

PRILOGA 1A

PODATKI O UDELEŽENCIH, GRADNJI IN DOKUMENTACIJI

INVESTITOR

ime in priimek ali naziv družbe	Mestna občina Ptuj
naslov ali sedež družbe	Mestni trg 1
davčna številka	SI85675237
elektronski naslov	mojca.bruncic@ptuj.si
telefonska številka	27482980

OSNOVNI PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	Poslovno stanovanjski objekt "Potrčeva 34"
---------------	--

kratek opis gradnje

Novogradnja predstavlja poslovnostanovanjski objekt Potrčeva. Objekt bo klasično zidan z modularno opeko, betonskimi zidovi, kjer bo to konstrukcijsko potrebno, z dvokapo simetrično streho s strešnimi izzidki za potrebe mansardnih prostorov. Objekt bo etažnosti K + P + 2N + M, naklon strehe bo 35°. Obravnavan objekt bo končnih skupnih dimenzij: 27,0 x 22,35 m, višina stavbe: 14,0m

VRSTE GRADNJE	NOVOGRADNJA - NOVOZGRAJEN OBJEKT
---------------	----------------------------------

DOKUMENTACIJA

vrsta dokumentacije	DGD (projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja)
	<input type="checkbox"/> sprememba dokumentacije

PODATKI O PROJEKTNI DOKUMENTACIJI

številka projekta	01/07/2021
datum izdelave	julij 2021

PODATKI O PROJEKTANTU

projektant (naziv družbe)	Nataša Hohnec, samozaposlena v kulturi - arhitektka
sedež družbe	Nadole 16, 2287 Žetale
vodja projekta	Nataša HOHNEC, mag.inž.arh.
identifikacijska številka	ZAPS PA 2068
podpis vodje projekta	



odgovorna oseba projektanta	Nataša HOHNEC, mag.inž.arh.
podpis odgovorne osebe projektanta	

Handwritten signature of Nataša Hohnec.

PRILOGA 2A

**IZJAVA PROJEKTANTA
IN VODJE PROJEKTA V DGD**

PROJEKTANT

projektant (naziv družbe)	Nataša Hohneć, samozaposlena v kulturi - arhitektka
sedež družbe	Nadole 16, 2287 Žetale
odgovorna oseba projektanta	Nataša HOHNEC, mag.inž.arh.

IN VODJA PROJEKTA

vodja projekta	Nataša HOHNEC, mag.inž.arh.
identifikacijska številka	ZAPS PA 2068

IZJAVLJAVA

- da je projektna dokumentacija skladna z zahtevami prostorskega izvedbenega akta, gradbenimi in drugimi predpisi, da omogoča kakovostno izvedbo objekta in racionalnost rešitev v času gradnje in vzdrževanja objekta,
- da so izbrane tehnične rešitve, ki niso v nasprotju z zakonom, ki ureja graditev, drugimi predpisi, tehničnimi smernicami in pravili stroke,
- da so na ravni obdelave projektne dokumentacije izpolnjene bistvene in druge zahteve.

vodja projekta	Nataša HOHNEC, mag.inž.arh.
identifikacijska številka	ZAPS PA 2068
podpis vodje projekta	



odgovorna oseba projektanta	Nataša HOHNEC, mag.inž.arh.
podpis odgovorne osebe projektanta	

PRILOGA 4

SPLOŠNI PODATKI O GRADNJI

OSNOVNI PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	Poslovno stanovanjski objekt "Potrčeva 34"
---------------	--

kratek opis gradnje	Novogradnja predstavlja poslovnostanovanjski objekt Potrčeva. Objekt bo klasično zidan z modularno opeko, betonskimi zidovi, kjer bo to konstrukcijsko potrebno, z dvokapo simetrično streho s strešnimi izzidki za potrebe mansardnih prostorov. Objekt bo etažnosti K +P + 2N + M, naklon strehe bo 35°. Obravnavan objekt bo končnih skupnih dimenzij: 27,0 x 22,35 m, višina stavbe: 14,0m
---------------------	--

kratek opis spremembe zaradi večjih odstopanj od gradbenega dovoljenja	
--	--

VRSTE GRADNJE	NOVOGRADNJA - NOVOZGRAJEN OBJEKT
---------------	----------------------------------

glavni objekt	Poslovnostanovanjski objekt Potrčeva
---------------	--------------------------------------

pripadajoči objekti	parkirne površine
---------------------	-------------------

objekt z vplivi na okolje	NE
---------------------------	----

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO

- | |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> gradnja se nanaša na stavbo |
| <input type="checkbox"/> seznam zemljišč je v priloženi tabeli |

SEZNAM A: OBJEKTI IN UREDITVE POVRŠIN

katastrska občina	Ptuj	Ptuj	Ptuj
številka katastrske občine	400	400	400
parc. št.	542	543	oziroma 542/1 po parcelaciji

SEZNAM B: POTEKI PRIKLJUČKOV NA GJI

OSKRBA S PITNO VODO

katastrska občina	Ptuj	Ptuj	Ptuj
številka katastrske občine	400	400	400
parc. št.	542	543	oziroma 542/1 po parcelaciji

ELEKTRIKA

katastrska občina	Ptuj	Ptuj	Ptuj
številka katastrske občine	400	400	400
parc. št.	542	543	oziroma 542/1 po parcelaciji

ODVAJANJE FEKALNIH VODA

katastrska občina	Ptuj	Ptuj	Ptuj
številka katastrske občine	400	400	400
parc. št.	542	543	oziroma 542/1 po parcelaciji

ODVAJANJE METEORNIH VODA

katastrska občina	Ptuj	Ptuj	Ptuj
-------------------	------	------	------

številka katastrske občine	400	400	400
parc. št.	542	543	oziroma 542/1 po parcelaciji
DOSTOP DO JAVNE POTI ALI CESTE			
katastrska občina	Ptuj	Ptuj	Ptuj
številka katastrske občine	400	400	400
parc. št.	542	543	oziroma 542/1 po parcelaciji
SEZNAM C: PRESTAVITVE INFRASTRUKTURNIH OBJEKTOV			
vrsta infrastrukture	elektrika	elektronske komunikaci	plinovod
katastrska občina	400	400	400
številka katastrske občine	Ptuj	Ptuj	Ptuj
parc. št.	542,543	542,543	542,543

LOKACIJSKI PODATKI

prostorski akt	Občinski prostorski načrt: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 – obvezna razlaga, 1/17, 2/17 – obvezna razlaga, 4/17 – obvezna razlaga, 14/17, 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 106), 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 107), 14/19 – lokacijska preveritev, 2/20 - lokacijska preveritev, 3/20 - lokacijska preveritev 6/20 - lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 40), 6/20 - lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 41), 9/20 - lokacijska preveritev).
----------------	---

EUP	CE21; Ptuj - med Potrčevo in Osojnikovo cesto
namenska raba	Parcele se nahajajo v območju stavbnih zemljišč; CU (centralne dejavnosti)
URBANISTIČNI KAZALCI	
zazidana površina	484,00 m ²
samo za stavbe	
a) površina vseh objektov na stiku z zemljiščem	484,0 m ² faktor zazidanosti (FZ) 0,56
b) tlakovane odprte bivalne površine	0,0 m ² faktor izrabe (FI) 2,17
c) tlakovane prometne in funkcionalne površine	290,0 m ² faktor odprtih bivalnih površin (FOBP) 10,8%
d) zelene površine	94,0 m ² faktor zelenih površin (FZP) 10,8%
velikost gradbene parcele (a+b+c+d)	868,0 m ² drugi podatki o gradbeni parceli - v skladu z zakonom o urejanju prostora 495+373= 868,0m ²

ZAGOTAVLJANJE KOMUNALNE OSKRBE IN PRIKLJUČEVANJE NA INFRASTRUKTURO

	predvidena komunalna oskrba	lokacija priključitve	k.o.	parcelna št.
OSKRBA S PITNO VODO	obstoječ priključek	nov vodomerni jašek	Ptuj -400	oziroma 542/1 po parcelaciji
ELEKTRIKA	obstoječ priključek	nova merilna omara	Ptuj -400	oziroma 542/1 po parcelaciji
PLIN	obstoječ priključek	nova merilna omara		
ODVAJANJE FEKALNIH VODA	obstoječ priključek	nov hišni revizijski jašek	Ptuj -400	oziroma 542/1 po parcelaciji
ODVAJANJE METEORNIH VODA	ponikovalnica	nov ponikovalni jašek	Ptuj -400	oziroma 542/1 po parcelaciji

DOSTOP DO JAVNE POTI ALI CESTE	obstoječ priključek	Ptuj -400	oziroma 542/1 po parcelaciji
--------------------------------	---------------------	-----------	------------------------------

K DOKUMENTACIJI SE PRIDOBIMO NASLEDNJA MNENJA*Izpolniti v IZP in DGD, če je za poseg relevantno.***SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI**

OBČINA	SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI
--------	-------------------------------

VAROVANA OBMOČJA

VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE	KULTUROVARSTVENO MNENJE
----------------------------	-------------------------

VAROVALNI PASOVI INFRASTRUKTURE

VODOVOD	MNENJE
ELEKTRIKA	MNENJE Z VIDIKA VAROVANJA ENERGETSKIH SISTEMOV

PRIKLJUČEVANJE NA INFRASTRUKTURO

VODOVOD	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
ELEKTRIKA	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
FEKALNE VODE	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
METEORNE VODE	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
DOSTOP	MNENJE ALI SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV
VROČEVOD	MNENJE

PODATKI O POSAMEZNIH OBJEKTIH**OBJEKT 1 - STAVBA**

OSNOVNI PODATKI O OBJEKTIH

imenovanje objekta	poslovno stanovanjski objekt "Potrčeva 34"
--------------------	--

kratek opis objekta	poslovnostanovanjski, dimenzij
---------------------	--------------------------------

parcelna številka	542 in 543 oziroma 542/1 po parc.		
katastrska občina	Ptuj		
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt		
zahtevnost objekta	zahteven		
požarno zahteven objekt	NE	objekt z vplivi na okolje	NE
klasifikacija po CC-SI	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe		

ZNAČILNOSTI ZA STAVBE

KLASIFIKACIJA POSAMEZNIH DELOV OBJEKTA

in delež v skupni uporabni površini, za najmanj 75 % vseh površin:

Samo v DGD, ne kadar gre samo za rekonstrukcijo.

del 1 - klasifikacija po CC-SI	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	delež	51%
del 2 - klasifikacija po CC-SI	12203 Druge poslovne stavbe	delež	22%
del 6 - klasifikacija po CC-SI (GOI objekti)		delež	0%

VELIKOST STAVBE*Samo v DGD.*

zunanje mere na stiku z zemljiščem (maksimalna širina x dolžina, premer ali podobno)

**maksimalnih
dimenzij 27,0 x 22,35
m**

najvišja višinska kota (n. v.)	236,1 m		
višinska kota pritličja (n. v.)	225,0 m		
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	221,9 m		
višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote)	14,1 m		
POVRŠINE IN PROSTORNINA			
Zazidana površina (m2)	484,0 m2		
Uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti (stavbe)	1545,4 m2		
Bruto tlorisna površina (stavbe)	1880,4 m2		
Bruto prostornina (stavbe)	0,0 m3		
ZNAČILNOSTI ZA STAVBE PO DOLOČILIH PROSTORSKIH AKTOV			
Število stanovanjskih enot (stavbe)	12	Etažnost	K+P+2N+M
Število ležišč	30	število parkirnih mest	19
Fasada	demit, TI 20 cm		35-dvokapnica in 5° izzidki
Oblika strehe	simetrična dvokapnica z izzidki		
drug podatki zahtevani v PA	plinovod-ogrevanje		

3. KAZALO VSEBINE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Neobvezne vsebine so obarvane sivo.

SPLOŠNI DEL

1.	NASLOVNA STRAN – PRILOGA 1A
2.	IZJAVA PROJEKTANTA IN VODJE PROJEKTA V DGD – PRILOGA 2A
3.	KAZALO VSEBINE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE
4.	KAZALO NAČRTA
5.	PROJEKTNA NALOGA
6.	SPLOŠNI PODATKI O GRADNJI – PRILOGA 4
7.	PROJEKTNI POGOJI, SMERNICE, MNENJA
8.	PODATKI O REVIZIJI

TEHNIČNI DEL

	TEKSTUALNI DEL
A.	TEHNIČNO POROČILO
	GRAFIČNI DEL
B.	LOKACIJSKI PRIKAZI
C.	TEHNIČNI PRIKAZI

TEHNIČNI DEL DOKUMENTACIJE DGD

TEKSTUALNI DEL:

A. TEHNIČNO POROČILO

Splošni skupni tehnični opis objekta v skladu z 9. členom Pravilnika

VSEBINA TEHNIČNEGA POROČILA

1. Opis gradnje in njenih značilnosti
1. 1. Splošni opis arhitekturne zasnove in zunanje ureditve z opisom usklajenosti s projektno nalogo.....
1. 2. Opis lokacije z urbanističnimi podatki
1. 3. Opis obstoječega stanja objekta.....
1. 4. Funkcionalna zasnova
1. 5. Tehnične značilnosti predvidene gradnje
1. 6. Zunanja ureditev
2. Opis skladnosti gradnje s prostorskimi akti in predpisi o urejanju prostora
3. Opis pričakovanih vplivov gradnje na neposredno okolico z navedbo ustreznih ukrepov za zmanjšanje teh vplivov
3. 1. Mehanska odpornost in stabilnost
3. 2. Požar
3. 3. Zdravstvena zaščita.....
3. 4. Varnost pri uporabi
3. 5. Zaščita pred hrupom.....
3. 6. Zavarovanje vodnih virov.....
4. Opis skladnosti gradnje s pridobljenimi projektnimi in drugimi pogoji ter predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj
4. 1. Varovana območja.....
4. 2. Varovana območja infrastrukture.....
4. 3. Priključevanje na infrastrukturo.....
4. 4. Drugo.....
5. Izsledki predhodnih raziskav.....
6. Druge vsebine
7. Navedba načrtov in izkazov.....
8. Ocena investicije

1. OPIS GRADNJE IN NJENIH ZNAČILNOSTI TAKO, DA SE PRI NADALJNJEM PROJEKTIRANJU, GRADNJI IN UPORABI OBJEKTA LAHKO ZAGOTAVLJA IZPOLNJEVANJE BISTVENIH IN DRUGIH ZAHTEV.

1.1. SPLOŠNI OPIS ARHITEKTURNE ZASNOVE IN ZUNANJE UREDITVE Z OPISOM USKLAJENOSTI S PROJEKTNO NALOGO

Parcela, na kateri želi investitor sezidati novogradnjo Poslovno-stanovanjskega objekta, se nahaja v Mestni občini Ptuj, v predelu Center; območje centralnih dejavnosti. Parcela-e so terensko razgibane.

Investitor Mestna občina Ptuj, želi na parc. št. 542/1, zgraditi Poslovno-stanovanjski objekt in na ta način v kraju zagotoviti več kot potrebne stanovanjske kapacitete. Predvidena je izgradnja Poslovno-stanovanjskega objekta – bloka s poslovno pritlično etažo, maksimalnih dimenzij 27,0 x 22,35 m, etažnosti K+P+2N+M.

Objekt je oblikovno tipa S8 – poslovno stanovanjska stavba v prostorski enoti urejanja CE21, podrobnejša raba prostora – CU (osrednja območja centralnih dejavnosti)

Izvedena bo simetrična dvokapna streha. Klet bo služila parkiranju- odprta garaža ter shranjevanju ter tehnični prostor, pritličje bo ločeno na poslovni del z lastnim vhodom, ter bivanjski del (avla in povezava v klet ter etaže), nadstropji ter mansarda bodo služila kot bivalne etaže s skupno 12stanovanji. Za vsakega izmed njih bo v kleti(ozioroma pritličju) objekta zagotovljen dodatni prostor shrambe. Prav tako pa bodo v kleti skupni prostori namenjeni vsem uporabnikom objekta, kot so tehnični prostor, stopnišče, kolesarnica in prostor za odpadke. Delno so v kletni etaži predvidena tudi parkirišča za 12 avtomobilov; izvedeno v smislu odprte garaže. V objektu bo vgrajeno dvigalo. Etažne višine stanovanj so 2,5 m. Orientacija slemena oz. smeri daljše stranice objekta je vzporedna z plastnicami oz. se prilagaja bližnjim večstanovanjskim objektom. Objekt bo enostavnih čistih linij, kar mu omogoča dobro spajanje z okoljem. Poleg samega objekta je predvidena izgradnja vse potrebne novo dimenzionirane komunalne opreme ter pripadajoče zunanje ureditve. Dostop na parcelo je na severni strani objekta; dostopna cesta se navezuje na mestno/krajevno cesto. Predvideno je skupno 19 parkirišč, od tega 12 jih je pokritih v kleti-garaži. Vsa parkirišča bodo asfaltirana. Ob dostopni cesti so predvidene tlakovane površine za pešce. Predvsem na južni stani objekta so predviden zelene površine z drevesi. Ureditev okolice objektov se izvede sonaravno z avtohtonimi drevninami in rastlinjem.

S teraso zelene strehe nad kletjo in nad pritličjem zagotavljamo zelene površine.

Gre za območje pretežno večstanovanjskih oziroma poslovno-stanovanjskih ali poslovnih objektov. V večini so raznovrstno oblikovani objekti z dvokapnicami s tradicionalnimi in sodobnimi oblikovalskimi pristopi.

KLETNA ETAŽA

(z balkoni, izzidki): 27,00m x 22,35m

AxB= 27,0m x 22,35m (zahodna stran) oziroma. 25 ,6m x 19,75 m (vzhodna stran)

Zožan del na jugu (zaradi oblike parcele) meri 19.90 m

PRITLIČNA ETAŽA:

Maksimalne dimenzije (z balkoni, izzidki): 27,00m x 22,35m

AxB= 27,0m x 22,35m (zahodna stran) oziroma. 21,15m x 21,3m5 m (vzhodna stran)

Zožan del na jugu (zaradi oblike parcele) meri 17,75 m

Terasa-zelena streha kleti: 7,30 x1,45mx16,20mx17,75mm (nepravilne štirikotne oblike)

PRVA ETAŽA:

(z balkoni, izzidki): 25,60m x 21,10m

AxB (osnovni objekt)= 25,6m x 11,40m (zahodna stran) oziroma. 25mm,6m x 12,80 m (vzhodna stran) in
 izzidek, pravokoten na osnovni objekt: 750,0 x 9,70 m
 Terasa-zelena streha pritličja: 17,470 x8,30m

DRUGA ETAŽA:

(z balkoni, izzidki): 25,60m x 18,90m

AxB (osnovni objekt)= 25,6m x 11,40m (zahodna stran) oziroma. 25,6m x 12,80 m (vzhodna stran) in
 izzidek, pravokoten na osnovni objekt: 10,45mx9,70m
 (ni terase)

MANSARDA:

(z balkoni, izzidki): 25,60m x 18,90m

AxB= 25,6m x 11,40m (zahodna stran) oziroma. 25,6m x 12,80 m (vzhodna stran) in
 izzidek, pravokoten na osnovni objekt: 750,0 x 9,70 m
 (ni terase)

SKUPNI PROSTORI KLET LEGENDA PROSTOROV	LEGENDA PROSTOROV SKUPNI PROSTORI PRITLČJE	LEGENDA PROSTOROV SKUPNI PROSTORI 1.NADSTROPJE	LEGENDA PROSTOROV SKUPNI PROSTORI 2.NADSTROPJE	LEGENDA PROSTOROV SKUPNI PROSTORI MANSARDA
PARKIRIŠČA cca. 7 parkirnih mest izven kleti cca. 12 parkirnih mest v kletni etaži: 330,0 m ² tehnični prostor - 10,30 m ² dodatni kletni prostori-shrambe stanovalcev - 43,65 m ² prostor dodatni - 5,40 m ² vertikalne komunikacije dvigalo - 4,80 m ² vertikalne komunikacije -stopnice - 7,90 m ² skupni hodnik - 15,00 m ² <hr/> NTP - K: 417,05 m ² BTP - K: 473,00 m ²	skupni povezovalni hodnik - 9,30 m ² SHRAMBE - 14,95 m ² nabiralniki, obvestila - 6,60 m ² vetrilov - 5,50 m ² vertikalne komunikacije -stopnice - 7,90 m ² vertikalne komunikacije dvigalo - 4,80 m ² <hr/> POSLOVNI PROSTORI - Pritličje PISARNE ŠC CENTER neto površina: 192,20 m ² hodnik: 30,60 m ² AVDITORIJ neto površina: 116,70 m ² TOALETE neto površina: 20,20 m ² <hr/> neto poslovni del: 269,70 m ² <hr/> BTP - P: 397,0 m ² NTP - P: 318,75 m ²	skupni povezovalni hodnik - 33,50 m ² vertikalne komunikacije -stopnice - 7,90 m ² vertikalne komunikacije dvigalo - 4,80 m ² shramba/čistila - 2,80 m ² <hr/> STANOVANJA - 1.nadstropje STANOVANJE 01 neto površina: 43,65 m ² STANOVANJE 02 neto površina: 54,40 m ² STANOVANJE 03 neto površina: 46,45 m ² STANOVANJE 04 neto površina: 76,35 m ² <hr/> BTP - 1N: 336,8 m ² NTP - 1N: 269,85 m ²	skupni povezovalni hodnik - 33,50 m ² vertikalne komunikacije -stopnice - 7,90 m ² vertikalne komunikacije dvigalo - 4,80 m ² shramba/čistila - 2,80 m ² <hr/> STANOVANJA - 2.nadstropje STANOVANJE 01 neto površina: 43,65 m ² STANOVANJE 02 neto površina: 54,40 m ² STANOVANJE 03 neto površina: 46,45 m ² STANOVANJE 04 neto površina: 76,35 m ² <hr/> BTP - 2N: 336,8 m ² NTP - 2N: 269,85 m ²	skupni povezovalni hodnik - 33,50 m ² vertikalne komunikacije -stopnice - 7,90 m ² vertikalne komunikacije dvigalo - 4,80 m ² shramba/čistila - 2,80 m ² <hr/> STANOVANJA - MANSARDA STANOVANJE 01 neto površina: 43,65 m ² STANOVANJE 02 neto površina: 54,40 m ² STANOVANJE 03 neto površina: 46,45 m ² STANOVANJE 04 neto površina: 76,35 m ² <hr/> BTP - M: 336,8 m ² NTP - M: 269,85 m ²

Gradnja objekta bo klasična s sodobnimi arhitekturnimi prvini.

Objekt bo predvidoma zidan z opeko, kjer bo potrebno z armiranobetonskimi stenami ali stebri, in bo zaključen z dvokapno streho.

Z nadstrešenim vhodnim delom.

Objekt bo etažnosti K +P + 2N,+ M

naklon osnovne strehe je 35°, naklon strešnih izzidkov 2-5°.

Višina objekta: 14,05 m.

Globina: -3,08m

Zazidanost parcele: 484,00m²

Z lokacijo objekta sledimo predpisanim odmikom, upoštevano tradicionalno obliko naselja, in izkoriščamo naravno orientacijo parcele. Spoštujemo gradbeno linijo ter predpisane faktorje FI, FZ in FOBP.

1. 2. OPIS LOKACIJE Z URBANISTIČNIMI PODATKI

- urbanistični opis lokacije objekta:

enota urejanja: CE21; Ptuj - med Potrčevo in Osojnikovo cesto

območje namenske rabe: Parcele se nahajajo v območju stavbnih zemljišč; CU (centralne dejavnosti)

tipologija: ni predpisana

varovalni pasovi: /

zavarovana območja: /

- zemljiškoknjižno ter katastrsko stanje:



številka parcele, katastrska občina, lastništvo: 542/1 (pred parcelacijo 542 in 543), k.o. 400 Ptuj, M.O.
Ptuj-investitor

- opis stanja zemljišča:

Obstoječe zemljišče je pozidano, obstoječa objekta se predhodno odstranita in izbrišejo iz registra

Opis obstoječega stanja objekta : /

1.3. FUNKCIONALNA ZASNOVA

- opis namembnosti objekta: poslovno-stanovanjski objekt
- opis programske in funkcionalne zasnove z razporeditvijo programov po etažah:

Objekt zagotavlja ločen vhod za prostore namenjene ČS Center in upošteva javno rabo tega dela objekta, Objekt je pravokotne tlorisne arhitekturne zasnove, osnovnemu objektu je dodan prizidek v obliki črke T. Za potrebe dostopa na parcelo sledi tloris obliki parcele in je na delu dostopa podvoz.

Parcela je dvovišinska, čemur prilagodimo tudi etažnost in namembnost.

V pol-vkopani kleti se nahaja parkirna garaža ter shrambni ter tehnični prostori za potrebe stanovanjskega dela objekta, dvigalo ter stopnišče- vertikalne komunikacije.

V pritličju se nahaja ločen vhodni del za javni del objekta; Prostori za potrebe ČS Center (večnamenska dvorana/sejna soba, pisarne, sanitarije)

V pritličju se nahajajo dodatni shrambni prostori za potrebe stanovalcev in vzdrževanja objekta, ter vertikalne komunikacije. Vhod za stanovanjski del je ločen od poslovnega/javnega vhoda.

Sledi še prvo in drugo stanovanjsko nadstropje ter stanovanjska mansarda.

Etažno in višinsko se tako objekt prilagodi sosednjima objektoma v cestnem nizu objektov na nameravani lokaciji.

Upoštevali smo željo naročnika po čim-večjem številu 1 in 2 sobnih stanovanj.

S strateško umestitvijo prostorov smo zagotovili enako zasnovo stanovanj v vseh etažah, kar poenostavi način gradnje objekta.

Poslovni del v pritlični etaži:

- sejna soba/večnamenska dvorana za 100 oseb (javne sanitarije za potrebe večnamenske dvorane)
- prostori pisarn ČS center (pisarne, arhiv, sanitarije, čajna kuhinja, avla) z ločenim glavnim vhodom
- vertikalne povezave v preostali del objekta (stopnice in dvigalo), hodniki, ter ločen glavni vhod za stanovalce

Stanovanjski del: 1+2+M

- Glavni vhod v pritlični etaži iz cestne smeri, dodatni vhod v kleti
- V kleti servisni in shrambni prostori ter parkirišča za avtomobile, cca. 19 parkirišč ter kolesarnica
- V vseh etažah vertikalne komunikacije (stopnice in dvigalo)
- V 1. nadstropju 3 enosobna stanovanja in 1 dvosobno stanovanje
- V 2. nadstropju 3 enosobna stanovanja in 1 dvosobno stanovanje
- V mansardni etaži 3 enosobna stanovanja in 1 dvosobno stanovanje

Skupaj 12 stanovanj

Skupaj 5 pisarniških prostorov s spremljajočim programom

Avditorij za 100 oseb s spremljajočim programom

Kombinirana garažna/kletna etaža, s skupno cca. 19 parkirišč

- opis komunikacij v objektu: V objekt dostopamo skozi vhodna vrata v pritličju, ki gledajo na javni prostor (severna fasada), in je ločen za poslovni in stanovanjski del. Sekundarni dostop se ponuja v garažni/kletni etaži. Na hodniku pri glavnem vhodu (novogradnja) so glavne vertikalne povezave- stopnice, predvidoma AB izvedbe ter dvigalo.
- opis zunanje ureditve: Zunanja ureditev sledi predpisom prostorskega akta o avtohtoni zasaditvi zelenja. Zasnovani so odprti bivalni prostori, ter funkcionalni prostori (dovozi, utrjene površine, prostor za odpadke, ...)
- opis prometne ureditve (dovozi, dostopi, mirujoči promet): Dostop na parcelo je po obstoječem dovozu, in predstavlja manipulativne utrjene površine. Ob novogradnji se uredi interventna pot okoli objekta ter prostor za parkiranje avtomobilov, postavitev in ureditev mesta za ločeno



zbiranje in odvoz odpadkov. Za ustrezno odvodnjavanje je poskrbljeno in opisano pri pogojih mnenjedajalcev. Obstoječi dovoz se rekonstruira.

1. 4. TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE

Opis materialov v nadaljevanju naj bo definiran v tolikšni meri, da ne ovira razvoja projekta v kasnejših fazah, toda vendarle vsaj tolikšen, da se zagotovi zahtevane kvalitete (še ne dokončno izbranega) materiala. Zagotavlja mora ustrezen nivo tako v oblikovnem kot funkcionalnem smislu, projektant mora zagotoviti skladnost z veljavnimi predpisi in standardi.

1. 4. 1.KONSTRUKCIJA

Tip konstrukcije: objekt bo grajena na AB plošči, ki bo stransko toplotno izolirana, sledila bo klasična opečna gradnja nosilnih ter predelnih sten z AB ojačitvami, kjer bo to konstrukcijsko potrebno in z AB medetažno ploščo. Stropni zaključek mansardne etaže bo iz sistema Knauf ali podobne zasnove.

1. 4. 2.STREHA

Splošni opis predvidene strehe objekta (hladna / topla, naklon, kritina ...):

Streha bo simetrična dvokapnica, naklona 35°s strešnimi mansardnimi izsidki naklona 2-5°,

Streha bo prekrita z pločevinasto kritino v videzu opečne ter zaključeno z odkapno pločevino.

1. 4. 3.FASADA

Izbrani sistem fasade novogradnje, je kontaktna fasada, ki je večslojni sistem, saj je zaključni sloj tesno povezan z toplotno izolacijo, ta pa predstavlja nosilca zaključnega sloja. Fasada bo tudi ometana in prebarvana s trajnim akrilnim slojem.

Del fasade bo pločevinast-kletna in delno pritlična etaža, ter ograja na balkonih.

1. 4. 4.STAVBNO POHIŠTVO

Stavbno pohištvo bo izbrano glede na upoštevanje zahtev toplotne izolacije, požarne in zvočne odpornosti. Predvidoma bodo PVC izvedbe ali v kombinaciji PVC/Alu.s senčili ali brez (se določi v PZI)

1. 4. 5.NOTRANJE OBDELAVE PROSTOROV

Tlaki prostorov bodo izbrani glede na uporabo, v mokrih prostorih keramika, v suhih prostorih pa odvisno od želje in potreb investitorja in se bo določilo s PZI projektom.

Uporabljen bo mikroarmiran plavajoči estrih, pod katerim bo sistem talnega ogrevanja in dodatna TI.

Vse stene bodo strojno ometane in opleskane. Strop bo v P, etažah ometan in opleskan, v mansardi pa predvidoma sistema Knauf.

1. 4. 6.INŠTALACIJE

Objekt se obvezno priključuje električne, strojne in telekomunikacijske inštalacije in pripadajoče opreme

- posebnosti zahtev projektne naloge: **se bo določilo v PZI**
- osnovne rešitve sistemov (elektrika, vodovod, kanalizacija, ogrevanje, prezračevanje, pohlajevanje), **se bo določilo v PZI**
- potrebni prostori: tehnični prostor, ostalo v PZI

1. 4. 7.TEHOLOGIJA: /

1. 5. ZUNANJA UREDITEV:

Opis celostne zunanje ureditve z opisi posameznih ureditev oz. posameznih elementov ureditve (kadar ureditev površin ni zajeta v drugih načrtih),

Zunanja ureditev zajema oblikovanje zunanjih površin, kot prikazujejo grafične priloge.

1.7. VAROVANJA IN OMEJITVE

- vrsta varovanja oziroma omejitve:

- a) Parcela št. 542/1 (pred parcelacijo 542 in 543, obe) k. o. Ptuj, se nahaja v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture,
in sicer v varovalnem pasu prometne infrastrukture – lokalne ceste.
- b) Parcele se nahajajo v območju varstva kulturne dediščine z oznako EŠD:9155 Arheološko območje na levem bregu reke Drave, ki je zavarovano z Odlokom o razglasitvi nepremičnin kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 35/89, Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 1/08, 7/09, 9/10, 12/10).
- c) Parcele se nahajajo v območju III. stopnje varstva pred hrupom, določeno v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (88. člen).
- č) Parcele se nahajajo v območju I. stopnje varstva pred elektromagnetnim sevanjem, določene v skladu s predpisi o elektromagnetnem sevanju (89. člen).

2. OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PROSTORSKIMI AKTI IN PREDPISI O UREJANJU PROSTORA

Prostorski akt:

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 – obvezna razlaga, 1/17, 2/17 – obvezna razlaga, 4/17 – obvezna razlaga, 14/17, 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 106), 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 107), 14/19 – lokacijska preveritev, 2/20 - lokacijska preveritev, 3/20 - lokacijska preveritev 6/20 - lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 40), 6/20 - lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 41), 9/20 - lokacijska preveritev).

Zahteve:	Izpolnjevanje v dokumentaciji DGD:
Enote urejanja prostora	CU
območje namenske rabe prostora	Parcele se nahajajo v območju centralnih dejavnosti, in sicer v osrednjem območju centralnih dejavnosti (CU), ki so namenjena oskrbnim storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju (znotraj podrobnejše namenske rabe prostora C (območja centralnih dejavnosti) pa kot osrednja območja centralnih dejavnosti (CU), kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje).
namembnost in vrste objektov, vrste posegov v prostor, dopustne dejavnosti	
Dopustne dejavnosti (43. člen) pogoji po EUP in namenski rabi prostora, so dopustne dejavnosti pogojene z namensko rabo površin in z dopustnimi objekti po namenu v posamezni EUP, ki so podrobno opredeljeni v Prilogi 1 in Prilogi 2 k Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (v nadaljevanju: Odlok). 1. parcele za izvajanje dopustnih spremljajočih in dopolnilnih dejavnosti morajo zagotavljati potrebne površine za normalno obratovanje dejavnosti in objektov, vključno z zadostnimi parkirnimi in manipulativnimi površinami za potrebe stanovalcev, zaposlenih, obiskovalcev in dostavnih vozil ter razbremenilnimi (zelenimi) površinami, razen v območjih, kjer zaradi tipa poselitve teh pogojev ni mogoče	-bivanje in spremljajoče dejavnosti



zagotoviti, dejavnosti pa so dopustne, kot je območje SMJ in ostala območja CU ter območja gostejše stanovanjske poselitve (večstanovanjska gradnja),

2. površine z dopustnimi spremljajočimi in dopolnilnimi dejavnostmi morajo imeti neposreden dostop z javnih prometnih površin ob zagotavljanju prometne varnosti (izjeme so dopustne v območju SMJ),

3. za potrebe dejavnosti prometa, gradbeništva in popravila motornih vozil v območjih podeželskih naselij je dopustna ureditev enega parkirnega mesta za tovorno vozilo, enako v območjih SS in CD za obstoječo dejavnost; umestitev nove dejavnosti s področja prometa, gradbeništva ali servisnih delavnic v območja SS in CU ni dopustna,

4. dejavnost ne sme povzročati povečane obremenjenosti poselitve s tovrstnim ali osebnim prometom, ki bo povzročala povečane vplive na okolje (povečan hrup, onesnaženje zraka (prah, plini)) ter pogoje bivanja in varnost cestnega prometa (povečana gostota prometa, obremenjenost cest s težjimi vozili, zastoji zaradi dostave ljudi in blaga in podobno),

5. pri umeščanju novih in širitvi obstoječih dopustnih dejavnosti je obvezna prostorska preveritev v projektni dokumentaciji.

CU: 4. odstavek 101. člena OPN (osrednja območja centralnih dejavnosti CU)

Dopustne dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena (poleg bivanja): trgovina ter storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne, verske, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge dejavnosti.

- 1) Dodatne parkirne površine zagotavljamo na bližnjih javnih parkiriščih (Platana), kar je dopustno za cono EUP – CU
- 2) Zagotovljen je neposreden dostop iz javnih prometnih površin
- 3) Taka dejavnost ni predvidena
- 4) Pričakovati ni dodatnih obremenitev poselitve parcele s prometov, ki bi povečala vplive na okolje
- 5) Dejavnost, ki bo v poslovnem delu poslovno-stanovanjskega objekta bo obstoječa, kot se izvaja sedaj v objektih, ki se na parceli predhodno odstranijo.

-Gre za poslovno-stanovanjski objekt

- 1. in 4.

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

1. gradnja novih objektov (obsega gradnjo novega objekta, dozidavo obstoječega objekta, nadzidavo obstoječega objekta, izvedbo del, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji videz objekta),

4. odstranitev objektov

(2) Poleg dopustnih vrst gradenj so znotraj parcele za gradnjo dopustna dela za ureditev okolice objektov. Prostorski izvedbeni pogoji za urejanje okolice objektov so določeni v poglavju 3.2.5 tega odloka.

-Okolica bo urejena skladno z PIP

Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

tipologija zazidave:

CU (6. odstavek 101. člena): Po tipologiji zazidave stavb so dopustne rostostoječe stavbe, razviti tlorisi, objekti v nizu (ulična poteza), po tipologiji namembnosti in oblikovanja pa objekti tipa S6, S8, N1, N2 ter spremljajoči objekti.

Tipologija pogostih stanovanjskih stavb (49. člen OPN)

(1) Stanovanjske stavbe:

S1 – Starejša podeželska stanovanjska stavba

S2 – Novejša podeželska stanovanjska stavba

S3 - Sodobna stanovanjska stavba

S4 - Nizke stavbe v nizu

S5 - Vila, vila blok

S6 - Stavbni blok

S7 - Visoka prostostoječa stavba

S8 - Poslovno stanovanjska stavba

-Izbrana tipologija: S8: Poslovno stanovanjska stavba

S8 - Poslovno stanovanjska stavba je delno stanovanjska delno nestanovanjska stavba, pri čemer je nestanovanjski del namenjen za gostinske, upravno pisarniške, trgovske in druge dopustne storitvene dejavnosti, v odvisnosti od pretežne rabe in drugih omejitev v EUP.

Zasnova

Za poslovno stanovanjsko stavbo veljajo za tloris, višino in pogoje oblikovanja enaka merila, kot za tip S3 – sodobna stanovanjska stavba, pri čemer je dodatno potrebno zagotoviti predpisana parkirna mesta in omejevati vplive na bivanjsko okolje v skladu s predpisi. Najvišja dopustna višina posamezne poslovne etaže je lahko 4,2 m. Dejavnost je praviloma umeščena v etažo, ki je neposredno dostopna z javnega prostora.

Fasada

Uporabijo se določila za tip S3 – sodobna stanovanjska stavba.



- velikost in zmogljivost objekta: PIP o velikosti objektov (47. člen)

(1) Vsi objekti in prostorske ureditve se morajo po velikosti prilagoditi tradicionalnim oziroma kvalitetnim objektom in ureditvam v okolici novega objekta oziroma prostorske ureditve v EUP, naselju ali širšem območju občine, razen v primerih, ko je v posamezni EUP določeno odstopanje od tega pogoja ali če gre za objekt splošnega družbenega pomena.

(2) Merila za določanje dopustne velikosti objektov v naseljih in območjih strnjene pozidave so določena s faktorjem izrabe (FI) in faktorjem zazidanosti (FZ), faktorjem odprtih bivalnih površin (FBP, če je določen), faktorjem zelenih površin (FZP) ter višino objektov, opredeljenih v metrih ali s številom etaž z navedbo višine posamezne etaže, dodatno pa je potrebno upoštevati ukrepe za zagotavljanje požarne varnosti in možnosti ukrepanja proti požarne službe v primeru požarne ogroženosti.

(3) Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji o dopustni velikosti objektov in dopustna odstopanja so določeni v podrobnejših PIP za posamezne EUP in v PIP za posamezne kategorije objektov.

(4) V primerih, ko je obstoječa zazidanost parcele (FZ) ali izraba parcele (FI) večja od načrtovane zazidanosti ali izrabe parcele, določene s tem odlokom, so dopustne le rekonstrukcije obstoječih objektih brez povečanja prostornine (tlorisa ali višine) objektov, vzdrževanje objektov in odstranitev objektov ter spremembe namembnosti objektov, ki niso v navzkrižju z obstoječimi prostorskimi ureditvami (sprememba ni dopustna, če nova dejavnost zahteva povečanje števila parkirnih mest in teh mest ni mogoče zagotoviti na parceli, niti ni parkiranje urejeno na javnih ali drugih površinah izven parcele, ki pripada k objektu).

(5) Na mestu odstranjenih objektov je dopustna gradnja nadomestnih objektov pod pogojem, da so izpolnjeni ostali pogoji v skladu z določbami tega odloka (število parkirnih mest, delež zelenih površin,

BTP in podobno). V primeru nadomestne gradnje je potrebno upoštevati faktor zazidanosti in izrabe parcele, kot je določen za posamezno EUP.

(6) Velikost stavb in drugih objektov na posamezni parceli je odvisna od namena stavbe oziroma objekta, velikosti parcele, pogojev o legi stavb in zahtevanih odmikih ter mora upoštevati naslednje določbe:

1. kota pritličja mora biti čim bližje zemeljskemu površju, vendar ne manj kot 10 cm nad terenom, največ pa je kota pritličja 1,40 m nad okoliškim terenom objekta (tudi pri nadstropnem objektu),

2. kota pritličja novogradenj ob urejenem javnem prostoru mora biti na koti javnega prostora ali največ 30 cm nad koto javnega prostora,

3. pri posameznih objektih, določenih v tipologiji objektov, je dopustna gradnja kleti, če to omogočajo nagib terena, stabilnost tal, nosilnost tal ali višina podtalnice,

4. na nagnjenem terenu mora biti zadnja stena kleti (to je stena na višjem nivoju terena) najmanj 10 cm nad terenom, prednja stena kleti (to je stena na nižjem nivoju terena) pa v odvisnosti od strmine terena, vkopana v teren – pri zelo strmeh terenu je dopustna postavitev prednje stene kleti v celoti na terenu; vendar je potrebno steno na nižjem delu terena vsaj do ene tretjine višine stene zasipati, ostalo višino do prve plošče ali največ do 1,00 m pod njo, pa dodatno zakriti z obsaditvijo (vzpenjavke, grmičevje) ali na drug način omiliti pogled, po katerem bi klet na nižji točki terena izkazovala videz pritličja stavbe in navidezno poviševal etažnost stavbe; nezakrite

so le vstopne odprtine,

5. v primeru, da nagib terena, stabilnost tal, nosilnost tal ali višina podtalnice ne omogoča podkletitve stavbe, povišanje stavbe zaradi zagotovitve enake BTP ni dopustno,

6. pri dopustnih dodatnih dejavnostih v stanovanjskih objektih je površina prostorov za te dejavnosti omejena na največ eno tretjino BTP v posamezni etaži, ki jo je dopustno združiti v eni etaži,

7. pri dopustnih dejavnostih v ločenih objektih ob stanovanjski hiši, razen pri kmetijski dejavnosti in širitvi obstoječih spremljajočih dejavnosti, je največja dovoljena neto zazidana površina objekta, namenjenega za izvajanje teh dejavnosti, do 150 m², če s PIP v posameznih EUP ni

površina za te dejavnosti določena drugače.

(7) Dopustna velikost nezahtevnih in enostavnih objektov je določena v Prilogi 2 k temu odloku.



oblikovanje zunanje podobe objekta: PIP o oblikovanju objektov (48. člen)

(1) Oblikovanje stavb in drugih objektov ter prilagoditve objektov sodobnemu načinu bivanja in sodobnim tehnološkim procesom mora izhajati iz arhitekturnih in prostorskih značilnosti Panonske arhitekturne regije in iz značilnosti Arhitekturne krajine Ptuj in jih kakovostno nadgrajevati. Stavbe in druge objekte je potrebno prilagoditi tradicionalnim kakovostnim objektom v okolici po tlorisni zasnovi in višini ter uporabi gradbenih materialov in po stavbnih elementih. Pri prostorskih ureditvah pa je potrebno upoštevati obstoječi vzorec parcelacije, lege in odmikov objektov, strukturiranje javnega prostora, način ureditve okolice objektov in zunanjega, predvsem javnega prostora, urbano opremo in druge kakovostne oblikovne značilnosti prostora, vključno z objekti modernejšega oblikovanja v EUP, kjer so ti dopustni.

(2) Vsi objekti na posamezni gradbeni parceli morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni z osnovnim objektom po naklonu in teksturi streh ter uporabi materialov, oblikovanju in barvi fasad in praviloma nižji oziroma enaki osnovnemu objektu. Izjeme so objekti za dopolnilne dejavnosti na kmetijah (nastanitvene zmogljivosti ali drugi objekti na usmerjenih kmetijah, pokončni silosi in podobno), samostojne dejavnosti ob stanovanjskih hišah in objekti v tipologiji iztegnjenega doma (enaka višina vseh objektov v nizu) ter objekti spremljajočih dejavnosti, pri katerih so dopustni višinski poudarki (cerkev, gasilski dom, razgledni stolp in drugi turistični objekti, objekti ostalih družbenih dejavnosti s povečano višino ali višinskim poudarkom in podobno).

(3) Tlorisna razmerja morajo ohranjati razmerja, značilna za arhitekturno krajino, od 1:1 do 1:3. Dopustna je razvita tlorisna zasnova, ki ohranja značilna tlorisna razmerja. Dopustna odstopanja za posamezne kategorije objektov so določena v PIP po posameznih EUP ali v PIP po tipologiji objektov.

(4) Nadzidave in dozidave objektov morajo biti oblikovno usklajene z objektom, h kateremu so dograjene ali ga nadgrajujejo. Višina nadgradnje ne sme prekoračiti višinske zasnove naselja oziroma sosednjih objektov za več kot 10 %.

(5) Poleg tradicionalnih gradbenih materialov je dopustna uporaba sodobnih gradbenih materialov, ki zagotavljajo izboljšanje varovanja okolja, večjo energetske varčnosti objektov, povečujejo kakovost bivanja in zagotavljajo pogoje za izboljšanje varovanja zdravja ljudi.

(6) Glavno fasado pomembnejših stavb ob javnem prostoru je potrebno poudariti v skladu s pomenom in značajem javnega prostora.

(7) V območjih, kjer je dopustna gradnja kleti, je potrebno upoštevati višino podtalnice. Izkopi so dopustni le do globine 2,0 m nad najvišjo gladino podtalnice. Izjeme za gradnjo v globino so dopustne le v primeru, če se pretočnost podzemnega vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot za 10%.

(8) Dna gnojšč, zbiralnikov gnojnice in gnojevke ali hlevskih izpustov morajo biti najmanj 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Vsi ti objekti morajo biti izvedeni vodotesno.

(9) Objekti in površine v javni rabi, tudi objekti z več kot 10 stanovanjskimi enotami, morajo biti načrtovani brez grajenih in komunikacijskih ovir, tako da bo omogočen neoviran dostop funkcionalno oviranim osebam. Za prilagoditev obstoječih objektov neoviranemu dostopu funkcionalno oviranih oseb je dopustna tudi namestitev dvigala na fasado objekta.

(10) Odstopanja od splošnih PIP o velikosti in oblikovanju objektov so dopustna: 1. pri kompleksnih prostorskih ureditvah, katerih oblikovanje bo določeno z OPPN, 2. pri obstoječih grajenih dominantah v prostoru (cerkve, kapelice, spominska obeležja in podobno), pri objektih javnega pomena in drugih pomembnejših nestanovanjskih objektih, 3. ko se z načrtovanim objektom vzpostavlja nova prostorska dominanta (nova cerkev, razgledni stolp ali drug turistični objekt, stolp gasilskega doma, povišani dimniki pri javnih objektih, silosi v tehnoloških procesih in podobno), 4. pri objektih, ki so kot izjeme določene v PIP za posamezne EUP.

(11) V SMJ je pri oblikovanju urbane opreme potrebno upoštevati oblikovne značilnosti območja (arhitektura, slog), ki so določene v posebnem elaboratu urbane opreme Mestne občine Ptuj.

(12) Električne, plinske in druge omarice je izjemoma dopustno namestiti na glavno fasado ob vhodih v stavbo, ko drug ga tehnična in ekonomska sprejemljiva rešitev priključitve objekta na navedena omrežja GJL ni izvedljiva.

lega objekta na zemljišču: Lega objektov in odmiki (46. člen)

(1) Lega objektov pri vseh vrstah gradenj mora upoštevati obstoječo razporeditev v prostoru (obstoječo

zasnovo prostora, obstoječe lege objektov v prostoru).

(2) Lega objektov mora upoštevati regulacijske črte, določene v grafičnem delu OPN. Če regulacijske črte v grafičnem delu iz objektivnih razlogov niso določene, mora pooblaščen projektant, na podlagi geodetskega načrta, določiti regulacijske črte (regulacijsko linijo, gradbeno linijo, gradbeno mejo) iz lege obstoječih objektov in zasnove prostora na območju, umestitev novih objektov pa mora upoštevati obstoječe razpoznavne regulacijske črte naselja ali dela naselja. Pri tem pa morebitne neustrezne ali nedopustne lokacije obstoječih objektov v bližini novega objekta, ne smejo biti generator nadaljnjih neustreznih umestitev v prostor.



(3) Novi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo biti, nad in pod terenom, od meje sosednjih parcel oddaljeni najmanj 4,0 m, če so te stavbe visoke do 14,00 m, oziroma 5,00 m, če so višje od 14,00 m in je s tem zagotovljeno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele ter svetlobnotehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji. Če ti pogoji s predpisanimi odmiki niso zagotovljeni, je potrebno odmik ustrezno povečati.

(4) Novi linijski gradbeno inženirski objekti morajo biti od meje sosednjih parcel oddaljeni najmanj 0,5 m, v primeru overovljenega pisnega soglasja lastnika sosednje parcele so lahko le-ti postavljeni na ali do meje parcele.

(5) Manjši odmiki od parcelne meje sosednjega zemljišča, ki morajo biti strokovno utemeljeni v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, so dopustni v primerih:

1. ki izhajajo iz prostorske zasnove z manjšimi odmiki kot je obcestno povezana ulična pozidava, postavitve objekta na sosednjo mejo ali na regulacijsko linijo v tradicionalnih podeželskih naseljih,

2. ko manjši odmik narekuje oblikovanost terena ali druge prostorske strukture (obstoječi objekti, parcelacija, lastništvo, varstveni režimi, varovalni pasovi in podobno), vendar je manjši odmik dopusten le pod pogojem, da je zadoščeno sanitarnim in požarnovarnostnim zahtevam, da ni prizadeta javna korist pri gradnji na meji javnega prostora in z zmanjšanimi odmiki ni poslabšana funkcionalnost ali obratovanje obstoječih objektov, kakovost bivanja in zdravje ljudi v neposredni okolici novega objekta, s krajšim odmikom pa morajo hkrati pisno soglašati lastniki sosednjih parcel z overjeno pisno izjavo (tudi upravljavci javnega dobra) in so zagotovljeni s predpisi določeni pogoji,

3. prostorske zasnove z gradnjo objektov v nizu, v kateri so določeni manjši ali večji odmiki od odmkov, navedenih v prejšnjih členih Odloka,

4. ko je novi objekt nadomestna gradnja odstranjene obstoječe, zakonito zgrajene stavbe, ki je po legi, velikosti in namembnosti enaka odstranjeni stavbi.

(6) Nadzidave in dozidave zakonito zgrajenih stavb, ki bi bile od meje parcel sosednjih lastnikov, oddaljene manj, kot določa ta odlok, so dopustne le s pisnim soglasjem lastnikov sosednjih parcel, ob upoštevanju zagotovitve ostalih pogojev o odmiki po tem odloku.

(7) Temelje objektov, ki mejijo na javne površine, kot so ceste, trgi, pločniki, je na podlagi soglasja oddelka Mestne občine Ptuj, pristojnega za promet, dopustno graditi prek regulacijske linije javne površine, s tem, da je investitor dolžan zagotoviti pogoje za nemoteno uporabo javnih površin, varnost v času gradnje in vzpostavitev v prejšnje stanje na javnem zemljišču takoj, ko so za to izpolnjeni pogoji.

(8) Medsebojni odmiki med spodaj navedenimi objekti morajo zadostiti naslednjim dodatnim pogojem:

1. odmiki med fasadami stavb in delov stavb, ki so višje od 14,00 m, na katere niso obrnjeni prostori, namenjeni bivanju (vključno s slepimi fasadami), morajo biti najmanj enaki ali večji od polovice višine višje stavbe, merjene od tal do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena,

2. pri enakih stavbah, na katere so obrnjeni prostori, namenjeni bivanju, morajo biti odmiki najmanj enaki ali večji od višine stavbe, ki vpliva na osvetljenost novogradnje,

3. določbe zgoraj navedenih točk tega odstavka veljajo tudi za nadzidave in dozidave stavb te višine,

4. določbe tega odstavka ne veljajo za staro mestno jedro.

(10) Na neravnem terenu je potrebno objekte umestiti v prostor tako, da je daljša stranica objekta postavljena vzporedno s plastnicami.

(16) Odmik novogradenj (stavbe in gradbeno inženirski objekti) od regulacijske linije mora znašati minimalno 1,25 m ali širino 1,25 m in dodatnih 5 m odmika za nemoten osebni dovoz in parkiranje avtomobila, če dovoz in parkiranje ni omogočeno na drugem delu parcele. Odmik novogradenj mora upoštevati tudi načrtovano rekonstrukcijo prometnice, če je tako opredeljeno v soglasju za gradnjo v varovalnem pasu javne prometnice.

(17) Odmiki od regulacijskih linij prometnic višjih kategorij morajo upoštevati pogoje, ki so določeni v cestnoprometnih predpisih o varovalnih pasovih za posamezno kategorijo ceste.

(18) Podrobnejši pogoji in dopustna odstopanja so določeni v podrobnejših PIP za posamezne EUP.

52.čl. Urejanje okolice objektov

Urejanje okolice objektov v območju družinskih hiš in kmetij (52. člen)

(1) Urejanje okolice stavb mora: 1. zagotoviti ustreznost ureditve za potrebe funkcije stavbe in dejavnosti, ki se izvajajo v stavbi ter izven stavbe za vse uporabniške skupine, vključno z otroki, mladostniki,

starejšimi prebivalci ter ljudmi s posebnimi potrebami, 2. zagotoviti oblikovno skladnost in povezanost z okolico, 3. upoštevati značilnosti terena, predvsem oblikovanost, mikroklimatske razmere, osončenost in rastiščne pogoje za obstoječo in načrtovano vegetacijo, 4. upoštevati trajnostne zahteve, predvsem glede izbora rastlin in gradbenih materialov ter ukrepov za zadrževanje voda pred iztokom v površinske odvodnike. (2) Urejanje okolice stavb na posamezni parceli je določeno z namenom stavbe ali drugega objekta, velikostjo parcele, pogojih lege stavbe, zahtevanih odmikov ter mora upoštevati naslednje določbe: 1. ureditev okolice objektov mora biti usklajena z obstoječim vzorcem urejanja okolice objektov v posamezni EUP in z naravnimi danostmi terena, 2. pri urejanju okolice objektov ob robu pozidave mora biti vzpostavljen kakovosten naselbinski rob (tudi pri gradnji objektov v odprtem prostoru-razpršena poselitve) in vzpostavljen usklajen oblikovalski povezovalni stik z odprtim prostorom (upoštevati je potrebno nižanje pozidave proti robu poselitve in nižanje ali višanje zasaditev ter nižanje ali višanje drugih ureditev) ter vzpostavljena funkcionalna povezava objektov z odprtim prostorom, 3. pri zasaditvi javnih odprtih površin in prostorov ob objektih z javno ali delno javno funkcijo je potrebno izdelati načrt zasaditve, ki ga izdela pooblaščen strokovna organizacija oziroma oseba. (3) Izenačevanje višinskih razlik (izravnava) na parceli z nagibom mora biti zasnovano tako, da je prilagojeno terenu. Izravnava parcele v enem ali več platojih z useki in nasipi ni dopustna, razen v primerih, ko je nujna za funkcioniranje stavbe (npr. dovoz, dostop, parkiranje, zunanji vrt, gradnja pomožnih objektov za lastno rabo in podobno). Višinske razlike na zemljišču je dopustno premostiti s travnatimi brežinami in škarpami. (4) Le v primeru, da s travnatimi brežinami in škarpami ni mogoče zagotoviti varnosti bivanja ali izvajanja varnega dostopa, dovoza in mirujočega prometa na parceli, je dopustna postavitev podpornega zidu do višine 1,5 m, z ureditvijo oziroma postavitvijo zidu pa ni dopustno posegati ali motiti lastnine sosednjih parcel - upoštevati je potrebno odmik, ki omogoča zajem in odvodnjavanje padavinske vode ter obdelavo in vzdrževanje po lastnem zemljišču, razen v primeru drugačnega dogovora za lastnikom sosednjega zemljišča. (5) Tlakovani deli zunanje ureditve ob objektu morajo biti zaradi zahtev o zadrževanju in odtoku vode ter zahtev za varstvo voda pred onesnaženji, izvedeni s propustnimi materiali, ki preprečujejo hipni odtok z utrjenih površin, s ponikalniki padavinske vode, kjer je takšna izvedba dopustna oziroma z zadrževalniki padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike. (6) Pri objektih in napravah, namenjenih obrtnim in skladiščnim dejavnostim je izvedba načrtovane zunanje ureditve predpogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja. (7) Zasaditev okolice objektov razpršene poselitve v območju odprtega prostora, razen bivalnega vrta, je potrebno izvesti z zasaditvijo avtohtonega drevja in grmovnic, zadržitev pa izvesti z mešanico semen avtohtonih trav.

108.čl

-stopnja izkoriščenosti zemljišča

CU: 5. odstavek 101. člena OPN

Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri gradnji v osrednjih območjih centralnih dejavnosti

v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena mora upoštevati naslednje pogoje:

1. dopusten faktor zazidanosti je do vrednosti 0,5, dopustno pa je povečanje te vrednosti, če so

zagotovljeni pogoji o odmikih, legi, varnosti dostopa in drugi pogoji, ki vplivajo na kakovost bivanja in zdravje ljudi ali je takšno povečanje posledica obstoječe pozidave ali zasnove pozidave, ki nadaljuje tradicionalni tip strnjene poselitve,

2. dopusten faktor izrabe parcele, namenjene gradnji, je do vrednosti 2,0 z možnostjo povečanja,

ko je to povečanje posledica povečanja faktorja zazidanosti ali obstoječega stanja,

3. pri dopustnih spremljajočih dejavnostih je dopustno odstopanje od teh v skladu s tehničnimi zahtevami posameznih dejavnosti.

60.čl. PIP in merila za parcelacijo (parcelacija stavbnih zemljišč 60. člen)

Velikost in oblika gradbene parcele

(2) Velikost in oblika parcele, primere za gradnjo, morata zagotoviti: 1. postavitev spremljajočih objektov k osnovnemu objektu (nezahtevni in enostavni objekti, parkirni prostori, manipulativne površine, zelene površine), če so ti dopustni na namenski rabi ali EUP, 2. predpisane intervencijske dostoje in površine za gasilska in druga reševalna vozila, 3. potrebne odmike ali požarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje parcele, v skladu s SIST predpisi, ki zagotavljajo požarno varnost objekta ali območja, 4. površine, potrebne pri vzdrževanju objektov.

(3) Za objekte, navedene v tem odstavku, je zahtevana naslednja minimalna velikost parcel, primerna za gradnjo: 1. družinska hiša brez dodatnih objektov za izvajanje dejavnosti v urbanih naseljih - najmanj 500 m², 2. družinska hiša v podeželskih naseljih in v razpršeni poselitvi (samostoječa ali del povezanih objektov domačije) z dodatnimi objekti za izvajanje dejavnosti - najmanj 700 m²,



3. objekti za izvajanje dejavnosti v podeželskih naseljih (na lokaciji ob stanovanjski stavbi ali na samostojni lokaciji brez stanovanjske stavbe) - najmanj 700 m², 4. vrstna hiša - najmanj 250 m², 5. počitniška hiša - najmanj 250 m², 6. vinogradniški objekt - najmanj 100 m². Velikost parcel za ostale objekte, ki niso navedeni v tem odstavku, mora upoštevati določbe o velikosti parcel iz ostalih določb tega odloka in tehnične zahteve za posamezni poseg v prostor glede na namen objektov.

(5) Delitev in združitev parcel za oblikovanje novih gradbenih parcel je dopustna, ko se s parcelacijo oblikuje več gradbenih parcel, ki so primerne za gradnjo in imajo zagotovljen dovoz in dostop.

Nezahtevni in enostavni objekti

Niso predmet izdelave dokumentacije

Druga merila in pogoji:

CU: 7. odstavek 108. člena

(7. odstavek 101. člena)

V vseh EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, pri katerih so v preglednici EUP navedene omejitve, je potrebno pri posegih v prostor upoštevati prostorske izvedbene pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostale omejitve, ki so določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

(8. odstavek 101. člena)

Pri poseganju v prostor v EUP navedenih v prvem odstavku tega člena je potrebno upoštevati naslednje dodatne pogoje in merila za velikost in oblikovanje objektov:

1. velikost objektov:

a. posegi v prostor, ki bi bili višji od obstoječih objektov ali večji od tlorisov objektov niso dopustni, razen v primeru, ko takšno povečanje izhaja iz tehničnih zahtev za načrtovano dejavnost, odstopanje pa je usklajeno s pogoji varstva kulturne dediščine,

b. nove grajene prostorske dominante niso dopustne razen v primeru, ko so usklajene s pogoji varstva kulturne dediščine,

2. strehe:

a. pri objektih, ki so varovani kot kulturna dediščina, mora biti streha v naklonu 38–49 stopinj, kritina opečni zareznik ali bobrovec; izjemoma so dopustna odstopanja – odvisno od statusa in lastnosti objekta, kar se za območje ali objekte določi s kulturnovarstvenimi pogoji,

b. dopustni so linijski snegolovi,

c. dopustna je bakrena ali druga ustrezna barvna pločevina za prekrivanje nizkih naklonov, nastrešnic ipd.,

d. pri določanju tipa, naklona in smeri slemena oziroma strehe in barve ter strukture kritine pri ostalih objektih je potrebno upoštevati obstoječe objekte v soseščini,

e. na posamičnih dominantnih objektih ali zaključenih celotah objektov (npr. cerkev, samostan, proštija, sodišče) je dopusten drugačen naklon strehe in kritina z bakreno ali drugo

pločvino ustrezne barve,

3. fasade:

a. pri obdelavi fasad historičnih objektov je dopustna uporaba izvornih materialov iz okolice, pri novih fasadah pa materiali, ki so skladni z okolico (lokalni kamen - peščenjak, ometi),

ohranjati je potrebno obstoječe dekorativne elemente; fasade brez takšnih elementov je dopustno oblikovati v skladu z objekti znotraj posamezne EUP; novi materiali (les, jeklo, steklo in umetni kamen) ne smejo predstavljati prevladujočega elementa na fasadi, razen v primerih, ko je to usklajeno s pogoji varstva kulturne dediščine,

b. fasade historičnih objektov je dopustno prenoviti v skladu s smericami službe za varstvo kulturne dediščine tako, da se ohranja fasadna členitev, razmestitev in velikost odprtih ter barve in materiali; stavbno pohištvo na objektih, ki pomembno soustvarjajo zgodovinsko strukturo jedra, mora biti izvedeno v originalnih oblikah, dimenzijah, materialih in barvah.

(9. odstavek 101. člena)

Pri poseganju v prostor v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je potrebno upoštevati tudi naslednja merila in pogoje:

1. za območja naselbinske dediščine je potrebno pripraviti načrt prenove; območje ali del območja je dopustno urejati tudi z OPPN,

2. za vse večje posege v območju jedra je potrebno rešitve pridobiti z variantnimi strokovnimi prostorskimi preveritvami oziroma z javnimi natečaji ali strokovnimi delavnicami, v skladu s smericami za posamezno EUP.

(10. odstavek 101. člena)

Posebnosti in dodatni pogoji:

1. oprema avtobusnih postajališč in ulična oprema (tlaki, konfini, klopi, korita za cvetje in zelenje) so predmet posebnega izbora, njihova postavitve in oblikovanje morata upoštevati urbanističnoarhitektonske in krajinske značilnosti prostora,

2. nameštitev zabojnikov za odpadke na izbrana mesta ne sme razvrednotiti spomeniškovarstvenih in drugih kakovosti prostora,



3. dopustni so reklamni izveski in zložitivi senčniki, oblikovani skladno s stavbo, na katero so nameščeni, najnižja dopustna višina do izveskov oziroma senčnikov, ki segajo v ulični prostor nad pločniki ali ostalimi javnimi površinami, je 2,50 m, širina pa ne sme presegati polovice širine pločnika, razen v conah za pešce, kjer večjo širino dopusti pristojni organ občine,

4. plakiranje je dopustno na posebnih, za ta namen oblikovanih stebrih in panojih ter na posebej rezerviranih mestih,

5. umeščanje naprav in objektov ter elementov, kot so satelitske in druge antene, pokrovi revizijskih jaškov, nadstreški, kioski, stojnice, lokacije in oblika posod za odpadke, gostinski vrtovi, druga urbana oprema, omari za plin, zunanji deli klimatskih naprav, oglasne in informacijske table, zračni vodi elektrike in ostale inštalacije, mora biti podrejeno zahtevam za ohranjanje arhitekturnih in urbanističnih ter dedičinskih kakovosti mestnega jedra mesta Ptuja; v ta namen se za umeščanje teh objektov, elementov in naprav določijo lokacije, ki niso vidno izpostavljene in ne bodo moteče v značilnih vedutah na mestno jedro in znotraj njega; dimenzije, oblike, materiali in barve teh elementov naprav in objektov morajo upoštevati obstoječe kvalitete v mestnem jedru, ki jih je potrebno ohranjati in nadgrajevati; za oblikovanje in umeščanje urbane opreme je potrebno pripraviti oblikovalske elemente urbane opreme. (11. odstavek 101. člena) Pri ostalih prostorskih izvedbenih pogojih je potrebno upoštevati skupne prostorske izvedbene pogoje.

Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture:

Priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (62. člen)

1) V posameznih enotah urejanja je obveznost priključevanja že zgrajenih objektov na gospodarsko javno infrastrukturo sledeča:

1. obvezna je priključitev na elektroenergetsko omrežje, kjer je elektroenergetsko omrežje že zgrajeno ali takoj, ko bo elektroenergetsko omrežje zgrajeno in bo ta priključitev izvedljiva,
2. obvezna je priključitev na vodovodno omrežje, kjer je vodovodno omrežje že zgrajeno ali takoj, o bo vodovodno omrežje zgrajeno in bo ta priključitev izvedljiva,
3. obvezna je priključitev na kanalizacijsko omrežje, kjer je kanalizacijsko omrežje že zgrajeno, ali takoj, ko bo kanalizacijsko omrežje zgrajeno in bo ta priključitev izvedljiva,
4. obvezna je priključitev na individualne sisteme odvajanja in čiščenja odpadne vode (nepretočne greznice, male čistilne naprave, slednje so dopustne tudi skupne), kjer širše kanalizacijsko omrežje s priključitvijo na večjo ali centralno čistilno napravo ni načrtovano.

(2) Pri priključevanju na gospodarsko javno infrastrukturo je potrebno upoštevati določila Programa opremljanja stavbnih zemljišč.

- komunalna infrastruktura: /
- prometna infrastruktura: /
- energetska infrastruktura: /
- telekomunikacijska infrastruktura: /
- druga infrastruktura: /

GJI je načrtovana v skladu z veljavnimi predpisi in tehničnimi normativi. Posegi se bodo izvajali s predhodnim soglasjem upravljalcev GJI. Vodi GJI praviloma potekajo po javnih površinah, po pogojih upravljalcev.

Vodi in objekti GJI so umeščeni v prostor tako, da je omogočeno priključevanje objektov ter omogočeno njihovo nemoteno delovanje in vzdrževanje.

Gradnja prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture bo potekala usklajeno. Ob gradnji novih ali rekonstrukciji obstoječih vodov GJI je potrebno v okviru območja predvidenega posega načrtovati in izvesti tudi rekonstrukcijo preostalih vodov, objektov in naprav, ki so zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti ali drugih razlogov neustrezni.

Druga merila in pogoji:

merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin:

Upoštevati je potrebno določila 75. – 80. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 – obvezna razlaga, 1/17, 2/17 – obvezna razlaga, 4/17 – obvezna razlaga, 14/17, 19/17

– obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 106), 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 107), 14/19 – lokacijska preveritev, 2/20 - lokacijska preveritev, 3/20 - lokacijska preveritev 6/20 - lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 40), 6/20 - lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 41), 9/20 - lokacijska preveritev).

merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov:

Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20) (v nadaljevanju: GZ) v 4. členu določa pogoje za začetek izvajanja gradnje in uporabe objektov.

V prvem odstavku 4. člena navaja, da je za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti objekta treba imeti pravnomočno gradbeno dovoljenje.

Gradnja je izvedba gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo, ki obsega novogradnjo, rekonstrukcijo, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev in spremembo namembnosti (6. točka 3. člena GZ).

Rekonstrukcija je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta, pri čemer se delno ali v celoti spreminjajo njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ali izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer

-Pridobljeno Naravovarstveno mnenje,

-Pridobljeno mnenje ARSO, DRSV, Sektor za območje Drave

-Pridobljeno Kulturovarstveno mnenje

se morajo ohraniti najmanj temelji ali kletni zidovi obstoječega objekta, in se gabariti objekta praviloma ne povečajo, lahko pa se zmanjšajo; povečanje gabaritov je v okviru rekonstrukcije mogoče le zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev (35. točka 3. člena GZ).

Odstranitev je izvedba del, s katerimi se odstranijo, porušijo ali razgradijo vsi nadzemni in podzemni deli objekta (28. točka 3. člena GZ).

- druga merila in pogoji: /

PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

9.1. Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

- vrsta varovanega območja:

- a) Območje varstva kulturne dediščine z oznako EŠD:9155 Arheološko območje na levem bregu reke Drave.
- b) Vodovarstveno območje 3, zajetje Dravsko polje.

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

- a) Odlok o razglasitvi nepremičnin kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 35/89, Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 1/08, 7/09, 9/10, 12/10).
- b) Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko – Ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13, 79/15).

9.2. Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče:

- vrsta varovalnega pasu: Varovalni pas gospodarske javne infrastrukture, in sicer varovalni pas prometne infrastrukture – lokalne ceste.

- širina varovalnega pasu: 10 m

3. OPIS PRIČAKOVANIH VPLIVOV GRADNJE NA NEPOSREDNO OKOLICO Z NAVEDBO USTREZNIH UKREPOV ZA ZMANJŠANJE TEH VPLIVOV

Za ves obseg navedenih gradenj bodo izpolnjene bistvene zahteve kot so mehanska odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja, varnost pri uporabi, zaščita pred hrupom, varčevanje z energijo in ohranjanje toplote, univerzalna graditev in raba objektov in trajnostna raba naravnih virov.

3.1. VPLIV OBJEKTA NA OKOLICO V ZVEZI Z MEHANSKO ODPORNOSTJO IN STABILNOSTJO

- odmiki od sosednjih objektov,
- ocena nosilnosti tal in opis predvidenega temeljenja
- opis predvidenega varovanja gradbene jame

Objekt bo med gradnjo in uporabo mehansko odporen in stabilen, kar bo posebej obdelano v fazi PZI (načrt gradbenih konstrukcij).

Pri zagotavljanju mehanske odpornosti in stabilnosti bodo upoštevani trajni, spremenljivi in naključni vplivi.

Gradnja glede mehanske odpornosti in stabilnosti ne bo negativno vplivala na bližnja zemljišča in ogrožala stabilnosti drugih objektov.

Izpolnjevanje zahtev za mehansko odpornost in stabilnost objekta se zagotavlja z načrtom na podlagi pravil evrokodov po 1. alineji 1. odstavka 5. člena Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Ur.l.RS št. 101/05).

3.2. VPLIV OBJEKTA NA OKOLICO V ZVEZI Z VARNOSTJO PRED POŽAROM

Varnost pred požarom bo podrobneje obdelana v fazi PZI z Načrtom požarne varnosti (6-NPV).

Objekt bo zagotavljal požarno varnost; omogočeno bo učinkovito ter varno ukrepanje gasilcev in reševalcev. Na območju je zagotovljena zadostna količina vode za gašenje.

Nosilna konstrukcija objekta bo ob eventualnem požaru določen čas ohranila potrebno nosilnost. Za omejitev hitrega širjenja požara po objektu bodo uporabljeni gradbeni elementi, ki se težko vžgejo, ob vžigu oddajajo majhne količine toplote in dima ter omejujejo hitro širjenje požara po površini.



Skladno z NPV v fazi PZI bo za omejitev širjenja požara definirano ali je potrebno določiti požarne sektorje.

Objekt bo zagotavljal zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, da ga bodo lahko ljudje hitro in varno zapustili. Za zagotovitev hitre in varne evakuacije ljudi ter hitrega posredovanja gasilcev in reševalcev bo vgrajen ustrezen sistem za požarno javljanje in alarmiranje.

V objektu in okolici objekta bo zagotovljen neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje-intervencijske površine.

V objektu bodo nameščeni oziroma vgrajeni ustrezni sistemi in naprave ter oprema za gašenje požara.

Zunanje stene in streha objekta, ločilne stene, skupaj z vrati, okni in drugimi preboji, bodo zmanjšale nevarnost širjenja požara na sosednje objekte, predvsem to velja za sosednjo parcelo na zahodnem delu, ter parcelo na severovzhodnem delu, kjer bodo uporabljeni materiali razreda požarne odpornosti A1.

3. 3. VPLIV OBJEKTA NA OKOLICO V ZVEZI Z ZAŠČITO OKOLJA IN ZAVAROVANJE VODNIH VIROV

Higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja

V objektu bo zagotovljena higienska in zdravstvena zaščita. Objekt ne bo ogrožal zdravja ljudi ali povzročil čezmerne obremenitve okolja.

Objekt in deli objekta bodo zagotavljali, da bo onesnaževanje notranjega in zunanjega zraka, odvajanje odpadnih voda, ravnanje z odpadki ter ionizirajoča in elektromagnetna sevanja čim manjše in ne bo presegalo predpisanih mejnih vrednosti.

V objektu bo na voljo pitna voda in bo opremljen z zadostnim številom sanitarij.

Vsi prostori v objektu bodo osvetljeni v skladu z njihovo namembnostjo. Prostori, v katerih se bodo dalj časa zadrževali ljudje, bodo osvetljeni z naravno svetlobo, ki bo zadostna z vidika zdravja in dobrega počutja. Zagotovljena bo tudi umetna razsvetljava.

V objektu bo zagotovljeno notranje ugodje in kakovost zraka z prezračevalnim sistemom. Dimni plini iz kurilne naprave bodo odvedeni na prosto tako, da ne bosta ogrožena zdravje ljudi in okolje. Prezračevalni in klimatizacijski sistemi ne bodo ogrožali zdravja ljudi ali negativno vplivali na pravilno odvajanje produktov zgorevanja iz kurilnih naprav.

Objekt bo imel higiensko in zdravstveno neoporečen sistem zbiranja in odvajanja komunalnih, padavinskih ter drugih odpadnih tekočin.

Objekt bo primerno zaščiten pred posledicami talne vode, atmosferskih padavin, vode iz napeljav objekta in neželene vlage. Preprečeno bo škodljivo nabiranje vlage zaradi kondenzacije vodne pare v gradbenih elementih objekta in na njegovih površinah.

Varnost pri uporabi

Objekt bo ob normalni uporabi varen pred zdrsi, spotikanjem, padci, utopitvami, trčenjem, padci predmetov, opeklinami, električnimi udari, udari strele, eksplozijami, vlomi in drugimi nesrečami ali poškodbami.

V delih objekta, po katerih je predvidena hoja, ne bo mest, kjer obstaja nevarnost zdrsa in spotika zaradi nestabilnih ali nepričakovano spreminjajočih se tal, nevarnih ovir ali neravnin. Na mestih v objektu, kjer obstaja nevarnost padca, bodo nameščeni ustrezni elementi, ki to nevarnost zmanjšajo. Mesta, ki bodo dostopna tudi otrokom, bodo prilagojena tako, da se otroci ne morejo zmuzniti skozi in da je plezanje nanje oteženo.

Zasteklitve bodo zaščitene pred trkom ali izdelane tako, da ob razbitju niso nevarne. Gradbeni elementi, kot so fasade in stekleni elementi, bodo varno pritrjeni. Strehe bodo varne pred zdrsi snega in leda.

Deli objekta, ki so vroči in bi lahko bili za ljudi nevarni, se po potrebi zavarujejo pred dotiki.

Objekt bo varen pred električnim udarom, čezmernim elektromagnetnim vplivom, vžigom možne eksplozivne atmosfere, čezmernim segrevanjem inštalacijskih elementov in elektroenergetskih sistemov, električnimi kratkimi stiki in preskoki, pod- in prenapetostnimi vplivi ter drugimi nevarnostmi.

Objekt bo opremljen s sistemom zaščite pred strelo tako, da odvede atmosfersko razelektrjenje v zemljo, pri čemer ne povzroča nevarnosti za požar, da omeji okvare sistemov in naprav ter zagotavlja dovolj nizke napetosti dotika in koraka z ustrežno izenačitvijo potenciala.

Varčevanje z energijo, ohranjanje toplote in raba obnovljivih virov energije

Objekt bo zaradi varčevanja z energijo in ohranjanja toplote ter čim večje rabe obnovljivih virov energije zagotavljal učinkovito rabo energije in rabo obnovljivih virov energije na področju toplotne zaščite, ogrevanja, hlajenja,



prezračevanja in njihove kombinacije, priprave tople vode in razsvetljave v stavbah ter drugih tehničnih sistemov, povezanih s sistemi stavbe. Čim večji del energije za delovanje sistemov v stavbi bo zagotovljen iz obnovljivih virov energije.

Objekt je ustrezno orientiran in zasnovan in z ugodnim razmerjem med površino toplotnega ovoja stavbe in njegovo kondicionirano prostornino. Prostori so energijsko optimalno razporejeni. Z materiali in elementi konstrukcije ter celotno zunanjo površino objekta je omogočeno učinkovito upravljanje energijskih tokov.

Sistem ogrevanja bo ob najmanjših toplotnih izgubah zagotoviti ustrezno raven notranjega toplotnega ugodja.

S pasivnimi gradbenimi elementi bo zagotovljeno, da se v času sončnega obsevanja in hkratnih visokih zunanjih temperaturah zraka prostori v objektu zaradi sončnega obsevanja ne pregrejejo. V celoti uporabi sistem za hlajenje stavbe.

Kjer z naravnim prezračevanjem v prostorih ne bo mogoče doseči predpisane kakovosti zraka, se uporabi sistem mehanskega prezračevanja, ki omogoča učinkovito vračanje toplote zraka.

Topla voda se zagotavlja centralno, z uporabo obnovljivih virov energije.

Učinkovita raba energije za razsvetljavo se zagotavlja z naravno osvetlitvijo.

Odpadki se zbirajo po sistemu ločevanja.

Komunalne vode – odpadne se odvajajo ločeno v JK.

Meteorne vode se ponikajo po čiščenju v PE in Lo po parceli investitorja (če je to možno).

Trajnostna raba naravnih virov

Objekt bo projektiran, grajen, vzdrževan tako, da je raba naravnih virov trajnostna in da se omogoča predvsem:

- ponovna uporaba ali možnost recikliranja objekta, njegovih delov in gradbenega materiala po odstranitvi;
- dolga življenjska doba objekta in
- uporaba okoljsko sprejemljivih surovin in sekundarnih materialov v objektu.

3. 4. ZAŠČITA PRED HRUPOM

Raven hrupa v objektih ne bo ogrožala zdravja ljudi. Zagotovljene bodo primerne razmere za delo, druge dejavnosti in počitek. Upoštevajo se zunanji hrup, hrup, ki prihaja iz drugih prostorov, hrup obratovalne opreme in odmevni hrup. Ob predvideni uporabi objekta mejne in kritične vrednosti kazalcev hrupa v okolju ne bodo presežene.

3.5. Opis ukrepov za preprečitev oz. zmanjšanja pričakovanih vplivov na okolico:

- a) Novih dodatnih vplivov na okolico bodo zreducirani na najmanjši možni vpliv, vplivi na okolico zaradi novogradnje ne bodo poslabšali kvalitete bivanja v okolju. Svojo trditev utemeljujemo s tem, da so ob načrtovanju objekta bili upoštevani vsi potrebni varstveni pogoji, kateri bi lahko vplivali na okolje kakor tudi na podzemne vode. Gradbiščne smeti je potrebno zbirati v vodotesnem kesonu in poskrbeti za odvoz na urejeno komunalno odlagališče. Območje gradbišča je potrebno ograditi z gradbiščno ograjo in namestiti ustrezna opozorila skladno s Pravilnikom o gradbiščih (Ur. l. RS, št. 55/08, 54/09)
- b) Predvidena gradnja se sicer nahaja v blagem naklonu. Vendar bodo ob upoštevanju zaključkov iz geološko geomehanskega poročila in nadzora tekom gradnje upoštevani vsi ukrepi, ki bi na kakršenkoli način povečali oz. vplivali na mehansko stabilnost in odpornost tekom novogradnje ter uporabe objekta. Predmetno območje ni poplavno ogroženo in posebni ukrepi s področja poplavne varnosti tako niso potrebni.
- c) Vplivi glede mehanske odpornosti in stabilnosti sosednjih objektov ne bodo povečani. Gradnja med uporabo ne bo povzročala porušitve objekta ali delov objekta, deformacij objekta in škode zaradi deformacij in drugih škod na sosednjih nepremičninah, na njihovih delih ali na njihovi napeljavi in vgrajeni opremi.
- d) Načrt požarne varnosti bo sestavni del PZI projektne dokumentacije. Objekt bo ločena požarna enota, umik iz sosednjih objektov ne bo oviran, zagotovljena bo varnost reševalnih ekip. Izvajalci bodo morali uporabiti naslednje splošne ukrepe za preprečevanje požara in eksplozije na gradbišču: - sprotno dostavljanje goriv in maziv za potrebe gradbene mehanizacije, - hranjenje goriv za ročna orodja se hrani v ustreznih atestiranih posodah v količinah do 10 l, - v primeru, da se pokaže potreba po skladiščenju drugih vnetljivih snovi ali snovi, ki lahko v stiku z drugimi povzročijo požar na gradbišču, bo potrebno zagotoviti ustrezno skladišče za nevarne snovi, ki bo moralo zato izpolnjevati vse pogoje, predpisane v varnostnih listih, - dostop v skladišče, kjer so vnetljive snovi ali snovi, ki lahko v stiku z drugimi povzročijo požar, je dovoljen samo delavcem, ki so seznanjeni z nevarnostmi in poučeni o varnem načinu dela in manipulacije z nevarnimi snovmi, - rezervoarje v vozilih bo treba obvezno polniti le, ko je motor ugasnjen, - pri



pretakanju goriv in uporabi vnetljivih snovi bo strogo prepovedana vsaka uporaba odprtega ognja (iskreče orodje, kajenje, kurjenje ipd.). - uporaba ustrezne protipožarne opreme, zlasti pri neposrednih virih požara, - delavci morajo biti poučeni o načinu gašenja in o uporabi gasilnih aparatov, - varovanja pred požarom v primeru uporabe odprtega ognja, kot je to v primeru postavljanja izolacije, s požarno stražo, kot to predvidevajo veljavni predpisi o varovanju pred požarom.

e) Higijensko zdravstvena zaščita: med gradnjo objektov je izvajalec dolžan upoštevati ukrepe za varstvo zraka: zakonsko regulativo v zvezi z emisijskimi normami pri gradbeni mehanizaciji in transportnimi sredstvi. Preprečevati prašenje gradbišča, vlažiti sipki material in nezaščitene površine ter preprečevati raznos materiala z gradbišča. V času gradbenih del neprijetne vonjave ne bodo nastajale. Ocenjujemo, da bo vpliv na okolico oziroma okolje v zvezi s higijensko in zdravstveno zaščito in varstvo okolice ob upoštevanju zgoraj opisanih ukrepov v mejah gradbišča.

f) Vse ureditve so izvedene tako, da na nepremičninah v okolici ne bo prihajalo do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod kot so zdrs, padec, trčenje, opekline, udar električnega toka itd. Ugotavljamo, da ob upoštevanju projektne dokumentacije (načrtovanje, oblikovanje, izvedba) ne moremo pričakovati, da bo na nepremičninah v okolici nameravane gradnje, ki niso v lasti investitorja, pri uporabi in obratovanju prihajalo do nesprejemljivega tveganja zaradi nezgod, seveda pa le ob upoštevanju naslednjih splošnih ukrepov: - ustrezno načrtovanje, oblikovanje in izvedba objekta, - pravilno in redno vzdrževanje objekta v uporabi oziroma vzdrževanju; upoštevanju lastnosti, delovanja in uporabe gradbenih izdelkov.

g) Povečan hrup v času gradnje ne sme presegati nivojev hrupa določenih z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju. (Uradni list RS št. 45/95). Vsi gradbeni stroji in oprema morajo biti ustrezno tehnično opremljeni za zmanjševanje hrupa ter redno vzdrževani in nadzorovani. Na območju gradbišča bodo povečane emisije hrupa zaradi obratovanja gradbene mehanizacije in pomožnih naprav na gradbišču, delno se bo povečala obremenitev s hrupom zaradi odvoza in dovoza z gradnjo povezanega materiala na gradbišče. V skladu z določili Uredbe mejnih vrednosti kazalcev hrupa v okolju sodi nezgrajeno ali neprikrito gradbišče med naprave, ki so vir hrupa. V času gradnje bo potrebno upoštevati naslednje ukrepe za preprečevanje prekomerne obremenitve okolja s hrupom: Upoštevanje časovnih omejitev za izvajanje gradbenih del in transportnih del (delo le v dnevnem času med 6. in 22. uro). Vsi gradbeni stroji, ostale delovne naprave in tovorna vozila morajo biti tehnično brezhibna in izdelana v skladu z normami kakovosti za vire hrupa.

h) Objekt bo zgrajen iz materialov, kateri omogočajo da bo objekt energetsko varčen. Gradnja ne bo vplivala na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi objektov v okolici.

4. OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PRIDOBLENIMI PROJEKTNIMI IN DRUGIMI POGOJI TER PREDPISI, KI SO PODLAGA ZA IZDAJO MNENJ

Skladnost z OPN Ptuj: Iz mnenja SOU izhaja, da je bilo s strani Mestne Občine Ptuj, oziroma Skupne Občinske Uprave ugotovljeno, da projekt ni v nasprotju z veljavnim prostorskim izvedbenim aktom –OPN Ptuj.

Gradnja bo skladna z vsemi pridobljenimi mnenji in njihovimi morebitnimi pogoji.

4.1 VAROVANA OBMOČJA-SKLADNOST:

- vrsta varovanja oziroma omejitve:

- a) Parcela št. 542/1 (pred parcelacijo 542 in 543, obe) k. o. Ptuj, se nahaja v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture, in sicer v varovalnem pasu prometne infrastrukture – lokalne ceste. Pogoji/mnenje opisano v točki 4.2
- b) Parcele se nahajajo v območju varstva kulturne dediščine z oznako EŠD:9155 Arheološko območje na levem bregu reke Drave, ki je zavarovano z Odlokom o razglasitvi nepremičnin kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 35/89, Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 1/08, 7/09, 9/10, 12/10).

Pogoji Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije; Služba za kulturno dediščino-območna enota Maribor, št.:35107-0144/2020/4-AM, dne: 16.09.2021

- 1) Za potrebe varovanja kulturne dediščine in preprečevanje nenadzorovanega posega v arheološke ostaline mora investitor v času zemeljskih posegov na območju rušitve obstoječih objektov in novogradnje poslovno-stanovanjskega objekta »Potrčeva 34« zagotoviti prisotnost izvajalca arheoloških raziskav, ki bo izkop nadziral ter raziskal morebiti odkrite arheološke ostaline (arheološke raziskave ob gradnji) :
 - vodja arheološke raziskave oz. njen namestnik mora biti prisoten pri zemeljskih posegih na območju rušitve oz. odstranitve obstoječih objektov na zemljišču bodoče novogradnje. Prav tako mora biti prisoten pri vseh posegih pod sedanjo površino na celotnem zemljišču novogradnje na parceli št. 542 in 543, obe k.o. Ptuj (868 m²). To vključuje posege zaradi novogradnje poslovnostanovanjskega objekta, priključke na GJL in ureditve parkirnih površin.
 - izkope je mogoče opraviti ročno ali strojno, z nenazobčeno škarpirno žlico, ob stalni prisotnosti in v skladu z navodili vodje arheološke raziskave oz. njegovega namestnika.
 - ob morebitnem odkritju plasti z arheološkim materialom je potrebno plasti odstraniti z arheološko metodo (arheološko izkopavanje)
- 2) Ob odkritju arheoloških ostalin, katerih raziskava in odstranitev presega predpisane arheološke raziskave ob gradnji ter zmožnosti strokovne ekipe na terenu, bo ZVKDS odredil začasno prekinitev



gradbenih del in znotraj gradbenega okvira odredili ustrezne nadaljnje zaščitne arheološke raziskave, ki jih je dolžan zagotoviti investitor posega.

- c) Parcele se nahajajo v območju III. stopnje varstva pred hrupom, določeno v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (88. člen).
- č) Parcele se nahajajo v območju I. stopnje varstva pred elektromagnetnim sevanjem, določene v skladu s predpisi o elektromagnetnem sevanju (89. člen).

Vpliv gradnje na vodni režim in stanje voda:

- potrebno je pridobiti ustrezno mnenje za odvodnjo meteornih voda in vod povoznih površin ter odvodnjo odpadnih vod pri pristojnem mnenjedajalcu(ARSO, direkcija RS za vode, sektor območja reke Drave, Krekova ulica Maribor.)

Pogoji št. 35508-5626/2021-2, dne: 12.10.2021:

Mnenje se izda v skladu z določili Zakona o vodah (Ur.l. RS, št. 67/02, 110/02-ZGO-1, 2/04-ZZdl-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15 in 31.člena Gradbenega zakona (Ur.l.RS, št. 61/17, 72/17-popr., 65/20 in 15/21-ZDUOP

1)Ustrezno tekstualno in grafično obdelano:

-zunanja ureditev na pregledni situaciji s pripadajočo komunalno infrastrukturo

-rešitev odvoda vseh vrst odpadnih voda

-način in tip ogrevanja objekta

2)Kanalizacijski sistem vodotesen in ločeno odvajanje padavinske in odpadne vode **(opisano pod točko 4.2 Priključevanje na infrastrukturo-skladnost)**

3) rešitve odvodnje voda skladne z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. L.RS, št. 98/15, 76/17 in 81/19) **(opisano pod točko 4.2 Priključevanje na infrastrukturo-skladnost ter pod točko 6. DRUGE VSEBINE (pri tem bodo izračuni in dimenzioniranje podani v fazi izdelave PZI projekta!!))**

in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (ur.l.RS, št. 64/12, 64/14, 98/15).

4)Mesto iztoka interne kanalizacije padavinskih in komunalnih voda. Morebitni zadrževalnik se mora izprazniti po koncu padavin do kote, ki zagotavlja prostornino zadrževanja naslednjih padavin. **(opisano pod točko 4.2 Priključevanje na infrastrukturo-skladnost)**

5) Neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode je prepovedano v skladu z 64.členom ZV-1, zato se jih ali priključi na javno meteorno kanalizacijo-če obstaja, ali prioritetno ponika preko ponikovalnic izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Odvodnja padavinskih voda naj se uredi v skladu z določili mnenje dajalca, ki ureja odvajanje padavinskih vod. **(opisano pod točko 4.2 Priključevanje na infrastrukturo-skladnost)**

6)Padavinsko odpadno vodo, ki odteka iz utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (ur.l.RA, št. 64/12, 64/14 in 98/15) zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SINST EN 858). Utrjene površine morajo biti vodotesne. **(opisano pod točko 4.2 Priključevanje na infrastrukturo-skladnost ter pod točko 6. DRUGE VSEBINE (pri tem bodo izračuni in dimenzioniranje podani v fazi izdelave PZI projekta!!))**

7) Predmetna lokacija novogradnje se po Uredbi nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode z oznako: VVO III, zato se pri načrtovanju dosledno upoštevajo omejitve in pogoji iz veljavnega predpisa.

4.2 PRIKLJUČEVANJE NA INFRASTRUKTURO- SKLADNOST

Vrsta infrastrukture: Zagotavljanje oskrbe z energijo – elektrika (OBSTOJEČI PRIKLJUČEK)

Mnenjedajalec: Elektro Maribor, d.d.

P.P.: 1275952(4001-1273/2021-2), 24.08.2021

Na mestu željene gradnje obstajajo obstoječi elektroenergetski vodi in naprave, razvidni so iz tras na geodetskem posnetku in situaciji GJI nameravane gradnje.

Objekt bo priključen na NN omrežje preko nizko napetostnega kabskega dovoda od obstoječe TP: T-064 PTUJ 10-POTRČEVA, ki se napaja iz razdelilne tr.p. RTP-21 PTUJ 110/20 KV.SN izvod J26 KV CIRIL-METOD.

DREVORED. Kratkostajna moč na zbiralkah 20kV znaša 270,1 MVA, velikost toka enopolnega zemeljskega kratkega stika pa je 200 A. V primeru, da nastane okvara na 20 kV distribucijskem sistemu, deluje naprava za avtomatski ponovni vklop s časovno zakasnitvijo 0,3s (prva stopnja) in 30s (druga stopnja)

-Distribucijski sistem v točki priključitve omogoča TN sistem zaščite

-Predvideno leto priključitve: 2021

-Priključno mesto: nova PS-PMO

-Nazivna napetost: 400V

-Predvidena moč priključitve: 17kW/enoto

-V primeru potrebe po prestatitvi elektro voda na parceli ob začetku izgradnje (na podlagi točne lokalizacije priključka na terenu, se je potrebno obrniti na izvajalca zagotavljanja oskrbe z energijo- Elektro Maribor d.d.

Nova prostostoječa priključno merilna omara PS-PMO iz INOX pločevine, dimenzij 2000 x 2000 x 400 mm postavi na INOX podstavke višine 400 mm. Omara s podstavkom se vgradi v stensko nišo na severni strani objekta, s strani ki ne gleda proti ulici. Merilna omara mora biti vedno javno dostopna za upravljalca distribucijskega omrežja.

Zahteve glede prestatitve obstoječih elektroenergetskih objektov:

Elektroenergetski objekt št. t-064 se prestatvi pred rušitvijo/odstranitvijo obstoječega objekta na parceli.

Upoševajoč:

-Tipizacija EE kablov za napetost 1kV, 10kV in 20kV

-Pravilnik o varstvu pred nevarnostjo električnega toka (Ur.l.RS, št. 29/92)

-Smernice in navodila za izbiro, polaganje in prevzem elektroenergetskih kablov nazivne napetosti 1kV do 35kV- študija št. 2090, EIMV, Ljubljana, september 2011

--v projektno dokumentacijo se vrišejo obstoječi elektroenergetski vodi in naprave. Potek trase vodov in naprav je razviden v priloženem situacijskem načrtu oziroma se jih pridobi na ELEKTRO MAROBOR d.d.

--pred pričetkom posegov v prostor je potrebno v pristojnem nadzorništvu naročiti zakoličbo vodov in naprav ter zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav.

Vrsta infrastrukture: Vodovod in odvodnja odpadnih vod ter meteornih vod

VODOVOD: OBSTOJEČI PRIKLJUČEK, zadošča za potrebe novega objekta (se prestatvi iz kleti obstoječega objekta na severni rob parcele)

ODVODNJA ODPADNIH VOD: Obstoječi priključek, ki se preko ustreznih revizijskih jaškov prilagodi in prestatvi

ODVODNJA METEORNIH VOD: novo ponikovalno mesto v ponikovalni jašek

Mnenjedajalec: Komunalno podjetje Ptuj d.d.

Projektni pogoji: 199-RV/2021, 12.08.2021

V poslovno-stanovanjskem objektu bo za vsako stanovanjsko enoto – 12 stanovanj ter poslovni prostor, izveden svoj vodomer DN20, preko katerega se bo merila in obračunavala voda. Vodomeri bodo nameščeni v skupnem prostoru, ki ima dostop iz zunanje strani objekta, ločeno od vhoda stanovalcev in obiskovalcev in bo stalno dostopen pooblaščenim osebam (Komunalno podjetje Ptuj d.d.).



Zagotavljanje oskrbe s pitno vodo:

-Vodovodni priključek obstaja v kleti stanovanjske stavbe (obstoječi objekt na parceli, ki bo pred novogradnjo odstranjen), in je speljan preko vodomera DN 20 ter bo na osnovi projektne dokumentacije in izjave investitorja zadoščal za potrebe novega objekta. V primeru nezadostnih količin vode, si mora investitor na svoje stroške urediti povečavo priključka oz. izvedbo novega priključka za potrebe predvidenega objekta.

-obstoječi vodomer je potrebno prestaviti na začetek parcele v zunanji tipski vodomerni jašek. Jašek lociran v zelenici in zasut z neprepustnim materialom (zemljo)

-projektant se poveže z Komunalo Ptuj za ustrezno izvedbo vodomernega priključka.

-točno lokacijo, način izvedbe ter potreben material za izvedbo določi upravljalec vodovodnega omrežja, na osnovi terenskih izmer.

-vsa montažna dela pri izvedbi ali prestavitvi vodovodnega priključka, vključno z montažo vodomera izvaja upravljalec vodovodnega omrežja.

Vsi stroški povezani z izvedbo nove priključitve na vodovodno omrežje ali prestavitve obstoječega vodovodnega priključka in vodomera na zunanji tipski vodomerni jašek ter eventualnih poškodb na obstoječem vodovodnem cevovodu bremenijo investitorja v celoti.

-investitor plačuje ceno vode v skladu z veljavno ceno v občini.

-v primeru da se v času gradnje ugotovi, da preko parcele poteka obstoječa vodovodna cev, jo je v sklopu investicije gradnje potrebno prestaviti v mejo obdelave.

-Projektant v projektu DGD (PZI) projektno obdela vodovodni priključek v skladu z izdanimi projektnimi pogoji: lokacijo priključitve in vodomernega mesta, traso priključka, način izvedbe, potreben material za izvedbo in vse navedeno vključiti v popise del.

-Predvidena trasa prestavitve vodovodnega voda se više v projektno dokumentacijo DGD, in se v dokumentaciji PZI ustrezno popravi, ko se izvede prestavitev.

Upoštevanje: Odlok o oskrbi s pitno vodo na območju MOP (ur.vestnik Mestne občine Ptuj št.: 11/2009, 11/2013)in Tehničnega pravilnika o javnem vodovodu (ur.vestnik MOP št.: 10/2004)

-vodovodni priključek obstaja v zunanjem betonskem vodomernem jašku in je speljan preko vodomera DN 20 ter bo na osnovi idejne zasnove in izjave investitorja zadoščal za potrebe novega objekta. V primeru nezadostnih količin vode si mora investitor na lastne stroške urediti povečavo priključka,

-Upravljalca si pridržuje pravico do sprememb tehničnih in finančnih pogojev izvedbe priključka in razdelilnega voda, v primeru zahtev inšpekcijske službe, spremenjenih pogojev višje sile.

-Na trasi vodovodnega cevovoda ni dovoljena izgradnja podzemnih ali nadzemnih objektov, sajenje dreves ali trajnih nasadov, postavljanje garaž, barak, ograj, drogov ali gradnja drugih podzemnih instalacij, nasipavanje ali odvzemanje materiala, ki bi lahko povzročal poškodbe vodovoda ali oviral njegovo redno vzdrževanje in delovanje. Sprememba nivelete terena ad vodovodom je možna le s pisnim soglasjem, ki ga na prošnjo investitorja izda izvajalec javne službe.

Zagotavljanje odvajanja odpadnih voda (KANALIZACIJA)– mnenje Komunalno podjetje Ptuj, d.d.

Upoštevanje: Odlok o odvajanju in čiščenju komunalnih odpadnih in padavinskih voda na območju Mestne občine Ptuj (uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št.: 10/2013 iz 26.7.2013, 15/2013 iz 17.12.2013) in Koncesijske pogodbe za opravljanje obvezne lokalne gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Ptuj št.: 014-4/2014 iz 31.12.2014

-komunalne odpadne vode iz obstoječega objekta se že odvajajo v javno kanalizacijo

-Sistem zasnovan kot ločen sistem odvodnje komunalnih odpadnih vod od meteornih odpadnih vod.

-obstoječ kanalizacijski priključek se lahko ohrani če je ustreznih dimenzij, če bo služil odvajanju izključno komunalnih odpadnih vod in če zagotavlja vodotesnost. V primeru da vodotesnost ni zagotovljena, se mora v okviru predvidene investicije priključek sanirati ali izvesti na novo.

-V okviru DGD/PZI se mora izdelati načrt zunanje ureditve z vrisanimi trasami meteornih kanalov in priključka za komunalne odpadne vode na sistem javne kanalizacije, z vsemi detajli (ponikovalnice, peskolovilci)

-Meteorne vode s streh se ponika po čiščenju v peskolovilcih, meteorne vode iz povoznih površin se ponika po čiščenju v peskolovilcih in lovilcih olj. Meteorne vode iz dovoza se smejo odtekati na javno cesto.



-posebno pozornost je treba posvetiti objektov odvajanja in ponikanja očiščenih padavinskih vod, da ne bo prišlo do poplavljanja kletnih prostorov. Gre za širše zlivno območje, kjer je trenutno naravna depresija. Padavinske vode iz območja ne odtekajo, ob intenzivnejših padavinah prihaja do poplavljanja terena.

-V javno kanalizacije je možno navezati izključno komunalne odpadne vode. Priključek se izvede v obstoječi revizijski jašek, na parceli 391/11 k.o. Podvinci (pridobiti služnostno pravico in vpis v ZK). Navezavo izvede upravljalec ali pod njegovim nadzorom usposobljen izvajalec. Na javno kanalizacijo se ne smejo izvesti gravitacijski priključki iz delov objekta, ki ležijo pod koto terena (kleti), oziroma pod pokrovom priključnega jaška na javni kanalizaciji. Iz kletnih prostorov je potrebno komunalne odpadne vode prečrpati preko internega prečrpališča nad koto terena in potem gravitacijsko izvesti priključek na javno kanalizacijsko omrežje.

-Pred morebitno izvedbo kanalizacijskega priključka na cesti po javni cesti je potrebno pridobiti soglasje upravljalca ceste, ga po izdaji soglasja obvestiti o pričetku dela in to izvesti pod njegovim nadzorom.

-kanalizacijski priključek mora v celoti biti izveden vodotesno.

V okviru DGD izdelan načrt zunanje ureditve z vrisanimi predvidenimi trasami meteornih kanalov in priključka za komunalne odpadne vode na izbrani sistem kanalizacije, z vsemi detajli (ponikovalnice, peskolovilci, lovilci olj)

Priključevanje na hidrantna omrežja: Priključevanje na hidrantno omrežje ni potrebno.

Plinovodno omrežje: Priključevanje predvideno pod pogoji upravljalca omrežja Adria Plin d.o.o. (zastopnik na Ptuj: Tames D.o.o.)

Projektni pogoji:

-pridobiti podatke o plinovodnem omrežju preko e-pošte

-natančna lega plinovoda na terenu lahko odstopa od grafične zaradi razlik pri koordinatnih geodetskih meritvah

-Upoštevanje: Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Ur.l.RS št. 26/02)

-Skladno z: Energetski zakon (uradni list RS, št.60/19-uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20-ZURE, 121/21-ZSROVE, 172/21-ZOEE in 204/21-ZOP) glede varovalnega pasa obstoječega plinovoda in priključnih plinovodov, znaša 5m na vsako stran plinovoda merjeno osno, pri tem se vsa dela opravljajo pod strokovnim nadzorom upravljalca omrežja (Tames d.o.o., Ptuj)

-vsa plibliževanja in prečkanja je potrebno v projektni dokumentaciji projektno obdelati. Biti morajo označena in oštevilčena in odelana v profilih vzdolžno in prečno.

-čez plinovod izven cestišča v času gradnje ni dovoljen transport za težka vozila brez dovoljenja upravljalca plinovodnega omrežja

-Projektno obdelati posebne ukinitve, prestavitve in novo izvedene trase plinovodnega omrežja

-najmanj en teden pred pričetkom del je potrebno sporočiti koncesionarju zahtevane podatke.

-V bližini območja predvidenih posegov se nahajajo trase MB71-PE225, MB72-PE125, MB74-PE90, z delovnim tlakom (MOP) 100mbar, zato se izdelajo projektne rešitve na način, da ne bo ogrožena tehnična integriteta in varnost plinovodnega omrežja v obratovanje

Vrsta infrastrukture: Telekomunikacije

Mnenjedajalec: Telekom Slovenije, OE Maribor d.d.

Objekt bo priključen na obstoječe elektrokomunikacijsko omrežje. Na območju posega potekajo obstoječe TK instalacije. Pred pričetkom del je potrebno TK instalacije na terenu locirati. Najmanj 30 dni pred pričetkom del je potrebno obvestiti skrbniško službo Telekom Slovenija. Za zaščito obstoječega in izvedbo morebitnega novega TK omrežja bo izdelana tehnična rešitev na terenu.



-predvidena je prestavitev trase voda elektroinstalacij in premestitev TK omarice iz obstoječega mesta na rob parcele investitorja v sklopu ostalih priključkov na GJL.

Pogoji mnenjedajalca:

-projekt GJL izdelan v skladu z izdanimi projektnimi pogoji (pridobitev natančne trase TK instalacij na terenu, zaščitni okrepi

-večstanovanjske in poslovne stavbe morajo biti načrtovane in projektirane in grajene tako, da omogočajo skupno uporabo hišne komunikacijske napeljave vsem operaterjem tako, da se lahko povežejo s vsakim naročnikom posebej.

-izdelan situacijski načrt v merilu 1:100 ali 1:500 z vrisanimi obstoječimi TK napravami.

-Projekt notranje telefonske napeljave za zradbe z več kot štirimi stanovanjskimi enotami oziroma poslovnimi prostori

-projekt zunanjega TK priključka

Prometna infrastruktura – pristojni mnenjedajalec za priključek je Občina Ptuj

Dovoz in priključek na parcelo bo **obstoječ (se rekonstruira po končani izgradnji novogradnje)**:

Cesta – občinska cesta

ŠIF. ODSEKA (ATR4): 328141

OPIS:

UPRAVLJALEC: Mestna občina Ptuj

Parceli št. 542 in 543, obe k. o. Ptuj, se nahajata v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture, in sicer v varovalnem pasu prometne infrastrukture – lokalne ceste.

Priključno mesto je pravokotno na regionalno cesto in široko vsaj 3,5 m (širina interventnega dostopa) – v danem primeru bo nov priključek cca.4,0m, z uvoznim radijem 2,0m.

Dovoz bo poleg osebne koristi – parkiranja in dostopa do objekta služil tudi intervenciji, javnim službam, dostavi ter odvozu smeti.

- a) Št. parkirnih mest in opis rešitve mirujočega prometa: št. parkirnih mest: 19 PM
- b) Dostop do objekta: Dostop do objekta bo urejen z že obstoječega dovoza, ki se rekonstruira.
- c) Seznam zemljiških parcel preko katerih poteka priključitev na cesto:

Iz parcele nameravanje gradnje: 542/1 na parcelo občinske ceste: 3984/8 (vse parcele k.o. Ptuj)

4.3 DRUGO

Odvoz odpadkov: Občina ima organizirano ločeno zbiranje komunalnih odpadkov z odvozom na ptujsko deponijo odpadkov .

Prevzemno mesto je locirano na parc. št. 542/1, k.o 400_PTUJ- in ga približno določajo koordinate.

Za odpadke je zagotovljen prostor deloma zunaj, deloma v notranjosti objekta; omogočen je nemoten dostop ter obračališče za specialno komunalno vozilo; dostopna cesta je širine 4,0 m.

Ogrevanje: Javni plinovod (razvod talnega ogrevanja in ogrevanja sanitarne vode po enotah v stanovanjih in poslovni etaži)

KULTUROVARSTVENI POGOJI:

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Maribor, Kulturovarstveni pogoji št.: 35107-0144/2020/4-AM, 16.09.2021

Arheološko najdišče Levi breg (EŠD 9155) varstveni režim, določen v Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Ptuj, št. 1/2008-2, 7/2009-61, 9/2010-51,

12/20210-86). navedeni akt določa naslednji varstveni režim: »...v vseh drugih predelih Ptuja pa je potrebno pred vsakim posegom v zemeljske plasti arheološko sondiranje, ki je povezano z zaščitnim izkopavanjem.« -za potrebe varovanja kulturne dediščine in preprečevanje nenadzorovanega posega v arheološke ostaline mora investitor v času zemeljskih posegov na območju rušitve obstoječih objektov in novogradnje poslovno-stanovanjskega objekta Potrčeva 34 zagotoviti prisotnost izvajalca arheoloških raziskav, ki bo izkop nadziral ter raziskal morebitne odkrite arheološke ostaline (arheološke raziskane ob gradnji):

--vodja arheološke raziskave oz. njegov namestnik mora biti prisoten pri zemeljskih posegih na območju rušitve oz. odstranitve obstoječih objektov na zemljišču bodoče novogradnje. Prav tako mora biti prisoten pri vseh posegih pod sedanjo površino na celotnem zemljišču novogradnje s parc.št. 542 in 543 (po parcelaciji 542/1), vse k.o. 400-Ptuj (868m²). To vključuje vse posege zaradi novogradnje poslovno-stanovanjskega objekta priključke na GJI in ureditve utrjenih parkirnih površin.

-izkope je mogoče opraviti ročno ali strojno, z nenazobčeno škarpirno žlico, ob stalni prisotnosti in v skladu z navodili vodje arheološke raziskave oz. njegovega namestnika.

-ob morebitnem odkritju plasti z arheološkim materialom je potrebno plasti odstraniti z arheološko metodo (arheološko izkopavanje)

--v primeru odkritja arheoloških ostalin, katerih raziskava in odstranitev presega predpisane arheološke raziskave ob gradnji ter zmožnost strokovne ekipe na terenu, bo ZVKDS odredil začasno prekinitev gradbenih del in znotraj gradbenega okvira opredelil ustrezne nadaljnje zaščitne arheološke raziskave (arheološko izkopavanje), ki jih je dolžan zagotoviti investitor posega.

Stroške arheološke raziskave je skladu z določili (1)točke 34.člena ZVKD-1 dolžan kriti investitor posega v območje kulturnega spomenika.

Arheološke raziskave morajo potekati v smislu 28.alineje 3.člena ZVKD-1 ter na osnovi 31.in 34.člena ZVKD-1, ki jih opravi ustrezno usposobljen izvajalec v skladu s Pravilnikom o arheoloških raziskavah (Uradni list RS, št. 3/13) . Na podlagi sklenjene pogodbe z izvajalcem arheološke raziskave investitor v skladu z 31.členom ZVKD-1 pridobi kulturovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda Ministrstvo RS za kulturo. Pridobljeno soglasje ministrstva je pogoj za pričetek arheoloških raziskav in pogoj za pridobitev kulturovarstvenega soglasja/mnenja na projektno dokumentacijo.

Skladno z mnenjem 35107-0144/2020/7-AM, 24.06.2022 se v sklopu izvedbe projekta zagotovi arheološko raziskavo, kot je predpisana v kulturovarstvenih pogojih.

5. IZSLEDKI PREDHODNIH RAZISKAV

/

6. DRUGE VSEBINE, ČE JE TAKO DOLOČENO S PREDPISI, KI SO PODLAGA ZA IZDAJO MNENJ, TER DRUGIMI PREDPISI, KI UREJAJO BISTVENE IN DRUGE ZAHTEVE.

-DIMENZIONIRANJE ODOČNE KANALIZACIJE

Odvodnja padavinskih voda in vod iz povoznih površin je na mikrolokaciji težava, zato je potrebno izvesti ustrezno rešitev.

Predlagamo rešitve, s katerimi bo težava odpravljena:

-Prva rešitev so zbiralniki za meteorno vodo in njeno ponovno uporabo v objektu (splakovanje sanitarnih kotličkov, pranje perila, zalivanje vrtov, pranje avtomobilov ipd.

-Druga rešitev je zazelenjena streha nad garažo in nad pritličnim delom objekta. Taka streha zadrži del nenadnih meteornih voda,

7. NAVEDBA NAČRTOV IN IZKAZOV

Navedba načrtov, s katerimi se bo glede na vrsto gradnje ter namen, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta v fazi izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje zagotavljalo izpolnjevanje bistvenih zahtev objekta, in navedba drugih strokovnih podlag, ki jih zahtevajo posebni predpisi in jih bo treba izdelati pri nadaljnjem projektiranju.

0/1/1	VODILNI NAČRT – NAČRT ARHITEKTURE
1/2	NAČRT UREDITVE POVRŠIN
2	NAČRT GRADBENIH KONSTRUKCIJ
3/1	NAČRT ELEKTRIČNIH INŠTALACIJ IN OPREME
3/2	NAČRT NIZKO NAPETOSTNEGA PRIKLJUČKA
4/1	NAČRT STROJNIH INŠTALACIJ
4/2	NAČRT VODOVODNEGA PRIKLJUČKA
6	NAČRT POŽARNE VARNOSTI
8	NAČRT GEODEZIJE
	IZKAZ POŽARNE VARNOSTI
	IZKAZ ENERGIJSKIH KARAKTERISTIK PREZRAČEVANJA
	IZKAZ ENERGIJSKIH LASTNOSTI STAVBE
	IZKAZ ZAŠČITE PRED HRUPOM

8. OCENA INVESTICIJE

okvirna cena se giblje med 800-1100,0 € / m²

Vzamemo srednjo vrednost.

BTP * 1000,0 €

1764,50 * 1000,0€ = 1,764.500,00€ + DDV



GRAFIČNI DEL

-B. LOKACIJSKI PRIKAZI

-C. TEHNIČNI PRIKAZI

B. LOKACIJSKI PRIKAZI

1. Situacija obstoječega stanja M 1:500

2. Gradbena situacija M 1:250

2.1 Ureditvena situacija M 1:250

3. Minimalna komunalna oskrba in priključevanje na GJL M 1:250

C. TEHNIČNI PRIKAZI

Tehnični prikazi stanja novogradnje:

1. Tloris temeljev M 1:100

2. Tloris pritličja M 1:100

3. Tloris mansarde M 1:100

3. Tloris ostrešja M 1:100

4. Tloris strehe M 1:100

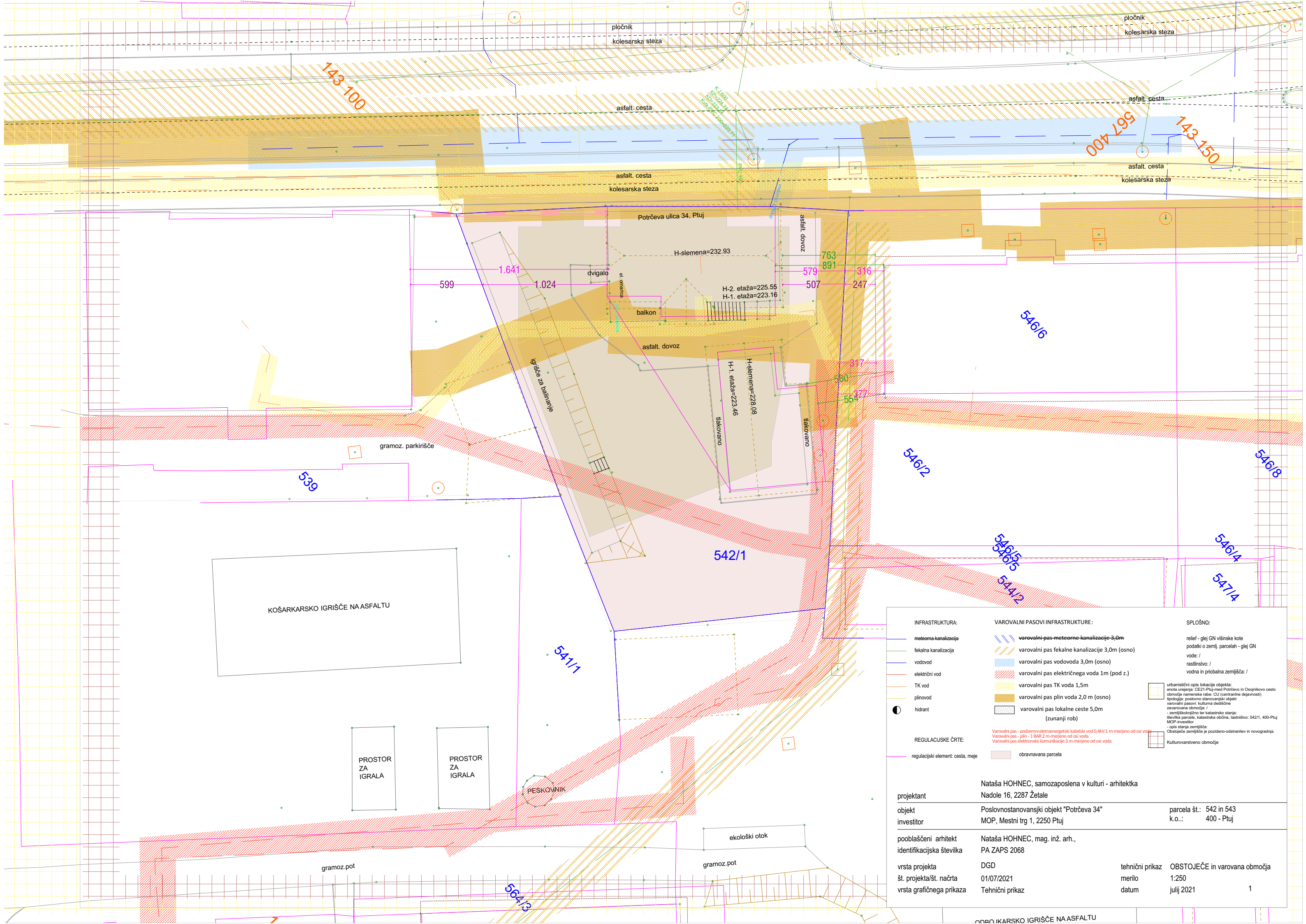
5. Prerezi M 1:100

6. Fasade M 1:100



OSTALE PRILOGE

PRIDOBLEJENI POGOJI IN MNENJA



INFRASTRUKTURA:

meleorna kanalizacija

fekalna kanalizacija

vodovod

električni vod

TK vod

plinovod

hidrant

REGULACIJSKE ČRTE:

regulacijski element: cesta, meja

VAROVALNI PASOVI INFRASTRUKTURE:

varovalni pas meteorne kanalizacije 3,0m

varovalni pas fekalne kanalizacije 3,0m (osno)

varovalni pas vodovoda 3,0m (osno)

varovalni pas električnega voda 1m (pod z.)

varovalni pas TK voda 1,5m

varovalni pas plin voda 2,0 m (osno)

varovalni pas lokalne ceste 5,0m (zunanj rob)

Varovalni pas - podzemni elektroenergetski kabelski vod 0,4kV:1 m-merjeno od osi voda

Varovalni pas - plin - 1 BAR:2 m-merjeno od osi voda

Varovalni pas elektronske komunikacije:3 m-merjeno od osi voda

obravnavana parcela

SPLOŠNO:

relief - glej GN višinske kote

podatki o zemlji, parcelah - glej GN

vode: /

rastlinstvo: /

vodna in priobalna zemljišča: /

urbanistični opis lokacije objekta:

enota urejanja: CE21-Ptuj-med Potrčeva in Osojnikovo cesto

območje namenske rabe: GU (centrinalne dejavnosti)

tipologija: poslovno stanovanjski objekti

varovalni pasovi: kulturna dediščina

zavarovana območja: /

- zemljiškokrajno ter katastrsko stanje:

števila parcele, katastrska občina, lastništvo: 542/1, 400-Ptuj

MOP-investitor:

- opis stanja zemljišča:

Obstoječe zemljišče je pozidano-odstranitve in novogradnja.

Kulturovarstveno območje

projektant

Nataša HOHNEC, samozaposlena v kulturi - arhitektka

Nadole 16, 2287 Žetale

objekt

Poslovnostanovanjski objekt "Potrčeva 34"

parcela št.: 542 in 543

investitor

MOP, Mestni trg 1, 2250 Ptuj

k.o.: 400 - Ptuj

pooblaščen arhitekt

Nataša HOHNEC, mag. inž. arh.,

identifikacijska številka

PA ZAPS 2068

vrsta projekta

DGD

tehnični prikaz

št. projekta/št. načrta

01/07/2021

merilo

1:250

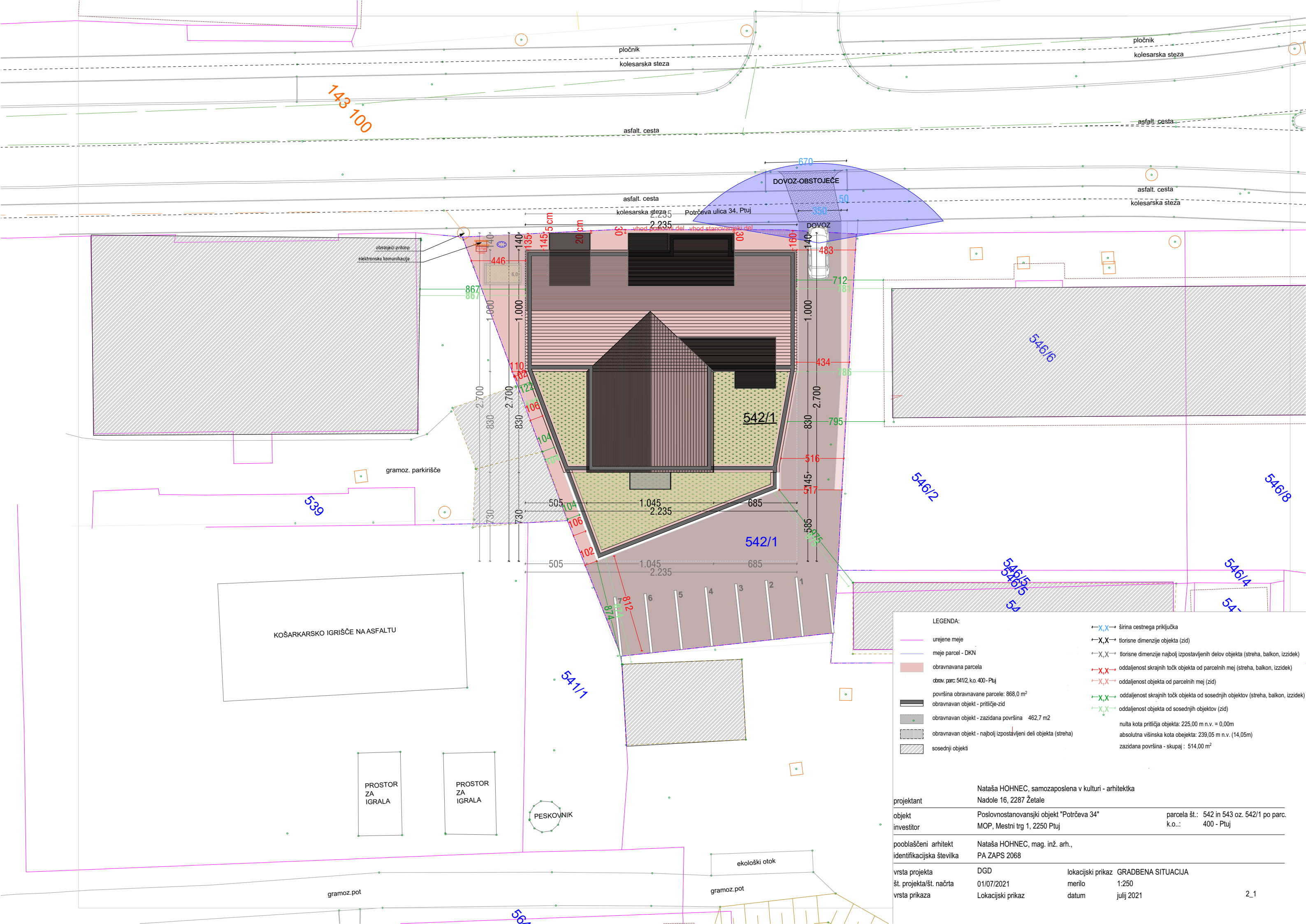
vrsta grafičnega prikaza

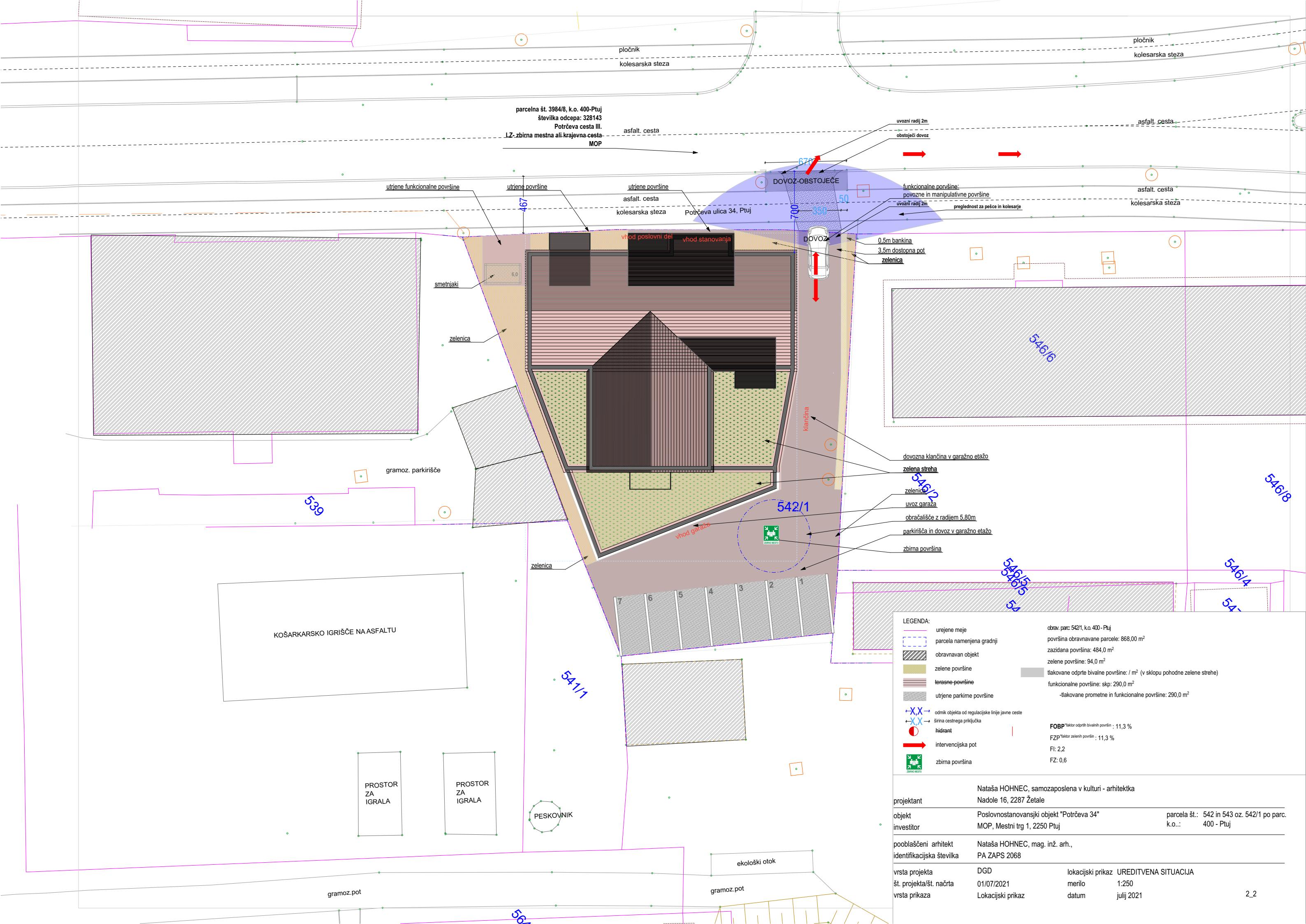
Tehnični prikaz

datum

julij 2021

1





LEGENDA:

urejene meje

parcela namenjena gradnji

obravnavan objekt

zelenne površine

terasne površine

utrine parkirne površine

odmik objekta od regulacijske linije javne ceste

širina cestnega priključka

hidrant

intervencijska pot

zbirna površina

obrav. parc: 542/1, k.o. 400 - Ptuj

površina obravnavane parcele: 868,00 m²

zazidana površina: 484,0 m²

zelenne površine: 94,0 m²

tlakovane odprte bivalne površine: / m² (v sklopu pohodne zelene strehe)

funkcionalne površine: skp: 290,0 m²

-tlakovane prometne in funkcionalne površine: 290,0 m²

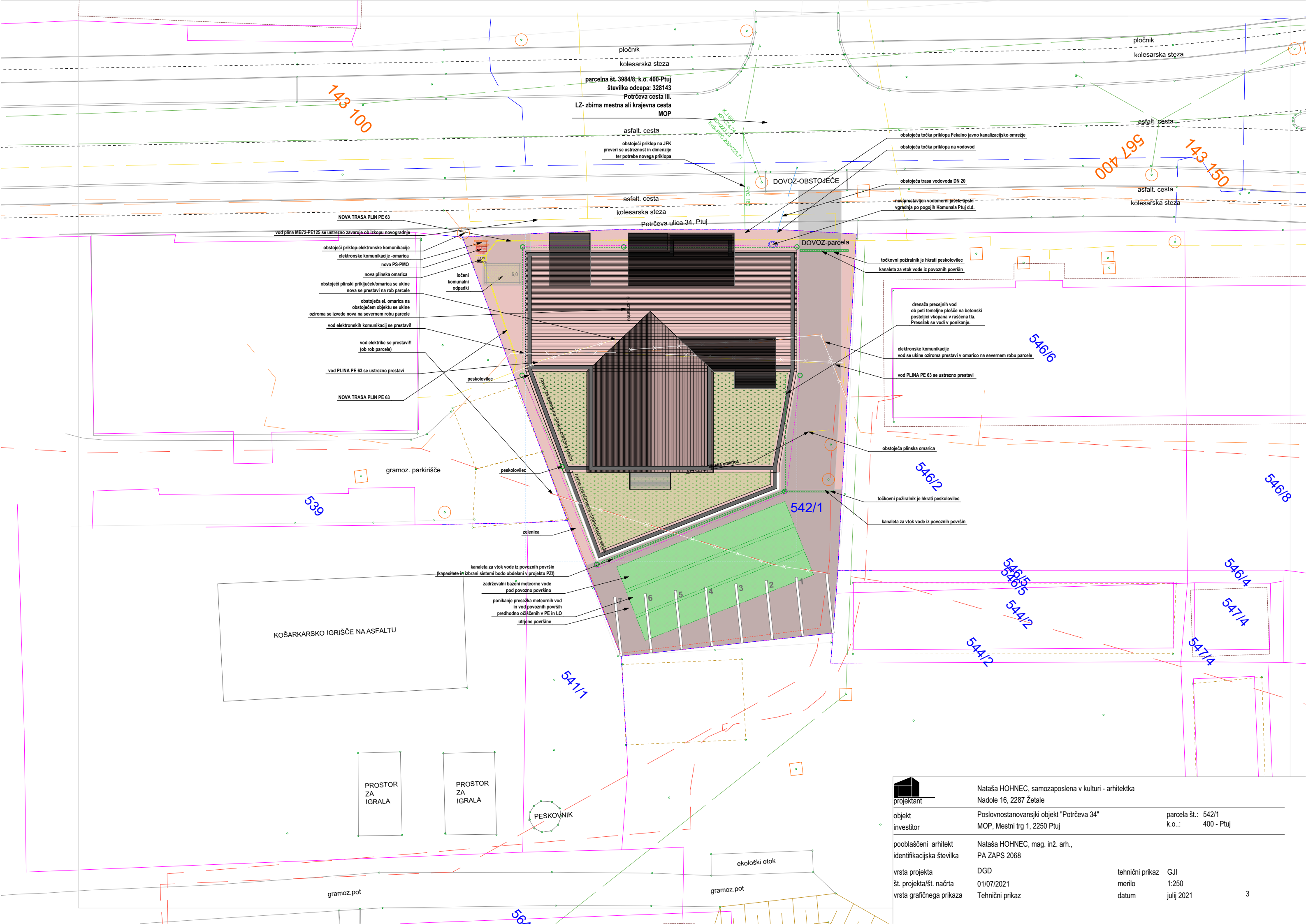
FOBP¹ faktor odprtih bivalnih površin : 11,3 %

FZP² faktor zelenih površin : 11,3 %

FI: 2,2

FZ: 0,6

projektant	Nataša HOHNEC, samozaposlena v kulturi - arhitektka Nadole 16, 2287 Žetale		
objekt	Poslovnostanovanski objekt "Potrčeva 34"	parcela št.:	542 in 543 oz. 542/1 po parc.
investitor	MOP, Mestni trg 1, 2250 Ptuj	k.o.:	400 - Ptuj
pooblaščen arhitekt	Nataša HOHNEC, mag. inž. arh.,		
identifikacijska številka	PA ZAPS 2068		
vrsta projekta	DGD	lokacijski prikaz	UREDITVENA SITUACIJA
št. projekta/št. načrta	01/07/2021	merilo	1:250
vrsta prikaza	Lokacijski prikaz	datum	julij 2021



Nataša HOHNEC, samozaposlena v kulturi - arhitektka
Nadole 16, 2287 Žetale

objekt
investitor

Poslovnostanovanski objekt "Potrčeva 34"
MOP, Mestni trg 1, 2250 Ptuj

parcela št.: 542/1
k.o.: 400 - Ptuj

pooblaščen arhitekt
identifikacijska številka

Nataša HOHNEC, mag. inž. arh.,
PA ZAPS 2068

vrsta projekta

DGD

št. projekta/št. načrta

01/07/2021

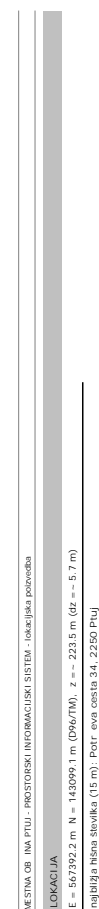
vrsta grafičnega prikaza

Tehnični prikaz

tehnični prikaz GJI
merilo 1:250
datum julij 2021




OZNA ENA LOKACIJA: E = 567392.2, N = 143099.1 (D96/TM)
OZNA ENA PARCELA: katastrska ob ina: 400-PTUJ, parcela: 542/1



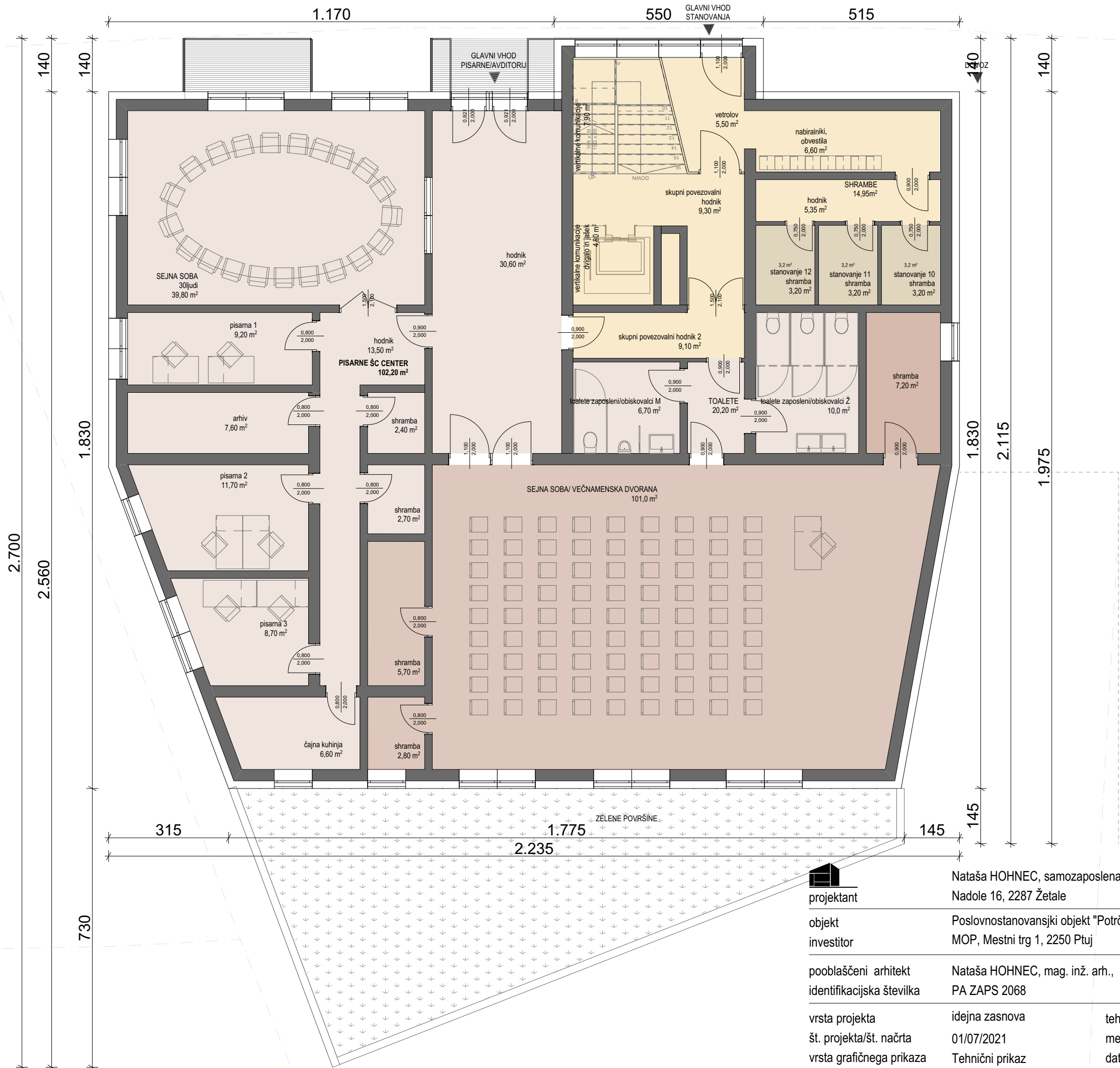
IME:	Ptuj - Arheološko najdišče iz Levil bog
REŽIM (načrt):	spomenik
REŽIM (opis):	pročevala
PODREŽJE:	
PODREŽJE (opis):	
PODREŽJE (načrt):	Odlok o razgrajitvi nepremi nih kulturnih in
PREDPIS (delovno):	Uradni vestnik db in Omoč 2 in Puji, št. 35/98
PREDPIS (pročevala):	51. 12/2010 Rk
OPOMBE:	https://stislaq.gov.si/predpisi/p0562_1.pdf
OPOMBE (opis):	Glaj (6)
MEJA:	pročevala
EVIDENČNA NASTAVILKA:	po topografiji
OBSEG:	9156
TIP:	arheološko deliš
DATAČICA:	obmoje
LOKACIJA (opisno):	arheološko deliš
STAVBA PODATKA:	neolitik, bronzasta doba, železna doba; rimski, Neebelski in gradbi ni kompleks na kv
	22. 3. 2022

Ptuj - Arhbiško najdiš e text bog
spomenik
povezava



	Nataša HOHNEC, samozaposlena v kulturi - arhitektka			
	Nadole 16, 2287 Žetale			
objekt	Poslovnostanovanski objekt "Potrčeva 34"	parcela št.:	542 in 543	
investitor	MOP, Mestni trg 1, 2250 Ptuj	k.o.:	400 - Ptuj	
pooblaščen arhitekt	Nataša HOHNEC, mag. inž. arh.,			
identifikacijska številka	PA ZAPS 2068			
vrsta projekta	DGD	tehnični prikaz	Varstveni režimi kulturne dediščine	
št. projekta/št. načrta	01/07/2021	merilo	1:1000	
vrsta grafičnega prikaza	Tehnični prikaz	datum	julij 2021	4





LEGENDA PROSTOROV
SKUPNI PROSTORI PRITLIČJE

skupni povezovalni hodnik - 9,30 m²
SHRAMBE - 14,95 m²
nabiralniki, obvestila - 6,60 m²
vetrtolov - 5,50 m²
vertikalne komunikacije - stopnice - 7,90 m²
vertikalne komunikacije dvigalo - 4,80 m²

POSLOVNI PROSTORI - Pritličje

PISARNE ŠČ CENTER
neto površina: 102,20 m²
hodnik: 30,60 m²
AVDITORIJ
neto površina: 116,70 m²
TOALETE
neto površina: 20,20 m²
neto poslovni del: 269,70 m²

BTP - P: 397,0 m²
NTP - P: 318,75 m²



projektant	Nataša HOHNEC, samozaposlena v kulturi - arhitektka Nadole 16, 2287 Žetale		
objekt	Poslovnostanovanski objekt "Potrčeva 34"		parcela št.: 542/1
investitor	MOP, Mestni trg 1, 2250 Ptuj		k.o.: 400 - Ptuj
pooblaščen arhitekt	Nataša HOHNEC, mag. inž. arh.,		
identifikacijska številka	PA ZAPS 2068		
vrsta projekta	idejna zasnova	tehnični prikaz	TLORIS PRITLIČNE ETAŽE
št. projekta/št. načrta	01/07/2021	merilo	1:100
vrsta grafičnega prikaza	Tehnični prikaz	datum	julij 2021



LEGENDA PROSTOROV	
SKUPNI PROSTORI 1.NADSTROPJE	
skupni povezovalni hodnik	- 33,50 m²
vertikalne komunikacije -stopnice	- 7,90 m²
vertikalne komunikacije dvigalo	- 4,80 m²
shramba/čistila	- 2,80 m²
STANOVANJA - 1.nadstropje	
STANOVANJE 01	
neto površina:	43,65 m²
STANOVANJE 02	
neto površina:	54,40 m²
STANOVANJE 03	
neto površina:	46,45 m²
STANOVANJE 04	
neto površina:	76,35 m²
BTP - 1N: 336,8 m²	
NTP - 1N: 269,85 m²	

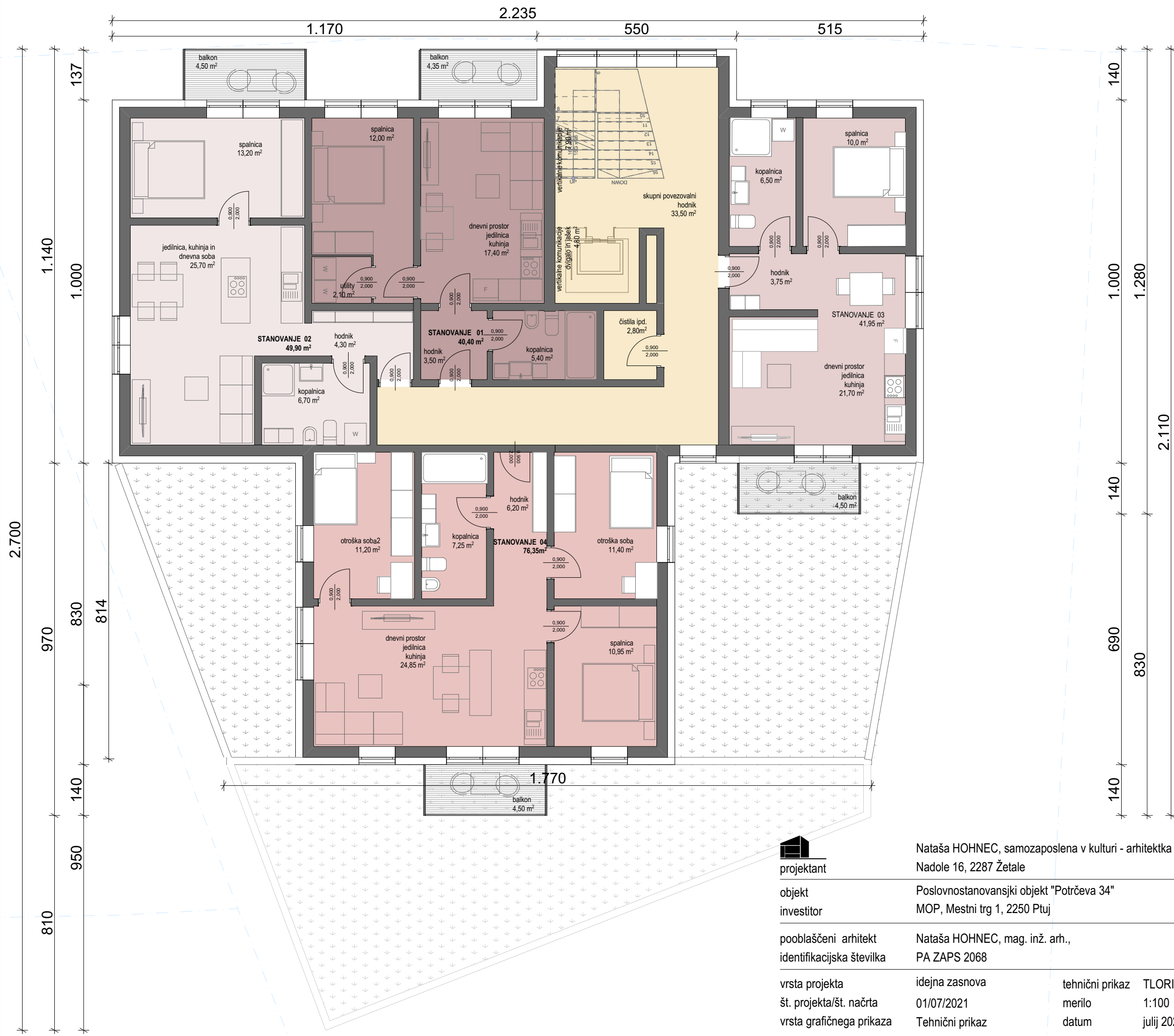


Nataša HOHNEC, samozaposlena v kulturi - arhitektka
Nadole 16, 2287 Žetale

objekt	Poslovnostanovanski objekt "Potrčeva 34"	parcela št.: 542/1
investitor	MOP, Mestni trg 1, 2250 Ptuj	k.o.: 400 - Ptuj

pooblaščen arhitekt	Nataša HOHNEC, mag. inž. arh.,
identifikacijska številka	PA ZAPS 2068

vrsta projekta	idejna zasnova	tehnični prikaz	TLORIS 1. ETAŽE
št. projekta/št. načrta	01/07/2021	merilo	1:100
vrsta grafičnega prikaza	Tehnični prikaz	datum	julij 2021



LEGENDA PROSTOROV
SKUPNI PROSTORI 2.NADSTROPJE

skupni povezovalni hodnik - 33,50 m²
vertikalne komunikacije -stopnice - 7,90 m²
vertikalne komunikacije dvigalo - 4,80 m²
shramba/čistila - 2,80 m²

STANOVANJA - 2.nadstropje

STANOVANJE 01
neto površina: 43,65 m²
STANOVANJE 02
neto površina: 54,40 m²
STANOVANJE 03
neto površina: 46,45 m²
STANOVANJE 04
neto površina: 76,35 m²

BTP - 2N: 336,8 m²
NTP - 2N: 269,85 m²



Nataša HOHNEC, samozaposlena v kulturi - arhitektka
Nadole 16, 2287 Žetale

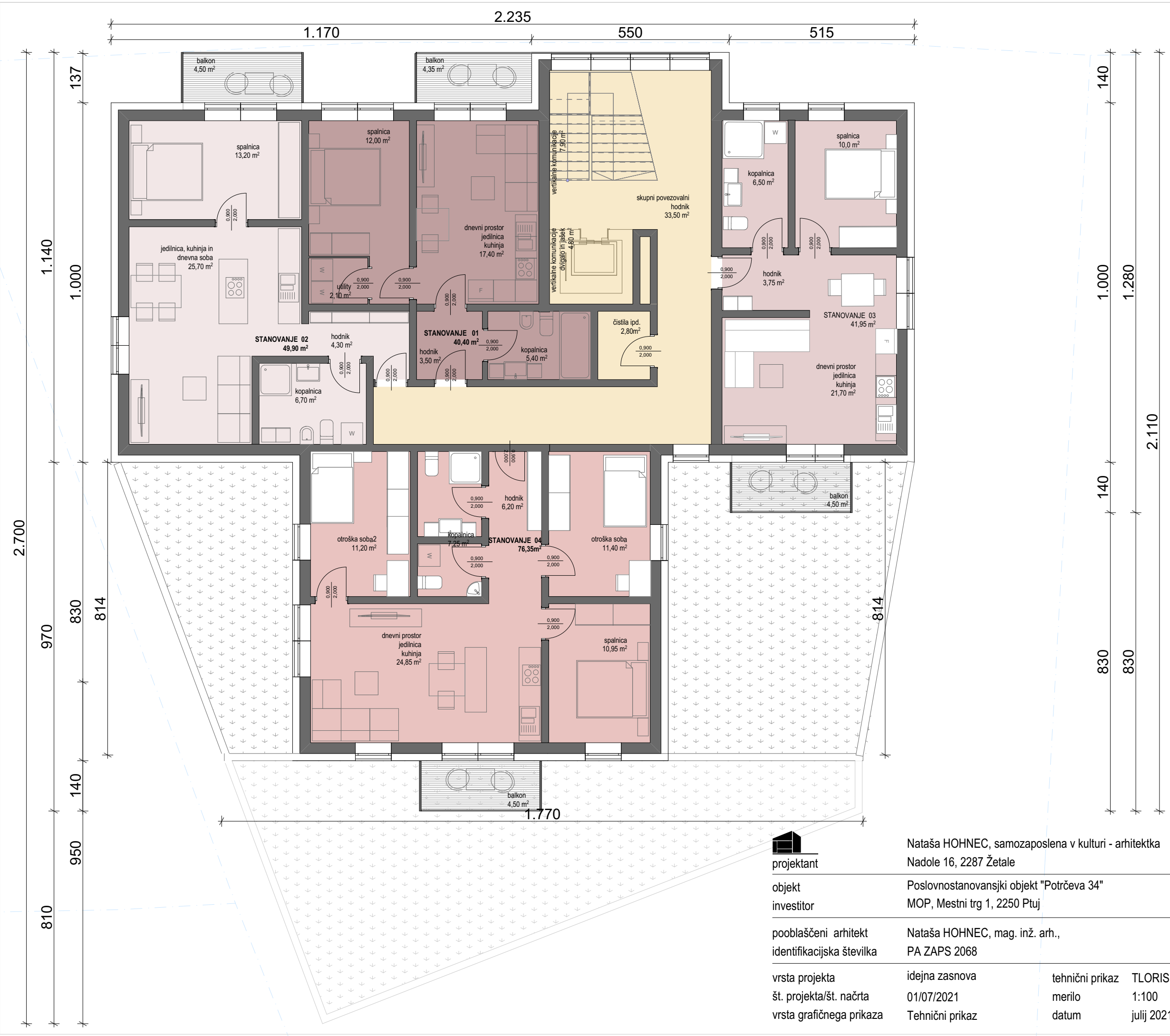
objekt Poslovnostanovanski objekt "Potrčeva 34"
investitor MOP, Mestni trg 1, 2250 Ptuj

parcela št.: 542/1
k.o.: 400 - Ptuj

pooblaščen arhitekt
identifikacijska številka Nataša HOHNEC, mag. inž. arh.,
PA ZAPS 2068

vrsta projekta idejna zasnova
št. projekta/št. načrta 01/07/2021
vrsta grafičnega prikaza Tehnični prikaz

tehnični prikaz TLOORIS 2. ETAŽE
merilo 1:100
datum julij 2021



LEGENDA PROSTOROV
SKUPNI PROSTORI MANSARDA

skupni povezovalni hodnik - 33,50 m²
vertikalne komunikacije -stopnice - 7,90 m²
vertikalne komunikacije dvigalo - 4,80 m²
shramba/čistila - 2,80 m²

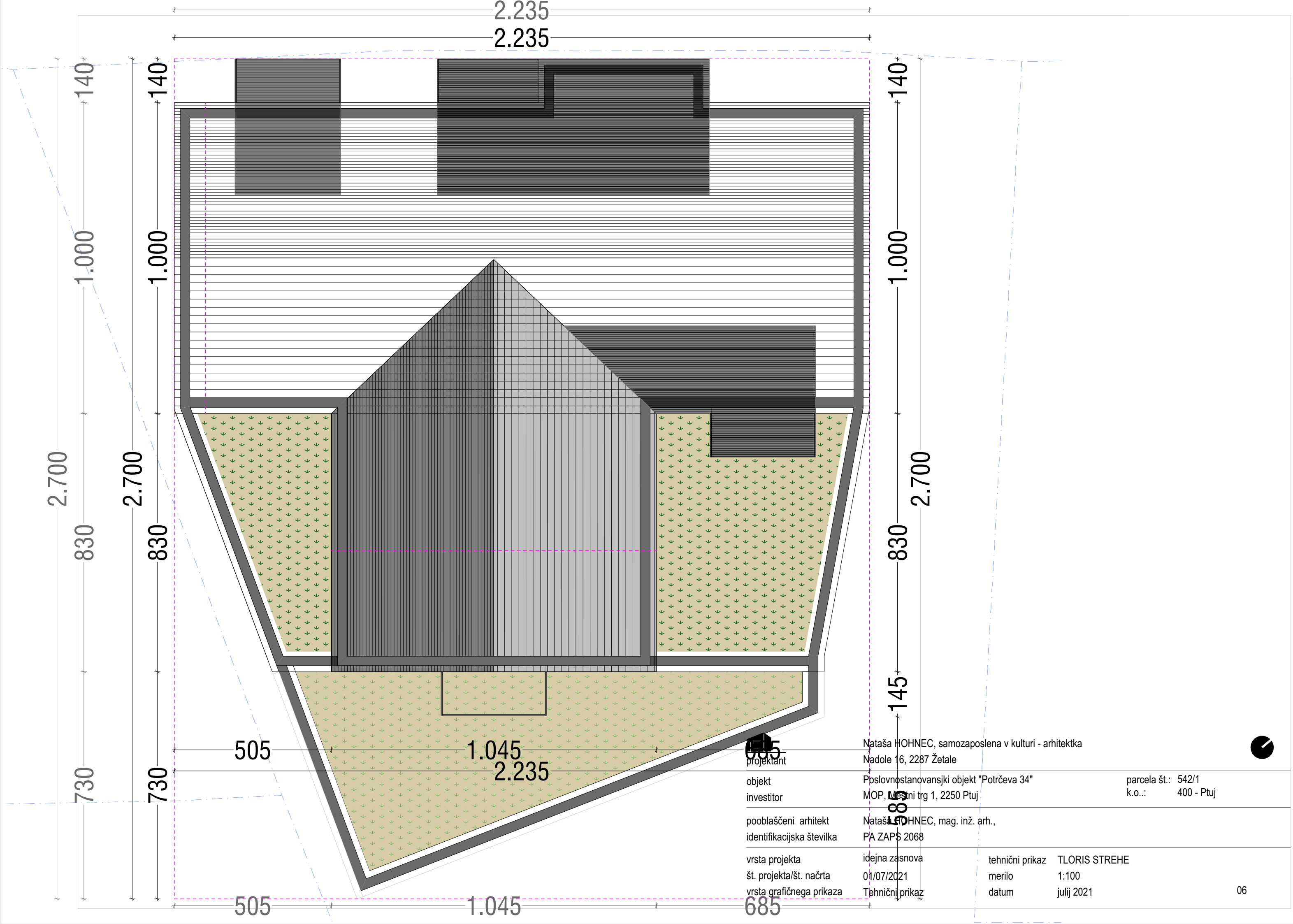
STANOVANJA - MANSARDA

STANOVANJE 01
neto površina: 43,65 m²
STANOVANJE 02
neto površina: 54,40 m²
STANOVANJE 03
neto površina: 46,45 m²
STANOVANJE 04
neto površina: 76,35 m²

BTP - M: 336,8 m²
NTP - M: 269,85 m²



projektant	Nataša HOHNEC, samozaposlena v kulturi - arhitektka Nadole 16, 2287 Žetale		
objekt	Poslovnostanovanski objekt "Potrčeva 34"		
investitor	MOP, Mestni trg 1, 2250 Ptuj		
pooblaščen arhitekt	Nataša HOHNEC, mag. inž. arh.,		
identifikacijska številka	PA ZAPS 2068		
vrsta projekta	idejna zasnova	tehnični prikaz	TLORIS MANSARDE
št. projekta/št. načrta	01/07/2021	merilo	1:100
vrsta grafičnega prikaza	Tehnični prikaz	datum	julij 2021



projektant

objekt
investitor

pooblašteni arhitekt
identifikacijska številka

vrsta projekta
št. projekta/št. načrta
vrsta grafičnega prikaza

Nataša HOHNEC, samozaposlena v kulturi - arhitektka
Nadole 16, 2287 Žetale

Poslovnostanovanski objekt "Potrčeva 34"
MOP, Mesni trg 1, 2250 Ptuj

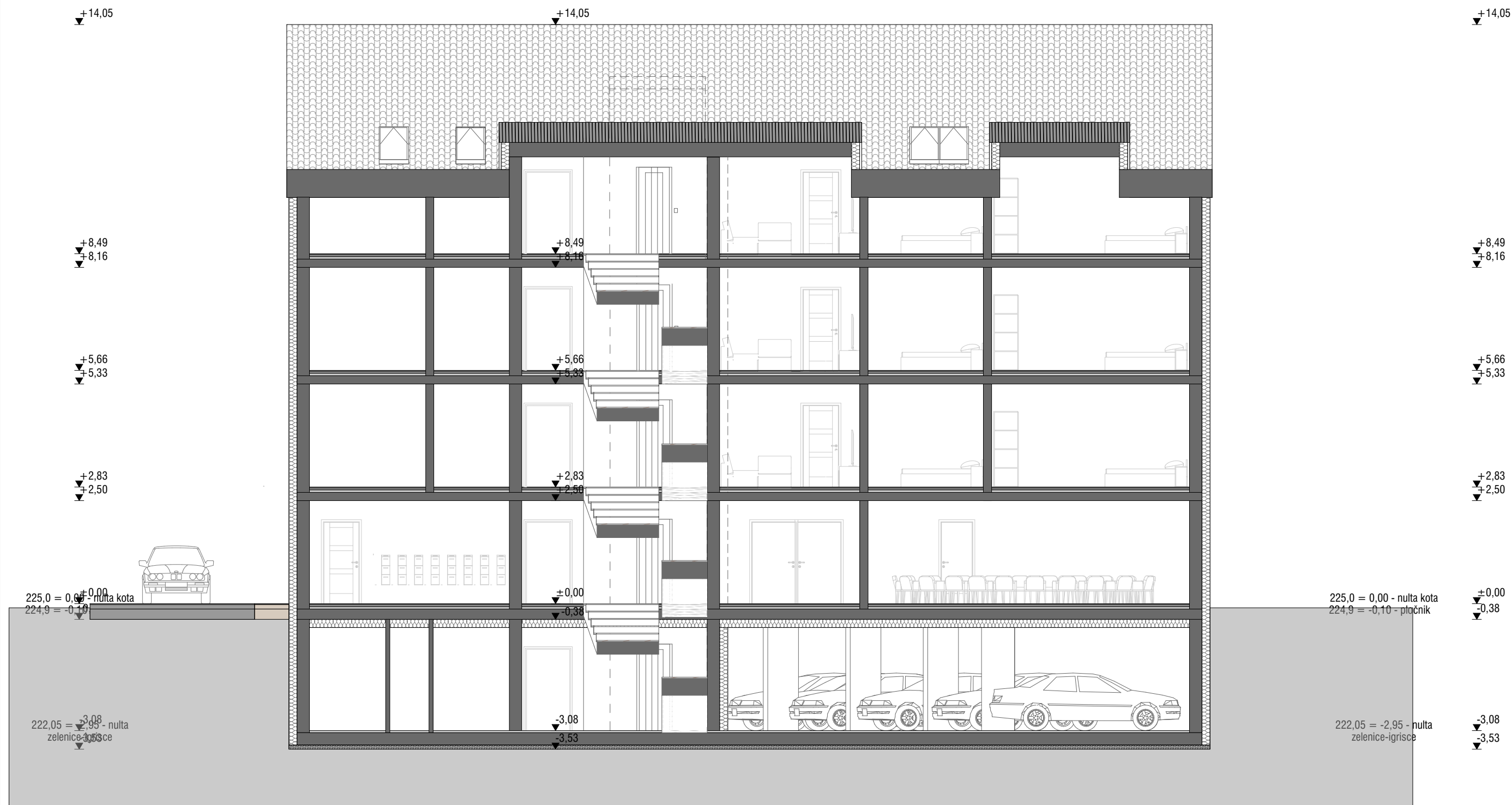
Nataša HOHNEC, mag. inž. arh.,
PA ZAPS 2068

idejna zasnova
01/07/2021
Tehnični prikaz

tehnični prikaz
merilo
datum

TLORIS STREHE
1:100
julij 2021

parcela št.: 542/1
k.o.: 400 - Ptuj

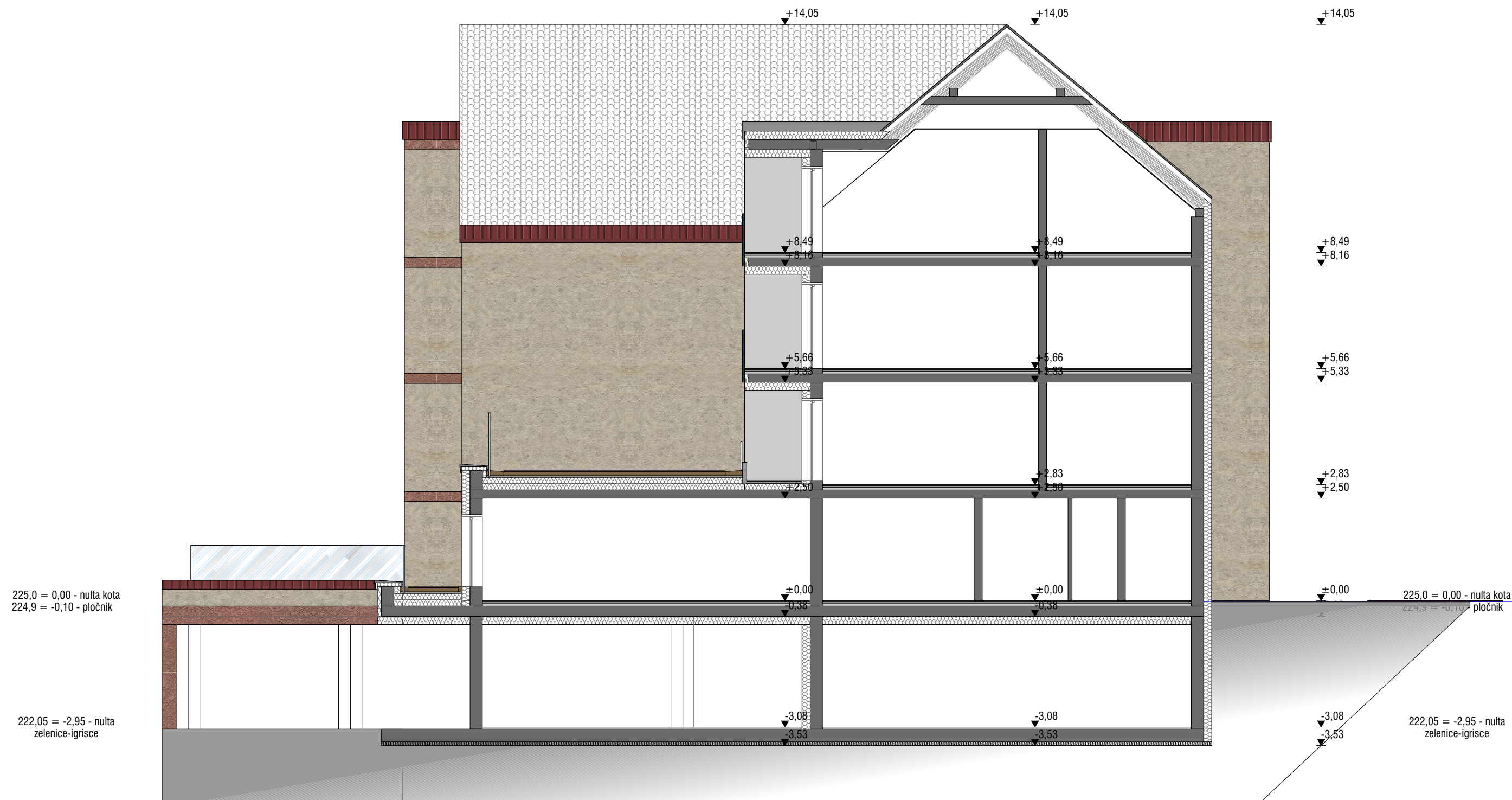


Nataša HOHNEC, samozaposlena v kulturi - arhitektka
Nadole 16, 2287 Žetale

objekt	Poslovnostanovanski objekt "Potrčeva 34"	parcela št.: 542 in 543
investitor	MOP, Mestni trg 1, 2250 Ptuj	k.o.: 400 - Ptuj

pooblaščen arhitekt	Nataša HOHNEC, mag. inž. arh.,
identifikacijska številka	PA ZAPS 2068

vrsta projekta	DGD	tehnični prikaz	SHEMATSKI PREREZ-prikaz višin
št. projekta/št. načrta	01/07/2021	merilo	1:100
vrsta grafičnega prikaza	Tehnični prikaz	datum	JULIJ 2021



Nataša HOHNEC, samozaposlena v kulturi - arhitektka
Nadole 16, 2287 Žetale

objekt	Poslovnostanovanski objekt "Potrčeva 34"	parcela št.:	542 in 543
investitor	MOP, Mestni trg 1, 2250 Ptuj	k.o.:	400 - Ptuj
pooblašteni arhitekt	Nataša HOHNEC, mag. inž. arh.,		
identifikacijska številka	PA ZAPS 2068		
vrsta projekta	DGD	tehnični prikaz	SHEMATSKI PREREZ-prikaz višin
št. projekta/št. načrta	01/07/2021	merilo	1:100
vrsta grafičnega prikaza	Tehnični prikaz	datum	JULIJ 2021



projektant

Nataša HOHNEC, samozaposlena v kulturi - arhitektka
Nadole 16, 2287 Žetale

objekt
investitor

Poslovnostanovanski objekt "Potrčeva 34"
MOP, Mestni trg 1, 2250 Ptuj

parcela št.: 542 in 543
k.o.: 400 - Ptuj

pooblaščen arhitekt
identifikacijska številka

Nataša HOHNEC, mag. inž. arh.,
PA ZAPS 2068

vrsta projekta
št. projekta/št. načrta
vrsta grafičnega prikaza

idejna zasnova
03/10/2020
Tehnični prikaz

tehnični prikaz
severna fasada
merilo
1:100
datum
oktober 2020



projektant

Nataša HOHNEC, samozaposlena v kulturi - arhitektka
Nadole 16, 2287 Žetale

objekt

Poslovnostanovanski objekt "Potrčeva 34"

parcela št.: 542 in 543
k.o...: 400 - Ptuj

investitor

MOP, Mestni trg 1, 2250 Ptuj

pooblaščen arhitekt

Nataša HOHNEC, mag. inž. arh.,
PA ZAPS 2068

identifikacijska številka

vrsta projekta

idejna zasnova

tehnični prikaz

Zahodna fasada

št. projekta/št. načrta

03/10/2020

merilo

1:100

vrsta grafičnega prikaza

Tehnični prikaz

datum

oktober 2020




 projektant

Nataša HOHNEC, samozaposlena v kulturi - arhitektka
 Nadole 16, 2287 Žetale

objekt
 investitor

Poslovnostanovanski objekt "Potrčeva 34"
 MOP, Mestni trg 1, 2250 Ptuj

parcela št.: 542 in 543
 k.o.: 400 - Ptuj

pooblaščen arhitekt
 identifikacijska številka

Nataša HOHNEC, mag. inž. arh.,
 PA ZAPS 2068

vrsta projekta
 št. projekta/št. načrta
 vrsta grafičnega prikaza

idejna zasnova
 03/10/2020
 Tehnični prikaz

tehnični prikaz
 merilo
 datum

Vzhodna fasada
 1:100
 oktober 2020



Nataša HOHNEC, samozaposlena v kulturi - arhitektka
Nadole 16, 2287 Žetale

objekt

Poslovnostanovanski objekt "Potrčeva 34"

parcela št.: 542 in 543

investitor

MOP, Mestni trg 1, 2250 Ptuj

k.o.: 400 - Ptuj

pooblaščen arhitekt
identifikacijska številka

Nataša HOHNEC, mag. inž. arh.,
PA ZAPS 2068

vrsta projekta

idejna zasnova

tehnični prikaz Južna fasada

št. projekta/št. načrta

03/10/2020

merilo 1:100

vrsta grafičnega prikaza

Tehnični prikaz

datum

oktober 2020