ZA LETO 1993

1. člen

Sprejme se zaključni račun proračuna občine Ptuj za leto 1993, katerega sestavni del je zaključni račun sredstev rezerv.

2. člen

1. Zaključni račun proračuna izkazuje:

	prihodke	v	višini
-	2.250.116.590,00		
- odhodke v višini		2.241.843.591,00	
- presežek prihodkov nad odhodki			8.272.999,00

2. Zaključni račun sredstev rezerv izkazuje:

- prihodke v višini	5.890.871,30
- odhodke v višini	295.876,00
- presežek prihodkov nad odhodki	5.594.995,30

3. člen

Presežek prihodkov nad odhodki po zaključnem računu proračuna v višini 8.272.999,00 SIT se prenese v proračun za leto 1994.

4. člen

Presežek prihodkov nad odhodki po zaključnem računu sredstev rezerv v višini 5.594.995,30 SIT se prenese v rezerve proračuna za leto 1994.

5. člen

Bilanca prihodkov in odhodkov proračuna občine Ptuj za leto 1993 je sestavni del odloka.

6. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem vestniku občin Ormož in Ptuj.

Številka: 402-6/86-1

Datum: 28/6-1994

Predsednik

Skupščine občine Ptuj

Vojteh RAJHER, s.r.

BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV PRORAČUNA OBČINE PTUJ ZA LETO 1993

Zap. št.	PRIHODKI	Plan-renominacija	Realizacija	Zap. št.	ODHODKI	Plan-renominacija	Realizacija
1.	Prenešena sredstva iz prejšnjega leta	23.829.417	23.829.417	1.	Odhodki za delo državnih organov	456.566.094	456.084.257
2.	Dohodnina	898.033.000	906.634.309	2.	Odhodki za družbene dejavnosti	912.324.510	913.037.498
3.	Davek od premoženja	3.377.000	2.845.996	3.	Odhodki za KS	36.827.899	36.825.614
4.	Davek na dediščine in darila ter davek od iger na srečo	7.655.000	7.862.960	4.	Odhodki za družbene organizacije in politične stranke	9.756.529	9.756.529
5.	Davek od prometa nepremičnin in davek od plačil za storitve ter drugi davki	8.158.000	9.550.602	5.	Odhodki za gospodarsko infrastrukturo	635.997.765	644.688.291
6.	Prihodki od taks, povračil in denarne kazni	110.948.000	112.228.870	6.	Drugi odhodki	76.242.800	78.211.402
7.	Prihodki UO in drugi prihodki	61.000.000	67.578.714	7.	Sredstva za razvojne namene	69.100.000	69.160.000
8.	Prispevek za spremembo namembnosti kmetij. zemljišč	3.000.000	2.911.613	8.	Odhodki za razvoj na področju gospodarske infrastrukture na demografsko ogroženih območjih	34.080.000	34.080.000
9.	Prispevek za uporabo stavbnega zemljišča	234.671.000	225.292.521	9.	Presežek prihodkov nad odhodki		8.272.999
10.	Dopolnilna sredstva republiškega proračuna-finančna izravnava	821.135.000	819.135.000	SKUPAJ		2.230.895.597	2.250.116.590
11.	Sredstva za demografsko ogrožena območja	52.889.180	52.889.188				
12.	Zadolževanje	6.200.000	19.357.400				
SKUPAJ		2.230.895.597	2.250.116.590				

52.

Na podlagi 2. člena Zakona o planiranju prostora v prehodnem obdobju (Uradni list RS, št. 48/90) in 2. člena Odloka o pristojnosti zborov Skupščine občine Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 4/90, 25/90, 32/92, 1/93) je Skupščina občine Ptuj na skupni seji Zbora združenega dela, Zbora krajevnih skupnosti in Družbenopolitičnega zbora dne 28/6-1994 sprejela

ODLOK

O SPREMENBAH IN DOPOLNITVAH PROSTORSKIH SESTAVIN DOLGOROČNEGA PLANA OBČINE PTUJ, DOPOLNJENEGA V LETU 1994

1. člen

S tem odlokom se spremenijo in dopolnijo prostorske sestavine dolgoročnega plana občine Ptuj za obdobje 1986 - 2000, dopolnjene 1993 (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 11/86, 20/88, 2/90, 12/93).

2. člen

Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Ptuj za obdobje 1986 - 2000, dopolnjene 1993, se nanašajo na spremembe kart v merilu 1:25.000 in 1:5.000 in sicer:

- zasnovno primarne rabe prostora
- zasnovno vodnega gospodarstva
- kartografsko dokumentacijo

Karte so sestavni del odloka.

3. člen

Ta odlok začne veljati 8. dan po objavi v Uradnem vestniku občin Ormož in Ptuj.

Številka: 30-12/81-2

Datum: 28. 6. 1994

Predsednik

Skupščine občine Ptuj

Vojteh Rajher, s.r.

53.

Na podlagi 2. člena Zakona o planiranju in urejanju prostora v prehodnem obdobju (Uradni list RS, št. 48/90), Dolgoročnega plana občine Ptuj za obdobje 1986 - 2000, dopolnjene v letu 1993 (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 11/86, 20/88, 2/90, 12/93) in 2. člena Odloka o pristojnosti zborov Skupščine občine Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 4/90, 25/90, 32/92, 1/93) je Skupščina občine Ptuj na seji Zbora združenega dela, Zbora krajevnih skupnosti in Družbenopolitičnega zbora dne 28. 6. 1994 sprejela

ODLOK

O SPREMENBAH IN DOPOLNITVAH PROSTORSKIH SESTAVIN SREDNJE-ROČNEGA DRUŽBENEGA PLANA OBČINE PTUJ, DOPOLNJENEGA V LETU 1994

1. člen

S tem odlokom se spremenijo in dopolnijo prostorske sestavine srednjeročnega družbenega plana občine Ptuj za obdobje 1986 - 1990, dopolnjene 1993 (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 25/86, 17/87, 28/90, 32/90, 25/91 in 12/93).

2. člen

Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana občine Ptuj za obdobje 1986 - 1990, dopolnje-

nega 1993, so sledeče:

V točki 5.1.9., t.j. na območju KS Gorišnica se spremeni tabela tako:

- da se za 13. vrsto doda nova vrsta, ki glasi: "P³3 ▲ Formin ▲ - ▲ MHE¹ ▲ PUP".²⁾

V točki 5.1.10., t.j. na območju KS Hajdina se spremeni tabela tako:

- da se za prazadnjo vrsto doda nova vrsta, ki glasi:

- "R⁴3 ▲ Hajdina - gramoznica ▲ 16,00 ha ▲ turizem, rekreacija ▲ PUP".

V točki 5.1.11., t.j. območje KS mesta Ptuj, se spremeni tabela tako:

- da se 11. vrsta spremeni in glasi: "S⁵11 ▲ ob pokopališču Ptuj ▲ 8,02 ha ▲ stan.posl. ▲ PUP".

- da se spremeni 34. vrsta in glasi:

- "P 2 ▲ pri mostu Ptuj ▲ 26,44 ha ▲ ind., druge. posl. dej. ▲ PUP".

- da se za 40. vrsto (za R 7) doda nova vrsta, ki glasi:

- "S 11/R8 ▲ staro pokopališče Ptuj ▲ 1,5 ha ▲ spom. park ▲ UN⁶⁾".

V točki 5.1.15., t.j. v KS Lovrenc na Dravskem polju, se spremeni tabela tako:

- da se 6. vrsta spremeni in glasi:

- "P 1 ▲ Pleterje ▲ 35,00 ha ▲ gramoznica,

1) male hidroelektrarne

2) prostorsko ureditveni pogoji

3) proizvodnja

4) rekreacija

5) stanovanjska

6) ureditveni načrt

ulice so obenem peš poti, saj so namenjene samo lokalnim in interventnemu dovozu. Širina je najmanj 4,50 m.

Dovozi k že obstoječim hišam se s tem ne spremenijo.

7. Komunalna infrastruktura

Vodovodno omrežje poteka tako ob Belšakovi ulici kot Ormoški cesti. Izvedena bo nujna povezava ter napajanje celotnega območja.

Kanalizacijsko omrežje bo speljano v/ob trasah cest in vodeno do kolektorja o 80 ob Ormoški cesti. Zaželjena je ločitev fekalnih in meteoritnih odpadnih vod.

Potrebno je zgraditi transformatorsko postajo (tipske izvedbe) in sekundarno telefonsko omrežje ter predvideti distribucijo KTV. Tako bo možna priključitev vseh objektov na obstoječe oziroma dopolnjene komunalne vode in naprave.

Ogrevanje bo individualno.

8. Usmeritev za obrambo in zaščito prebivalstva

Zaklonišča so predvidena le, če to veljavni predpisi zahtevajo. Ukrepi za varstvo pred požarom in naravnimi nesrečami bodo v celoti upoštevani.

9. Zmogljivosti območja:

- obstoječi objekti:

9 enodružinskih stanovanjskih hiš v območju, ter v neposredni sosesčini (ob oboju območja) še vrtec, dom krajanov in več družinskih stanovanjskih hiš,

- novi objekti:

prostostoječe (varianta: vrstne verižne) enodružinske hiše, skupno do 45 objektov, etažnost P + M ali P + 1N + M z bruto etažno površino 180 - 250 m², garaža v objektu.

5.2.18.

P 11 - R 4/II Toplice (sprememba)

1. Meje območja in obodna parcelacija

V ureditvenem območju P 11 - R 4, ki meri 20,32 ha, določamo programsko zasnovano za manjšo enoto P 11 - R 4/II, ki meri 18,65 ha in je nadaljevanje že izvajanega zazidalnega načrta "TOPLICE".

Območje ima obliko nepravilnega mnogokotnika; omejujejo pa ga na severu in severovzhodu reka Drava, na jugovzhodu predvidena povezovalna cesta za zahodni most, na jugozahodu Mlinska cesta in na zahodu meja 1. območja kmetijskih zemljišč.

Izhodiščna točka obodne parcelacije je skrajna severozahodna točka območja Toplic, v bližini vtoka kanala HE SD 1 v reko Dravo. Meje območja ZN predstavljajo meje parcel 814/1, 813, 812/1 proti 1006/2 (= reka Drava), meja 812/1 proti 812/2; meja 4148/1 proti 4148/2; meja 809/1 proti 809/2; dalje meja 808 proti 3957/10 (= reka Drava); meje 807, 806, 805, 799, 3997 (pot), 190/1, 187, 790/2 in (severni del) 965 prav tako proti 3957/10, vse do stičišča s parcelo 3957/1 (= reka Drava); tu se obrne meja proti severu in poteka po meji obeh parcel 3957/10 in 3957/1 do gladine vode; nato poteka meja dolvodno ob vodni črti vse do stičišča z mejo obodne parcelacije za predvideni zahodni most, na parc. št. 948;

tu se meja obrne proti jugozahodu in seka dele parcel 948, 979/1, 979/2, 978, 3973/1 (= Pot v toplice), 975 in 4002 (= Mlinska cesta); na tem stičišču se meja obrne proti zahodu, poteka ves čas po južnem robu 4002 do skupne točke z 917 in 916; tu se meja obrne proti severu, seka 4002, poteka po meji 897 proti 898, dalje poteka po mejah 894 proti 898 in 893 do stičišča s 4001 (= občinska pot), po južni meji 4001 do skupnega stičišča z 888 in 889; se tu obrne proti severovzhodu, prečka 4001 in poteka po skupni meji 849/1 in 849/9 do 3973/1 (= občinska pot); se meja obrne proti severozahodu in poteka ves čas po južnem robu 3973/1; do skupnega stičišča 814/2, 3973/2 in 373/1; od tega stičišča gre na izhodiščno točko na skrajnem severozahodnem robu 814/1; vse k.o. Ptuj.

2. Namenska raba

Območje je že več kot poldrugo desetletje namenjeno rekreacijsko-kopališki dejavnosti za potrebe mesta Ptuj in širše okolice. Ker so analize termalne vode nedvoumno dokazale njeno zdravilno vrednost, je pričel pridobivati na pomenu zdraviliški turizem. Celo pravladal je! In z uresničevanjem ambiciozno zastavljene zdraviliškega dela kompleksa Term (fizioterapija, termalna voda, nočitvene kapacitete, zeleni športi, drugo) je potrebno predlocirati nekatere, dosedaj nekoliko drugače zastavljene dejavnosti.

Tako je predvidena izgradnja

- nove fizioterapije in novega vodnorekreativskega centra s pripadajočo energetsko bazo,

- (nadaljevanje gradnje) apartmajskega naselja,

- izgradnja manjšega (ali manjših) hotelov višjih kategorij s specializirano ponudbo,

- teniške dvorane, ob obstoječih osmih zunanjih igriščih,

- javnega kopališča, saj se zaradi preoblikovanja Term v moderno zdravilišče predvsem stacioniranih gostov, že pojavlja problem organizacije mestnega javnega kopališča za populacijo Ptuj in okolico,

- parkirnih površin in transportnih poti (servisnih dovozov), povezave Term s centrom Ptuj, povezave posameznih športno-rekreativskih objektov ter vseh ostalih dejavnosti v območju kompleksa Toplic, kot tudi promenade.

Vse gradbene in druge posege je potrebno izvesti tako, da so v celoti podrejene zdraviliški, turistični, gostinski, kulturni ter drugi dejavnosti, ki že je oziroma bo locirana na območju ZN.

Obstoječe stanovanjske hiše (4) kot take ostajajo.

4. Usmeritve za urbanistično, arhitektonsko ter krajinsko oblikovanje

Veliko objektov je v prostoru že lociranih (bazeni, fizioterapija, bungalovi, vile, parkirišča, energetski objekti, poslovni center, dostopi, drugo). Zato je potrebno pri urbanistični zasnovi dodatnega programa te danosti že v celoti upoštevati. Coningi dejavnosti so v globalu že bili določeni (z dosedaj še veljavnim) zazidalnim načrtom. Kot dejstvo se je pojavila tudi nova obodna cesta in zahodni most.

Le-ta je od objektov zdraviliške dejavnosti odmaknjen borih 300 m, zato se bodo površine javnega (komunalnega) kopališča locirale med cesto na zahodni most, reko Dravo, Potjo v toplice in obstoječimi bazeni. Parkirne površine na to kopališče so na jugozahodni strani Poti v toplice. V celoti bo obdržan coning dejavnosti; obstoječ oziroma izbran tip pozidave naselja vil, nove fizioterapije, paviljona za pitje termalne vode, elementov promenade z osjo, uprto na Ptujski grad, ter drugimi, že obstoječimi rešitvami.

Morfologija zidanih objektov naj se iz predmetne obstoječe gradnje preko apartmajskega naselja počasi krepi (veča) proti promenadi, ob kateri bi bili največji objekti.

Dostopni del od Mlinske ceste (oziroma obveznice) naj se oblikuje še posebej pozorno s kvalitetnimi prostorskimi elementi.

Oblikovanje objektov in izbira materialov mora biti podrejena že izvedenim objektom oziroma krajevnim značilnostim (nakloni streh, propoci oken, kritina, lesene obloge, ometi, izbor barv, itd.).

Različnost posameznih objektov kompleksa ne sme biti tako velika, da bi bili le-ti med seboj izrazito kontrastni.

Oprema zunanjega prostora območja mora biti medsebojno usklajena. Za različne izbire prostora se morajo uporabiti različni tlaki. Ozelenitev prostora mora izpolnjevati predvsem avtohtono rastlinje. Goste zelene pregrade iz drevja se zasade proti večjim parkiriščem, cestam z mnogo prometa ter posameznimi programskimi sklopi.

Kioskovi ni dovoljeno postavljati!

Stojnice je možno postavljati le izjemoma in le začasno za dobo ene sezone.

4. Usmeritve za varstvo naravne in kulturne dediščine

Ni varovanih objektov in krajine. Možno je pričakovati arheološke najdbe, saj Terme mejijo neposredno na območje arheološkega režima I. stopnje, na jugu (Mitrej).

Ohraniti je potrebno kvalitetna obstoječa drevesa.

Pomemben je pogled na Ptujski grad, kot dominantno točko Ptuj.

V celoti mora biti poudarek na krajinski tipiki objektov in pozidave.

5. Usmeritve za varovanje in izboljšanje bivalnega okolja

Območje je namenjeno pretežno zdraviliški dejavnosti in torej kot tako mora biti dokaj izolirano od zunanjih vplivov.

Na novopredvidenem delu trase obvoznice (in zahodnega mosta) bo vpliv te trase na okolje povečan. Z ustreznimi varovalnimi ukrepi (ozelenitev in zasaditev) se negativni vplivi zmanjšajo.

Tudi v ostalih delih območja ZN je potrebno posvetiti pozornost predvsem hrupu. Ob športnih igriščih je treba predvideti primerne protihrupne ovire.

Ob reki Dravi je potrebno vzpostaviti primerne pogoje za razvoj obvodnega dogajanja, in to tako, da dosedanji ekosistem ne bo prizadet ali celo uničen.

Nasploh je zaželjeno veliko zelenja.

Osončenje območja Toplic je kvalitetno.

6. Promet

Osnovna cestna mreža (z izjemo zahodnega mostu s povezovalno cesto) je že izvedena. Do nadaljnjega, t.j. v tej fazi koncepta izgradnje Term bo javna obkanalska cesta Ptuj - Hajdoše še služila svojemu namenu, in bo predvidoma šele po letu 2000 nadomeščena z ustreznim obvoznico.

V sklopu mirujočega prometa je potrebno rešiti parkiranje ločeno za kopalniški del, za zdraviliški del in za zaposlene. Ob tem ločevanju pa je potrebno posebno pozornost posvetiti parkiranju v neposredni bližini posameznih enot ter prometno ureditev rešiti na tak način, da bo to omogočeno.

Mestni avtobusni promet bo imel končno postajo in obračališče v območju obstoječega avtokampa.

Dovozi k posameznim stanovanjskim družinskim hišam ostajajo, oziroma se lahko spremenijo, če ne pomenijo tako spremenjeni bistvenega poslabšanja za dosedanje uporabnike.

7. Komunalna infrastruktura

Potrebno je predvideti komunalni koridor, v katerem bo potekala večina komunalnih vodov in naprav. Praviloma bi naj bil levo in desno ob Poti v toplice.

Osnovni razvodi obstajajo, saj se uporabljajo za normalno funkcioniranje zdraviliškega kompleksa. Ali so obstoječi komunalni vodi zadostno dimenzionirani, bo ugotovila analiza potrebnih količin. Od le-te bo potem odvisna dinamika izgradnje novega omrežja.

Glede na potek obstoječih komunalnih vodov (elektrika, voda, kanalizacija, plin, PTT, KTV, drugo) in glede na izbrano tehnološko zasnovo novih in razširjenih objektov je potrebno za vse vode določiti najustreznejša mesta priključkov, ki bodo seveda usklajena z zahtevami pristojnih distributivnih organizacij.

Ogrevanje bo vročevodno. V območju naselja vil bo za ogrevanje uporabljen plin, v individualnih kuriščih.

8. Usmeritve za obrambo in zaščito prebivalstva

Zaklonišča so predvidena le, če to veljavni predpisi zahtevajo (ob tem ni zanemarljiva višina podtalnice).

Ukrepi za varstvo pred požarom in naravnimi nesrečami bodo v celoti upoštevani (določitev con za umik ob večjih nesrečah: morebitne poplave, požari, potresi, itd.).

9. Zmogljivosti območja

9.1. Obstoječi objekti v območju ZN:

- kopalniški objekt s pokritimi bazeni, fizioterapijo, gostinskim delom, zunanji bazeni,
- bungalovi,
- (prvi) objekti v naselju vil, skupaj s poslovno trgovskim centrom in apart hotelom,
- športna igrišča, zelene površine,
- avtokamp,
- parkirišča, prometnice,

- stanovanjske hiše/kmetije, gospodarska poslopja, pomožni objekti.

9.2. Predvideni objekti:

- širitev in adaptacija rekreacijskega centra,
- nova fizioterapija,
- promenada s pokrito kolonado,
- tempelj (paviljon) za pitje termalne vode,
- hoteli (več manjših - družinskih),
- nadaljevanje izgradnje naselja vil,
- parkirišča, prometnice,
- komunalno kopalnišče (3 bazeni, s servisnimi objekti),
- tehniška dvorana, dodatna igrišča,
- jahanje, gospodarski in pomožni objekti,
- ostali individualni objekti, za še neznanega investitorja, po njegovem programu in njegovem zemljišču.

Natančneje bodo kapacitete določene z zizidalnim načrtom.

5.2.19

P 11 - S 6/II Rabelčja vas - zahod (sprememba "Sever")

1. Meje območja in obodna parcelacija

V ureditvenem območju P 11 - S 6, ki meri 24,60 ha, določamo programsko zasnovo za manjšo enoto P 11 - S 6/II, ki meri 17,50 ha in je nadaljevanje zazidalnega načrta Rabelčja vas.

Zazidalni načrt obravnava del območja Rabelčja vas, ki leži severno od Ulice 5. prekomorske. Zajema zemljišča med podaljšano Volkmerjevo cesto, obstoječo občinsko potjo ob vznožju gričevja ter vrsto enodružinskih hiš ob Peršonovi ulici.

Izhodišče je severni rob Ulice 5. prekomorske. Območje P 11 - S 6/II predstavljajo meje parcel št. 585/2, 590/3, 592/1, 564/4, 564/5 in 564/1, proti navedeni ulici - parc. št. 585/3 (v nadaljnjem besedilu pomenijo kratice strani neba in številke parcel); meja med zelenico in pločnikom te ceste na odseku med 564/1 in uvozom s te ceste na 566/18, meje 566/18, 566/19 in 995/14 proti cesti 585/3; meje 995/14, 625/5 in 706/12 proti cesti 995/3; SV meja 706/12; meja 625/5 proti 625/1; meja 706/11 proti 625/1, cesti 995/3 in 706/5; meja 625/5 proti 625/4; meja 627/5 proti 627/1; SV meja 627/6; meja 995/8 proti 995/5 (občinska pot); SV meji 630/2 in 629/8; meja 632/4 proti 632/3; SV meja 631/2 proti 631/1; podaljšana linija te meje preko 631/2 in 632/4 do meje 633; linija preko 633 vzporedna z JZ mejo 633 do JV meje 633 proti 632/4; linija preko 632/4 vzporedna z JZ mejo 632/4 do meje 635/3; linija preko 635/3 do točke na meji s 640/2, ki je 6,0 m oddaljena od 1005 (občinske poti); linija preko 640/2 do točke preloma meje proti 640/1; SV meja 640/2 proti 640/1; meji .252/2 proti .252/1 in 996/1 (Peršonova ulica); meja občinske poti 1005 proti tej ulici, .251 in 613/1, JV meje 613/5 (proti 613/1), 613/6, 613/7, 611/3, 611/13, 609/4, .166/2, 600/2 proti 600/1; meja 598/5 proti 600/1; meja 598/7 proti 598/1, 598/6, 996/1 (= Peršonova ulica) in 598/8; dalje JV meje 597/4, 596/2 proti 596/1; 590/3 proti 590/1; 595/4 proti 590/2 in 585/2; vse k.o. Krčevina pri Ptuj.

3. Namenska raba

Nadaljuje se dograjevanje stanovanjske soseske s pretežno blokavno pozidavo na območju nekdanje primestne vasi.

Osrednji del območja ZN je - le s primarno mestno cesto ločeno - sicer direktno nadaljevanje obstoječe pozidave s stanovanjskimi bloki.

Namenjeni so istovrstni pozidavi (11 do 13 blokom s približno 450 do 520 stanovanji) ter dejavnostim skupnega pomena za sosesko in širše območje mesta; to so glavna prometnica območja, na dveh mestih razžirjena v trg, poslovno-prodajne dejavnosti v pritličjih blokov in prizidkov blokov, poslovno-trgovski center s cca 5.000 m² površine ter dvojje večjih igrišč za otroke in športne igre.

Vzhodni pas območja ZN, ki meji na vrsto prostostojećih enodružinskih hiš ob Peršonovi ulici, se nameni skupno 56 individualnim poslovno-stanovanjskim vrstnim hišam, vzgojno-varstveni ustanovi za 125 otrok, parkirišču za ca 170 vozil in dvema garažnima hišama, na vstopu v sosesko, vsaki za 84 vozil.

Zahodni pas območja, ki meji na mestno vpadnico in preko meje na obsežne njivske površine, plansko namenjene za zeleno-rekreacijsko območje mesta, se nameni 30 individualnim vrstnim verižnim hišam, 4 stanovanjskim blokom s približno 90 stanovanji, parkiriščem za skupno cca 260 vozil in garažni hiši, na vstopu v sosesko, za 84 vozil.

Severni oziroma mejni pas območja, ki meji na pobočju gričevja, se nameni obodni povezovalni cesti in ob njej nanizanim parkiriščem s skupno cca 155 parkirnimi mesti.

V poslovnem delu stanovanjskega objekta so lahko samo mirne in ekološko neoporečne dejavnosti.

V že pozidanem delu območja ZN (kare c) se ohranjajo dosedanje prevladujoče rabe objektov in zemljišč. Dopušča se spreminjanje namembnosti stanovanjskih in poslovnih prostorov v poslovne oziroma drugovrstne poslovne, vzgojno-varstvene, klubske in podobno, pod pogojem, da te dejavnosti niso moteče za stanovanjsko okolje.

Pri spreminjanju namembnosti imajo praviloma prednost prostori v pritličjih. V etažah blokov, ki so nad pritličji, druge dejavnosti ne smejo imeti večje frekvente obiskov strank in ne smejo biti hrupnejše, kot je s predpisi dopuščeno v čistih stanovanjskih okoljih. Skupne prostore stanovanjskih blokov se na dopušča spreminjati v prostore za druge dejavnosti.

Pri adaptacijah se ne dopušča spreminjati fasadne elemente v posamični etaži, temveč le v celotnem vertikalnem fasadnem pasu.

3. Usmeritve na urbanistično, arhitektonsko in krajinsko oblikovanje

Glavna komunikacija že pozidanega dela soseske se podaljša skozi vse območje ZN tako, da se ohrani njena usmerjenost proti gradu. Pravokotno in vzporedno na to smer se grade ostale komunikacije. Ob poslovno-trgovskem centru se uredi glavni trg soseske.

Stavbe se praviloma postavijo pravokotno na smer glavne komunikacije, kar je tudi

separacija, betonarna ▲ PUP".

V točki 5.1.16., t.j. na območju KS Kirdričevo se spremeni tabela tako:

- da se za predzadnjo vrsto doda nova vrsta, ki glasi:

"I¹⁾ ▲ Gerečja vas ▲ 40,00 ha ▲ za posebne namene ▲ PUP".

V točki 5.1.17., t.j. na območju KS Dolena se spremeni tabela tako:

- da se za predzadnjo vrsto dodata novi vrsti, ki glasita:

"P 7 ▲ reka Dravinja ▲ - ▲ MHE ▲ PUP

P 8 ▲ reka Dravinja ▲ 2,00 ha ▲ MHE, rekreacija ▲ PUP".

V točki 5.1.18., t.j. na območju KS Videm pri Ptujju, se spremeni tabela tako:

- da se za predzadnjo vrsto dodajo nove vrste, ki glasijo:

"P 3 ▲ reka Dravinja ▲ 2,50 ha ▲ MHE, rekreacija ▲ PUP

P 4 ▲ reka Dravinja ▲ - ▲ MHE ▲ PUP

P 5 ▲ reka Dravinja ▲ - ▲ MHE ▲ PUP

P 6 ▲ reka Polskava ▲ - ▲ MHE ▲ PUP

P 7 ▲ reka Polskava ▲ - ▲ MHE ▲ PUP".

V točki 5.1.19., t.j. na območju KS Majšperk, se spremeni tabela tako:

- da se za predzadnjo vrsto doda nova vrsta, ki glasi:

"P 2 ▲ reka Dravinja ▲ - ▲ MHE ▲ PUP".

V točki 5.1.20., t.j. na območju KS Ptujjska Gora, se spremeni tabela tako:

- da se za predzadnjo vrsto dodata novi vrsti, ki glasita:

"P 1 ▲ reka Dravinja ▲ - ▲ MHE ▲ PUP

P 2 ▲ reka Dravinja ▲ - ▲ MHE ▲ PUP".

V točki 5.1.21., t.j. na območju KS Podlehnik, se spremeni tako:

- da se za 5. vrsto doda nova vrsta, ki glasi:

"R 1 ▲ Dežno ▲ 20,00 ha ▲ ribnik, igrišča, gost. objekt ▲ PUP".

V točki 5.2. Prostorsko izvedbeni načrti, se dodajo za zadnjo alinejo nove:

- P 8 - I 1 ▲ Baročni dvorec Dornava s parkovnim kompleksom - UN

- P 11 - R 8 ▲ Spominski park na starem ptujjskem pokopališču - ZN²⁾

- P 11 - S 14/II ▲ Budina-Brstje - ZN (sprememba)

- P 11 - R 4/II ▲ Toplice - ZN (sprememba)

- P 11 - S 6/II ▲ Rabelčja vas - zahod - ZN (sprememba "Sever")

- P 11 - S 6/III ▲ Rabelčja vas - zahod - ZN (sprememba "Breg")

Za točko 5.2.14. se dodajo naslednje točke:

5.2.15.

P 8 - I 1 Baročni dvorec Dornava s parkovnim kompleksom

1. Lega

Baročni dvorec s parkom leži v kraju Dornava, 7 km vzhodno od Ptujja. Dvorec s parkom je prav gotovo eden najpomembnejših kulturnih spomenikov v Sloveniji (opredel-

jen kot spomenik oblikovane narave oziroma kulturni spomenik).

2. Meje ureditvenega načrta:

Meja ureditvenega načrta zajema cesto z drevoredom na parcelah št. 759/3, 802/5 in 759/2, proti severu prečka cesto št. 802/1 in poteka proti zahodu in nato proti severu po robu parcel št. 77/5, 77/3 in 77/2, ki jo še proti vzhodu prečka tudi parc. št. 4/1. Na parc. št. 75/4 se obrne proti jugu in poteka proti vzhodu po severnem robu parcele št. 77/3. Proti severovzhodu poteka po severozahodnem robu parc. št. 70/3, .10/2, 69/3, 120/4, 120/10, preko ceste s parc. št. 818 do stare struge Pesnice in ob njej proti vzhodu in nato proti jugu dalje po vzhodnem robu parcel št. 102/2, 120/3, 69/1, .6/1 in 70/3.

Meja poteka naprej proti vzhodu in nato proti jugu ob parcele s parc. št. 1/1 in 1/2 do ceste s parc. št. 802/1, dalje ob njej in nato preko ceste do začetka meje.

Vse navedene parc. št. so k.o. Dornava.

3. Namenska raba

Obravnano območje obsega: baročni dvorec, baročni park, angleški park in vplivno območje kompleksa.

a) Baročni dvorec je močno načel zob časa. Do sedaj je z njim upravljal Zavod dr. Marjana Borštnarja Dornava, ki ga bo v nekaj letih izpraznil. Potem bo dvorec namenjen za muzejsko, knjižničarsko, študijsko in razstavno dejavnost.

b) Originalno sliko baročnega parka dobimo iz francisejskega katastra iz leta 1824. Osnovna kompozicija celotnega parka je določena s štirimi sakralnimi figurami v obliki osnega križa v smeri sever - jug in vzhod - zahod. Park je treba vrniti v prvotno obliko. Bodoča raba je baročni park.

c) Angleški park se nahaja zahodno od baročnega parka in je močno degradiran.

Bodoča raba je angleški park.

4. Tehnološki pogoji in omejitve:

Celotno območje (dvorec, baročni park, angleški park, drevored) je varovano kot spomenik oblikovane narave oziroma kulturni spomenik. Pri obnovi se morajo upoštevati najstrožji režimi varovanja, tako, da ostanejo spomeniške lastnosti objektov neokrnjene. Vsi posegi morajo upoštevati prvine poslopja kot zunanost, značaj stavbnih mask, dvorišče, oboke, tloris prostorov, štukature, poslikave, grajska kapela, viteška dvorana in drugi. Prav tako se obnove vse grajene prvine (plastike, portali, stebri, vrata). Rušijo se tudi objekti izven dvorca in sicer: objekt na zahodni strani s katerim je prekinjen zid, zaprte grede južno od oranžerije, vse barake severno od angleškega parka.

5. Komunalna infrastruktura

a) Vsi objekti so priključeni na javni vodovod. Namembnost dvorca narekuje največjo možno zagotovitev požarne zaščite, zato bo potrebno nadomestiti dodatno številno hidrantov.

b) Kanalizacija je v slabem stanju in jo je potrebno obnoviti.

c) Električno predvidoma ne bo potrebno re-

konstruirati. Prav tako ne bo potrebno povečati moči trafo postaje. Na celotnem območju ureditvenega načrta je potrebno kablariti električne vode. Dovozno pot, parkirišče in dvorec je potrebno primerno osvetliti.

d) Čez obravnavno območje poteka medkrajevni PTT prosti vod KATV Dornava - Juršinci, ki mora biti na območju ureditvenega načrta kabliaran.

6. Usmeritve za krajinsko, urbanistično in arhitektonsko oblikovanje

Ker je celotno območje zavarovano kot spomenik oblikovane narave oziroma kulturni spomenik, je potrebno upoštevati najstrožji režim varovanja in avtentičnosti. V neposredni bližini kompleksa ureditvenega načrta moramo preprežati širitev naselja. Na obdelovalnih kmetijskih površinah se morajo gojiti le poljščine, ki s svojo višino ne bi konkurirale baročnemu kompleksu.

7. Faznost

Območje ureditvenega načrta se bo obnavljalo v dveh fazah. Prva faza obsega prenovu dvorca in ožjega dela baročnega parka. V drugi fazi se prenove angleški park in gozdni del parkovnega kompleksa. Na novo se postavijo sakralne figure in s tem vspostavimo osnovno kompozicijo zasnove.

5.2.16

P 11 - R 8 Spominski park na starem ptujjskem pokopališču

1. Meja območja in obodna parcelacija

Površina ureditvenega območja P 11 - R 8 meri cca 1,19 ha.

Mejo območja ureditvenega načrta predstavlja obstoječ pokopališki zid/ograj, z dodatnim polkrožnim platojem s spominskim obeležjem, ob zahodni (zunanji) ograji.

Obodna parcelacija poteka od glavnega vhoda (Tiha ulica) proti jugozahodu, do vogala pokopališke ograje, se tu obrne proti severozahodu, poteka ves čas ob ograji do njenega naslednjega presečišča na skrajni zahodni točki območja. Dalje poteka ponovno ob pokopališki ograji, vse do stičišča s parc. št. 171/5, zajema v polkrogu to celotno parcelo, in ponovno poteka ob ograji do njenega skrajnega severnega vogala. Meja še vedno poteka ob pokopališki ograji proti jugovzhodu in nato proti jugozahodu, vse do začetnega/izhodiščnega položaja ob glavnem vhodu.

Območje P 11 - R 8 zajema naslednje parcele, vse k.o. Ptuj:

171/5, 598, 599, 600, 601, 602 in 603.

2. Namenska raba

Ureditveni park "Spominski park na starem ptujjskem pokopališču" obravnava del severozahodnega območja mesta Ptujja. To območje je bilo še do konca 60-tih let na sami periferiji mesta Ptujja. Potem je nagla rast mesta onemogočila načrtovano rast pokopališča, in v letu 1977 so bili tu zadnji pokopi.

¹⁾ institucija

²⁾ zazidalni načrt

Celotno območje starega ptujskega pokopališča je namenjeno ureditvi spominskega parka. Že obstoječ prostor s tem dobiva nov značaj in funkcijo, ter povečuje zelene površine mesta, kar pa ne sme iti na rovaš prvotne vsebine.

Tako bi v tem parku

- uredili obeležje heroju Jožetu Lacku,
- predstavili spomin na zaslužne Ptujčane in druge osebnosti, pomembne za Ptuj, ter
- poudarili splošno ureditev prostora.

3. Usmeritve za urbanistično, arhitektonsko in krajinsko oblikovanje

Ob zagotovljenih dostopih v park bi naj bil v celoti izločen promet (pešcev in drugih), ki pomeni le skrajšano komunikacijo center mesta - srednja šola.

Parku, z vsem spoštovanjem do prvobitnosti ohranjenega pokopališča, je potrebno zagotoviti svojo funkcijo; tako dodatnim zelenim površinam v mestu, kot tudi informacijo o na tem mestu pokopanih osebnosti.

Vendar mora biti oblikovanje objektov in drugih posegov v prostor, ter izbira materialov podrejena sedanjemu namenu in značilnostim. Zato mora snovalec posega(ov) s prefinjenim občutkom uskladiti obstoječe z novo funkcijo parka.

Med potmi na pokopališču se bodo oblikovala večja polja. V teh poljih se bodo postopoma opuščali grobovi. Na tiste večje površine, ki se bodo pri tem oblikovale in bodo to tudi dovoljevale, bodo zasejana drevesa in grmovnice. Takih polj je trenutno malo; po predvidevanjih jih bo sčasoma več.

4. Usmeritve za varstvo naravne in kulturne dediščine

Pri zasnovi (in tudi pred/pri izvedbi) morajo biti v celoti upoštevane zahteve pristojnega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.

5. Usmeritve za varovanje in izboljšanje bivalnega okolja

Območje bo pretežno parkovno, z delom javnega programa (že obstoječa javna obeležja). Obstoječi in predlagani program zato zahteva mirno/nehrupno in ekološko neoporečno dejavnost. Predlagano je varovanje/zaklepanje parka v nočnem času.

Zahtevano je mnogo zelenja.

Osončenje je izredno kvalitetno.

6. Promet

Območje se navezuje na primarno cestno omrežje soške RVZ (na Volkmerjevo cesto in na Peršonovo ulico) ter je glavni vhod s Tihe poti.

Notranje komunikacije tvorijo peš pot, ki so praviloma namenjene sprehajalcem, obiskovalcem ter morebitnemu urgentnemu prometu.

V celoti in dokončno je potrebno kvalitetno rešiti povezavo SŠC - središče mesta.

7. Komunalna infrastruktura

Trasa vodovoda in kanalizacije (morebitne javne sanitarije?) je/bo speljana ob primarnih cestnih povezavah, z upoštevanjem obstoječih sistemov.

Pri snovanju razsvetljave obeležij bi naj bili upoštevani njeni tudi morebitni moteči vplivi na zunanja območja.

8. Usmeritve za obrambo in zaščito prebivalstva

Zasnova te ureditve bo reševana skupaj s preostalim območjem tega predela mesta, in v skladu s predpisi.

9. Zmogljivost območja

9.1. Obstoječi objekti v območju obravnavnega UN:

Potrebna je predhodna inventarizacija vseh grobov, njih ovrednotenje in končno odločitev o morebitnem posegu.

9.2. Novi objekti

Vsi morebitni novi objekti so podrejeni osnovnemu namenu območja - spominskemu parku.

5.2.17.

P 11 - S 14/II Budina - Brstje

1. Meje območja in obodna parcelacija

Ureditveno območje S 14/II Budina meri cca 4,26 ha in je del celotnega območja S 14, ki meri 43,08 ha. Manjša enota z oznako S 14/II je nadaljevnaja že sprejetega zazidalnega načrta iz leta 1970.

Območje omejujejo:

(Izhodišče je poligonska točka št. 3 na severnem robu območja, ob Belšakovi ulici).

Od točke št. 3 poteka meja proti vzhodu do stičišča s parcelo .125/2, nato pa zahodnih robovih parcel .125/2, 789/3 in 789/2, dalje po južni meji parcele 789/2, do skupnega stičišča s parcelo 789/6 proti severu, do stičišča skupnega stičišča s parcelo 789/6 proti severu, do stičišča z zamišljenim podaljškom meje med parcelama 789/7 in 790/36, dalje po severni in vzhodni meji parcele 789/7, potem po meji med parcelo 790/3 in 749/4 ter 790/4 in 749/4, dalje po severni meji parcele 763/1 do stičišča s parcelo 790/12 (ki je pri vzhodnem robu parcele 839 - Kerenčičeva ulica).

Tu se meja obrne proti jugu oziroma jugozahodu in poteka v ravni črti do stičišča s severno mejo parcele 758 (pri poligonski točki št. 27 in ki ga dobimo s podaljškom vzhodne meje parcele 758, pri točki št. 27). Dalje poteka meja po vzhodnem robu parcele 758, vse do zamišljenega podaljška te meje proti jugu s skupnim stičiščem parcel 756, 757 in 758. Nato tvori mejo območja vzhodni rob parcele 756, proti jugu do stičišča z mejo ceste Ptuj - Varaždin (Ormož), potem po tej proti zahodu v dolžini cca 10,00 m, nakar se meja ponovno obrne, proti severu in poteka vzporedno z mejo parcel 756 in 757 ter od nje oddaljena 10,00 m, do skupnega stičišča parcel 756, 761/12 in 760/2.

Od tu poteka meja dalje proti zahodu, tvorijo pa jo južni oziroma delno zahodni robovi parcel 761/12, 761/11, .117, 750/9, 750/8, 750/1 in dalje 747/6, 747/5, 747/1, 741/2, 741/3 in 741/4. V podaljšku jugozahodne meje parcele 741/4 seka peš pot (= parcela 739/2), do stičišča parcel 737/31 in 737/32.

Meja poteka dalje po zahodnem robu parcele 737/38 do konca te parcele. Nato se obrne proti vzhodu in zajema severne meje parcel

737/38, 737/41, 739/1, 739/6.

Zajema tudi celotno parkirno površino, ki je sestavni del parcele 739/5 in nato poteka proti severovzhodu po meji med parcelama 739/5 in 739/8 ter 739/7 in 739/8. Od tud poteka proti severu, po vzhodnem robu parcel 739/4 in 788/1, do stičišča s parcelo 828/1 (= Belšakova cesta). Nato po južnem robu te ceste proti vzhodu, do začetnega izhodišča, poligonske točke št. 3.

2. Namenska raba

Območje leži v sredini stanovanjskega naselja Budina oziroma Brstje, med Belšakovo ulico in cesto za Ormož. Na celotnem območju S 14 je razpršenih kar nekaj poslovnih objektov in obrtnih delavnic. V neposredni bližini obstaja še otroški vrtec in objekt Doma krajanov. Obravnavano območje je namenjeno izgradnji prostostojajočih (ali tudi vrstnih verižnih) enodružinskih stanovanjskih hiš, predvidoma z gostoto pozidave od 70 do 120 prebivalcev (skupno do 45 objektov). Kapacitete so orientacijske in bodo natančno določene z zazidalnim načrtom.

Načeloma je možno v posameznem stanovanjskem objektu del etaže uporabiti za poslovne prostore, in to le za mirne in ekološko neoporečne dejavnosti.

3. Usmeritev za urbanistično, arhitektonsko in krajinsko načrtovanje

Objekti so prostostojajoči, locirani praviloma v vogalni del stavbišča. Parcele so velikosti cca 600 m². Atrijski tip pozidave pri taki parcelaciji praviloma ni izvedljiv, ker ne omogoča zadostnih medsebojnih odmikov objektov. Kleti zaradi visoke podtalnice niso predvidene, hiše pa naj bodo pritrilčne ali enonadstropne, z možnostjo izkoristitve podstrešja. Garaža za osebni avto je v sklopu objekta. Postavljanje gospodarskih objektov in samostojnih garaž ni predvideno.

Oblikovanje objektov in izbira materialov mora biti podrejena krajevnim značilnostim (nakloni streh, proporci oken, opečna kritina, les, omet, itd.). Zazelenitev mora biti z avtohtonimi drevesnimi vrstami sadnega in drugega drevja.

4. Usmeritve za varstvo naravne in kulturne dediščine

Ni varovanih objektov in krajine. Ohraniti je potrebno kvalitetna obstoječa drevesa. V celoti mora biti poudarek krajinski tipiki objektov in pozidave.

5. Usmeritve za varovanje in izboljšanje bivalnega okolja

Območje bo stanovanjsko, z neposredno bližino javnega programa (vrtec). Predlagani program zahteva nehрупno (mirno) okolje in dovoljuje le ekološko neoporečno dejavnost. Potrebno je mnogo zelenja. osončenje je kvalitetno.

6. Promet

Obstoječa Belšakova ulica je glavna napajalna pot za območje. Predvideva se tudi navezava podaljšane Kerenčičeve ulice na Ormoško cesto.

Notranje komunikacije tvorijo tri vzporedno potekajoče ulice, ki se navezujejo na podaljšano Mladinsko in Kerenčičevo ulico. Te

vzporedno s plastnicami. Individualne poslovno-stanovanjske hiše se locirajo v smeri, vzporedni Peršonovi ulici.

Poslovno-trgovski center se mora oblikovati kot centralni objekt s prevladujočimi usmeritvami slemen in fada vzporedno glavni komunikaciji oziroma pravokotno nanjo. Odpirati se mora proti glavnemu trgu in se nanj prostorsko navezovati.

Nizi stanovanjskih blokov oziroma samostojno stoječi stanovanjski bloki se postavijo na takih razdaljah, da so glede na ustaljene sanitarne standarde notranji prostori ustrezno osončeni. Zahtevana je dvostranska orientacija stanovanj. Soseska se zaključuje z novo prečno cesto na vznožju gričevja in trgom na križišču te ceste in glavne komunikacije. Na ta trg se za zaključek glavne osi soseske postavi ustrezen prostorski element, ki tudi s svojimi višinskimi gabaritom ta zaključek označuje.

Stanovanjski bloki, locirani bliže centru soseske imajo pred pritlično etažo še do 3 nadstropja in podstrešja so izkoriščena za stanovanje. Smejo se pokleto s kletjo v eni ali praviloma dveh etažah, s tem da je gornja kletna etaža namenjena garažiranju.

Klet lahko presega tlorisni gabarit bloka samega. Vhod v kletno garažo se nadkrije in mora biti v slučajih, ko so stanovanjski bloki v istih vrstah, skupne za dve bloka.

Poslovno-trgovski center se mora tako strukturirati, da (ob velikem merilu soseske v oblikovanju glavnih gnot) v mikroambientih upošteva merilo pešca na zunanjih in notranjih komunikacijah. Oblikovanje tega objekta se mora skladati oziroma mora izhajati iz tradicionalnega regionalnega oblikovanja velikih objektov.

Strehe vrstnih stavb morajo biti simetrične dvokapnice s slemenimi vzporednimi smeri vrste. Strehe stanovanjskih blokov, poslovnih prizidkov, VVU in garažnih hiš, morajo biti v večjem delu simetrične dvokapnice s slemenimi, vzporednimi daljši tlorisni stranici posamičnega objekta. Nad krajnimi stranicami se stavbe lahko zaključujejo s strešino prečno na streho večjega dela stavbe ali z večkapno strešino.

Strehe nad vzhodnimi, središnjimi ali drugimi poudarjenimi deli, stavb ter strehe nad, iz glavnih enot izstopajočimi kubusi, se dopuščajo prekrivati s posebno oblikovanimi strehami.

Različnost posameznih objektov istega tipa in iste osnovne namembnosti ne sme biti tako velika, da bi si postali izrazito kontrastni.

Oprema zunanjega prostora mora biti medsebojno usklajena. Ozelenitev prostora mora predstavljati predvsem avtohtono rastlinje. Goste pregrade iz dreva in grmovja se zasade proti večjim parkiriščem, cestam z mnogo prometa in večjima športnima igriščema ter med stanovanjskimi bloki in individualnimi hišami.

Trg in glavna komunikacija se intenzivno urbano in hortikulturno opremijo.

Kioske postavljati ne bo dovoljeno.

4. Usmeritve za varstvo naravne in kulturne dediščine

Ni varovanih objektov in krajine. Ohraniti je potrebno kvalitetna obstoječa drevesa. V celoti mora biti poudarek na kontinuiteti pozidave soseske, in ob tem oblikovanje objektov in streh ter izbira materialov, skladno s tradicionalno regionalno gradnjo.

5. Usmeritve za varovanje in izboljšanje valnega okolja

Območje bo prevladujoče stanovanjsko, z delom javnega programa za funkcioniranje soseske. Predlagani in že obstoječi program zahteva mirno (nehrupno) ter ekološko neoporečno dejavnost. Zahtevano je veliko zelenja. Proti jugo rahlo padajoče pobočje ima zelo kvalitetno osončenje.

6. Promet

Še nadalje je potrebno uveljavljati zamisel o obodnih cestah območja, o osnovni komunikaciji (peš poti) v smeri sever - jug ter garažiranju vozil (garažne hiše ali tudi kleti stanovanjskih blokov).

Osnovna prometna mreža je nastavljena. Ob glavnih in napajalnih cestah morajo biti vsaj enostranski pločniki.

Peš poti morajo biti uporabne tudi kot intervencijske, zato široke vsaj 3,5 m in s predpisano nosilnostjo. Prečne povezave se, po spontani vzpostavitvi, utrdijo s travnimi ploščami.

7. Komunalna infrastruktura

Komunalni vodi potekajo striktno v zemlji. Prostozačni vodi niso dovoljeni.

Večji objekti (npr. transformatorske postaje, razdelilne omarice, itd.) se morajo postavljati nevpadljivo; praviloma v sklopu z drugimi objekti in maskirani z zelenjem. Vodovodno omrežje je priljučeno na II. tlačno cono in mora upoštevati predpisano razmestitev hidrantov.

Kanalizacija padavinskih vod naj bi, če je le mogoče, potekala posebej, ločeno od fekalnih vod. Za le-te pa se zgradi kanalizacija v vodotesni izvedbi in se preko kanalizacije sosednjih območij naveže na mestno čistilno napravo.

Potrebno je zgraditi nove transformatorske postaje (skupno 4) in jih medsebojno povezati, tako jih bo možno dvostransko napajati. V skladu z napredovanjem gradnje bo potrebno širiti tudi telefonsko omrežje, javno razsvetlavo in KTV omrežje.

Le tako bo možna priključitev vseh objektov na obstoječe oziroma dopolnjene komunalne vode in naprave.

Blokovne in javne stavbe soseske se priključijo na vročevod in nizkotlačni plinovod. Individualne hiše oziroma posamični nizi takih hiš se lahko priključijo le na enega od obeh ogrevalnih virov. Vročevod se vodi v kineti pod zelenico blizu cest in se napaja iz obstoječe kotlarne soseske.

8. Usmeritve za obrambo in zaščito prebivalstva

Za specifično požarno bolj obremenjene objekte se morajo glede odmikov in načina gradnje upoštevati posebni tehnični predpisi.

Zaklonišča so predvidena le, če to veljavni predpisi zahtevajo (obstoja poseben občinski odlok).

9. Etapnost gradnje

Celotno gradnjo soseske je smotrno končati v razumno določenem terminu, ob upoštevanju funkcionalno pogojenega zaporedja del (ceste - infrastruktura - objekti).

Pri blokovni gradnji bo verjetno nastopilo obdobje stagnacije, tako, da bodo pri nekaterih daljših blokih grajene sočasno dve ali največ tri lamele.

Pri individualni vrstni zazidavi bi bilo najprimerneje pričeti z gradnjo prvega niza v zahodnem delu soseske.

Poslovni objekti, garažne hiše ter ostalo pa bo grajeno v skladu s finančnimi pokazatelji.

10. Zmogljivost območja

Kapaciteta območja za posamezne dejavnosti:

- blokovne enote

- število objektov 14 do 17

- število stanovanj 520 do 610

- število prebivalcev 1500 do 1775

- individualni objekti

- število objektov 86

- število stanovanj 86

- število prebivalcev 385

- poslovno trgovski center

- predvidena površina 5.100 m²

- število zaposlenih 100 oseb

- poslovno prodajne dejavnosti v prizidkih blokov

- predvidena površina 810 m²

- število enot 3

- individualne poslovno-stanovanjske vrstne hiše (1/2 pritlične etaže)

- predvidena površina 3.100 m²

- število enot 56

- garažne hiše (tripleks)

- število parkirnih mest 250

- VVO

- prostori za cca 125 otrok

Kapacitete območja so orientacijske in bodo natančno določene z zazidalnim načrtom.

5.2.20

P 11 - S 6/III Rabelčja vas - zahod ("Breg")

1. Meje območja in obodna parcelacija

V ureditvenem območju P 11 - S 6, ki meri 24,60 ha, določamo programsko zasnovano za manjšo enoto P 11 - S 6/III, ki meri 4,67 ha in je nadaljevanje zazidalnega načrta Rabelčja vas (površina: južni del cca 2,28 ha in severni del cca 2,39 ha).

Zazidalni načrt RVZ "BREG" obravnava del območja Rabelčje vasi, ki leži severno od obstoječe občinske poti (ki je meja sosednjega območja P 11 - S 6/II "SEVER"), med Peršonovo ulico (izvzetih nekaj individualnih hiš na zahodni strani) in na severu oziroma severozahodu gozdno mejo. Območje ima obliko nepravilnega trikotnika in se dokaj strmo vzpenja.

Meje območja: izhodišče je skupna meja z delom območja P 11 - S 6/II. Predstavlja jo severovzhodna meja parcele št. 631/2 proti

631/1 kot linija začetne smeri (v nadaljnjem besedilu pomenijo številke zemljiških parcel); podaljšana linija te meje preko 621/2 in 632/4 do meje 633; linija preko 633 vzporedna z jugozahodno mejo 633 do jugovzhodne meje 633 proti 632/4; linija preko 632/4 vzporedna z jugozahodno mejo 632/4 do meje 635/3; linija preko 635/3 do točke na meji s 640/2, ki je 6,0 m oddaljena od 1005 (občinske poti); linija preko 640/2 do točke preloma meje proti 640/1; tu se meja obrne proti severu in poteka po vzhodnih mejah 640/2 proti 640/1, 637/13 proti 637/3; dalje meja 635/3 proti 635/2 (tudi s prelomom meje proti vzhodu); meja 637/11 proti 637/9 in 996/1 (= Peršonova ulica); tu se ponovno obrne proti severu in poteka po zahodni strani Peršonove ulice 996/1 proti mejam 637/10 in 637/5; tu se obrne proti zahodu in poteka po severnih mejah 637/5, 637/3 ter vzhodni in severni meji 693 in 696/1; tu se meja obrne proti jugu in poteka po meji 696/1 proti 691/3; se ponovno obrne in poteka sedaj proti jugozahodu med 632/2 in 691/3, vse do točke preloma le-te proti zahodu; s točke tega preloma poteka meja v podaljšani liniji v približno isti smeri na skrajni severni vogal 632/4; dalje po zahodni meji 632/4 proti 632/2; meji 632/1 proti 691/4; meji 632/4 proti 691/4, 631/1 in 631/2, in to do izhodiščne točke območja; vse k.o. Krčevina pri Ptuj.

2. Namenska raba

Celotno območje je namenjeno pozidavi s enodružinskimi stanovanjskimi hišami.

Na spodnjem, južnem delu območja je predvidena pozidava s atrijskimi hišami večje gostote in z relativno skromno površino stavbnih parcel (število objektov do 25).

Na spodnjem delu je torej poudarek na gostoti pozidave (min. 120 oseb/ha).

Na gornjem, severnem delu območja ZN je bistveno nižja gostota pozidave (do 50 oseb/ha), kar pa pomeni višjo ceno zemljišča in celotne komunalne opreme. Tudi objekti so razkošnejši (število objektov do 15).

Poslovni prostori v tem območju niso predvideni.

3. Usmeritve za urbanistično, arhitektonsko in krajinsko oblikovanje

Ob zagotovljenih dostopih mora biti v zgornjem delu območja dosežena visoka kvaliteta bivanja. Le-to dosežemo z najoptimalnejšo postavitevijo objekta za zemljišče (površina zemljišča vsaj 1000 m²), kjer izločimo vpliv sosednjega objekta, zagotovimo intimnost, uveljavimo zračnost in osončenost ter zagotovimo razgled.

Spodnji del območja pa ima nekoliko ugodnejšo lego za dostopnost, nekaj cenejšo komunalno opremo in enako kvalitetno osončenje.

Objekti so praviloma pritlični, z možnostjo izkoristitve podstrešja za stanovanjske prostore. Ena ali več garaž so v sklopu objekta. Samostojnih garaž ali gospodarskih objektov pri tako visokem bivalnem standardu pač ni možno postavljati.

Tip zazidave so atrijske hiše; v spodnjem delu obvezne, v zgornjem zaželene.

Vendar mora biti oblikovanje objektov in izbira materialov podrejena krajevnim značilnostim (slemenitev in nakloni streh, proporci

oken, strešna kritina in strešne okenske hišice, lesene obloge, ometi, itd.).

Zazalnitev med posameznimi objekti mora biti intenzivna.

4. Usmeritve za varstvo naravne in kulturne dediščine

Ni varovanih objektov in krajine. V celoti mora biti spoštovano načelo krajinske tipike objektov in ozidave.

Območje je na gričevju, ki obdaja mesto na severu. Vidno je skoraj z vsakega dela Ptuja (in obratno), zato tudi taka atraktivnost lokacije.

5. Usmeritve za varovanje in izboljšanje bivalnega okolja

Območje je pretežno stanovanjsko, z delom javnega programa (že obstoječ gostinski lokal). Predlagani in obstoječi program zato zahteva mirno (nehrupno) in ekološko neoporečno dejavnost. Potrebno je mnogo zelenja. Osončenje je izredno kvalitetno.

6. Promet

Območje se navezuje na primarno cestno omrežje soseske (t.j. obodna cesta blokovne pozidave) in na Peršonovo ulico.

Notranje komunikacije tvorijo ulice, ki so obenem tudi peš poti, saj so namenjene samo lokalnemu in interventnemu dovozu.

7. Komunalna infrastruktura

Trasa vodovoda in kanalizacije je/bo speljana ob primarnih cestnih povezavah, z upoštevanjem obstoječih sistemov.

Potrebno bo zgraditi sekundarno telefonsko omrežje, KTV in (predvidoma) tudi transformatorsko postajo.

Tako bo možna priključitev vseh objektov na obstoječe oziroma dopolnjene komunalne vode in naprave.

Sistem ogrevanja bo z individualnim kuriščem; po možnosti s plinom.

8. Usmeritve za obrambo in zaščito prebivalstva

Zasnova te ureditve bo reševana skupaj s preostalim območjem Rabelčja vas - zahod, in v skladu s predpisi.

9. Zmogljivost območja

9.1. Obstoječi objekti v območju obravnanega ZN:

- 1 gostinsko-stanovanjski objekt
- 3 individualne stanovanjske hiše, s pomožnimi objekti.

9.2. Novi objekti:

- Število individualnih hiš:
 - spodnji del območja: 26 objektov (oznaka A1 do A26)
 - zgornji del območja: 14 objektov (oznaka, skupaj z obstoječimi B1 do B16).

3. člen

Spremeni se tabela št. 8: Spremembe v strukturi površin v obdobju 1988 - 1994, tako, da se zmanjšajo površine 1. območja kmetijskih zemljišč za 13,03 ha, 2. območja kmetijskih zemljišč za 0,34 ha, gozdov za 20,55 ha in nerodovitnih površin za 16 ha. Povečajo se površine ureditvenih območij naselij in

razpršene gradnje za 49,92 ha.

Spremeni se tabela št. 10:

Agrarne operacije v srednjeročnem družbenem planu občine Ptuj (priloga).

4. člen

Spremenijo se karte v merilu 1:5000 in 1:25000 in sicer:

- zasnova primarne rabe prostora
- zasnova vodnega gospodarstva
- kartografska dokumentacija.

Dodajo se karte v merilu 1:1000 in sicer:

- Programska zasnova za UN - Baročni dvorec Dornava s parkovnim kompleksom
 - Programska zasnova za UN - Spominski park na starem ptujskem pokopališču
 - Programska zasnova za ZN - Budina - Brstje II (sprememba)
 - Programska zasnova za ZN - Toplice II (sprememba)
 - Programska zasnova za ZN - Rabelčja vas - zahod II (sprememba - "Sever")
 - Programska zasnova za ZN - Rabelčja vas - zahod III (sprememba - "Breg")
- Karte so sestavni del tega odloka.

5. člen

Ta odlok začne veljati 8 dan po objavi v Uradnem vestniku občin Ormož in Ptuj.

Številka: 301-2/89-1

Datum: 28. 06. 1993

Predsednik

Skupščine občine Ptuj

Vojteh Rajher, s.r.

Tabela 10

AGRARNE OPERACIJE DOPOLNITEV 1994

Šifra	Območje	Vrsta agrarnih operacij (v ha)	
		namakanje	trajni nasadi pašniki
N23	Vitomarci	24	
N24	Vitomarci	5	
N25	Vitomarci	22	
N26	Destrnik	15	
N27	Vitomarci	1.5	
N28	Vitomarci	1.8	
N29	Juršinci	2.5	
N30	Juršinci	4.0	
N31	Juršinci	6.0	
N32	Juršinci	8.0	
N33	Grajena	4.0	
N34	Grajena	2.0	
N35	Grajena	6.0	
N36	Grajena	2.5	
N37	Grajena	3.0	
N38	Grajena	1.0	
N39	Grajena	35.0	
N40	Domava	12.0	
N41	Domava	6.0	
N42	Stražgojnca - Šikole	361.0	
N43	Jablane - Štarošince	521.0	
N44	Gerečja vas - Slovenja vas	699.0	
N45	Grajena	1.0	
N46	Grajena	1.0	
N47	Skorba	154.0	
N48	Grajena	1.0	
N49	Grajena	3.0	
N50	Grajena	4.0	
N51	Mihovce	261.0	
N52	Pleterje	260.0	
N53	Lovrenc	484.0	
N54	Hajdina	642.0	
N55	Šturmovci	620.0	
N56	Spuhlja - Zabovci	500.0	
N57	Sela - Apače	370.0	
N58	Pobrežje - Lancova vas	580.0	
N59	Bukovci - Stojnci	270.0	
N60	Cirkulane	8.0	
N61	Cirkulane	12.0	
N62	Zavrč	10.0	
N63	Sestrže - Podložje - Sela	700.0	
N64	Ptujska gora	6.0	
N65	Dolina Dravinje	936.0	
N66	Podlehnik	3.0	
N67	Podlehnik	32.0	
N68	Podlehnik	5.0	

Šifra	Območje	Vrsta agrarnih operacij (v ha)	
		namakanje	trajni nasadi pašniki
N69	Podlehnik	3.0	
N70	Jurovci - Žetale	509.0	
N71	Podlehnik	15.0	
N72	Podlehnik	2.0	
N73	Podlehnik	1.0	
N74	Cirkulane	1.5	
N75	Cirkulane	3.0	
N76	Zavrč	14.0	
N77	Zavrč	4.0	
N78	Zavrč	1.0	
N79	Žetale	2.0	
Atn14/9	Trnovska vas		1.0
Atn15/20	Vitomarci		1.0
Atn15/21	Vitomarci		0.6
Atn16/19	Destrnik		0.7
Atn17/36	Juršinci		1.0
Atn18/14	Grajena		2.0
Atn18/13	Grajena		0.5
Atn18/15	Grajena		0.5
Atn18/16	Grajena		1.0
Atn18/17	Grajena		1.0
Atn18/18	Grajena		1.0
Atn21/16	Cirkulane		1.5
Atn21/17	Cirkulane		2.5
Atn21/18	Cirkulane		1.0
Atn21/19	Cirkulane		1.0
Atn21/20	Cirkulane		1.5
Atn21/21	Cirkulane		1.5
Atn21/22	Cirkulane		1.0
Atn21/23	Cirkulane		0.5
Atn21/24	Cirkulane		1.0
Atn21/25	Cirkulane		0.5
Atn21/26	Cirkulane		1.0
Atn21/27	Cirkulane		1.0
Ap21/1	Cirkulane		1.0
Atn26/7	Stoperce		1.0
Atn26/8	Stoperce		1.0
Atn26/9	Stoperce		1.0
Atn26/10	Stoperce		1.0
Atn26/11	Stoperce		1.0
Atn26/12	Stoperce		1.0
Atn26/13	Stoperce		0.5
Atn27/9	Zavrč		1.0
Atn28/18	Podlehnik		1.0
Atn28/19	Podlehnik		1.0
Atn28/20	Podlehnik		0.5
Atn28/21	Podlehnik		1.5
Atn30/13	Leskovec		1.0
Atn30/14	Leskovec		1.0
Atn30/15	Leskovec		0.5
Atn30/16	Leskovec		1.0
Atn30/17	Leskovec		1.0

54.

SKUPŠČINA OBČINE

PTUJ

Na podlagi 39. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 7/85 in 29/86 ter Ur. l. RS, št. 26/90), 16. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list RS, št. 18/93 in 47/93) in 2. člena Odloka o pristojnosti zborov SO Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 4/90, 25/90, 32/92, 1/93) je Skupščina občine Ptuj na skupni seji Zbora združenega dela, Zbora krajevnih skupnosti in Družbenopolitičnega zbora, dne 28. junija 1994, sprejela

ODLOK

O SPREJEMU PROSTORSKO UREDITVENIH POGOJEV ZA SANACIJO DEGRADIRANEGA PROSTORA ZA OBMOČJE OBČINE PTUJ

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejemajo Prostorski ureditveni pogoji za sanacijo degradiranega prostora (v nadaljnjem besedilu PUP za sanacijo), ki jih je izdelala AREA iz Cerknice pod zap. št. projekta 94/I-221, maj 1994.

2. člen

PUP za sanacijo vsebujejo:

1. Besedilo odloka
2. Obrazložitev odloka
3. Prikaz posegov (evidence in projektne rešitve sanacije z grafičnimi prikazi)
4. Soglasja in mnenja

3. člen

PUP za sanacijo določa urbanistične, oblikovalske in druge pogoje za sanacijo nedovoljenih posegov v prostor in sicer:

- razvrstitev posegov, mejo in funkcijo območja oz. posega

a) posegi, ki jih akt legalizacije ne dovoljuje

b) posegi, ki jih akt legalizacije dovoljuje s sanacijo

c) posegi, ki jih akt legalizacije dovoljuje brez sanacije

- spremembo namenske rabe prostora veljavnih planskih aktov

- merila in pogoje za urbanistično oblikovanje posegov

- merila in pogoje za arhitektonsko oblikovanje posegov

- tolerance pri namembnosti, oblikovanju in gabaritih

- merila in pogoje za določanje gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč

- merila in pogoje za prometno urejanje

- merila in pogoje za komunalno opremljanje

- merila in pogoje za energetska opremljanje

- je
- merila in pogoje za varovanje okolja in urejanje voda
 - merila in pogoje za varstvo naravne dediščine
 - merila in pogoje za arhitektonsko oblikovanje posegov na območju naravne dediščine
 - merila in pogoje za posege v prostor z vidika SLO in DS
 - posebna merila in pogoje za sanacijo de-

gradiranega prostora

- končne določbe.

II. RAZVRSTITEV POSEGOV; MEJA OBMOČJA; FUNKCIJA

4. člen

Posegi, ki jih akt legalizacije ne dopušča: takih posegov akt legalizacije ne opredeljuje.

5. člen

Posegi, ki jih akt legalizacije dopušča s pogojem sanacije:

Št. PO	K.O.	Št. parcele	Območje	Namembnost
1.	Slatina	283/1	uredit.obm.	počit.objekt
2.	Sitež	673	1. obm.kmet.z.	počit.objekt
4.	Mestni Vrh	444/1	1. obm.kmet.z.	počit.objekt
5.	Bišečki Vrh	743	1.obm.kmet.z.	počit.objekt
6.	Mestni Vrh	444/2	1. obm.kmet.z.	počit.objekt
7.	Župečja vas	755/11, 755/10	uredit.obm.	stan.objekt
8.	Bratislavci	345/10	1. obm.kmet.z.	počit.objekt
9.	Sp. Leskovec	319/2	1. obm.kmet.z.	stan.objekt
10.	Krčevina/V.	1333	1. obm.kmet.z.	stan.objekt
11.	Senčak	1/5	1. obm.kmet.z.	stan.objekt
12.	Bukovci	452/7, 452/6	1. obm.kmet.z.	stan.objekt
14.	Podvinci	33/2	1. obm.kmet.z.	šp.rekr.obj.
15.	Hajdina	625/1	uredit.obm.	gosp.objekt
16.	Stogovci	157/2	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
17.	Stogovci	155/6	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
19.	Muretinci	271/13	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
20.	Bratislavci	350/6	1. obm.kmet.z.	počit.objekt
21.	Veliki Vrh	98/7	uredit.obm.	počit.objekt
22.	Sela	780/2, 781/2	1. obm.kmet.z.	stan.objekt
23.	Žetale	514/1	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
24.	Krčevina/V.	1780/1	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
25.	Ptuj	3693/2	uredit.obm.	gosp. objekt
27.	Mestni Vrh	445/3	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
28.	Vitomarci	172	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
29.	Sp. Velovlek	404,405	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
30.	Prvenci	19/1	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
31.	Polenci	602/3	1.obm.kmet.z.	počit.objekt
32.	Rjavci	267	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
33.	Muretinci	274/15	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
34.	Hrastovec	782/2	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
35.	Korenjak	50/1	2.obm.kmet.z.	počit.objekt
36.	Turški Vrh	210	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
37.	Brstje	798/1	1. obm.kmet.z.	stan.objekt
38.	Mestni Vrh	646/21, 646/22	1.obm.kmet.z.	gosp.objekt
39.	Belavšek	359/3	2.obm.kmet.z.	počit.objekt
41.	Ločič	77/2	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
42.	Prvenci	18/8	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
43.	Hvaletinci	434/2	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
44.	Nova vas/Ptuj	276/10	uredit.obm.	stan.objekt
46.	Pobrežje	457	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
47.	Spuhlja	555/76	uredit.obm.	gosp.objekt
49.	Zavrč	46/1	1.obm.kmet.z.	gosp.objekt
50.	Žetale	611/2	2.obm.kmet.z.	počit.objekt
51.	Sitež	354	2.obm.kmet.z.	počit.objekt

troprekatne greznice na izpraznjevanje v skladu s pogoji sanitarne inšpekcije.

Prometne površine

Za vse prometne površine, kot so parkirišča in utrjene dovozne poti, mora biti odvodnjevanje urejeno preko usedalnika in jaška z lovilcem olj ter nato speljano v javno kanalizacijo, ponikovalnico, odtočni jarek ali bližnji vodotok.

X. MERILA IN POGOJI ZA ENERGETSKO OPREMLJANJE

16. člen

Vsi stanovanjski, proizvodni oz. poslovni objekti se morajo priključiti na električno omrežje pod pogoji upravljavca.

Prizidani ali nadzidani stanovanjski prostori se lahko priključijo na električno instalacijo obstoječe stanovanjske hiše.

XI. MERILA IN POGOJI ZA VAROVANJE OKOLJA IN UREJANJE VODA

17. člen

Ravnanje s komunalnimi odpadki

Vsi posegi na območju, kjer je organizirano odvažanje odpadkov morajo zbirati komunalne odpadke v skladu z Odlokom o obveznem zbiranju in odvažanju smeti in odpadkov v občini Ptuj. V območjih, kjer ni urejenega odvažanja odpadkov, so lastniki dolžni sami zbirati gospodinjske odpadke in jih odvažati na deponijo komunalnih odpadkov v skladu s pogoji upravljavca. Ko bo odvažanje odpadkov organizirano na celotnem območju občine, bodo lastniki posegov dolžni urediti mesto za zbiranje odpadkov v skladu z veljavnimi predpisi.

Varstvo zraka

Vsi viri onesnaževanja zraka morajo biti izdelani tako, da ne izpuščajo v zrak večjih koncentracij škodljivih snovi, kot je dovoljeno s predpisi.

Varstvo pred hrupom

Za objekte s proizvodno ali obrtno dejavnostjo si morajo lastniki pri lokacijskem postopku pridobiti strokovno oceno o varstvu pred hrupom v skladu z veljavno zakonodajo.

Varstvo pred požarom

Pri posegih v bližini gozda je potrebno upoštevati zadostne odmike objektov od gozda.

Vsi odpadki morajo imeti zagotovljene dostope za intervencijska vozila v skladu s pogoji požarne inšpekcije.

Varstvo tal

Vsa individualna skladišča - cisterne tekočih goriv morajo biti izvedene tako, da onemogočajo izliv v podtalnico.

Varstvo voda

Na širšem vodovarstvenem pasu je potrebno predvideti dodatne varnostne ukrepe v skladu s pogoji upravljavca.

Varstvo pred naravnimi vplivi

Pri posegih na zahtevnejših terenih Haloz in Slovenskih goric je potrebno upoštevati geomehanske pogoje za lokacijo in graditev objektov.

Pri gradnjah pod strmimi nepogozdenimi

pobočji se določijo ukrepi za zavarovanje objektov pred zemeljskimi plazovi.

Urejanje voda

Vsi posegi, ki se gradijo v bližini vodotoka morajo upoštevati pogoje upravljavca vodotoka.

Odmik objektov od zgornjega roba brežine morajo biti praviloma cca 4 m oz. manjši v skladu s pogoji upravljavca.

Kota pritličja objektov mora biti nad koto visoke vode vsaj 0,30 m.

XII. MERILA IN POGOJI ZA VAROVANJE NARAVNE DEDIŠČINE

18. člen

Na območju naravne dediščine je potrebno sanirati nedovoljene posege v skladu s pogoji za arhitektonsko oblikovanje na območju naravne dediščine.

XIII. MERILA IN POGOJI ZA POSEGE V PROSTOR Z VIDIKA SLO IN DS

19. člen

Pri vseh posegih v prostor se morajo upoštevati predpisani prostorski, urbanistični, gradbeno-tehnični, tehnični in drugi ukrepi, ki preprečujejo nastanek nesreče in omogočajo zaščito in reševanje, ob upoštevanju ocen ogroženosti zaradi naravnih in drugih nesreč.

XIV. POSEBNA MERILA IN POGOJI

20. člen

Za vse posege iz 5. člena tega odloka so določeni posebni individualni pogoji za arhitektonsko in komunalno sanacijo ter za sanacijo zunanjih ureditev.

XV. KONČNE DOLOČBE

21. člen

PUP za sanacijo je stalno na vpogled pri upravnem organu občine Ptuj, pristojnem za urejanje prostora in varstvo okolja.

22. člen

Nadzor nad izvajanjem odloka opravlja Uprava za inšpekcije občin Ormož in Ptuj.

23. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem vestniku občin Ormož in Ptuj.

Številka: 351-2102/93-1

Datum: 28. 6. 1994

Predsednik

Skupščine občine Ptuj

Vojteh Rajher, s.r.

55.

SKUPŠČINA OBČINE

PTUJ

Na podlagi 39. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRS, št. 18/84, 37/85 in 29/86 ter Ur. list RS, št. 26/90, 18/93 in 47/93) in 2. člena odloka o pristojnosti zborov Skupščine občine Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj št. 4/90 in 25/90, 32/92, 1/93) je Skupščina občine Ptuj na

skupni seji Zbora združenega dela, Zbora krajevnih skupnosti in Družbenopolitičnega zbora, dne 28. junija 1994, sprejela

ODLOK

O SPREJEMU ZAZIDALNEGA NAČRTA RABELČJA VAS - SEVEROZAHODNI DEL

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Sprejme se Zazidalni načrt Rabelčja vas - severozahodni del (v nadaljnjem besedilu ZN), ki ga je Projekta inženiring Ptuj izdelala pod št. projekta 494/89 oktobra 1993.

2. člen

Z ZN je ob upoštevanju usmeritev dolgoročnega plana podrobneje obdelana v srednjeročnem družbenem planu občine Ptuj sprejeta odločitev o dograjevanju stanovanjske soseske s pretežno blokovno pozidavo na območju nekdanje primestne vasi ležeče severno od starega jedra mesta.

ZN se nanaša na 17,5 ha veliko, severno od Ulice 5. prekomorske brigade ležeče, območje Rabelčja vas, ki je pretežno še nepozidano, in sicer so to zemljišča med Volkmerjevo cesto ter vrsto enodružinskih hiš ob Peršonovi ulici do obstoječe poti ob vzhodju gričevja.

3. člen

ZN vsebuje:

- prikaze iz prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine za obravnavano območje;

- prikaze prostorskih pogojev za realizacijo planskih odločitev;

- prikaze sprememb v primerjavi s starim zazidalnim načrtom;

- prikaze prostorskih ureditev po posameznih območjih;

- načrt gradbenih parcel;

- tehnične elemente za zakoličenje objektov in gradbenih parcel;

- oceno stroškov za izvedbo načrta;

- etape izvajanja načrta;

- obrazložitev, v kateri so opisani in utemeljeni prostorski pogoji;

- soglasja pristojnih organov, ustanov in podjetij;

- besedilo odloka o prostorskem izvedbenem načrtu.

4. člen

Ta odlok določa:

- meje območja;

- funkcije območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali drugih posegov v prostor;

- pogoje za urbanistično oblikovanje območja ter za arhitektonsko oblikovanje objektov ali naprav oziroma drugih posegov v prostor na tem območju s tolerancami;

- pogoje glede infrastrukturnega urejanja območja;

- druge pogoje, ki so pomembni za izvedbo predvidenih prostorskih ureditev oziroma

posegov v prostor;

- etape izvajanja ZN;

- režim in začasno namembnost zemljišč, ki se ne zazidajo v prvi etapi;

- obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju ZN.

II. MEJA OBMOČJA TER POGOJI ZA POSEGE V PROSTOR

1. OPIS MEJE OBMOČJA

5. člen

Meje območja ZN predstavljajo meje parcel št. 585/2, 590/3, 592/1, 564/4, 564/5 in 564/1 proti cesti parcela št. 585/3 (v nadaljnjem besedilu pomenijo kratice strani neba in številke parcel), meja med zelenico in pločnikom te ceste na odsek med 564/1 in uvozom s te ceste na 566/18, meja 566/18, 566/19 in 995/14 proti cesti 585/3, meja 995/14, 625/5 in 706/12 proti cesti 995/3, SV meja 706/12, meja 625/5 proti 625/1, meja 706/11 proti 625/1, cesti 995/3 in 706/5, meja 625/5 proti 625/4, meja 627/5 proti 627/1, SV meja 627/6, meja 995/8 proti 995/5 (občinska pot) SV meji 630/2 in 629/8, meja 632/4 proti 642/3, SV meja 631/2 proti 631/1 podaljšana linija te meje preko 631/2 in 632/4 do meje 633, linija preko 633 vzporedna z JZ mejo 633 do JV meje 633 proti 632/4, linija preko 632/4 vzporedna z JZ mejo 632/4 do meje 635/3, linija preko 635/3 do točke na meji 640/2 6 m oddaljene od 100 5, občinske poti, linija preko 640/2 do točke preloma meje proti 640/1, SV meja 640/4 proti 640/1, meji 252/2 proti 252/1 in 996/1, Peršonovi ulici, meje občinske poti 1005 proti tej ulici, .251 in 613/1, JV meje 613/5 poti 613/1, 613/6, 613/7, 611/3, 611/13, 609/4, .166/2, 598, 5, 597/4, 590/3 proti 596/1, 595/4 in 585/2, vse k.o. Krčevina pri Ptuj.

2. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE IN DRUGIH POSEGOV V PROSTOR

Osnovna funkcijska delitev območja

6. člen

Osrednji del območja ZN, ki je direktno, le preko primarne mestne ceste, nadaljevanje obstoječe pozidave s stanovanjskimi bloki, se nameni istovrstni pozidavi ... blokom s približno ... stanovanji, ter dejavnostim skupnega pomena za soseko in širše območje mesta, to so glavna prometnica območja, na dveh mestih razširjena v trg, poslovno-prodajne dejavnosti v pritličjih blokov in prizidkov blokov, poslovno-prodajni censter s cca ... m² površine ter dvojne večjih igrišč za otroke in športne igre.

Vzhodni pas območja ZN, ki meji na vrsto prostostojećih enodružinskih hiš ob Peršonovi ulici, se nameni 56 individualnim poslovnostanovanjskim vrstnim hišam, vzgojnovarstveni ustanovi za 1250 otrok, parkirišču za cca 170 vozil in dvema garažnima hišama, na vstopu v soseko, vsaki za 84 vozil.

Zahodni pas območja, ki meji na mestno vpadnico in preko meje na obsežne njijske površine, plansko namenjene za zeleno-rekreatijsko območje mesta, se nameni 30 individualnim vrstnim hišam, 4 stanovanjskim blokom s približno ... stanovanji, parkiriščem za

skupno cca 260 vozil in dvema garažnima hišama, na vstopu v soseko, vsaki za 84 vozil.

Severni oz. mejni pas območja, ki meji na pobočje gričevja, se nameni obodni povezovalni cesti in ob njej nanizanim parkiriščem s skupno cca 155 parkirnimi mesti.

Pogoji za pozidani del območja

7. člen

V že pozidanem delu območja ZN se ohranjajo dosežanje prevladujoče rabe objektov in zemljišč. Dopoluča se spreminjanje namembnosti stanovanjskih in poslovnih prostorov v poslovne oziroma drugovrstne poslovne, vzgojno varstvene, klubske in podobno, pod pogojem, da te dejavnosti niso, moteče za stanovanjsko okolje. Pri spreminjanju namembnosti imajo praviloma prednost prostori v pritličjih. V etažah blokov, ki so nad pritličji, druge dejavnosti ne smejo imeti večje frekvence obiskov strank in ne smejo biti hrupnejše, kot je s predpisi dopuščeno v čistih stanovanjskih območjih. Skupne prostore stanov. blokov se ne dopuščajo spreminjati v prostore za druge dejavnosti.

Obstoječe stavbe se ne dopuščajo povečevati. Na funkcionalnih zemljiščih obstojećih objektov in na javnih zemljiščih med njimi se ne dopuščajo graditi novih in pomožnih objektov.

Ob adaptacijah se ne dopuščajo spreminjati fasadne elemente v posamični etaži, temveč le v celotnem vertikalnem fasadnem pasu. Adaptacije se dopuščajo izvajati le po določilih tega odloka.

Pogoji za nepozidani del območja

8. člen

Nove stavbe se dopuščajo graditi le na mestih in z osnovnimi namembnostmi tako, kot je označeno v grafičnem delu ZN. Pomožnih objektov se ne dopuščajo graditi. Glede spreminjanja z ZN predvidene namembnosti stanovanjskih prostorov veljajo določila navedena v 1. odstavku prejšnjega člena.

Stanovanjski bloki oziroma njihovi deli, katerih gradnja se lahko opusti, zaradi morebitnega povečanja parkirnih površin oziroma zaradi opredelitve za manjšo gostoto prebivalstva v soseski, so določeni na grafičnem listu "Višinska regulacija, urbanistični pogoji".

Ena od kletnih etaž posameznega bloka se mora nameniti garažiranju. Površine med vrstami blokov se namenijo za zelene rekreatijske in igralne površine. Del funkcionalnih površin tik ob blokkih na njihovi južni strani se nameni za vrtove stanovanj oziroma dejavnosti v pritličju.

Poslovno-prodajni center mora vsebovati tudi sledeće dejavnosti oziroma prostore za potrebe širšega območja: pošto, telefonske govorilnice, banko in zaprto tržnico. Prostori tržnice se zasedajo v okviru običajne za tržnice značilne kombinacije med velikimi in manjšimi dobavitelji blaga.

Individualne poslovno-stanovanjske hiše na vzhodnem delu območja morajo imeti vse pritličje ali vsaj del pritličja namenjen za poslovni lokal ali delavnico.

3. POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLI-

KOVANJE OBMOČJA TER ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV ALI NAPRAV OZIROMA DRUGIH POSEGOV V PROSTOR NA TEM OBMOČJU S TOLERANCAMI

Osnovna urbanistična načela

9. člen

Glavna komunikacija že pozidanega dela soseke se podaljša skozi vse območje ZN tako, da se ohrani njena usmerjenost proti Gradu. Pravokotno in vzporedno na to smer se grade ostale komunikacije v srednjem in zapadnem delu območja. V vzhodnem delu območja se komunikacije zgrade na to smer nekoliko poševno in sicer vzporedno oz. pravokotno glede na sosednjo Peršonovo ulico. Približno v sredini celotne soseke se na glavno komunikacijo zgradi pravokotno prečna komunikacija in okoli njunega križišča se uredi glavni trg soseke.

Stavbe v srednjem delu in nizi vrstnih stavb v zapadnem delu soseke se postavijo pravokotno na smer glavne komunikacije, v smeri vzhod - zahod, edino prvi blok severno od glavnega trga na vzhodni strani glavne komunikacije in poslovni prizidki k blokom ob tej komunikaciji se postavijo vzporedno z njo.

Individualne poslovno-stanovanjske hiše v vzhodnem delu območja se grade vzdolž komunikacij v smereh, ki so pravokotne in vzporedne Peršonovi ulici. Individualne stanovanjske hiše na zapadnem delu območja se grade v vrsti v smeri vzhod - zahod ter tako, da se povezano vrste hiše in garaže za te hiše po dve ali dve skupaj.

Vzgojnovarstvena ustanova se postavi pravokotno na smer Peršonove ulice. Garažni hiši ob vzhodnem dostopu v cono se postavita vzporedno z mestno obvoznico ceste, ki nekoliko poševno, na vse zgoraj opisane smeri komunikacij, vstopa v soseko. Poslovno-trgovski center se mora oblikovati kot centralni objekt s prevladujoćimi usmeritvami slemen in fasad vzporedno glavni komunikaciji oziroma pravokotno nanjo. Odpirati se mora proti glavnemu trgu in nanj se mora prostorsko navezovati.

Nizi stanovanjskih blokov oz. samostojno stojećih stanovanjski bloki se postavijo na takih razdaljah, da so glede na ustaljene sanitarne standarde notranji prostori ustrezno osončeni. Nizi individualnih hiš se razporede glede na razpoložljivi prostor na tolikih razdaljah, da dobi vsaka hiša najmanj tako dolg vrt, kot je hiša široka v globino parcele.

Komunikacije se uredijo blizu objektov, tako da ostajajo med linijami objektov večje proste površine.

Soseska se zaključi z novo prečno cesto na vzhodni gričevja in trgov na križišču te ceste in glavne komunikacije. Na ta trg se za zaključek glavne osti soseke postavi ustrezen prostorski element, ki tudi s svojim višinskim gabaritom ta zaključek označuje.

Površine tlorisnih gabaritov posameznih objektov se dopuščajo povečati oziroma zmanjšati, pod pogojem, da se zadosti urbanistično arhitektonskim in drugim pogojem iz tega odloka, in sicer: stanovanjske bloke za +

Št. PO	K.O.	Št. parcele	Območje	Namembnost
52.	Gerečja vas	322/2	1.obm.kmet.z.(del)	gosp.objekt
53.	Drbetinci	391/1	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
54.	Nova vas/Ptuj	28/2	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
55.	Brstje	684/1	1.obm.kmet.z.	gosp.objekt
56.	Lešje	578/57	2.obm.kmet.z.	počit.objekt
57.	Lešje	578/25	2.obm.kmet.z.	počit.objekt
58.	Stogovci	144/1	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
59.	Spuhlja	555/145	uredit.obm.	gosp.objekt
60.	Gorenjski Vrh	117/2	2.obm.kmet.z.	pom.objekt
61.	Vintarovci	737/2	1.obm.k.z.(del)	stan.objekt
62.	Pristava	99	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
63.	Podložje	109,382 383/2	uredit.obm.	gosp.objekt
64.	Draženci	158/4	uredit.obm.	st.in g.obj.
65.	Kupčinji Vrh	986	gozd	počit.objekt
66.	Rotman	137/4	uredit.obm.	počit.objekt
67.	Gerečja vas	651/134	uredit.obm.	stan.objekt
68.	Bukovci	702/3, 703/2 707/1, 703/3 706/1	1.obm.kmet.z.	športno rekreac. objekt
69.	Vintarovci	790/1	2.obm.kmet.z.	počit.objekt
70.	Majski Vrh	310/1	2.obm.kmet.z.	počit.objekt
71.	Cirkulane	117	uredit.obm.	gosp.objekt
72.	Gorišnica	131/30, 151/31	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
73.	Turški Vrh	92/2	2.obm.kmet.z.	počit.objekt
74.	Muretinci	414, 422/1, 415, 514/8	1.obm.kmet.z.	športno rekr.objekt
75.	Stoperce	918/4, 919/4	uredit.obm.	stan.objekt
76.	Brezovec	100, 658	2.obm.kmet.z.	stan.objekt
77.	Podlehnik	76/1	2.obm.kmet.z.	počit.objekt
78.	Sitež	350/3	uredit.obm.	počit.objekt
79.	Jiršovci	954	1.obm.kmet.z.	počit.objekt
81.	Dolič	47/7	uredit.obm.	stan.objekt
82.	Trnovska vas	975/2	1.obm.kmet.z.	stan.in g.obj.
83.	Bišečki Vrh	713	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
84.	Pristava	213/6	2.obm.kmet.z.	stan.objekt
85.	Kukava	612	uredit.obm.	počit.objekt
86.	Ločič	9	uredit.obm.	stan.objekt
87.	Janežovski Vrh	266/1	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
88.	Zavrč	31/6, 31/9 31/10, 32/4 31/5, 32/6, 33/2, 39/3, 39/4, 34/1, 34/2, 35, 37	uredit.obm.	infrastr. objekt
89.	Rjavci	520, 263	1.obm.kmet.z.	stan.objekt

6. člen

Posegi, ki jih akt legalizacije dopušča brez sanacije:

Št. PO	K.O.	Št. parcele	Območje	Namembnost
3.	Mestni Vrh	444/6	1.obm.kmet.z.	počit.objekt
13.	Ptuj	2116/3	uredit.obm.	pom.objekt
18.	Moškanjci	274/4	uredit.obm.	gosp.objekt
26.	Rjavci	36	uredit.obm.	gosp.objekt
40.	Skorba	242/1, 242/2	1.obm.kmet.z.	stan.objekt
45.	Stojnci	141	uredit.obm.	stan.objekt
48.	Gorišnica	102/1	uredit.obm.	gosp.objekt
80.	Apače	249	uredit.obm.	gosp.objekt

III. SPREMEMBE NAMEMBNOSTI NAMENSKE RABE PROSTORA

7. člen

Sprememba namenske rabe prostora glede na sanacijo nedovoljenih posegov:

a) spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča

Na lokacijah posegov št.: 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 46, 49, 52, 53, 54, 55, 58, 61, 62, 68, 72, 74, 79, 82, 83, 87, 89 se spremeni namenska raba prostora iz 1. območja kmetijskih zemljišč v stavbno zemljišče. Sprememba namembnosti se nanaša na parcelo oziroma del parcele, na kateri se poseg nahaja.

Prav tako se spremeni namenska raba prostora iz 2. območja kmetijskih zemljišč v stavbno zemljišče in sicer na lokacijah posegov št. 35, 39, 50, 51, 56, 57, 60, 69, 70, 73, 76, 77 in 84.

b) spremembe namembnosti gozdnih zemljišč v stavbna zemljišča

Na lokaciji posega št. 65 se spremeni namenska raba prostora iz gozdnega zemljišča (parcela oz. del parcele na kateri se poseg nahaja) v stavbno zemljišče. Našteti poseg se nahaja na gozdnem obronku. V tem primeru ne gre za varovalni gozd ali gozd s posebnim pomenom.

IV. MERILA IN POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE

8. člen

Objekti, locirani v ureditvenih območjih naselij morajo upoštevati:

- horizontalni gabariti morajo biti prilagojeni obstoječim gradbenim linijam

- globina stavbe oz. tlorisno razmerje širine in dolžine mora upoštevati tipologijo zazidave za določeno namembnost prostora

- novi posegi ne smejo presegati višinske gabarite okoliških oziroma obstoječih stavb, ki so značilne za območje urejanja

- posegi v prostor se morajo oblikovno prilagajati okoliškemu objektom in ureditvam.

Objekti locirani izven ureditvenih območij naselij - območje razpršene gradnje, morajo biti locirani tako, da vizualno ne izstopajo in ne slabšajo videza krajine. Z ureditvijo stavbnega zemljišča se mora objekt vklopiti v okolico (maskiranje posega) in s celotno pojavnostjo poenotiti z že obstoječimi istonamenskimi objekti.

Dozidave in nadzidave objektov so dopustne, če z njihovo izgradnjo povečan gabarit osnovnega objekta ne izstopa iz okolja istonamske gradnje in se ohranjajo vsi pogoji varovanja okolja, ki so bili izpolnjeni pred izvedbo posega.

Gradnja pomožnih objektov, za katere je potrebno lokacijsko dovoljenje je dopustna predvsem v okviru funkcionalnih zemljišč obstoječih objektov.

Gradnja pomožnih objektov v odprtem prostoru je možna le v posebej določenih območjih v skladu s tem odlokom ob upoštevanju splošnih meril in pogojev za urbanistično oblikovanje.

Vsi ostali posegi v prostor morajo upoštevati obstoječo krajinsko oz. urbano tipologijo.

Odmiki objektov od parcelne meje morajo zagotoviti pogoje, da je možno vzdrževanje objekta, upoštevanje varstvenih pogojev in da ni motena sosednja posest. Minimalni odmik od parcelne meje je 4 m (s soglasjem mejaša je lahko odmik tudi manjši). Pri tem manjšem odmiku od parcelne meje mora investitor ustrezno urediti odtoke s strešin, namestiti snegobrane in s tem, preprečiti vplive na sosednji objekt ali posest.

Minimalni odmiki od prometnih površin so 4 m. Manjši odmiki od prometnih površin se ugotavljajo v lokacijskem postopku na osnovi obstoječe oblikovanosti območja (gradbene linije), podatkov o prometnici, predvideni širitvi prometnice, o vrsti dejavnosti in zmogljivosti objekta oz. posega, pogojev resornih organov, pristojnih inšpekcijskih organov in soglasja upravljalca.

Odmiki od objektov, vodov in naprav komunalnega urejanja prostora se določajo v skladu z veljavnimi predpisi in normativi.

Odmiki objektov od gozdnih površin morajo znašati eno višino objekta od roba gozda. Pri manjših odmikih investitor prevzema posledice morebitnih poškodb objekta zaradi snegolomov oz. vetrolomov.

9. člen

Sprememba namembnosti v stavbnem fondu

Spremembe namembnosti s tem Odlokom legaliziranih objektov niso dovoljene, razen spremembe iz proizvodne ali storitvene dejavnosti v stanovanjsko. Vsaka druga sprememba namembnosti je možna le pod pogojem, da je poseg v skladu z veljavnimi PIN ali PIA, ki urejajo ali bodo urejali področje nameravanega posega.

V. MERILA IN POGOJI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

10. člen

Novogradnje: stanovanjski in proizvodni objekti

- tloris objekta mora biti podolgovat predvsem za objekte na strmejših legah, daljša stranica praviloma postavljena vzporedno s terenskimi plastnicami

- odstopanje od podolgovate zasnove je možno tam, kjer to pogojuje teren oz. kjer je to že v zasnovi prvotne zazidave

- dopustna etažnost objektov: pritličje z izkoriščenim podstrešjem, kjer to narekuje nagnjenost terena oz. ostali pogoji tudi klet (K + P + M). Kletna etaža mora biti praviloma maksimalno vkopana v teren oz. zasuta in prilagojena obstoječemu terenu

- streha: simetrična dvokapnica naklona 35 - 45 stopinj.

Drugačno oblikovanje strehe je možno takrat, kadar se prilagaja obstoječi zazidavi oz. je možno maskiranje posega.

- zaključki streh s čopi so priporočljivi predvsem na območju razpršene gradnje

- strešna kritina: opečna, cementni strešniki

- valoviti salonit ali poliestrske plošče niso dovoljene

- fasada naj bo izvedena v krajevno običajni izvedbi

- okenske odprtine: praviloma pokončne, enotne in opremljene z dvokrilnimi lesenimi polkni.

Prizidki

- veljajo vsi pogoji kot za novogradnje

- v primeru, da je potrebno nadaljevati streho z osnovnega objekta na dozidani objekt, je potrebno nadaljevati strešino v istem naklonu

- ravna streha na prizidku se dovoli izjemoma, če je usklajena z oblikovanjem osnovnega objekta

- oblikovanje fasade se mora prilagoditi oblikovanju matičnega objekta, drugačno oblikovanje je dopustno le v primeru, če je obstoječi objekt neustrezno oblikovan

- okenske odprtine prizidka in osnovnega objekta morajo biti v enotnem rastru, velikosti in oblike

- vetrolovi naj bodo praviloma kriti s isto vrsto kritine kot matični objekt

- prizidek ne sme biti višji od matičnega objekta.

Kmetijski gospodarski objekti in pomožni objekti

Za objekte, ki so locirani na stavbnem zemljišču osnovnega objekta veljajo arhitektonski pogoji kot za novogradnje.

Pomožni objekti za shranjevanje orodja, strojev in pridelkov so lahko pritlični z možnostjo izgradnje kletnega prostora, kriti s simetrično dvokapnico. Maksimalna tlorisna velikost objektov je 25 m². Grajeni morajo biti iz avtohtonih materialov.

Urejanje okolice objektov:

Pri urejanju okolice objektov mora biti višina zemljišča na parcelni meji prilagojena sosednjemu zemljišču.

Nasipane oz. izkopane površine morajo biti zatravljene in usklajene z obstoječim terenom.

Podporni zidovi so dovoljeni le izjemoma, ko ni možno drugačno zavarovanje brežin. Obdelani morajo biti z naravnimi avtohtonimi materiali.

Ograje proti cesti ali sosednji parceli se dopušča izvajati le tam, kjer so take ograje avtohtoni del ureditve okolja. Ograje morajo biti pravilom lesene, v čimbolj avtohtoni izvedbi ali iz žive meje iz avtohtonih grmovnic.

Ograjevanje teniških in nogometnih igrišč je dovoljeno le do take višine, ki omogoča funkcioniranje igrišča. Ograja mora biti obdana z živo mejo in zazelenjena praviloma iz avtohtonih grmovnic.

Maskiranje posega, kjer je to potrebno, se izvede z intenzivno hortikulturno zasaditvijo avtohtonih drevesnih vrst.

VI. TOLERANCE PRI NAMEMBNOSTI, OBLIKOVANJU IN GABARITIH

11. člen

Začasno se dovoli uporaba kritine - salonit in okna - rolete na že zgrajenih objektih. Pri

vsakem nadaljnjem vzdrževanju objekta v smislu zamenjave strešne kritine in oken se morajo upoštevati določila tega odloka.

VII. MERILA IN POGOJI ZA DOLOČANJE GRADBENIH PARCEL IN FUNKCIONALNIH ZEMLJIŠČ

12. člen

Funkcionalno zemljišče mora omogočati nemoteno vzdrževanje objekta in dostopnost z vseh strani, v primeru samostojno stoječega objekta.

Funkcionalno zemljišče obsega praviloma 4 metrski pas okoli objekta ter dovoz na parcelo ob upoštevanju dejanske velikosti parcele.

Funkcionalno zemljišče za poslovne ali proizvodne objekte mora biti tako veliko, da dopušča zadostno število parkirnih mest in manipulacijski prostor za dovoz ali odvoz delovnega materiala in izdelkov.

VIII. MERILA IN POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE

13. člen

Vsi stanovanjski in proizvodni objekti morajo imeti urejen dostop do objekta z navezavo na javno prometno komunikacijo v skladu z veljavnimi predpisi.

Dostop mora biti urejen na lastnem zemljišču ali mora biti pridobljena služnostna pravica na parcelah, preko katerih vodi dovoz do zemljišča oz. posega.

Dovozne poti, ki se navezujejo na javno prometnico s padcem proti njej, morajo imeti urejen odtok meteornih voda.

Vsi priključki na javno prometno omrežje se morajo izvesti v skladu s pogoji upravljalca.

IX. MERILA IN POGOJI ZA KOMUNALNO OPREMLJENOST

14. člen

Oskrba s pitno vodo

Vsi objekti, katerih namembnost je povezana s porabo vode, morajo biti priključeni na vodovodno omrežje ob upoštevanju pogojev upravljalca omrežja.

Tam, kjer ni vodovodnega omrežja mora investitor zgraditi ustrezno individualno vodooskrbno napravo (po predhodni kemični in bakteriološki in količinski oceni vira) v skladu s higienskimi in sanitarno tehničnimi pogoji.

Oskrba s požarno vodo

V naseljih, kjer vodovodno omrežje in naprave ne zagotavljajo zadostne količine požarne vode in na območju razpršene gradnje, je potrebno urediti tonemenske požarne bazene oziroma zagotoviti dostope k površinskim vodotokom, če to pretoki dopuščajo, pod pogoji, ki jih določijo pristojna požarna inšpekcijska služba.

15. člen

Odvajanja odpadnih voda

Stavbni objekti

Odvoz odplak iz objektov je potrebno speljati v krajevno kanalizacijo, koder je le ta izgrajena. Kjer ni izgrajene krajevne kanalizacije je odplake iz objektov potrebno speljati v

10% oz. - 5%; individualne stanovanjske hiše, individualne poslovno-stanovanjske hiše; poslovne prizidke k blokom in poslovno-trgovski center za + 15% oz. - 5%; ter vzgojno-varstveno ustanovo in garažne hiše za + 20% oz. - 5%.

Podrobni urbanistični in arhitektonski pogoji

10. člen

Stanovanjski bloki, ki se bodo gradili blizu obstoječemu delu soseske, to je blizu bodočega glavnega trga soseske, morajo imeti ob pritličju še 3 etaže. Ostali stanovanjski bloki, to so bloki na zaključku soseske, na prehodu iz mesta v okolico, morajo imeti ob pritličju še 2 etaži. Skrajni nizi blokov se dopuščajo graditi tudi le z eno nadstropno etažo ob pritličju.

Individualne stanovanjske in poslovno-stanovanjske hiše so lahko pritlične ali enonadstopne - pod pogojem, da imajo vse hiše istega niza isto etažnost.

Poslovni prizidki k blokom in vzgojno-varstvena ustanova se praviloma grade pritlični, dopuščajo pa se graditi tudi z eno nadstropno etažo. Poslovni-prodajni center se gradi deloma pritlični, deloma še z eno ali več etažami. Garažne hiše se morajo graditi kot enonadstropni objekti.

Vsi objekti se smejo podkletiti s kletjo v eni ali dveh etažah. Mansardni prostori se smejo izkoristiti za stanovanja in druge dejavnosti, ki so dopuščene v soseski.

Stanovanjske etaže blokov morajo biti grajene v opeki. Stanovanja v blokih morajo imeti najmanj dvostransko orientacijo.

Stanovanjski bloki se podkletijo z dvoetažno kletjo, ki se v gornji etaži nameni garažiranju. Klet lahko presega tlorisni gabarit bloka samega. Vhod v kletno garažo se nadkrije in mora biti v slučajih, ko so stanovanjski bloki v isti vrsti, skupen za po dva bloka.

Parkirišča morajo biti od stanovanjskih blokov najmanj 15 m oddaljena. Izjeme so pasovi za podolžno parkiranje ob poteh za dostop v bloke.

Razdalja med bloki v liniji ne sme odstopati od razdalje, določene na grafičnem listu ..., za več kot + - 0,5 m. Gradbene linije stavb ob cestah oziroma dostopnih poteh za vozila so obvezne. Oblike tlorisnih gabaritov stavb, ki so prikazane v ZN pa niso obvezne. Dolžine nizov vrstnih hiš se ne dopuščajo povečevati.

Poslovno-trgovski center se mora tako strukturirati, da ob velikem merilu soseske v oblikovanju glavnih gmot, v mikroambientih upošteva merilo pešca na zunanjih in notranjih komunikacijah. Oblikovanje tega objekta se mora skladati oziroma mora izhajati iz tradicionalnega regionalnega oblikovanja velikih objektov.

Horizontalne in vertikalne členitve objektov se dopuščajo dosežati predvsem za uporabo kubusov, nizov odprtih in balkonov, lahko pa se uporabljajo tudi zidni in strešni venci, portali, obrobe odprtih, lizene in podobni elementi tradicionalne regionalne arhitekture. Pritličja blokov morajo imeti na fa-

sadah uporabljeno drugačno strukturiranje, n.p.r. odprtih, polnih ploskev, obrob, druge materiale in podobno, kot preostali deli zgradbe. Vhodi v stavbe morajo biti povdarjeni.

Strehe vrstnih stavb morajo biti simetrične dvokapnice s slemenimi vzporednimi smeri vrste. Strehe stanovanjskih blokov, poslovnih prizidkov, vzgojno-varstvene ustanove in garažnih hiš, morajo biti v večjem delu simetrične dvokapnice s slemenimi vzporednimi daljši tlorisni stranici posamičnega objekta. Nad krajnimi stranicami se stavba lahko zaključuje s strešnico prečno na streho večjega dela stavbe ali z večkapno strešino. Strehe nad vhodnimi, središčnimi ali drugimi poudarjenimi deli stavb ter strehe nad iz glavnih enot izstopajočimi kubusi, se dopuščajo prekrivati s posebno oblikovanimi strehami. To velja tudi za strehe manjših delov poslovno-trgovskega centra, vetrolove vrstnih hiš in tako imenovane "zimske vrtove", balkone, svetlobne pasove, svetlobnike in strešne okenske hišice. Te hišice morajo biti oblikovane skladno s tradicionalno regionalno gradnjo. Zgoraj omenjeni večji deli strešnih ploskev morajo imeti naklon 35 - 45 in kritina mora biti žgana opeka ali betonska v obliki in barvi žgane opeke, dopuščajo pa se tudi uporaba stekla oz. ustrezne plastike na zasteklitvah. Na manjših strešnih elementih se dopuščajo uporaba tudi drugih kritin. Manjši deli streh se lahko izvedejo tudi kot terase. Izjemoma se za poslovno-trgovski center in garažne hiše dopuščajo tudi na celotni strehi uporaba manjših naklonov streh, če ni smotno uporabiti večjih naklonov, z orientirano ali pločevinasto kritino. Garaže so lahko tudi tipa "tripleks". Različnost posameznih objektov istega tipa in iste osnovne namembnosti ne sme biti tako velika, da bi si postali izrazito kontrastni.

Fasadne odprtine se v objekte postavljajo praviloma v enakomernem ritmu, ki pa se spremeni na poudarjenih delih fasad, in končne oblike ter v podobnih velikosti v etažah z isto osnovno namensko rabo.

Balkonske ograje istovrstnih vertikalnih nizov, glede na posamični blok, morajo biti enotno oblikovane. Enotno morajo biti oblikovane tudi ograje vrtov pritličnih stanovanj posameznega bloka. Okoli parcel individualnih hiš se dopuščajo le postavljanje ograj iz žive meje. Te ograje ne smejo segati v varovalni pas širok 2 m od roba ceste.

Oprema zunanjega prostora območja mora biti medsebojno usklajena. Za različne izbire prostora se morajo uporabiti različni tlaki. Ozelenitev prostora mora predstavljati predvsem avtohtono rastlinje oz. v širšem okolju tradicionalne rastline. Trg in glavna komunikacija se intenzivno urbano in hortikulturno opremijo. Goste pragraje iz drevja in grmovja se zasade proti večjim parkiriščem, cestam z mnogo prometa in večjima športnima igriščema ter med stanovanjskimi bloki in individualnimi hišami.

Erozija vetra in vode se praviloma preprečujeta z zasaditvijo vegetacije. Za podporne ali oporne zidove in podobno se praviloma dopuščajo uporabljati le naravni material.

Večji objekti urbanistične opreme: avtobusne postaje, telefonske govornice, stojnice in podobno, se dopuščajo postavljati pod pogoji, da so oblikovani estetsko in da je k urbanistični postavitvi ter oblikovanju objektov pridobljeno soglasje službe mestnega arhitekta.

Postavljanje reklam, napisov in drugih spominskih obeležij se dopuščajo le z ustreznim dovoljenjem upravnega organa za urejanje prostora.

Vrsta dovoljenja na osnovi katerega se dopuščajo postaviti večje objekte urbanistične opreme oziroma obeležje je odvisno od velikosti objekta oz. obeležja in njegovega vpliva na podobo soseske.

Kioske se ne dopuščajo postavljati. Stojnice se dopuščajo postavljati izjemoma in le začasno za dobo ene sezone (po tem času se mora dovoljenje obnoviti). Za postavitve stojnic si je potrebno pridobiti odločbo, s katero se dovoli priglajena dela.

4. POGOJI GLEDE KOMUNALNEGA UREJANJA OBMOČJA

11. člen

Infrastrukturne ureditve se morajo izvajati po določilih grafičnega lista št. 12 "Zbirna karta komunalnih vodov in naprav". Vodi do objektov se polagajo podzemsko. Prostorarčni vodi niso dovoljeni. Večji objekti, kot so transformatorske postaje, razdelilne omarice in podobno, se morajo postavljati neupadljivo; praviloma v sklopu z drugimi objekti in maskirani z zelenjem. Na posameznih odsekih se praviloma zgrade vse infrastrukturne naprave obenem pred dokončno ureditvijo ceste. Infrastrukturni vodi območja se z mestnimi infrastrukturnimi sistemi navežejo preko infrastrukturnih vodov sosednih območij.

a) Prometna infrastruktura

Ob glavnih in napajalnih cestah morajo biti vsaj enostranski pločniki. Pešaške poti morajo biti široke najmanj 3,5 m in oddaljene od blokov najmanj 5 m ter uporabne kot intervencijske poti z nosilnostjo najmanj 10 t. Intervencijske poti morajo biti urejene do vseh objektov z ene ali dveh strani. Prečne povezave med objekti se, po spontani vzpostavitvi, utrdijo s travnimi ploščami.

b) Vodovod

Vodovodno omrežje mora tvoriti krožni tok z zankami in podzankami. Presek cevi podzanke mora meriti najmanj 100 mm. Na največ 80 m-skih razdaljah se morajo namestiti hidranti v taki razporeditvi, da bodo vsi objekti dosegljivi z vseh strani na čim krajših razdaljah.

c) Kanalizacija

V kanalizacijo odpadnih vod se, če je le mogoče, ne izpuščajo padavinske vode, temveč se odvajajo posebej. Kanalizacija odpadnih vod se gradi v vodotesni izvedbi in se preko kanalizacije sosednjih območij naveže na mestno čistilno napravo. Odpadna kanalizacija se vodi v cestnem svetu. Padavinska kanalizacija se lahko vodi tudi v odprtem jašku ustrezno situiran glede na osnovne namembnosti območja. Padavinske vode z asfaltiranih ali betonskih površin cest, parkirišč in prostorov za odpadke, se morajo odvajati preko lo-

vilcev olj ali maščob. Odpadne vode iz obrtnih delavnic in drugih dejavnosti, v katerih utegnejo biti presežene s predpisi dovoljene emisije, se morajo očistiti pred izpustom v kanalizacijo. Pri križanjih ali pri vzporednem poteku vodov mora biti kanalizacija najmanj 0,5 m niže od vodovodnih cevi.

d) Elektroenergetika

Zgrade se štiri nove transformatorske postaje z močjo 2 x 630 KVA in sicer tri nameščene v stanovanjskih blokih in ena prostostoječa. Te postaje se povežejo z 20 kV vodi tako, da jih bo možno dvostransko napajati. Preprečena morata biti prenos vibracij in hrupa iz transformatorskih postaj v ostale prostore stavb, v katere bodo nameščene. Obstoječi daljnovod od Ptuja proti Grajeni se odstrani na delu, kjer poteka preko območja Spremembe ZN. Iz skrajne severozahodne transformatorske postaje se izvede povezava na ohranjeno nadaljevanje tega daljnovoda. 20 kV kabli in nizkonapetostni 380/220 V kabli se vodijo podzemno ob cestah in poteh. Podzemni nizkonapetostni kabli se smejo voditi tudi v poljubnih smereh preko širših prostih površin kot so zelenice, otroška igrišča itd.

Uredi se javna razsvetljava, ki mora poudarjati trga in javne stavbe oz. dele stavb z javnimi dejavnostmi. Za javno razsvetljava se praviloma dopušča le izvedba razsvetljave z žarnicami z žarilno nitjo ali z drugimi svetili s podobno svetlobo. Izjeme se dopuščajo na prometno pomembnih mestih, kjer so posebne razsvetljave potrebne zaradi prometne varnosti. Obliko svetil javne razsvetljave in obliko njihovih nosilnih elementov mora odobriti služba mestnega arhitekta.

e) Vročevod, plinovod in informacijsko omrežje

Bivanjske in javne stavbe soseske se priključijo na vročevod, nizkotlačni plinovod in informacijski sistem. Individualne hiše oziroma posamični nizi takih hiš se lahko priključijo le na eno od zgoraj omenjenih ogrevalnih virov. Vročevod se vodi v kineti pod zelenico blizu cest in se napaja iz obstoječe kotlarne soseske. Vodi informacijskega sistema, to so telefonski vodi, vodi kabelske televizije in morebitni drugi informacijski vodi, se skupno vodijo v posebnih ceveh. Individualne antene se ne dopuščajo postavljati.

5. DRUGI POGOJI, KI SO POMEMBNI ZA IZVEDBO PREDVIDENIH PROSTORSKIH UREDITEV OZIROMA POSEGOV V PROSTOR

12. člen

a) Posebni proti-požarni ukrepi

Za specifično požarno bolj obremenjene objekte se morajo glede odklikov in načina gradnje upoštevati posebni tehnični predpisi.

b) Pogoji za obrambo in zaščito

Pogoji v zvezi z gradnjo zaklonišč so določeni s posebnim občinskim odlokom.

c) Ravnanje s plodno zemljo

Plodno zemljo, ki se odstranjuje zaradi gra-

denj oz. drugih posegov v prostor, se mora depozirati pod pogoji posebnega občinskega predpisa.

d) Omogočanje dostopnosti osebam na invalidskih vozičkih

V javne objekte in stanovanjske bloke se morajo urediti dostopi za invalide na vozičkih. Pri gradnji pločnikov se morajo urediti sestopi s pločnikov pri prehodih preko cest in na parkiriščih tako, da je omogočena njihova normalna uporaba osebam z invalidskimi vozički. Isti pogoj velja tudi za gradnjo prehodov za pešce na višje nivoje.

e) Posebna marila za določevanje gradbenih parcel oziroma funkcionalnih zemljišč

Gradbena parcela posamične individualne hiše je celotna površina zemljišča, ki pripada tej hiši. Površine med bloki in komunikacijami okoli blokov se štejejo za funkcionalna zemljišča posamznih blokov, železnice med nizi blokov pa se štejejo za javne površine.

f) Zbirališča odpadkov

Največja dopustna oddaljenost zbirnega mesta - smetarnika od vhoda v stanovanjski blok ali poslovne prostore je 150 m. Zbirna mesta se locirajo ob interventnih poteh, morajo biti v tipizirani izvedbi ter locirani tako, da čim manj vplivajo na podobo soseske, n.pr. da so ob uvozih v kleti blokov, maskirana z intenzivnim zelenjem ipd.

g) Presoja urbanistično - arhitektonske problematike

Za strokovno pomoč upravnim organom pri presoji urbanistično arhitektonske problematike ter za svetovanje investitorjem ustanovljena služba mestnega arhitekta podaja svoje mnenje ob primerih navedenih v prejšnjih členih tudi v primerih presoje, ali je različnost posameznih objektov istega tipa in iste osnovne namembnosti tako velika, da so si izrazito kontrastni, v primerih drobne urbanistično arhitektonske problematike, kot so primernost barve fasade, barve in oblike oken, pri ugotavljanju skladnosti gradbeno tehnične dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja z zahtevanimi lokacijskimi pogoji ter v drugih primerih, kjer je potrebna strokovna presoja.

Idejne rešitve vseh pomembnejših stavb oz. objektov in njihovo namestitve v prostor mora odobriti služba mestnega arhitekta ali urbanistična komisija.

III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen

S sprejemom tega odloka prenehajo veljati določila Zazidalnega načrta Rabelčja vas - zahod (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 6/79) za območje ZN.

14. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka izvaja Uprava za inšpekcije občin Ormož in Ptuj.

15. člen

Ta odlok prične veljati osmi dan po objavi

v Uradnem vestniku občin Ormož in Ptuj.

Številka: 35-5/80-1

Datum: 28. 6. 1994

Predsednik

Skupščine občine Ptuj

Vojteh Rajher, s.r.