



MESTNA OBČINA PTUJ
MESTNI SVET

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl.US in 75/25) in 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07, 14/20 in 11/23) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na 29. redni seji, dne 15. 12. 2025, sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del enote urejanja prostora PA17 Ptuj -
Sovretova pot

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se skladno z Odlokom 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, 13/17 – 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 – sklep o potrditvi lokacijske preveritve, 2/20 – sklep o potrditvi lokacijske preveritve, 3/20 – sklep o potrditvi lokacijske preveritve, 6/20 – sklep o potrditvi lokacijske preveritve (pod zaporedno številko uradne objave 40), 6/20 – sklep o potrditvi lokacijske preveritve (pod zaporedno številko uradne objave 41), 9/20 – sklep o potrditvi lokacijske preveritve, 4/21 – sklep o potrditvi lokacijske preveritve, 13/21, 14/21 – sklep o potrditvi lokacijske preveritve, 8/22 – obvezna razlaga, 2/23 – sklep o potrditvi lokacijske preveritve, 3/23 – sklep o potrditvi lokacijske preveritve (pod zaporedno številko uradne objave 29), 3/23 – sklep o potrditvi lokacijske preveritve (pod zaporedno številko uradne objave 30), 5/23 – tehnični popravek sklepa o potrditvi lokacijske preveritve, 2/24 – sklep o potrditvi lokacijske preveritve, 5/24, 4/25 – sklep o potrditvi lokacijske preveritve in 6/25 – sklep o tehnični posodobitvi; v nadaljevanju: OPN), sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora PA17 Ptuj – Sovretova pot (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje UMARH d. o. o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj, s številko projekta 21-OPPN-07, datum november 2025.

(2) OPPN ima v državnem prostorskem informacijskem sistemu (PIS) identifikacijsko številko 4282.

2. člen
(sestavni deli OPPN)

OPPN sestavljajo naslednji deli:

I. TEKSTUALNI DEL

– Odlok

II. GRAFIČNI DEL

- | | |
|---|-----------|
| – list št. 1: Pregledna karta s prikazom območja obdelave in prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji | M 1:20000 |
| – list št. 2: Izsek iz kartografskega dela OPN | M 1:2500 |
| – list št. 3: Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem | M 1:1000 |
| – list št. 4: Ureditvena situacija s karakterističnimi prerezi | M 1:500 |
| – list št. 5: Urbanistični elementi | M 1:500 |
| – list št. 6: Situacija komunalne in energetske infrastrukture | M 1:1000 |

– list št. 7: Situacija prometne ureditve s prikazom rešitev in ukrepov za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom M 1:1000

– list št. 8: Načrt parcelacije M 1:1000

III. PRILOGE

- A. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- B. Podatki iz prikaza stanja prostora
- C. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- D. Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja
- E. Sklep o pripravi OPPN
- F. Strokovne podlage
- G. Mnenja nosilcev urejanja prostora
- H. Poročilo o sodelovanju z javnostjo
- I. Povzetek za javnost
- J. Elaborat ekonomike.

II. OPIS MEJE OBMOČJA

3. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN sestoji iz treh območij (območje 1, območje 2, območje 3) in je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prikaz meje tega območja v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz grafičnega dela OPPN – list št. 8 – Načrt parcelacije.

(2) V območju OPPN iz prejšnjega odstavka se skladno z geodetskim načrtom nahajajo zemljišča s parcelnimi številkami 211, 213/2-del, 214/1, 214/2, 215/6, 217/2, 915/5, 915/6, 916/2, 942/1, 942/2, 942/4, 943/1 in 943/6, vse k.o. (392) Krčevina pri Ptuj.

(3) Oznaka enote urejanja prostora je PA17 – Ptuj – Sovretova pot, OPPN je izdelan za del območja enote urejanja prostora.

(4) Po podatkih GURS je velikost območja OPPN 11.549,7 m² (od zahoda proti vzhodu; območje 3 – 4.491,8 m², območje 2 – 2.778,3 m², območje 1 – 4.279,6 m²).

(5) Ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna cestna, komunalna in energetska infrastruktura.

III. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

4. člen (prostorske ureditve, ki se načrtujejo z OPPN)

(1) S tem odlokom se določa območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanje narave in varovanje zdravja ljudi, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno s požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter obveznosti investitorjev in izvajalcev.

(2) S tem OPPN se načrtujejo ureditve povezane s stanovanjsko gradnjo v k.o. Krčevina pri Ptuj, v enoti urejanja prostora PA17 Ptuj – Sovretova pot.

(3) Predvidene so naslednje ureditve:

- gradnja dvanajstih stanovanjskih stavb,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov ter garaž do bruto tlorisne površine 60 m²,
- ureditev in gradnja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra.

5. člen (namenska raba območja OPPN)

- (1) Osnovna namenska raba območja: območja stavbnih zemljišč.
- (2) Podrobnejša namenska raba: območja stanovanj (S), stanovanjske površine (SS), namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

6. člen (vplivi in povezave s sosednjimi območji)

(1) Območje OPPN se nahaja v Mestni občini Ptuj, na levem bregu Drave, na delu četrtne skupnosti Panorama. Širše območje OPPN se je razvilo na severnem robu mesta Ptuj in poteka od Drave preko nizkega gričevnatega slemena v dolino potoka Grajena. V širšem obravnavanem območju (t.i. Orešje, Vičava) prevladujejo eno in dvostanovanjske hiše, ki se nadaljujejo v razpršeno poselitev na severozahodnem robu mesta. Ob stiku širšega obravnavanega območja z ožjim mestom Ptuj so območja z obstoječimi družbenimi dejavnostmi in območja za nadaljnji razvoj le-teh.

(2) Na širšem obravnavanem območju prihaja do prepleta pozidave eno in dvostanovanjskih hiš z gozdnimi in kmetijskimi površinami. Južno od območja OPPN poteka reka Drava, ki s svojimi naravnimi prvinami tvori prvovrstni naravni prostor.

(3) Območje OPPN se prometno napaja preko obstoječega lokalnega prometnega omrežja. Oddaljenost od starega mestnega jedra z vsemi centralnimi funkcijami mestnega središča je okoli 3 km, od avtobusne in železniške postaje Ptuj pa okoli 3,5 km. Po lokalni cesti, ki poteka južno od območja OPPN, poteka linija brezplačnega mestnega potniškega prometa.

7. člen (urbanistične omejitve)

V območju OPPN veljajo naslednje urbanistične omejitve, nekatere so prikazane v grafičnem delu:

- **gradbena meja** je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele;
- **maksimalna etažnost** je oznaka, ki podaja največje število etaž novogradenj in se izraža kot oznaka kleti, pritličja in števila nadstropij nad njimi, največja dopustna višina etaže je 3,5 m bruto; dopustna je gradnja nižjih objektov ali objektov brez kleti;
- **velikost gradbene parcele** je okvirna velikost predvidene gradbene parcele;
- **tipologija oblikovanja stanovanjskih stavb** – oznaka stavbe z barvno šrafuro glede na to kateri oblikovni tip je zanjo dopusten; v območju OPPN sta po tipologiji oblikovanja dopustna dva tipa stavb in sicer: stavbe tipa A – tradicionalno oblikovana prostostoječa stanovanjska stavba in stavbe tipa B – sodobno oblikovana prostostoječa stanovanjska stavba;
- **FZ** - dopusten faktor zazidanosti gradbene parcele je razmerje med tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž vseh objektov nad terenom in površino gradbene parcele; pri tlorisni projekciji se ne upoštevajo balkoni, napušči, nadstreški nad vhodom ipd.;
- **FIZ** - dopusten faktor izrabe gradbene parcele je razmerje med bruto tlorisno površino objektov nad terenom in celotno površino gradbene parcele;
- **FRP** - faktor raščenih površin je razmerje med raščenim delom gradbene parcele stavbe in celotno površino gradbene parcele stavbe.

8. člen **(vrste dopustnih posegov in dopustnih dejavnosti)**

(1) Dopustna je novogradnja objektov in naprav, rekonstrukcija objektov in naprav, vzdrževanje objektov in naprav, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev objektov, sprememba namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti na območju OPPN, dopustne so manjše rekonstrukcije. Poleg dopustnih vrst gradenj so znotraj gradbene parcele dopustna dela za ureditev okolice objektov v skladu s 13. členom tega odloka.

(2) Dopustne dejavnosti so dejavnost bivanja in dopustne spremljajoče dejavnosti v skladu z določili OPN za podrobnejšo namensko rabo območja stanovanj (S) – stanovanjske površine (SS) – eno ali dvostanovanjske stavbe. Dopustne spremljajoče dejavnosti so poslovne dejavnosti, trgovina (le za osnovno oskrbo), mirne storitvene dejavnosti (razen vzdrževanja in popravila motornih vozil, ki ni dopustno) ter dejavnosti gostinstva, turizma, kulture, vzgoje in izobraževanja, razvedrila, športa in rekreacije.

(3) Del posamezne stanovanjske stavbe je dopustno nameniti za mirne spremljajoče dejavnosti, če velikost gradbene parcele ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti (dodatno število parkirnih mest in dodatne manipulativne površine na lastni gradbeni parceli), če spremljajoča dejavnost ne generira večjega osebnega in tovornega prometa in če spremljajoča dejavnost ne presega zakonsko dopustnega nivoja motenj v okolju (npr. hrup). Delež stanovanjskih površin v posamezni stanovanjski stavbi mora znašati najmanj 60 % bruto tlorisne površine stavbe.

(4) Na obstoječih objektih, zgrajenih pred sprejetjem OPPN, so dopustne rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije, prizidave do 10 % bruto tlorisne površine obstoječega objekta, vzdrževanje in spremembe namembnosti v delu objekta v okviru dopustnih dejavnosti na območju OPPN.

9. člen **(vrste dopustnih objektov)**

(1) V skladu z veljavno Uredbo o razvrščanju objektov so na območju OPPN dopustne naslednje stavbe:

- 11100 enostanovanjske stavbe – prostostoječe,
- 11210 dvostanovanjske stavbe – prostostoječe,
- 12420 garažne stavbe – do 60 m² bruto tlorisne površine, le kot pomožni objekt k stanovanjski stavbi,
- 12745 stavbe za funkcionalno dopolnitev (npr. uta, letna kuhinja, nadstrešnica, savna, fitnes),
- stavbe za opravljanje dopustnih spremljajočih dejavnosti v skladu z 8. členom tega odloka - delež površin za dopustne spremljajoče dejavnosti lahko znaša največ 40 % bruto tlorisne površine stanovanjske stavbe, samostojni objekti za opravljanje dopustnih spremljajočih dejavnosti niso dopustni.

(2) Na območju OPPN se dopusti gradnja naslednjih gradbeno inženirskih objektov: cest, gospodarske javne infrastrukture, ograj in opornih zidov. Dopustne so tudi škarpe, kot negradbeni poseg za premoščanje višinskih razlik.

(3) Merila in pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov so določena v 12. členu tega odloka.

10. člen **(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje)**

(1) Na območju OPPN je dopustna gradnja prostostojećih eno ali dvostanovanjskih stavb (ne vrstnih hiš in ne dvojčkov), ki imajo lahko razvite tlorise, ter pomožnih stavb (npr. garaže, nadstrešnice, ute, letne kuhinje) na gradbenih parcelah dvanajstih stanovanjskih enot.

(2) Po tipologiji oblikovanja sta dopustna dva tipa stanovanjskih stavb:

- stavbe tipa A – tradicionalno oblikovana prostostoječa stanovanjska stavba (v območju 1 in delu območja 3),
- stavbe tipa B – sodobno oblikovana prostostoječa stanovanjska stavba (v območju 2 in delu območja 3).

(3) Gabariti:

1. Tlorisni gabariti:

- Stavba tipa A: tlorisno razmerje stranic osnovnega kubusa mora biti najmanj 1:1,2, k osnovnemu kubusu so lahko dodani pomožni kubusi, ki so manjših dimenzij in njihova skupna zazidana površina ne sme presegati površine polovice osnovnega kubusa.
- Stavba tipa B: tlorisno razmerje stranic osnovnega kubusa mora biti najmanj 1:1, k osnovnemu kubusu so lahko dodani pomožni kubusi, ki so manjših dimenzij in njihova skupna zazidana površina ne sme presegati površine polovice osnovnega kubusa.

2. Višinski gabariti:

- Maksimalna etažnost pri stavbah tipa A je $K + P + M$ in pri stavbah tipa B je $K + P + 1$.
- Pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž, največja dopustna višina etaže je 3,5 m bruto.
- Kota pritličja je lahko največ 1 m nad okoliškim terenom.
- Kolenčni zid pri dvokapnih strehah je lahko maksimalno visok 1,4 m.
- Gradnja kleti je dopustna, v kolikor to dopuščajo hidrogeološke razmere.
- Dopustna etažnost je razvidna iz grafičnega dela OPPN - list št. 5 - Urbanistični elementi.

(4) Streha:

- Stavbe tipa A imajo simetrične dvokapne strehe z naklonom $35^\circ - 45^\circ$. Osvetlitev mansard je dopustna z mansardnimi in strešnimi okni ter strešnimi izzidki. Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta. Kritina je opečna ali opečni podobna v temno sivi, temno rjavi ali opečni barvi. Nad poudarjenimi deli stavb (kot npr. stopnišče) in pomožnimi kubusi so dovoljene enokapne in ravne strehe.
- Stavbe tipa B imajo ravne strehe oziroma strehe z videzom ravne strehe.
- Oblikovanje strehe pomožnih, nezahtevnih in enostavnih objektov mora biti usklajeno z oblikovanjem strehe osnovnega objekta ali podrejeno oblikovanju osnovnega objekta z oblikovanjem ravne strehe ali blage enokapnice, praviloma skrite za vencem, pri čemer mora biti streha nižja od slemena strehe osnovnega objekta.
- Dopustna je postavitve sončnih zbiralnikov ter modulov za pridobivanje električne energije na strehe stavb, ki se jih lahko umešča le v ravnini strehe pri dvokapnih strehah in za atiko pri ravnih strehah.
- Dopustna je izvedba terase nad pritličjem pri stanovanjskih stavbah, ki se jo lahko nadkrije.

(5) Fasada:

- Fasada stanovanjskega objekta je lahko kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno zastekljena, lahko tudi izvedena kot lesena ali kot obešena fasada, obložena s kamnom ali fasadnimi ploščami.
- Dopustna je bela barva fasade, sivi ali nežni zemeljski barvni toni. Uporaba barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. kričeče in fluorescentne barve, živo rdeča, turkizno modra barva), ni dopustna.

(6) Za območje OPPN veljajo sledeči urbanistični parametri:

- Faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ): max. 0,4;
- Faktor izrabe gradbene parcele (FIZ): max. 0,8;
- Faktor raščenenih površin (FRP): minimalno 0,4.

(7) Parkiranje je predvideno na lastni gradbeni parceli in sicer je treba zagotoviti 2 parkirni mesti na stanovanje. Ob stanovanjskih objektih je predvidena utrjena površina, namenjena ureditvi parkirnih mest, ki so lahko tako odkrita kot urejena pod nadstrešnico. Parkirna mesta se lahko uredijo tudi v kletni ali pritlični etaži stanovanjskega objekta ali v samostoječi garaži.

11. člen (lega objektov na zemljišču)

(1) Lega stanovanjskih objektov na gradbeni parceli je določena z gradbeno mejo, ki je razvidna iz grafičnega dela OPPN – list št. 5 - Urbanistični elementi.

(2) Stanovanjski objekti morajo biti, nad in pod terenom, od meje s sosednjo zemljiško parcelo oddaljeni v skladu z določeno gradbeno mejo, vendar je treba za odmik od meje s sosednjo zemljiško parcelo, ki je manjši od 4 m, v fazi projektiranja stanovanjskega objekta pridobiti overjeno pisno soglasje lastnika zemljiške parcele, na katero meji oziroma pisno soglasje brez overjanja, če je lastnik ali upravljavalec sosednje zemljiške parcele oseba javnega prava.

(3) Izven gradbene meje se lahko postavijo nezahtevni in enostavni objekti, ki so določeni v 12. členu tega odloka, garaže, ki imajo lahko bruto tlorisno površino do 60 m², in škarpe.

(4) Nezahtevni in enostavni objekti manjši od 30 m² morajo biti od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,5 m, nezahtevni in enostavni objekti večji od 30 m² in garaže z bruto tlorisno površino do 60 m² morajo biti od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 4 m.

(5) Ograje, oporni zidovi in škarpe morajo biti odmaknjeni od meje s sosednjo zemljiško parcelo minimalno 0,5 m.

(6) Manjši odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov, garaž z bruto tlorisno površino do 60 m² in škarp od navedenih odnikov v četrtem in petem odstavku tega člena so dopustni le z overjenimi pisnim soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo oziroma s pisnim soglasjem brez overjanja, če je lastnik ali upravljavalec sosednje zemljiške parcele oseba javnega prava.

(7) Nadzemni pomožni, nezahtevni in enostavni objekti ter škarpe morajo biti od mej zemljiških parcel javnih cest in dostopnih cest na območjih 1 in 2 odmaknjeni najmanj 0,5 m, postavitve v manjšem odmiku ni dopustna ne glede na določila v šestem odstavku tega člena.

(8) Postavitev ograj in drugih objektov ob priključkih dostopnih poti na javno cesto ali ob javni cesti ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Ne glede na določila tega člena postavitev ograj, opornih zidov in škarp ne sme ovirati prometne preglednosti v skladu s predpisi ter dostopa in postavitve intervencijskih vozil.

12. člen

(pomožni, nezahtevni in enostavni objekti, škarpe ter vzdrževalna dela v javno korist)

(1) Na območju OPPN je skladno s predpisi, ki urejajo razvrščanje objektov, dovoljena postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za vzdrževalna dela. Dopustna je tudi gradnja garažnih stavb kot pomožnih objektov k stanovanjski stavbi, ki presegajo merila za nezahtevne objekte, in postavitev škarp kot negradbenih posegov za premoščanje višinskih razlik.

- (2) Dovoljena je postavitve naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:
- garažne stavbe, a le kot pomožni objekt k stanovanjski stavbi,
 - stavbe za funkcionalno dopolnitev (npr. uta, letna kuhinja, nadstrešnica, savna, fitnes),
 - ograje,
 - oporni zidovi,
 - bazen za kopanje za lastne potrebe,
 - zbiralnice in prevzemna mesta za komunalne odpadke,
 - priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture,
 - objekti gospodarske javne infrastrukture,
 - urbana oprema in objekti za oglaševanje.

(3) Stavbe kot nezahtevni in enostavni objekti ter garaže z bruto tlorisno površino do 60 m² se oblikujejo kot lesene, kovinske ali zidane pritlične stavbe, imajo lahko zaprto, polodprto ali odprto konstrukcijo. Oblikovanje streh je določeno v 10. členu tega odloka.

(4) Dopustna je postavitve medsoseskih in obuličnih ograj do višine 1,5 m. Ograje so lahko kovinske, žičnate, lesene ali obsajene z zelenjem.

(5) Dopustna je postavitve opornih zidov do višine 1,5 m, vendar je njihova postavitve pogojena z zagotavljanjem varnosti bivanja ali varnega dostopa, dovoza oziroma parkiranja. Višji oporni zid je dopusten v primerih, ko iz geološko-geomehanskega poročila izhaja, da obstaja nevarnost rušenja ali plazenja terena. Gradnja opornega zidu na robovih gradbene parcele stanovanjske stavbe za potrebe izravnave terena na gradbeni parceli ni dopustna, razen v primerih, kjer je postavitve opornega zidu potrebna zaradi zagotavljanja varnosti bivanja ali varnega dostopa, dovoza oziroma parkiranja. Oporni zidovi morajo biti izvedeni z naravnimi materiali ali betonom, ki pa mora biti obložen z naravnimi materiali ali ozelenjen z rastlinami.

(6) Višinska razlika, ki se jo premošča s škarpami, je dopustna do največ 1,5 m. Za izvedbo škarp, ki so negradbeni poseg, se ne uporabljajo betonska dela, prav tako jih ni dopustno temeljiti. Škarpe je dopustno izvesti kot prostorske zložbe iz naravnih materialov (kamen, les, opeka ...) ali iz betonskih škarpnikov. Škarpe iz betonskih škarpnikov je treba ozeleniti z rastlinami.

(7) Na območju OPPN so poleg vzdrževalnih del na objektih in napravah dopustna tudi vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi, ki urejajo cestno infrastrukturo.

13. člen (pogoji za zunanjo ureditev)

(1) Zasebne zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih gradbenih parcel. Za zasaditev zasebnih zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste.

(2) Ograjevanje parcel z medsosedskimi in obuličnimi ograjami je dopustno. Merila in pogoji za gradnjo ograj so določeni v 12. členu tega odloka.

(3) Ureditev okolice stanovanjskega objekta mora biti zasnovana tako, da se prilagaja obstoječemu terenu in da teren zvezno prehaja na teren sosednjih parcel. Izravnava parcele v enem ali več platojih z useki in nasipi ni dopustna, razen v primerih, ko je nujna za funkcioniranje stanovanjskega objekta, to pomeni za namene utrjenih prometnih površin (dovoz, dostop, parkirne in manipulativne površine), utrjenih bivalnih površin (terasa), zunanjega vrta in za gradnjo pomožnih objektov. Obseg izravnave je po površini enak stiku objekta ali ureditve s terenom, dopušča se dodaten 1 m na vsako stran. V primeru izravnave v bližini sosednje parcele je treba upoštevati pogoj o zveznem prehodu terena na teren sosednje parcele.

(4) Višinske razlike na zemljišču je dopustno premostiti s travnatimi brežinami ali škarpami. Travnate brežine in škarpe morajo biti od meje gradbene parcele stanovanjske stavbe odmaknjene najmanj 0,5 m, da je možno vzdrževanje in odvodnjavanje padavinskih vod na lastni gradbeni parceli, razen v primeru drugačnega dogovora z lastnikom sosednjega zemljišča (overjeno pisno soglasje).

(5) Le v primeru, da s travnatimi brežinami ali škarpami ni mogoče zagotoviti varnosti bivanja ali varnega dostopa, dovoza oziroma parkiranja na gradbeni parceli stanovanjske stavbe, je višinske razlike dopustno premostiti s postavitvijo opornega zidu ob upoštevanju pogojev glede opornih zidov iz 5. odstavka 12. člena tega odloka.

14. člen (parcelacija)

(1) Parcelacija se izvede skladno s prikazom območja OPPN z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, kar je razvidno iz grafičnega dela OPPN – list št. 8 – Načrt parcelacije. Predlagane površine parcel so evidenčne. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

(2) Minimalna velikost gradbene parcele stanovanjske stavbe je 500 m².

(3) Med izvajanjem načrtovanih ureditev se meje parcel prilagodijo obstoječim lastniškim mejam in podatkom zemljiškokatastrskega načrta (ZKN) v naravi, dejanskemu stanju katastrskih mej, če s tem bistveno ne spremenijo načrtovane ureditve. Pri prenosu parcel na teren se upošteva dejansko stanje.

(4) Za dostopne ceste se določijo skupne gradbene parcele. Za potrebe obračanja osebnih vozil je opredeljeno območje služnosti na gradbenih parcelah enot 4, 5 in 7.

15. člen **(merila in pogoji za obstoječe objekte)**

Pri celoviti rekonstrukciji in prizidavi obstoječih objektov se morajo smiselno upoštevati določila tega odloka, predvsem 8., 9., 10. in 11. člena. Rekonstrukcije in prizidave obstoječih objektov so dopustne le ob zagotovitvi odmika 4 m od meje s sosednjo zemljiško parcelo, izpolnjeni pa morajo biti tudi pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje, kot so določeni za novo predvidene stavbe tipa A.

V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

16. člen **(skupne določbe o gospodarski javni infrastrukturi in grajenem javnem dobru)**

(1) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvedeta skladno z mnenji nosilcev urejanja prostora, ki so sestavni del OPPN, ter skladno z geološko-hidrološkimi razmerami območja.

(2) Trase vodov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra se medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih in grajenih struktur ter se med gradnjo ustrezno zaščitijo.

(3) Pred gradnjo se obstoječa gospodarska javna infrastruktura zakoliči na kraju samem.

(4) Gradnja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra poteka usklajeno.

(5) Ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra je razvidna iz grafičnega dela OPPN - list št. 6 - Situacija komunalne in energetske infrastrukture.

17. člen **(prometno urejanje)**

(1) Po robu območja OPPN poteka javno cestno omrežje – javna pot JP 828481, na katero se neposredno priključuje obstoječa in predvidena zazidava.

(2) Predvidena je izvedba dveh novih zasebnih dostopnih cest (območje 1, območje 2) z navezavo na javno pot JP 828481 (Sovretova pot) in izvedba štirih individualnih priključkov (območje 3). Dostopne ceste bodo lastniške in ne bodo del javnega dobra.

(3) Dostopni cesti za stanovanjske enote 1- 4 (območje 1) in za stanovanjske enote 5 - 8 (območje 2) se uredita kot malo prometni dvosmerni cesti za motorni promet v širini najmanj 5 m (širina vozišča 3,5 m, bankina 2 x 0,75 m). Na koncu dostopne ceste na območju 1 se uredi postavitvena površina za gasilsko vozilo, ki mora biti ustrezno označena in minimalne velikosti 6 m x 11 m.

(4) Prometno-tehnični elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije vseh prometnih površin na območju OPPN morajo zagotoviti prevoznost intervencijskim vozilom, gasilskemu vozilu ipd., v skladu s predpisi za projektiranje cest in ureditev cestnih priključkov.

(5) Na območju 1, enoti 4 in območju 2, enotah 5 in 7 mora biti omogočeno obračanje osebnih vozil, kar mora biti prikazano v ureditveni situaciji dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(6) Situacija prometne ureditve je razvidna iz grafičnega dela OPPN – list št. 7 – Situacija prometne ureditve s prikazom rešitev in ukrepov za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

18. člen (parkiranje)

(1) Parkirne in manipulativne površine na gradbeni parceli stavbe so lahko v asfaltni izvedbi ali v tlaku po izbiri investitorja.

(2) Za posamezne stanovanjske enote (od 1 do 12) je treba zagotoviti najmanj dve parkirni mesti za motorna vozila / stanovanje, kar pomeni, da je treba v primeru enostanovanjske stavbe zagotoviti najmanj 2 parkirni mesti, v primeru dvostanovanjske stavbe pa 4 parkirna mesta. Potrebno število parkirnih mest za dopustne spremljajoče dejavnosti se določi v skladu z določili OPN za posamezno dejavnost.

19. člen (vodovod)

(1) Predvidena je priključitev vseh objektov na območju OPPN na javno vodovodno omrežje, predvidena je nadgradnja obstoječega vodovodnega omrežja v skladu z načrtovano zazidavo. Priključitev na javno vodovodno omrežje se izvede v skladu s pogoji upravljavca.

(2) Obstoječe vodovodno omrežje poteka vzporedno z javno potjo JP 828481 (Sovretova pot).

(3) Kjer je predvidena gradnja nove prometne, komunalne ali energetske infrastrukture, se predvidi dograditev oziroma obnova (zamenjava) vodovodnega cevovoda.

(4) Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z vodovodom se zagotovi ustrezna zaščita vodovodne cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.

(5) Pri izdelavi tehnične dokumentacije je obvezno sodelovanje s komunalnim podjetjem z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov.

(6) Predvidena je izgradnja javnega hidrantnega omrežja.

20. člen (kanalizacija komunalnih odpadnih vod)

(1) Predvidena je priključitev vseh objektov na območju OPPN na javno kanalizacijsko omrežje komunalnih odpadnih vod, ki se zaključi na Centralni čistilni napravi Ptuj. Predvidena je nadgradnja obstoječega kanalizacijskega omrežja komunalnih odpadnih voda v skladu z načrtovano zazidavo.

(2) Obstoječe kanalizacijsko omrežje poteka v javni poti JP 828481 (Sovretova pot).

(3) Pred izvedbo javnega kanalizacijskega sistema za ločeno odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod je treba izdelati projektno dokumentacijo, v kateri bodo navedene vse podrobnosti gradnje.

(4) Iz parcel, na katerih je predvidena gradnja stanovanjskih stavb, se bodo izvedli gravitacijski priključki z navezavo na javno kanalizacijsko omrežje.

(5) V javno kanalizacijo komunalnih odpadnih voda je možno odvajati izključno komunalne odpadne vode.

(6) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ob upoštevanju področnih predpisov.

(7) Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev s kanalizacijo se zagotovi ustrezna zaščita kanalizacijske cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.

(8) Za izvedbo kanalizacijskega omrežja je treba izdelati ustrezno projektno dokumentacijo, v kateri so vsi detajli izvedbe obdelani in predhodno usklajeni s pogoji upravljalca kanalizacijskega omrežja.

(9) V primeru fazne gradnje stanovanjskih objektov je treba navezavo na obstoječe kanalizacijsko omrežje znotraj območja obdelave izvesti tako, kot je predvideno končno stanje po izgradnji vseh stanovanjskih objektov, ne glede na to, v kakšnem vrstnem redu se bodo stanovanjski objekti gradili.

21. člen

(padavinska kanalizacija in odvodnjavanje)

(1) Odvajanje padavinskih vod iz parkirnih, manipulativnih in prometnih površin se mora urediti preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj s koalescentnimi filtri, ki naj bodo dimenzionirani ob upoštevanju velikosti prispevnih površin, intenzitete padavin in možne pričakovane količine naftnih derivatov. Predvidena mora biti vgradnja standardiziranih lovilcev olj (SIST 858-2). Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilcu olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrите površine vodo nepropustne, zato je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo nepropustni material. Vse te površine morajo biti utrjene, obrobene z robniki, stiki morajo biti nepropustni.

(2) Očiščene padavinske vode z obravnavanega območja je treba (ker ne obstaja možnost priključitve na javno padavinsko kanalizacijo) prioriteto ponikati. Padavinske vode je treba pred ponikanjem zadrževati v ustrezno dimenzioniranih zadrževalnikih (zbirnik deževnice ipd.). Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podtalnice. Zmožnost ponikanja mora biti v projektni dokumentaciji računsko dokazana. Ureditev odvodnje mora biti načrtovana in izvedena tako, da se stanje ne poslabša in da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča in objekti. V kolikor ne obstaja možnost ponikanja, se padavinske vode po zadrževanju kontrolirano spelje v bližnji vodotok ali razpršeno razliva po terenu, pri čemer je treba dokazati, da območje ne bo ogroženo z vidika plazljivosti in erozije.

(3) Odvajanje čistih padavinskih voda z utrjenih površin in streh je treba predvideti na način, da bo v čim večji meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinske vode pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, bazeni, suhi zadrževalniki, zbirnik deževnice ...). Zbrana voda se nato lahko uporablja za zalivanje ter kot sanitarna voda.

(4) Pri načrtovanju odvodnjavanja padavinskih vod s cestišč je obvezna izdelava geomehanskega poročila. Na podlagi le-tega se predvidi ustrezne projektne rešitve odvajanja padavinskih vod po predhodnem čiščenju (ponikanje, odvodnja v površinski odvodnik ...).

(5) Padavinske vode iz gradbenih parcel stanovanjskih stavb ne smejo odtekati na javno cesto.

(6) Projektna rešitev odvodnjavanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavno Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.

(7) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavno Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

22. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Predvidena je priključitev vseh objektov na območju OPPN na elektroenergetsko omrežje.

- (2) Priključitev predvidenih stanovanjskih objektov je mogoča na naslednje načine:
- na območju 1: iz razdelilne omare PS-PRO (SOVRE.POT 20) T0573 (4254218), ki je priključena na izvod I-02 SMER PTUJ iz transformatorske postaje T-573 OREŠJE 2-HRIB; potrebno je zgraditi novi zemeljski nizkonapetostni priključek, ustreznega preseka iz PS-PRO do merilne omare stanovanjskih objektov;
 - na območju 2: iz transformatorske postaje T-573 OREŠJE 2-HRIB z novim izvodom;
 - na območju 3 je možna iz dveh razdelilnih omar, ki sta priključeni na izvod I-01 NOVO NASELJE RO iz transformatorske postaje T-573 OREŠJE 2-HRIB:
 1. PS-PRMO (5176872),
 2. PS-PRMO (SOVR. POT 50) (4253912).

- (3) Za napajanje predvidenih stanovanjskih objektov z električno energijo je potrebno:
- pridobiti ustrezno projektno dokumentacijo za nizkonapetostne kabelske priključke;
 - skleniti služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, preko katerih bodo potekale trase novih elektroenergetskih vodov.

(4) Obstoječe nizkonapetostno omrežje je treba po potrebi prestaviti in zaščititi.

(5) Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti na Elektro Maribor, OE Ptuj.

(6) Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav ter naročiti zakoličbo kablov pri Elektru Maribor, OE Ptuj.

(7) Električne inštalacije v novih objektih morajo izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekti morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Priključno merilne omare morajo biti nameščene tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števcov in morajo biti pod ključem systemskega operaterja distribucijskega omrežja.

(8) Dokončno lokacijo trase elektroenergetskih vodov in kabelske kanalizacije je potrebno določiti na licu mesta skupaj z Elektrom Maribor.

(9) Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) je treba projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi ter je treba zanjo pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.

(10) Javna razsvetljava je izvedena izven območja OPPN ob javni poti 828481 – Sovretova pot.

23. člen

(omrežje elektronskih komunikacij)

(1) Predvidena je priključitev vseh objektov na območju OPPN na omrežje elektronskih komunikacij.

(2) Na celotnem območju OPPN je predvidena nadgradnja kabelske kanalizacije in ustreznega elektronskega komunikacijskega omrežja. Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja.

(3) Za območje OPPN je treba za dopolnitev elektronskega komunikacijskega omrežja pripraviti projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stanovanjskih stavb po zemljišču, ki je v lasti investitorja, zgradi kabelska kanalizacija elektronskega komunikacijskega omrežja. Izvedba kabelske kanalizacije mora omogočati Telekomu Slovenije kot obveznemu izvajalcu univerzalne storitve možnost priklopa vseh objektov na območju OPPN.

(4) Ker OPPN obsega tri med seboj nepovezana območja zazidave stanovanjskih objektov, ne more biti podana skupna priključna točka. Priključna točka Telekoma Slovenije je za vsa tri območja v javni poti JP 828481 (Sovretova pot). Izhodiščne točke priključevanja predvidenih stanovanjskih objektov na omrežje United Fiber d.o.o. so na vseh treh območjih določene v obstoječem kabelskem jašku ali so določene s postavitvijo dodatnih kabelskih jaškov na obstoječe cevi, kar je razvidno iz grafičnega dela OPPN – list št. 6 – Situacija komunalne in energetske infrastrukture.

(5) Kabelska kanalizacija iz zaščitnih cevi in kabelskimi jaški znotraj območja OPPN se bo dogradila ločeno za vsakega operaterja posebej (Telekom Slovenije / United Fiber).

(6) Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje se mora pred posegi ustrezno zakoličiti in po potrebi ustrezno zaščititi, predstaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, predstavitve in izvedbe elektronskega komunikacijskega omrežja ter stroške zakoličbe, zaščite in predstavitve elektronskega komunikacijskega omrežja ter nadzora krije investitor gradnje na območju OPPN. Prav tako bremenijo investitorja morebitni stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi gradbenih del in tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.

(7) Vsa dela v zvezi z zaščito in postavitvijo kablov elektronskega komunikacijskega omrežja izvede Telekom Slovenije (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličba, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del) ali United Fiber d.o.o. oziroma za ta dela usposobljen, registriran in s strani United Fiber d.o.o. potrjen izvajalec.

(8) Gradbena dela v bližini KKS podzemnega omrežja je treba obvezno izvajati z ročnim izkopom in pod nadzorstvom strokovne službe United Fiber d.o.o.

(9) V dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti v zbirni situaciji komunalnih vodov vrisana trasa telekomunikacijskega omrežja KKS United Fiber d.o.o. in trasa elektronskega komunikacijskega omrežja Telekoma Slovenije. Sloja omrežij obeh operaterjev morata biti jasno in enolično označena (ločeno od ostalih vodov in z nedvoumnim prikazom v legendi).

24. člen (ogrevanje in prezračevanje)

(1) Ogrevanje objektov bo urejeno individualno (ne bo vezano na daljinski sistem ogrevanja) in mora upoštevati pogoje energetske varčne gradnje. Objekti morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi predpisi o učinkoviti rabi energije in veljavnimi predpisi o dopustnosti emisij snovi v zrak. Dopustni energenti so obnovljivi viri energije (npr. sonce, voda, zrak) ter ostali viri (npr. zemeljski plin) v kombinaciji z obnovljivimi viri energije. Prezračevanje bo naravno in prisilno.

(2) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda si bo investitor dolžan za poseg v podzemno vodo predhodno pred izdajo vodnega soglasja oziroma mnenja pridobiti:

- dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba poskusne črpalne vrtine za določitev izdatnosti vodonosnika - vrtine),
- ter na tej osnovi vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote.

V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (geosonda) si bo investitor dolžan predhodno pred izdajo vodnega soglasja oziroma mnenja pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitev geosonde).

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV, OHRANJANJE NARAVE IN VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI

25. člen (ohranjanje kulturne dediščine)

(1) V območju urejanja in v območju vplivov novih posegov na okolje ni registriranih enot kulturne dediščine, zato posebne rešitve in ukrepi za varstvo kulturne dediščine niso potrebni.

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

26. člen (ohranjanje narave)

Območje OPPN se ne nahaja znotraj zavarovanih območij narave, območij Natura 2000 in ekološko pomembnih območij, prav tako na območju ni naravnih vrednot.

27. člen (varstvo gozdov)

(1) Posege in ureditve na stavbnih zemljiščih, ki mejijo na območje gozdov, je treba načrtovati tako, da se ne posega v obstoječi gozdni rob.

- (2) Za posamezne vrste objektov je potrebno zagotoviti naslednje minimalne odmike:
- stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 20 m od gozdnega roba;
 - ostali objekti, posegi in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od gozdnega roba najmanj 1,0 m.

V projektni dokumentaciji je dopustno opredeliti tudi manjši odmik od gozdnega roba, če je v projektnih pogojih ali predhodnem soglasju k posegu, ki ga je izdal pristojni strokovni organ za upravljanje z gozdovi, ugotovljeno, da manjši odmik ne bo povzročil negativnega vpliva na gozdni rob oziroma na funkcije gozdov in gozdnega prostora.

28. člen (varstvo tal)

(1) Posegi v ali na tla se načrtujejo in izvajajo tako, da se v čim večji meri zagotovi preprečitev degradacije tal. Pri gradnji se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi. Tla, ki so bila v času gradnje in med posegi degradirana, se sanirajo ali ponovno zatravijo oziroma zasadijo. Sanirati se morajo tako, da se vzpostavi prvotno stanje ali pa se izvedejo načrtovane ureditve tal, ki so načrtovane na način, ki ne poslabša prvotnega stanja tal. Sanirati se morajo tudi degradirana tla na poteh in začasnih gradbenih površinah.

(2) V projektni dokumentaciji se določi način uporabe rodovitnega sloja tal in preostalih slojev tal. Tla se pri gradbenih posegih odrine tako, da se ohranita njihova rodovitnost in količina ter se prepreči zbijanje. Rodovitni sloj tal se uporabi za ureditev okolice objekta, zaradi gradnje katerega je bil odrinjen, ali za izboljšanje kmetijskih zemljišč, urejanje javnih zelenih površin ali za sanacijo degradiranih območij.

(3) Na prometnih in gradbenih površinah ter na površinah za začasno skladiščenje gradbenih odpadkov se omejijo in preprečijo emisije prahu. S teh površin se prepreči odtekanje vode, onesnažene s škodljivimi snovmi, ter drugih tekočih odpadkov in nevarnih snovi v tla in s tem posredno v podzemne vode.

(4) Začasne prometne in gradbene površine se morajo prednostno uporabljati obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine. Med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje degradacije tal, na primer tako, da se na enako kakovostnih tleh uredi čim krajše poti za prevoze do gradbišča.

(5) Gradbeni posegi s težkimi stroji se na neutrjenih tleh opravljajo le v suhem vremenu.

(6) Pri načrtovanju in izvedbi posegov je treba upoštevati morebitno onesnaženost tal, ki se jo določi v skladu z veljavnim predpisom o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih nevarnih snovi v tleh.

(7) Onesnaževanje tal je treba preprečiti. Zagotoviti je treba, da ne prihaja do onesnaženosti tal med izvajanjem posegov in izvajanjem dejavnosti. Najmanj je treba zagotoviti sledeče:

- uporabo materialov in snovi, ki ne povzročajo onesnaženosti tal;
- ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje nevarnih snovi z lovilno skledo ustrezne prostornine, ki bi v primeru razlitja, razsipa ali druge nezgode omogočila zajem teh snovi in preprečila prehod v tla;
- preprečeno mora biti izcejanje goriv, olj, zaščitnih premazov in drugih škodljivih ali strupenih snovi v tla;
- vsi transportni in gradbeni stroji morajo biti brezhibni in ustrezno vzdrževani. Vzdrževalna dela na gradbenih strojih morajo potekati zunaj gradbišča, v ustrezno opremljenih delavnicah. Točenje goriva v gradbene stroje na območju gradbišča je potrebno izvajati z ustrezno cisterno za razvoz goriva, pri čemer je treba izvesti ukrepe za preprečitev razlivanja nevarnih snovi in s tem preprečiti onesnaževanje tal;
- na vseh napravah in objektih, na katerih obstaja možnost razlivanja nevarnih snovi, se predvidijo tehnični ukrepi za preprečitev razlivanja nevarnih snovi (gorivo, motorno olje in druge škodljive snovi);
- za primer nezgodnih dogodkov (npr. izlitje naftnih derivatov v tla) mora biti pripravljen načrt ravnanja za takojšnje ukrepanje. Zagotoviti je treba takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev ter preprečiti onesnaženost tal. V načrtu morajo biti tudi določene pooblašcene osebe, ki so odgovorne za organizacijo intervencije.

29. člen **(varstvo pred hrupom)**

Območje OPPN se nahaja v območju II. stopnje varstva pred hrupom. Zagotovi se vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti kazalcev hrupa ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa se nivo hrupa meri in se izvede ustrezna protihrupna zaščita in sanacija.

30. člen **(varstvo zraka)**

(1) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje gradbenega materiala, nezaščitnih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala,

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

(2) Med obratovanjem objektov morajo biti emisije v zrak iz kurilne naprave skladne z veljavnimi predpisi za varovanje kakovosti zunanjega zraka.

31. člen **(varovanje voda)**

(1) Območje OPPN se po veljavni Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja nahaja v širšem vodovarstvenem območju (VVO III), zato je treba pri načrtovanju objektov dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavne uredbe.

(2) Za zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in padavinskih voda je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo to področje.

(3) Prostori in mesta med gradnjo in obratovanjem, kjer se bodo pretakale, skladiščile in uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, vključno z začasnim skladiščenjem nevarnih odpadkov, morajo biti urejeni kot lovilna skleda, brez odtokov, nepropustna za vodo, odporna na vse snovi, ki se v njej nahajajo ter dovolj velika, da zajame vso morebiti razlito ali razsuto količino snovi. V kolikor obstaja verjetnost onesnaženja požarnih voda z nevarnimi snovmi, mora biti zajem le-teh urejen na enak način.

32. člen **(ravljanje z odpadki)**

(1) Med gradnjo se na gradbišču začasno skladiščijo gradbeni in drugi odpadki. Prav tako se začasno skladiščijo proizvodi ali njihovi deli, ki niso odpadki in se lahko ponovno uporabijo za namene, za katere so bili prvotno izdelani. Investitor mora zagotoviti oddajo vseh gradbenih odpadkov (tudi nevarnih) zbiralcu gradbenih odpadkov ali izvajalcu obdelave teh odpadkov. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. V skladu z veljavno Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih, lahko investitor začasno skladišči gradbene odpadke na gradbišču največ do konca gradbenih del, vendar ne več kakor leto dni.

(2) Predvideno je ločeno zbiranje komunalnih odpadkov na izvoru. Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki.

(3) V območjih 1 in 2 se predvidi izvedba skupne zbiralnice in prevzemnega mesta za komunalne odpadke ob javni cesti v velikosti 3 m x 3 m. V sklopu projektiranja infrastrukture in objektov je treba določiti ustrezne prostore oz. površine za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov na izvoru. Skupna zbiralnica in prevzemno mesto za komunalne odpadke s predvideno postavitvijo objektov ali zabojnikov za prepuščanje komunalnih odpadkov ne sme ovirati preglednostnega (trikotnika) polja na območju skupinskih cestnih priključkov dostopnih cest na javno cesto JP 828481.

33. člen **(svetlobno onesnaževanje)**

(1) Zunanja razsvetljava objektov in prometnih površin na območju OPPN mora biti izvedena skladno z veljavnim predpisom, ki ureja svetlobno onesnaževanje okolja.

(2) Dekorativna oziroma arhitekturna razsvetljava objektov mora biti izvedena in usmerjena tako, da ni moteča za sosednje objekte (neposredna ali odbojna osvetlitev) in da ni objekt osvetljen na steni, na kateri so okna varovanih prostorov stanovanj.

(3) Uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, usmerjenih proti nebu ali površinam, ki bi svetlobo preusmerjali proti nebu, ni dopustna.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

34. člen **(raba prostora za obrambo)**

Na območju urejanja ni evidentiranih oziroma predvidenih objektov in naprav za potrebe obrambe.

35. člen **(splošne zahteve)**

(1) Območje OPPN se nahaja izven naravnih omejitev, kot so poplavnost in visoka podtalnica. Gradnja kleti je dopustna, v kolikor to dopuščajo hidrogeološke razmere.

(2) Območje je na pobočju in spada med erozijsko ogrožena območja – zahtevni zaščitni ukrepi, območje je delno označeno z zanemarljivo, delno z zelo majhno, delno z majhno in delno s srednjo verjetnostjo pojavljanja plazov, zato je med projektiranjem in gradnjo objektov obvezno sodelovanje pooblaščenega geomehanika na način, da izdela geološko-geomehansko poročilo, v katerem strokovno utemelji, da je predviden poseg ustrezen iz vidika stabilnosti tal oziroma opredeli dopustne načine poseganja v nestabilna tla.

(3) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti po Evropski makroseizmični lestvici. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju objektov.

(4) Ker se območje OPPN nahaja v mestu z več kot 10.000 prebivalci, je treba v skladu z veljavnim Zakonom o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter veljavno Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč v vseh novih objektih predvideti ojačitev prve plošče tako, da le-ta zdrži rušenje nanjo.

(5) Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno vrednost ob upoštevanju nadzora nad:

- tehnično usposobljenostjo vozil in gradbene mehanizacije,
- uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov,
- ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

36. člen **(požarno varstvo)**

(1) Območje OPPN se nahaja na območju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravilih v naravnem okolju.

(2) Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:

- zmanjšanje možnosti nastanka požara,
- zagotovitev učinkovitega in varnega reševanje ljudi, živali in premoženja ob požaru,
- zmanjšanje škode ob požaru.

(3) Voda, potrebna za gašenje požara v stavbah, bo zagotovljena z gradnjo predvidenega javnega hidrantnega omrežja, do izgradnje le-tega pa se bo zagotavljala z gasilskimi cisternami.

(4) Za omejitev širjenja požara na sosednje objekte so zagotovljeni ustrezni odmiki med stavbami v posameznih območjih. Eventualni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) bodo opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta.

(5) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.

(6) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko notranjih dostopnih cest, javnega cestnega omrežja in površin za odstavo vozil (površine za parkiranje pred stanovanjskimi stavbami). Na koncu dostopne ceste na območju 1 se uredi postavljena površina za gasilsko vozilo, ki mora biti ustrezno označena in minimalne velikosti 6 m x 11 m.

(7) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov energije, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

37. člen **(etapnost izvedbe OPPN)**

(1) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se lahko izvaja etapno, in sicer v funkcionalno zaključenih celotah, na način, kot je predvideno končno stanje po izvedbi vseh objektov, ne glede na to, v kakšnem vrstnem redu se bodo objekti gradili.

(2) Stanovanjske stavbe se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne, pri čemer mora biti vsaka etapa funkcionalno zaključena celota. Pri stanovanjskih stavbah predstavlja etapo gradnja posamezne stavbe z vso potrebno zunanjo ureditvijo in pripadajočo prometno, komunalno in energetske infrastrukturo.

IX. DOPUSTNA Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

38. člen **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

(1) Odstopanja pri načrtovanju objektov: V območju OPPN veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:

- gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele. Dovoljena je izgradnja objektov manjših tlorisnih gabaritov.

(2) Odstopanje od višinskih gabaritov je dopustno le za postavitev strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončne elektrarne ...).

(3) Dopustno je preoblikovanje površin za dostavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno s potrebami investitorjev ter predpisi za ureditev cestnega priključka. Natančnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji. Mikrolokacije in oblika parkiranja, natančno število parkirnih mest se opredelijo v projektni dokumentaciji glede na predvidene spremljajoče dejavnosti v stanovanjskih stavbah. Parkirne površine s predvidenimi parkiranimi vozili ne smejo ovirati preglednostnega polja na območju skupinskih cestnih priključkov dostopnih cest na javno cesto JP 828481 v območju 1 in 2 ter v območju individualnih cestnih priključkov na javno cesto JP 828481 v območju 3.

(4) Dopustna so odstopanja od v OPPN predvidenih rešitev s področja zagotavljanja požarne varnosti, v kolikor so posledica natančnejšega projektiranja oziroma uporabe drugih predpisov s področja požarne varnosti, kot so bili uporabljeni pri izdelavi OPPN.

- (5) Dopustno je preoblikovanje predvidenih gradbenih parcel in sicer:
- dopustna so odstopanja glede na določeno parcelacijo, ki so posledica podrobnega načrtovanja gospodarske javne infrastrukture in priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo;
 - dopustna so odstopanja od zakoličbenih točk gradbenih parcel v smislu prilagoditve bodočim ureditvam, obstoječi parcelaciji in stanju v prostoru, pod pogojem, da so omogočene vse ureditve, predvidene s tem odlokom.

(6) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določijo. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega člena.

(7) Dopustne so delne ali začasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev posameznih vodov gospodarske javne infrastrukture, izdelajo pa se tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo načrtovane ureditve.

(8) Odstopanja od tehničnih rešitev komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij, določenih s tem OPPN, so izjemoma dopustna, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju tehnoloških ali okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve, ki pa ne smejo povečevati negativnih vplivov na okolje, ne smejo poslabšati videza obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih pogojev na območju OPPN in v širši okolici ter ne smejo spreminjati vsebinskega koncepta tega OPPN (da gre za tri med seboj ločena območja, na katerih je dopustna gradnja prostostojećih eno- in dvostanovanjskih stavb s pripadajočimi parkirnimi, manipulativnimi in zelenimi površinami ter pripadajočo gospodarsko javno infrastrukturo).

(9) Odstopanja od tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, nove rešitve morajo biti usklajene s pogoji, ki so jih nosilci urejanja prostora podali k temu OPPN. V primeru odstopanj od pogojev je treba ponovno pridobiti mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

X. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

39. člen (obveznosti investorjev in izvajalcev pri izvajanju OPPN)

- (1) Investitor je dolžan:
- pred začetkom gradnje pravočasno obvestiti upravljavce gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, da se z njimi evidentirajo obstoječi objekti in naprave ter uskladijo vsi posegi v območje objektov in naprav ter v njihove varovalne pasove;
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč;
 - promet med gradnjo organizirati tako, da ne prihaja do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter obveščati lokalno prebivalstvo o zaporah cest zaradi gradnje;
 - zagotoviti ukrepe na obstoječem cestnem omrežju v takšnem obsegu, da se prometna varnost zaradi graditve ne poslabša ter zagotoviti dostope do objektov in zemljišč, ki so bili zaradi gradnje prekinjeni;
 - zagotoviti nemoteno oskrbo preko vseh obstoječih vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture (infrastrukturne vode je potrebno takoj obnoviti v primeru poškodb);
 - sprotno rekultivirati območja posegov;
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka, v primeru nesreče zagotoviti takojšnje ukrepanje usposobljenih služb;

- preprečiti onesnaženje cest med gradnjo in ceste sproti čistiti;
- sanirati oziroma povrniti v prejšnje stanje vse poti in ceste, ki so zaradi gradnje ali uporabe pri gradnji prekinjene in poškodovane;
- začasno pridobljena zemljišča po izgradnji posegov in spremljajočih ureditev vrniti v prejšnje stanje.

(2) Vsi navedeni ukrepi iz prejšnjega odstavka se morajo izvajati skladno s predpisi s področja, v katerega sodijo njihove pristojnosti.

(3) Investitor oziroma izvajalec je dolžan kriti stroške spremembe dokumentacije, zakoličbe, zaščite in prestavitve obstoječe gospodarske javne infrastrukture, eventualnih poškodb in nadzora.

(4) Izvajalci so dolžni upoštevati določila OPPN, projektne dokumentacije za posege ter določila veljavnih predpisov in standardov.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

40. člen (organizacija gradbišč)

(1) Za potrebe gradbišča se v čim večji možni meri uporabljajo že obstoječe komunikacije. V kolikor je potrebno med gradnjo izvesti dodatne začasne dostopne poti do gradbišča, se upošteva trenutna raba območja obdelave in sosednjih zemljišč.

(2) Gradbišča se ne osvetljuje. V primeru, da je to nujno potrebno, je izjemoma dovoljena postavitev izključno posameznega svetila za varovanje.

- (3) Med gradnjo se zagotovi:
- ukrepe za preprečevanje onesnaženja in uničenja naravnih površin ter za zmanjšanje potencialnih emisij (brezhibna gradbena mehanizacija);
 - po končanju del se prizadeto območje čim prej zasadi z lokalno avtohtono vegetacijo.

(4) Investitor in izvajalci morajo v času gradnje in po izgradnji upoštevati tudi naslednje pogoje:

- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih;
- začasna skladišča gradbenih odpadkov na gradbišču (v času izvajanja posegov) morajo biti urejena na način, da je preprečeno onesnaževanje voda;
- zagotoviti morajo oddajo gradbenih odpadkov zbiralcu gradbenih odpadkov ali izvajalcu obdelave teh odpadkov;
- gradnjo organizirati tako, da ne bo prihajalo do oviranega pretoka v vodotokih ali zadrževanja zalednih voda ob večjih nalivih.

XII. KONČNE DOLOČBE

41. člen (vpogled v OPPN)

Občinski podrobni prostorski načrt je v času uradnih ur na vpogled v prostorih Mestne občine Ptuj ter na spletnem naslovu Mestne občine Ptuj.

42. člen (nadzor)

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

43. člen
(pričetek veljavnosti)

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

Št. 3505-14/2019
Številka seje: 9000-26/2025
Ptuj, dne 15. decembra 2025

Županja
Mestne občine Ptuj
Nuška Gajšek