



PREDMET:

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA  
DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA PA17 PTUJ -  
SOVRETOVA POT**

FAZA:

**USKLAJEN PREDLOG**

PRIPRAVLJAVEC:

**MESTNA OBČINA PTUJ**

Mestni trg 1, 2250 Ptuj

**SKUPNA OBČINSKA UPRAVA OBČIN V SPODNJEM PODRAVJU**

Mestni trg 1, 2250 Ptuj

IZDELOVALEC:

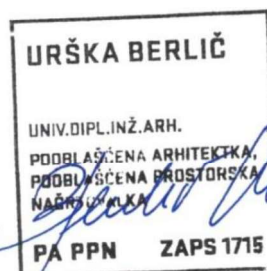
**UMARH d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 PTUJ**

Direktorica: Urška BERLIČ, univ. dipl. inž. arh.

**UMARH**  
PTUJ d.o.o.

POOBLAŠČENA PROST.  
NAČRTOVALKA :

Urška BERLIČ, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1715



SODELAVCI:

Zvonka KELC, univ. dipl. inž. arh.

Petra JAMNIK, grad. teh.

Nina TURNŠEK, dipl. inž. arh. urb.

Andreja KORPIČ, mag. inž. arh.

ŠT. PROJEKTA:

21 - OPPN - 07

ID ŠTEVILKA:

4282

DATUM:

november 2025

## IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorna prostorska načrtovalka

Urška Berlič, univ. dipl. inž. arh.,

IZJAVLJAM,

da je **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA PA17 PTUJ - Sovretova pot** izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Urška BERLIČ, univ. dipl. inž. arh.  
PA PPN ZAPS 1715



Št. projekta: 21-OPPN-07

Datum: november 2025

## POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

Prostorski akt obravnava umestitev objektov s pripadajočimi površinami v skladu z namensko rabo SS – stanovanjske površine, na delu enote urejanja prostora PA17. Območje obravnavane enote urejanja prostora PA17 in predvidenega Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) se nahaja v Mestni občini Ptuj. Gre za zapolnitev praznih površin ob Sovretovi poti na območju stanovanjskih površin, s čimer se vzpostavi boljše organizirano naselje družinskih hiš.

Velikost območja OPPN je 11.549,7 m<sup>2</sup>. Le to se sestoji iz treh med seboj ločenih (nepovezanih) območij in sicer območja 1, katerega površina znaša 4.279,6 m<sup>2</sup>, območja 2 površine 2.778,3 m<sup>2</sup> in območja 3 površine 4.491,8 m<sup>2</sup>.

Z OPPN je predvidena umestitev 12 samostojnih stanovanjskih hiš. Načrtovale se bodo tudi pripadajoče parkirne, manipulativne in zelene površine. V predvidenih stanovanjskih hišah se dopusti dejavnost bivanja in spremljajoče dejavnosti, ki so v skladu z Občinskim prostorskim načrtom (v nadaljevanju OPN) dopustne na podrobnejši namenski rabi SS – stanovanjske površine. Predmet načrtovanja z OPPN je tudi ureditev gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za normalno uporabo načrtovanih objektov.

## I. TEKSTUALNI DEL

### KAZALO VSEBINE TEKSTUALNEGA DELA:

- I. Uvodne določbe
- II. Opis meje območja
- III. Opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN
- IV. Umestitev načrtovane ureditve v prostor
- V. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro
- VI. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanje narave in varovanje zdravja ljudi
- VII. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
- VIII. Etapnost izvedbe prostorske ureditve
- IX. Dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev
- X. Obveznosti investitorjev in izvajalcev
- XI. Drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN
- XII. Končne določbe



## II. GRAFIČNI DEL

### KAZALO VSEBINE GRAFIČNEGA DELA:

1. Pregledna karta s prikazom območja obdelave in prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:20.000
2. Izsek iz kartografskega dela OPN s prikazom meje podrobnega načrta	M 1:2500
3. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:1000
4. Ureditvena situacija s karakterističnimi prerezi	M 1:500
5. Urbanistični elementi	M 1:500
6. Situacija komunalne in energetske infrastrukture	M 1:1000
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
8. Načrt parcelacije	M 1:1000

### III. PRILOGE

#### KAZALO PRILOG:

- A. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- B. Podatki iz prikaza stanja prostora
  - 1. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta
  - 2. Podatki prikaza stanja prostora, omejitve in varovanje prostora
- C. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
  - 1. Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN
  - 2. Opis prostorske ureditve, vključno s programom dejavnosti in rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin, ki se načrtuje s podrobnim načrtom
  - 3. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega javnega dobra ter njihovih zmogljivosti
  - 4. Rešitve za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanje narave in varovanje zdravja ljudi ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
  - 5. Utemeljitev skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti in splošnimi smernicami NUP
  - 6. Nosilci urejanja prostora
  - 7. Analiza mnenj k osnutku in mnenj k predlogu OPPN
- 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

## A. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta

Območje ureja Občinski prostorski načrt 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 – 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, 4/21 – lokacijska preveritev, 13/21, 14/21 – lokacijska preveritev, 8/22 – obvezna razlaga, 2/23 – lokacijska preveritev, 3/23 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 29), 3/23 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne 30, 5/23 – tehnični popravek), 2/24 – lokacijska preveritev, 5/24, 4/25 - lokacijska preveritev in 6/25 - tehnična posodobitev – v nadaljevanju OPN).

Območje obdelave je del enote urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) PA17, za katero OPN predvideva izdelavo OPPN. Enota urejanja prostora PA17 zajema površine s podrobnejšo namensko rabo SS – stanovanjske površine.

Podlaga za pripravo OPPN so relevantna določila strateškega dela OPN (7., 9. člen), določila izvedbenega dela OPN glede splošnih PIP (43., 44., 45., 46., 47., 48., 49., 51., 52., 59., 60., 69., 71., 72., 93. in 94. člen OPN), določila glede PIP za podrobnejšo namensko rabo SS – površine stanovanj (98. člen OPN) ter določila za pripravo OPPN (123. in 129. člen OPN).

*Prikaz območja OPPN na prikazu namenske rabe (ni v merilu)*



Legenda: — območje OPPN

## B. Podatki iz prikaza stanja prostora

### 1. Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta

Območje OPPN zavzema zemljišča oziroma njihove dele s parcelnimi številkami:

- k.o. 392 – Krčevina pri Ptuj: 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, 943/6.

Velikost območja OPPN je 11.549,7 m<sup>2</sup> (od zahoda proti vzhodu območje 3 - 4491,8 m<sup>2</sup>, območje 2 - 2778,3 m<sup>2</sup>, območje 1 - 4279,6 m<sup>2</sup>).

*Prikaz območja OPPN na DOF (ni v merilu)*



— — — — — območje OPPN – del EUP PA17

Območje predvidenega Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) se nahaja v Mestni občini Ptuj, med najboljšimi kmetijskimi zemljišči in gozdom in je del večje enote urejanja prostora PA17- Ptuj - Sovretova pot, ki je opredeljena v Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj.

Območje obdelave se lahko tekom postopka delno spremeni zaradi uskladitve z dejanskim parcelnim stanjem in stanjem na terenu. Območje OPPN se lahko tekom postopka priprave OPPN tudi spremeni z namenom, da se zgotovijo celovite urbanistične, funkcionalne in prometne ureditve obravnavanega območja ter ostale ureditve gospodarske javne infrastrukture.

K izdelavi OPPN so bili pozvani vsi lastniki nepozidanih zemljišč znotraj EUP PA17. Ker s strani vseh lastnikov ni bil izkazan interes, OPPN obravnava le območja zainteresiranih lastnikov, na pobudo katerih se načrtuje nove objekte.



## 2. Podatki prikaza stanja prostora, omejitve in varovanje prostora

Raba prostora:

- namenska raba prostora: stanovanjske površine SS



Gospodarska javna infrastruktura:

- Promet: ob območju OPPN poteka javna pot – 828481 Sovretova pot, vzporedno z njo poteka planinska pot Krčevina – Ptuj peš most. Severovzhodno od obravnavanega območja poteka regionalna cesta III. reda 1292 Maribor – Vurberk – Ptuj.



- Komunalna infrastruktura: v javni cesti poteka v letu 2023 izgrajeno kanalizacijsko omrežje za odvajanje odpadnih vod , vzporedno z javno cesto poteka vodovodno omrežje.
- Javna razsvetljava ob območju OPPN je že izvedena. Obstoječa javna razsvetljava poteka po Sovretovi poti po desni strani, gledano iz smeri lokalne ceste Vičava – Orešje – Čreta, navzgor.

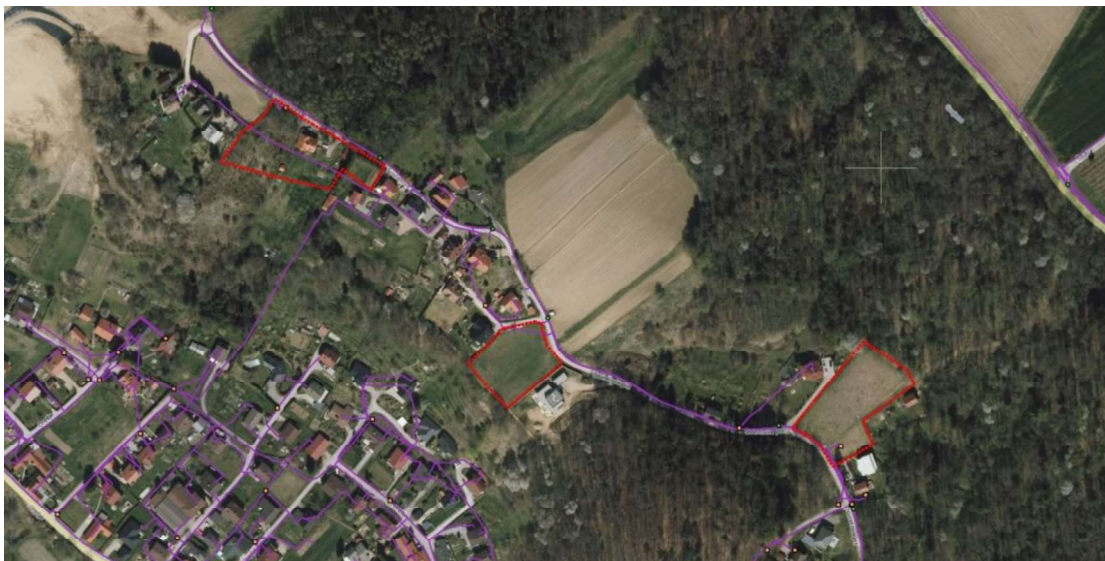


- Energetska omrežja: vzporedno s Sovretovo potjo poteka podzemni kabelski vod 0,4 kV, pravokotno na tega poteka podzemni kabelski vod 20 kV. Jugozahodno od območja OPPN, v naselju Orešje, poteka plinovod (zemeljski plin).





- Elektronske komunikacije: na območju potekajo vodi elektronskih komunikacij

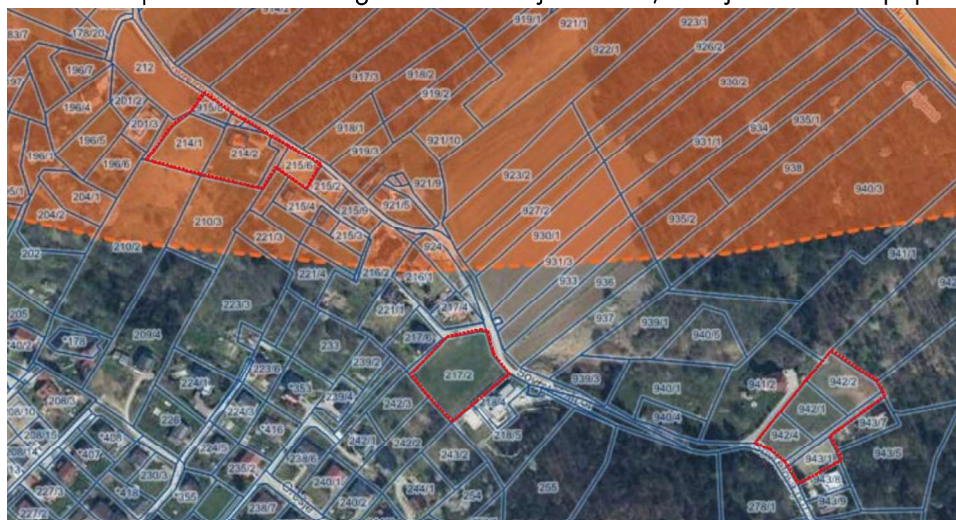


#### Varstveni režimi:

- Kulturna dediščina: na obravnavanem območju ni registriranih enot kulturne dediščine. V bližini območja 1, kjer se načrtuje pozidava zemljišč, se nahaja trasa spomenika Ptuj – Rimski vodovod Grajena-Ptuj (EID 1-06510).
- Varstvo narave: območje OPPN se ne nahaja znotraj zavarovanih območij narave, območij Natura 2000 in ekološko pomembnih območij, prav tako na območju ni naravnih vrednot.
- Varstvo voda: celotno območje leži v III. vodovarstvenem območju.
- Poplave: območje ni poplavno ogroženo.
- Erozija: za celotno območje veljajo zahtevni zaščitni ukrepi.
- Plazljivost: Plazljiva območja glede na opozorilne karte verjetnosti pojava plazov (OKVP) so zgolj opozorilna. Območje je delno označeno z zanemarljivo, delno z zelo majhno, delno z majhno in delno s srednjo verjetnostjo pojavljanja plazov.

#### Državni prostorski akti:

- Državni prostorski načrt za glavno cesto Ptuj-Markovci, Študija variant – v pripravi



## C. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta, podatki iz prikaza stanja prostora

### 1. Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN

Skupina lastnikov na nepozidanih območjih, je skupaj z Mestno občino Ptuj kot pripravljavcem OPPN, izkazala namero po aktivaciji nekaterih nepozidanih stavbnih zemljišč ob Sovretovi poti. Zapolniti želijo vrzeli v pozidavi znotraj naselja, na treh ločenih območjih, ki se nahajajo neposredno ob obstoječi javni poti – Sovretova pot. Z OPPN želijo na obravnavanem območju načrtovati objekte v skladu s namensko rabo območja, vključno s pripadajočimi zunanjimi ureditvami ter navezavo objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

Dejanska raba območja OPPN je ekstenzivni oziroma travniški sadovnjak, trajni travnik, drevesa in grmičevje ter pozidana in sorodna zemljišča. Znotraj EUP PA17 so obstoječi pretežno stanovanjski objekti.

V bližini območja OPPN ali po njem poteka glavna gospodarska javna infrastruktura – vodovodno in kanalizacijsko omrežje, elektroenergetsko omrežje, omrežje elektronskih komunikacij, plinovod in prometno omrežje.

Prikazi dejanskega stanja po posameznih območjih:

Območje 1:



Območje 2:



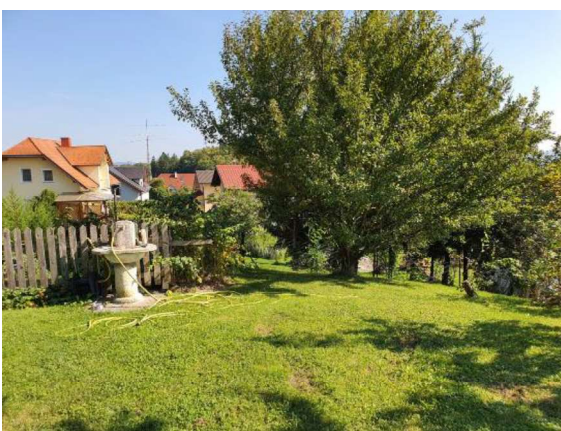
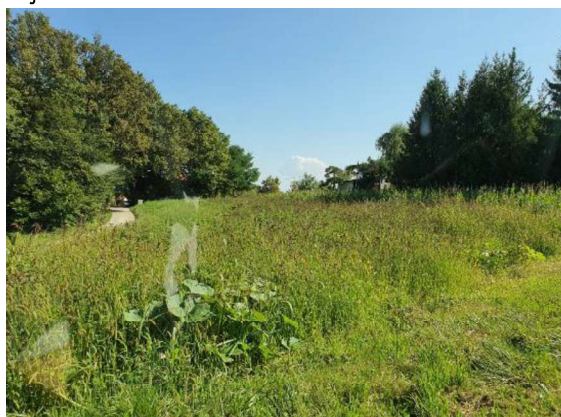




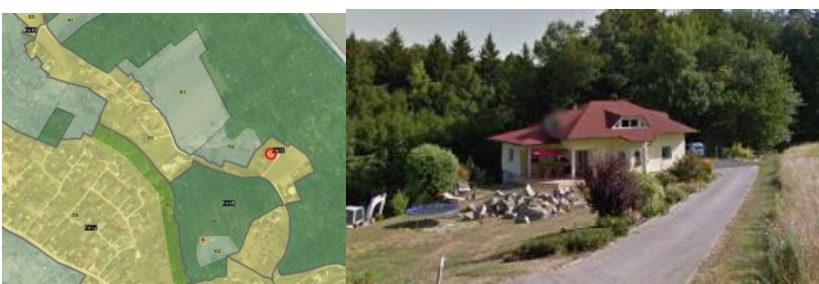
UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

### Območje 3:



Obstoječa pozidava so pretežno družinske hiše z nekaj dopolnilnimi dejavnostmi. Tipologija obstoječe pozidave v območju enote urejanja prostora in bližnji okolici je zelo raznolika, prisotna je gradnja iz več časovnih obdobj:







## 2. Opis prostorske ureditve, vključno s programom dejavnosti in rešitev glede umeščanja načrtovanih objektov in površin, ki se načrtujejo s podrobnim načrtom

### 2.1. Programska izhodišča, prostorska ureditev

Na podlagi zasebnih pobud je občina pripravila predlog zapolnitve praznih površin ob Sovretovi poti na območju stanovanjskih površin, s čimer se vzpostavi boljše organizirano naselje družinskih hiš.

OPPN ureja umeščanje stavb v skladu z namensko rabo skupaj s pripadajočimi površinami (zelene, utrjene, prometne površine). OPPN določa prostorske pogoje in rešitve za učinkovito in usklajeno delovanje območja, pogoje za priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo ter novo parcelacijo območja in bo osnova za delovanje in izvajanje posegov v prostor. Predvidena je nadgradnja obstoječe gospodarske javne infrastrukture.

Območje obdelave se nahaja na treh ločenih območjih, med obstoječo pozidavo, kjer se nahajajo še nepozidane zazidljive površine.

Velikost območja OPPN je 11.549,7 m<sup>2</sup>. Le to se sestoji iz treh med seboj ločenih (nepovezanih) območij in sicer območja 1, katerega površina znaša 4.279,6 m<sup>2</sup>, območja 2 površine 2.778,3 m<sup>2</sup> in območja 3 površine 4.491,8 m<sup>2</sup>. Območja OPPN se nahajajo znotraj podrobnejše namenske rabe z oznako SS, območja stanovanj – eno ali dvostanovanjske stavbe.

OPN v 41. členu za obravnavano območje podrobnejšo določa namensko rabo stanovanjske površine (SS), enoto urejanja prostora PA17 Ptuj – Sovretova pot in način urejanja z OPPN. OPPN obravnava del EUP PA17. Območje OPPN je opredeljeno kot območje stanovanj (S), namenjeno bivanju in spremljajočim dejavnostim, znotraj podrobnejše namenske rabe prostora S (območja stanovanj) pa kot stanovanjske površine (SS), namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi.

Konkretno OPPN ureja umestitev skupno dvanajstih prostostojećih stanovanjskih stavb na treh območjih:

- območje 1: 4 stanovanjske stavbe,
- območje 2: 4 stanovanjske stavbe in
- območje 3: 4 stanovanjske stavbe.

Okvirne velikosti gradbenih parcel so med 550 m<sup>2</sup> in 1500 m<sup>2</sup>.

Prostostoječe stanovanjske stavbe se načrtujejo v skladu z pogoji, ki so določeni v 129. členu OPN in predvidevajo umestitev mirnega stanovanjskega območja z gradnjo samostojećih eno - ali dvostanovanjskih stavb z mirnimi spremljajočimi dejavnostmi kot dopolnilnimi dejavnostmi v stanovanjskih stavbah. Na tipologijo stavb in morfologijo širšega območja se veže tudi mirujoči promet, ki se ga umešča na posamezne gradbene parcele.

Lega objektov je omejena z gradbenimi mejami. Faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ): max. 0,4; faktor izrabe gradbene parcele (FIZ); max. 0,8. Določen je faktor raščeni površin (FRP): minimalno 0,4.

Predvidena sta dva oblikovna tipa stavb:

- Tip A: tradicionalno oblikovanje s simetrično dvokapno streho z nakloni od 35° do 45° – v območjih 1 in 3,
- Tip B: sodobna stavba z ravno streho – v območjih 2 in 3.

Štirikapne strehe niso dovoljene. Kritina je opečna ali opečni podobna v temno sivi, temno rjavi ali opečni barvi. Fasade so v naravnih odtenkih barv, lahko so izdelane tudi iz naravnih oziroma naravnim podobnih materialov. Okolica objektov se zasadi z avtohtonimi travami, grmovnimi in drevesnimi vrstami.

Etažnost stavb je K + P + M oziroma K + P + 1 (glej grafično priložo list št. 5 – Urbanistični elementi). Višina pritlične etaže je lahko največ 1 m nad okoliškim terenom. Višina kolenčnega zidu pri dvokapnih strehah je lahko največ 1,4 m.

Prometna mreža zagotavlja dostopnost do posameznih zemljišč. Priključki na javno pot JP 828481 se načrtujejo v skladu s veljavnim Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste ter smernicami upravljalca ceste Mestne občine Ptuj. Že izvedeno parcelacijo je potrebno prilagoditi zahtevam po cestnem priključevanju.

Predvidena je izvedba novih dostopnih cest v posamezne enote (območje 1, območje 2) v območju OPPN z navezavo na obstoječo javno pot. Dostopne ceste bodo predvidoma v zasebni lasti in bodo opredeljene kot skupne gradbene parcele, na koncu vsake dostopne ceste se predvidi možnost obračanja za osebna vozila, kjer se opredeli območje služnosti. V obeh območjih se predvidi izvedba skupne zbiralnice in prevzemnega mesta za komunalne odpadke ob javni cesti v velikosti 3 m x 3 m. Na dostopni cesti v območju 1 je predvidena postavitvena površina za gasilska vozila.

Na celotnem območju je dovoljena gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu s pogoji določenimi v odloku.

## 2.2. Vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji

Območje OPPN se nahaja v Mestni občini Ptuj, na levem bregu Drave, na delu četrtni 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 OPPN z ožjim mestom Ptuj so območja z obstoječimi družbenimi dejavnostmi in območja za nadaljnji razvoj le-teh.

Območje OPPN se nahaja na gričevnatem delu Orešja, v bližini centra mesta. Na širšem obravnavanem območju prihaja do prepleta pozidave eno in dvostanovanjskih hiš, z gozdnimi in kmetijskimi površinami. Južno od območja poteka reka Drava, ki s svojimi naravnimi prvinami tvori prvovrstni naravni prostor.

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



Prikaz vplivov in povezav obravnavanega območja s sosednjimi območji:



### 3. Opis zasnove načrtovanih rešitev komunalne infrastrukture in načrtovanega javnega dobra ter njihovih zmogljivosti

Z OPPN bo načrtovana naslednja gospodarska javna infrastruktura:

- zasebne dostopne poti kot navezave na javno pot JP 828481 (Sovretova pot) za območji 1,2,
- navezava območja na obstoječe elektroenergetsko, vodovodno omrežje in omrežje elektronskih komunikacij,
- izvedba hidrantnega omrežja,
- navezava na kanalizacijsko omrežje.

Skupaj s postopkom priprave OPPN se izdelata elaborat ekonomike, ki za izvedbo OPPN opredeli:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo. Elaborat se izdelata v skladu s vsebino in obliko, ki je določena v Pravilniku o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3).

#### 3.1. Prometno urejanje

Po robu območja OPPN poteka obstoječa javna pot – 828481 Sovretova pot, ki se navezuje na lokalno cesto 328091 Vičava – Orešje – Čreta in preko lokalnega cestnega omrežja na regionalno cesto III. reda 1292 Maribor – Vurberk – Ptuj. Za območji 1 in 2 sta predvideni izvedbi zasebnih dostopnih cest, za območje 3 pa so predvidene navezave na javno pot s posameznimi individualnimi priključki. Zasebne dostopne ceste so zasnovane kot slepe malo prometne ceste za dvosmerni promet, z možnostjo obračanja osebnih motornih vozil na koncu ceste. Širina zasebnih dostopnih cest je 3,5 m, z bankinami 0,75 m.

Predvidena prometna ureditev zagotavlja preglednostno polje na območju skupinskih cestnih priključkov dostopnih cest (območje 1 in 2) na javno pot JP 828481, kar je prikazano v grafičnem delu OPPN, list 7 - Situacija prometne ureditve s prikazom rešitev in ukrepov za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom. Polje preglednosti je določeno za zaustavitveno razdaljo pri hitrosti 30 km/h.

Zasebne dostopne ceste zagotavljajo tudi intervencijske dostope do posameznih objektov, ne zagotavljajo pa dostopa za smetarska vozila, zaradi preprečevanja vzratne vožnje le-teh. Postavitvena površina se v skladu s Smernico SZPV 206 – Površine za gasilce ob stavbah, izdaja 02/19 za gasilsko vozilo zagotavlja znotraj območja 1, kjer je oddaljenost predvidenih (eno ali dvostanovanjskih) objektov od javne ceste večja od 50 m. Postavitvena površina mora biti ustrezno označena in minimalne velikosti 6 m x 11 m.

V nadaljevanju so prikazane možnosti obračanja osebnih vozil na koncu dostopnih cest in možnost uvoza / izvoza intervencijskih in gasilskih vozil na dostopno cesto na območju 1 in 2. Merodajni vozili v skladu z veljavnim Pravilnikom o projektiranju cest sta:

- osebni avtomobil (dolžina 4,7 m, širina 1,75 m, zunanji obračalni krog 5,8 m) in
- gasilsko vozilo (dolžina 6,8 m, širina 2,5 m, zunanji zavijalni radij 9,25 m).

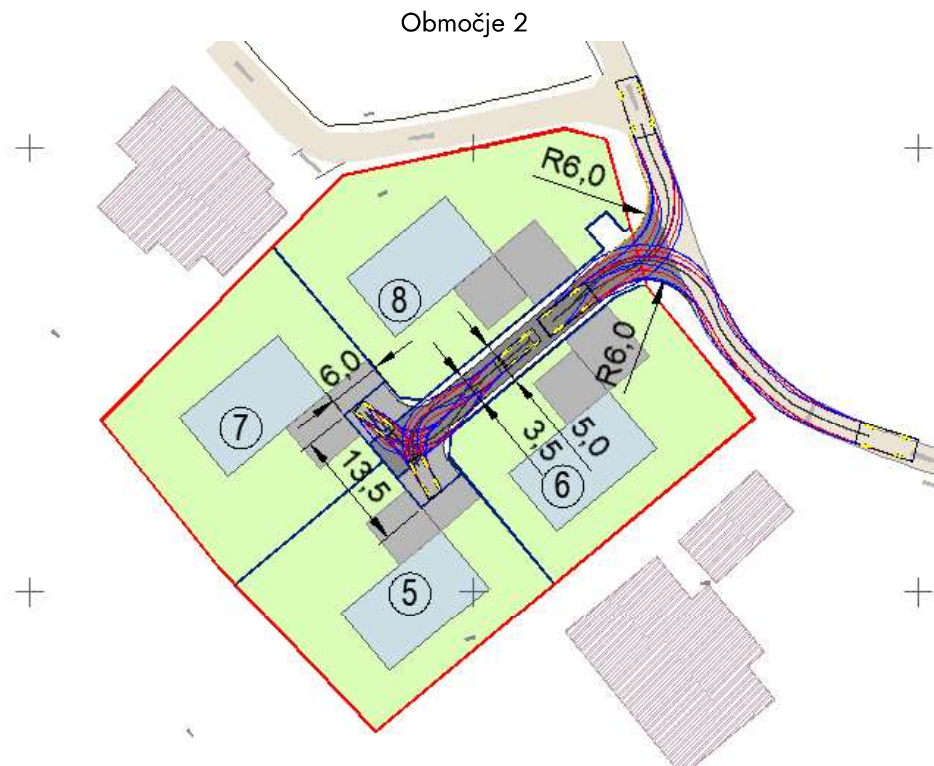
Predvideni obračališči sta zadostnih dimenzij, da omogočata obračanje osebnih vozil. Cestna priključka zagotavlja prevoznost intervencijskim in gasilskim vozilom.

Prikaz površin za obračanje osebnih vozil in možnosti uvoza intervencijskih vozil na dostopnih cestah s prikazom sledi vozila (obračališče – osebni avtomobil, priključek – gasilsko vozilo):

Območje 1







### 3.2. Vodovodno omrežje

Predvidena je priključitev vseh objektov v zazidavi na vodovodno omrežje, izvede se nadgradnja obstoječega vodovodnega omrežja v območju OPPN z navezavo na obstoječi vodovod. Predvidena je izgradnja zunanjega hidrantnega omrežja.

V okviru OPPN je potrebno predvideti dograditve oziroma obnove (zamenjave) vodovodnega cevovoda na območjih, kjer je predvidena gradnja nove prometne, komunalne ali energetske infrastrukture. Obvezno je upoštevanje določil veljavnega Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju Mestne občine Ptuj in veljavnega Tehničnega pravilnika o javnem vodovodu.

### 3.3. Kanalizacijsko omrežje

V osnovi mora biti sistem zasnovan kot ločen sistem odvodnje komunalnih odpadnih vod od meteorčnih odpadnih vod. V javno kanalizacijo komunalnih odpadnih voda je možno odvajati izključno komunalne odpadne vode.

Predvidena je priključitev vseh objektov v zazidavi na kanalizacijsko omrežje komunalnih odpadnih vod. Predvidena je nadgradnja obstoječega kanalizacijskega sistema v območju OPPN z navezavo na obstoječi kanalizacijski sistem. Javno kanalizacijsko omrežje komunalnih odpadnih vod se zaključi na Centralni čistilni napravi Ptuj.

Očiščene padavinske vode z obravnavanega območja je treba (ker ne obstaja možnost priključitve na javno padavinsko kanalizacijo) prioriteto ponikati. 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.

Odvajanje padavinskih vod s parkirišč in manipulativnih površin naj se uredi preko usedalnikov in lovilcev olj, 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).

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.

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 Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

Odvajanje čistih padavinskih voda z utrjenih površin in strešin se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinske vode pred iztokom (zelene strehe, zatravitev, travne plošče, bazeni, suhi zadrževalniki, zbiralnik deževnice...). Zbrana voda se nato lahko uporablja za zalivanje ter kot sanitarna voda.

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

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.

### 3.4. Elektroenergetsko omrežje

Predvidena je priključitev vseh objektov v območju predvidene zazidave na elektroenergetsko omrežje. Predvidena je nadgradnja elektroenergetskega omrežja v skladu s pogoji upravljalca.

V neposredni bližini obravnavanega območja predvidene gradnje so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:

- 20 kV kablovod K-778 OREŠJE 1-BELŠAK
- 0,4 kV omrežje iz transformatorske postaje T-573 OREŠJE 2-HRIB.

Ocenjena priključna moč za 12 individualnih stanovanjskih stavb znaša 55 kW v skladu s Kriteriji načrtovanja NN omrežja: študija št. 2400 (EIMV).

Priključitev stanovanjskih hiš na območju 1 je možna 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 hiš. Pridobiti je potrebno ustrezno projektno dokumentacijo ter skleniti služnostne pogodbe z lastniki zemljišča trase kjer bo potekal kabel.

Priključitev stanovanjskih hiš na območju 2 je možna z novim izvodom iz transformatorske postaje T-573 OREŠJE 2-HRIB.

Priključitev stanovanjskih hiš na območju 3 je možna iz dveh razdelilnih omar:

- 1. PS-PRMO (5176872)
- 2. PS-PRMO (SOVR.POT 50) (4253912)

PS-PRMO sta priključeni na izvod I-01 NOVO NASELJE RO iz transformatorske postaje T-573 OREŠJE 2-HRIB.

### 3.5. Plinovodno omrežje

Priključitev območja na plinovodno omrežje ni predvidena. Operater distribucijskega sistema plina na obravnavanem območju ne načrtuje širitve distribucijskega sistema, saj niso izpolnjeni ekonomski kriteriji, ki bi opravičili gradnjo plinovodnega omrežja. Najbližji odsek plinovodnega omrežja, kjer bi bila izvedljiva navezava (odsek O1B-PE90) je od obravnavanega območja oddaljen zračne linije cca. 600m.

### 3.6. Elektronske komunikacije

Predvidena je priključitev vseh objektov v območju predvidene zazidave na omrežje elektronskih komunikacij. Predvidena je izvedba omrežja elektronskih komunikacij v skladu s pogoji upravljalcev.

Na celotnem območju OPPN je predvidena nadgradnja kabelske kanalizacije in ustreznega elektronskega komunikacijskega omrežja. Pri vseh posegih je potrebno upoštevati trase obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja in predhodno pridobiti mnenje operaterja k projektnim rešitvam.

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.

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.

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

Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje se mora pred posegi ustrezno zakoličiti in po potrebi ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe elektronskega komunikacijskega omrežja ter stroške zakoličbe, zaščite in prestavitve 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.

Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvijo 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.

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

### 3.7. Ogrevanje objektov

Ogrevanje objekta bo urejeno individualno (ne bo vezano na daljinski sistem ogrevanja) in mora upoštevati energetske varčne gradnje. Objekti morajo biti projektirani v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije in veljavnimi predpisi o dopustnosti emisij snovi v zrak. Dopustni energenti so obnovljivi viri energije ter ostali viri v kombinaciji z obnovljivimi viri energije. Prezračevanje bo naravno in prisilno.

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).

### 3.8. Odpadki

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 na namene, za katere so bili prvotno izdelani.

Investitor mora zagotoviti oddajo vseh gradbenih odpadkov (tudi nevarnih) zbiralcu gradbenih odpadkov ali izvajalcu obdelave teh odpadkov.

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 eno leto.

Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah.

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.

Za območji 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 oziroma 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.

Za nemoten odvoz se uredijo zbiralnice in prevzemna mesta neposredno ob javni cesti JP 828481, ki so dostopna s smetarskim vozilom dolžine 8800mm, širine 2500 mm, višine 3300 mm, medosne razdalje vozila 4200 mm in največje dovoljene mase 18000 kg.

### 3.9. Javna razsvetljava

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

Obstoječa javna razsvetljava poteka po Sovretovi poti po desno strani, gledano iz smeri lokalne ceste Vičava – Orešje – Čreta, navzgor.

Morebitna nova javna razsvetljava, ki bo zgrajena na obravnavanem območju OPPN, se priključi na obstoječo, že zgrajeno javno razsvetljava, na najbližji kandelaber na obravnavanem območju.

V primeru dograditve javne razsvetljave na območju OPPN se za načrtovanje javne razsvetljave uporabijo priporočila Slovenskega društva za razsvetljavo PR5/2-2000, svetilke javne razsvetljave pa morajo ustrezati pogojem iz veljavne uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

Upoštevati je potrebno predpisane minimalne horizontalne in vertikalne odmike med vodi javne razsvetljave in ostalimi komunalnimi vodi.

#### 4. Rešitve za celostno ohranjanje kulturne dediščine, za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanje narave in varovanje zdravja ljudi ter za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

- **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.
- **Varstvo kulturne dediščine:** Na območju ni zavarovanih enot kulturne dediščine.
- **Varstvo vodnih virov, podtalnice, voda:**
  - Območje se nahaja v III. vodovarstvenem območju.
  - Erozijska območja - opozorilno območje - zahtevni zaščitni ukrepi.
  - Plazljivost – Območje OPPN je delno označeno z zanemarljivo, delno z zelo majhno, delno z majhno in delno s srednjo verjetnostjo pojavljanja plazov.
  - Na območju ni poplavne nevarnosti.

Predvidi se izdelava geomehanskega poročila v času projektiranja in geomehanski nadzor pri gradnji.

Predvideno je odvajanje komunalnih odpadnih vod v kanalizacijsko omrežje. Kanalizacijski sistem je v celoti načrtovan vodotesno. Vse komunalne odpadne vode so speljane v javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na Centrali čistilni napravi Ptuj.

Prečiščene padavinske vode se praviloma ponikajo preko ponikovalnic, ki naj bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti vsaj 1m nad najvišjo gladino podzemne vode. V primeru, da ponikanje na predmetni lokaciji zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa kontrolirano z razpršenim razlivanjem po terenu preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice. Pri tem mora biti odvodnja načrtovana tako, da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča ali objekti. Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z veljavno Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja in veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilniku olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrite površine vodo neprepustne, zato je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug ustrezen vodo neprepustni material.

- **Varstvo pred hrupom:** Območje se nahaja znotraj območja II. stopnje varstva pred hrupom.
- **Varstvo tal:** 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.

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

- **Varstvo zdravja:** S stališča ohranjanja kakovosti zunanjega zraka, se naj za ogrevanje in hlajenje objektov v čim večji meri uporabljajo obnovljivi viri energije (sonce, voda, zrak, idr.) ali elektrika in plin, v skladu z veljavnimi predpisi o učinkoviti rabi energije in v skladu z veljavnimi predpisi o dopustnosti emisij snovi v zrak. S stališča svetlobnega onesnaženja je treba javno razsvetljavo in zunanjo razsvetljavo objektov in prometnih površin na območju OPPN prilagoditi zahtevam veljavne Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.
- **Protipotresna gradnja:** Pri projektiranju je treba upoštevati pospešek tal ( $g$ ) = 0,100 pri povratni dobi 475 let. 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 zaklonskih v vseh novih objektih predvideti ojačitev prve plošče tako, da le-ta zdrži rušenje nanjo.
- **Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**  
Na območju OPPN veljajo zahtevni zaščitni ukrepi, kar se tiče erozije. Pred vsakim posegom je potrebno pridobiti geološko mnenje.

Območje se ne nahaja znotraj posebno ogroženih območij z vidika visoke podtalnice ali požara. Območje ni poplavno ogroženo.

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

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.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah se bo zagotavljala iz morebiti predvidenega hidrantnega omrežja, v kolikor bo izgrajeno oz. če le to ne bo predvideno, z gasilskimi vozili.

Protipožarni ukrepi bodo opredeljeni v ustreznih elaboratih in načrtih, ki bodo predmet izdelave projektne dokumentacije in ki izkazujejo zanesljivost gradnje predvidenih objektov. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.

Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve, skladno z veljavno zakonodajo.

Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko notranjih dostopnih poti, javnega cestnega omrežja in utrjenih površin. Elementi intervencijske poti in dimenzioniranje nosilne konstrukcije intervencijske poti morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, gasilskemu vozilu ipd.

Za dostop intervencijskih vozil je predvidena izvedba utrjenih dostopnih cest v območjih 1 in 2 širine najmanj 3,5 m, ki se priključujejo na javno cesto. 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. Na območje 2 gasilska vozila ne bodo dostopala, le druga intervencijska vozila (npr. reševalno vozilo, vozilo podjetja, ki distribuira elektriko, vodo).

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov energije, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukture 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.

– **Vplivno območje, varovalni pasovi**

- Varovalni pas javne poti – 828481 Sovretova pot,
- Varovalni pasovi komunalne in energetske infrastrukture (vodovod, elektro, kanalizacija, elektronske komunikacije).



## 5. Utemeljitev skladnosti z nadrejenimi prostorskimi akti in splošnimi smernicami NUP

Območje ureja Občinski prostorski načrt Mestne občine Ptuj, ki v 41. členu za obravnavano območje določa podrobnejšo namensko rabo stanovanjske površine (SS), enoto urejanja prostora PA17 in način urejanja z OPPN. Stanovanjske površine so opredeljene kot površine namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi. Načrtovana ureditev bo izpolnjevala zahteve za načrtovanje, ki so določene v OPN.

### 5.1. Usmeritve iz strateškega dela OPN:

Strateški del OPN opredeljuje naslednja izhodišča in usmeritve za razvoj poselitve, ki jim sledi OPPN (poudarjeno besedilo):

#### »7. člen

(cilji prostorskega razvoja občine)

(1) Ob upoštevanju navedenih izhodišč so splošni cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ptuj enaki ciljem prostorskega razvoja v Republiki Sloveniji in so združeni v naslednje vsebinske skupine:

1. skladen, racionalen in učinkovit prostorski razvoj,
2. **skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi z optimalno zasnovo poselitve,**
3. optimalna porazdelitev in razvoj dejavnosti v prostoru,
4. prostorske možnosti za razvojno usmerjenost pomembnejših naselij v občini, zlasti občinskega središča in oskrbnih središč,
5. dobra infrastrukturna opremljenost in povezanost infrastrukturnih omrežij,...

(2) Zaradi dosedanjega prostorskega razvoja občine ter strategije razvoja posameznih obstoječih in predvidenih dejavnosti v prostoru je občina kot prednostne, določila naslednje cilje prostorskega razvoja:

1. **zagotovitev prostorskih pogojev za širitev in umestitev površin za potrebe bivanja v občinskem središču in v ostalih naseljih, v katera bo usmerjala širitev poselitve,**
2. zagotovitev prostorskih pogojev za potrebe dejavnosti občinskega središča ter dejavnosti medobčinskega, regionalnega in nacionalnega središča,
3. zagotovitev prostorskih pogojev za širitev in razvoj obstoječih gospodarskih dejavnosti v občinskem središču – termalni in ostale oblike turizma, proizvodni obrati, gospodarska cona, transportno logistična cona,
4. zagotovitev prostorskih pogojev za širitev in razvoj obstoječih gospodarskih dejavnosti izven občinskega središča, zlasti agrarnih in dopolnilnih dejavnosti potrebnih za izboljševanje kakovosti bivanja,
5. zagotovitev prostorskih pogojev za izboljševanje stanja okolja na območju mestne občine – voda, tla, zrak, z ustreznim načrtovanjem razmestitve dejavnosti in sprotnim prilagajanjem okoljsko manj primernih dejavnosti v prostoru,
6. zagotovitev prostorskih pogojev za izgradnjo, širitev in posodabljanje okoljske infrastrukture, potrebne za izboljševanja stanja okolja in kakovosti bivanja ter zdravja ljudi v mestni občini in v njenem vplivnem območju,

7. zagotovitev prostorskih pogojev za izboljševanje, dopolnjevanje in posodabljanje ostalih infrastrukturnih omrežij v občini, zlasti delov prometnega omrežja s povečanjem prometnic, ki bodo zagotavljale dostopnost občinskega središča, z zagotovitvijo dolgoročne nemotene propustnosti prometnega omrežja med levim in desnim obrežjem reke Drave — umestitev nove premostitve reke Drave ter izboljšanje varnosti obstoječih prometnih povezav,
8. zagotavljanje prostorskih pogojev za izboljšanje, dopolnjevanje in posodabljanje medkrajevnega javnega potniškega prometa, javnega potniškega prometa na ravni občine in regije in ob izkazani potrebi zagotovitev pogojev za vzpostavitev javnega potniškega prometa v mestu in primestnih naseljih,
9. zagotovitev prostorskih pogojev za površine za mirujoči promet kot predpogojem za zmanjševanje in umiritev prometa v mestnem in ostalih naseljih in uresničitev prometne cone brez motornega prometa v SMJ ter delih mesta s povečanim številom pešcev,
10. ureditev in izgradnjo kolesarskega omrežja za potrebe kolesarjenja kot oblike trajnostne mobilnosti v območju občine, kjer prevoz s kolesom nadomešča uporabo osebne vozila (npr. prevoz na delovno mesto, v šolo, po nakupih itd.) in kot dela dopolnilne rekreacijske dejavnosti v zelenem okolju ter vzpostavitev kolesarskih povezav s kolesarskimi omrežji izven občine ter sistema pešpoti,
11. zagotovitev prostorskih pogojev za povečanje in povezovanje zelenih površin mesta kot površin s sprehajalnimi potmi, namenjenih športu, rekreaciji in oddihu na prostem ter souporabo teh poti za vsakodnevno mobilnost, ki nadomešča uporabo osebne avtomobila,
12. zagotovitev prostorskih pogojev za umestitev, razvoj in posodobitev tistih energetskega omrežij, ki izboljšujejo kakovost bivanja v intenzivnih urbanih središčih in so primernejša za ohranjanje zdravja ljudi,
13. zagotovitev prostorskih pogojev za posodabljanje in dostopnost telekomunikacijskih omrežij na celotnem območju občine,
14. zagotovitev prostorskih pogojev za umestitev državnih ureditev na območju občine (posodobitev železniškega omrežja, glavna cesta Hajdina — Ormož, plinovod M9).

## 9. člen

(prednostna območja za razvoj poselitve):

(1) Mestna občina kot prednostno območje, z intenzivnejšim razvojem poselitve s širitvami, notranjim razvojem in prenovo, opredeljuje mesto Ptuj, v katerem opredeljuje naslednja prednostna območja za razvoj posameznih dejavnosti:

1. območja za bivanje s spremljajočimi dejavnostmi - v širšem območju starega mestnega jedra ter na območjih k mestu pripojenih nekdanjih primestnih naselij in zaselkov (Breg, Brstje, Budina, Nova vas, Orešje, Rabelčja vas, Rogoznica, Spodnja Hajdina-del, Turnišče, Vičava, Žabjak,
2. območja centralnih dejavnosti za potrebe središča nacionalnega pomena regionalnega območja-v širšem območju starega mestnega jedra in ob pomembnejših vpadnicah, staro mestno jedro (širše območje Ormoške, Osojnikove, Potrčeve, Mariborske in Zagrebške ceste),

3. območja proizvodnih dejavnosti-južno od železnice na levem in desnem bregu Drave,
4. območja posebnih dejavnosti kot so turizem in podobno-območje Term, širše območje Rance in ožje območje starega mestnega jedra,
5. območja dejavnosti na zelenih površinah - šport in rekreacija širša okolica Term in Rance s Ptujskim jezerom, parkovne površine-Panorama, grad Turnišče, Ljudski vrt, pokopališča - Rogoznica, vrtičkarstvo - Ljudski vrt, druge zelene površine-obrežni pas reke Drave, gozdovi zajeti v mestno naselje
6. območja prometne infrastrukture, ki so namenjena objektom transportne infrastrukture ter objektom in napravam za odvijanje prometa-medobčinska prometna logistična cona vzhodno od Farme Draženci,
7. območja za mirujoči promet za potrebe bivanja in dejavnosti v starem mestnem jedru-ob vstopu na peš most na desnem bregu Drave, za gradom, na območju nekdanjega frančiškanskega samostana in ob minoritskem samostanu na levem bregu Drave,
8. območja energetskih in okoljskih dejavnosti - širitve obstoječih območij.

(2) Zmerni razvoj poselitve z notranjim razvojem, prenovo in manjšimi širitvami bo občina usmerjala v naselja Grajena, Podvinci in Spuhlja<sup>1</sup> v bližini mesta Ptuj, ki poleg površin za bivanje, zagotavljajo prebivalcem teh naselij tudi površine za oskrbne dejavnosti za zadovoljevanje dnevnih potreb in se razvijajo kot urbana naselja.

(3) Kot prednostna območja z manjšim razvojem, v obliki zapolnjevanja vrzeli in funkcionalnega zaokroževanja naselij v skladu z demografskimi gibanji in usmerjanjem prostorskih potreb, bo občina usmerjala v vsa ostala naselja v občini.

(4) Občina bo v območja za razvoj poselitve izven mesta Ptuj usmerjala tudi urejanje in širitev površin za šport in rekreacijo ter ostalih zelenih površin.

(5) Širitev kmetij in intenzivnih kmetijskih proizvodnih dejavnosti (farme, rastlinjaki, ribogojnice itd.), v naseljih in v območju ohranjanja poselitve, razen v mestu Ptuj, kjer farme niso dopustne, bo občina podpirala le v primerih, ko bodo za to zagotovljeni prostorski in okoljski pogoji.

(6) V prednostnih območjih za razvoj poselitve bo občina zagotavljala pogoje za trajnostno mobilnost. V območjih širitve in prenove naselij pa bo upoštevala vidik javnega potniškega prometa v smislu načrtovanja postajališč JPP z varnimi dostopi za pešce in kolesarje v povezavi z urejanjem mirujočega prometa v naseljih.«

Utemeljitev skladnosti OPPN z usmeritvami strateškega dela OPN: Predvidena ureditev s svojo zasnovo omogoča skladen razvoj večinoma že pozidanega območja ob Sovretovi poti. Zagotavlja prostorske pogoje za zapolnitev nepozidanih stavbnih zemljišč za potrebe bivanja v bližini občinskega središča. Območje OPPN se nahaja znotraj prednostnega območja za razvoj bivanja s spremljajočimi dejavnostmi – Orešje.

## 5.2. Splošni pogoji v OPN:

Izvedbeni del OPN opredeljuje naslednje splošne izvedbene pogoje za podrobnejšo namensko rabo SS – območja stanovanj, ki jim smiselno sledi predvideni OPPN:

- **Dopustne dejavnosti (43. člen):**

V 43. členu so opredeljene dopustne dejavnosti med drugim tudi za EUP z namensko rabo SS. Zraven bivanja so to še dejavnosti, ki morajo izpolnjevati naslednje dodatne pogoje:

- 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,
- površine z dopustnimi spremljajočimi in dopolnilnimi dejavnostmi morajo imeti neposreden dostop z javnih prometnih površin ob zagotavljanju prometne varnosti,
- umestitev nove dejavnosti s področja prometa, gradbeništva ali servisnih delavnic v območja SS in CU ni dopustna,
- dejavnost ne sme povzročati povečane obremenjenosti poselitve s tovrnim 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),
- pri umeščanju novih in širitvi obstoječih dopustnih dejavnosti je obvezna prostorska preveritev v projektni dokumentaciji.

- **Lega objektov in odmiki (46. člen, 59. člen):**

V 46. členu so določeni pogoji glede lege objektov, ki jim sledijo določila OPPN. Lega predvidenih objektov upošteva obstoječo razporeditev v prostoru. Predvideni stanovanjski objekti morajo biti, nad in pod terenom, od meje sosednjih parcel oddaljeni v skladu z določeno gradbeno mejo. Odmiki gradbenih mej od sosednjih zemljišč so na nekaterih delih manjši od 4 m, kar pogojuje konfiguracija terena in obstoječa parcelna struktura. Ker so predvidene stanovanjske stavbe omejene z gradbenimi mejami, so zagotovljeni ustrezni odmiki med stavbami, zadostna osončenost objektov in neovirani dostopi do vseh objektov. Prav tako je pri odmiku od parcelne meje 3 m omogočeno neovirano vzdrževanje objekta, ki se lahko izvaja brez vplivov na sosednje zemljišče. Z manjšimi odmiki od 4 m tudi ni poslabšana funkcionalnost ali obratovanje obstoječih ali predvidenih objektov, ni poslabšana kakovost bivanja in zdravje ljudi v obstoječih ali predvidenih objektih. Potrebno pa je za manjši odmik od 4 m v fazi projektiranja objekta pridobiti overjeno pisno soglasje lastnika zemljiške parcele, na katero meji.

V 59. členu so za nezahtevne in enostavne objekte, ki ne presegajo 30 m<sup>2</sup> tlorisne površine in so nižji od 3 m zaključene višine (sleme), določeni odmiki od parcelne meje sosednjega zemljišča v drugem lastništvu najmanj 1,5 m. Nezahtevni in enostavni objekti, ki so večji od navedenih velikosti in garaže kot manj zahtevni objekti do 60 m<sup>2</sup>, morajo biti od parcelne meje sosednjega zemljišča v drugem lastništvu, odmaknjeni enako kot zahtevni in manj zahtevni objekti (4 m do višine 14 m).

- **Velikost objektov (47. člen):**

V OPPN predvideni objekti po velikosti sledijo tradicionalnim oziroma kvalitetnim objektom in ureditvam v okolici. 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), kota pritličja novogradenj ob urejenem javnem prostoru mora biti na koti javnega prostora ali največ 30 cm nad koto javnega prostora. Pri posameznih objektih je dopustna gradnja kleti, če to omogočajo nagib terena, stabilnost tal, nosilnost tal ali višina podtalnice. Ostala relevantna merila in pogoji so podrobneje določeni v PIP za PNRP SS. OPPN določa najvišjo višino kote pritličja 1m nad terenom, zaradi specifičnosti območja — lege na slemenu.

- **Oblikovanje objektov (48. člen):**

Predvideno oblikovanje stavb in oblikovanje prostorskih ureditev sledita sodobnemu načinu bivanja, obstoječi stavbni strukturi na območju, obstoječim vzorcem parcelacije in omejitvam območja zaradi specifičnega oblikovanja terena.

- **Tipologija pogostih stanovanjskih stavb (49. člen):**

Na območju OPPN je predvideno oblikovanje v skladu z v OPN opredeljenima dvema tipologijama stanovanjskih stavb, glede na območje v katerem se bodo objekti nahajali:

- S1 — Starejša podeželska stanovanjska stavba — območji 1 in 3
- S3 — Sodobna stanovanjska stavba — območji 2 in 3.

Pogoji za obe tipologiji stanovanjskih stavb so v OPPN nekoliko preoblikovani glede na specifične potrebe in lokacijo predvidenih stanovanjskih stavb.

- **Ureditev okolice objektov v območjih družinskih hiš in kmetij (52. člen):**

V OPPN načrtovane rešitve povzemajo določila 52. člena glede ureditve okolice na način, da mora biti ureditev okolice zasnovana na način, da se prilagaja obstoječemu terenu in da teren zvezno prehaja na teren sosednjih parcel. Izravnavna 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, parkirnih 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. 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. 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 do višine 1,5 m.

- **Nezahtevni in enostavni objekti (59. člen):**

OPPN povzema pogoje in merila za postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov, kot so določeni v 59. členu OPN. Manjši odmiki od navedenih so dopustni s soglasjem lastnikov zemljišča v drugem lastništvu (overjena pisna izjava). Navedenemu sledijo določila OPPN.

- **Parcelacija stavbnih zemljišč (60. člen):**

Predvidene velikosti gradbenih parcel so med 550 m<sup>2</sup> in 1.500 m<sup>2</sup>, v 60. členu OPN je določena minimalna velikost parcele za družinsko hišo brez dodatnih objektov za izvajanje dejavnosti v urbanih naseljih najmanj 500 m<sup>2</sup>.

Predvidene velikosti in oblike parcel zagotavljajo možnost postavitve pomožnih objektov k osnovnemu objektu, ureditev parkirnih prostorov, manipulativnih in zelenih površin, intervencijske dostope in površine za gasilska in druga reševalna vozila, potrebne odmike ali požarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje parcele in primerne površine za vzdrževanje objektov.

- **Prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in priključevanje na GJI (61. – 69. člen):**

OPN predvideva priključitev objektov na vsa osnovna javna infrastrukturna omrežja, ki na območju obstajajo. Padavinske vode se ponika v okviru gradbene parcele ali odvaja razpršeno po terenu v skladu s predpisi s področja varstva okolja. Padavinske vode se odvaja z zadrževanjem, tako da se zmanjša hipni odtok padavin z urbanih površin. V OPPN je predvidena priključitev objektov na vodovodno, elektroenergetsko in kanalizacijsko omrežje ter omrežje elektronskih komunikacij, predvidena je priključitev zemljišč na javno cesto, predvidena so zbiralnice in prevzemna mesta za komunalne odpadke, kar je skladno z določili OPN.

- **Gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž (51. in 72. člen):**

V OPPN je prevideno zagotavljanje 2 parkirnih mest na stanovanjsko enoto. Manipulacijske površine ob parkiriščih so načrtovane tako, da je onemogočeno vzvratno vključevanje vozil na javno cesto. Tlorisna površina garaže za družinsko hišo ne sme presegati 60 m<sup>2</sup>. Parkirna mesta so lahko odkrita ali urejena pod nadstrešnico. Parkirna mesta se lahko uredijo tudi v kletni ali pritlični etaži stanovanjskega objekta ali v samostojni garaži.

Način umestitve površin za mirujoč promet izhaja iz tipologije prostostojećih stanovanjskih stavb s pripadajočimi gradbenimi parcelami, na katerih so predvidena parkirna mesta za potrebe posameznih objektov. Ker z OPPN iz razlogov navedenih v 22. odstavku 129. člena OPN ni predvidena organizirana stanovanjska gradnja dvojčkov, vrstnih hiš ali vila blokov, pri kateri bi se lahko zagotovile skupne gradbene parcele za mirujoči promet, mirujočega prometa ni možno koncentrirati na robu vsakega območja čim bližje k dovozu z javne ceste JP 828481, ampak so za vsako stanovanjsko hišo predvidene parkirne površine na lastni gradbeni parceli.

- **Erozijska in plazljiva območja (93. in 94. člen):**

V OPPN je predvidena izdelava geomehanskega poročila v fazi projektiranja in geomehanski nadzor pri gradnji.



### 5.3. Podrobnejši pogoji v OPN za PNRP SS – območja stanovanj

Za območja stanovanj SS – eno ali dvostanovanjske stavbe so v 98. členu OPN opredeljena naslednja merila in pogoji (relevantni deli člena so poudarjeni):

»(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja stanovanj z eno- ali dvostanovanjskimi stavbami, namenjenimi bivanju, brez ali s spremljajočimi dejavnostmi, občina ureja naslednje EUP in dele EUP:

1. BT13, BT18, BT19, BT20, BT24 v četrtni skupnosti Breg-Turnišče,
2. CE26, CE28 v četrtni skupnosti Center,
3. JE19, JE22, JE24 v četrtni skupnosti Jezero,
4. LV01, LV02, LV05 (vrstne hiše), LV08 (vila bloki), LV17, LV18, LV22 v četrtni skupnosti Ljudski vrt,
5. PA02, PA04, PA08, PA09, PA11, PA14, PA16, **PA17** v četrtni skupnosti Panorama,
6. RO01, RO04, RO09, RO11, RO18 v četrtni skupnosti Rogoznica,
7. KV02 v RPE naselju Krčevina pri Vurberku.

(2) Namenska raba prostora na površinah z oznako SS v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot območja stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba prostora kot območja stanovanj (S), namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim, znotraj podrobnejše namenske rabe prostora S (območja stanovanj) pa kot stanovanjske površine (SS), namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi.

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je **dopustno graditi stanovanjske objekte**, tudi objekte za občasno ali stalno bivanje ostarelih oseb, otrok, študentov in drugih socialnih skupin ter varstvo otrok, nestanovanjske objekte in gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 1, **ter nezahtevne in enostavne objekte za lastno rabo in ostale objekte določene v Prilogi 2.**

(4) **Dopustne spremljajoče dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, namenjenih bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi, so poslovne dejavnosti trgovine ter mirne storitvene dejavnosti (razen vzdrževanja in popravila motornih vozil), gostinstva in turizma, kulture, vzgoje in izobraževanja, razvedrila, športa in rekreacije ter druge dejavnosti, ki ne generirajo večjega tovarnega niti večjega osebnega prometa (površina prostorov za dejavnost v stanovanjskem objektu do 100 m<sup>2</sup> ali kot samostojni objekt), če so izpolnjeni naslednji pogoji:**

1. dovolj velika gradbena parcela, ki zagotavlja potrebne površine za uporabo stavbe vključno z zadostnimi parkirnimi površinami (vendar ne več kot 10 parkirnih mest) za potrebe stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev,
2. neposredna navezanost gradbene parcele na javno cestno omrežje,
3. nova dejavnost ne sme poslabšati kakovosti bivanja in bivalnega okolja (povečana stopnja hrupa in drugih emisij, glede na obstoječe obremenitve, ni dopustna),
4. poslovne dejavnosti so dopustne v pritličju stavb; dejavnosti, kot so pisarne, osebne storitve, ambulate, trgovine na drobno, izobraževanje, varstvo otrok, varstvo starejših oseb, varstveni center in podobno pa so dopustne tudi v drugih etažah ali kot samostojne stavbe,
5. v stanovanjskih stavbah je dopustna tudi ureditev turističnih nastanitvenih zmogljivosti (turističnih sob in apartmajev) kot dopolnilnih dejavnosti v lastni stanovanjski stavbi (oddajanje sob).

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri stanovanjski gradnji v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena mora upoštevati naslednje pogoje:

1. **dopusten faktor zazidanosti (razmerje med zazidanim delom parcele in celo parcelo) pri stanovanjskih in drugih stavbah je do vrednosti 0,4, dopustno pa je povečanje do vrednosti 0,6, če so zagotovljeni pogoji o odmikih, legi, varnosti dostopa in drugi pogoji, ki vplivajo na kakovost bivanja in zdravje ljudi,**
2. **dopusten faktor izrabe parcele namenjene gradnji (razmerje med bruto tlorisno površino vseh etaž nad terenom in celotno površino parcele, namenjene gradnji) pri stanovanjskih in drugih stavbah do vrednosti 0,8 z možnostjo povečanja do 1,2 (povečanje je odvisno od povečave faktorja zazidanosti),**
3. **pri dopustnih spremljajočih dejavnostih je dopustno odstopanje od teh vrednosti v skladu s tehničnimi zahtevami posameznih dejavnosti.**

(6) Po tipologiji zazidave stavb so dopustne prostostoječe stavbe, razviti tlorisi, stavbe v nizu, po tipologiji namembnosti in oblikovanja pa stavbe tipa **S1, S2 (le obstoječe), S3, S4, S8, N1, N2**, skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del. Pri objektih tipa S2 je dopustna le legalizacija, rekonstrukcija in dozidava obstoječega v okviru dopustnih gabaritov. Za potrebe dejavnosti je dopustna gradnja oziroma sprememba namembnosti enega objekta iste vrste.

(7) 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 določeni v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

(8) Pri ostalih prostorskih izvedbenih pogojih je potrebno upoštevati skupne prostorske izvedbene pogoje.

Utemeljitev skladnosti OPPN s podrobnejšimi pogoji OPN za PNRP SS: Predvideni OPPN načrtuje zgoščevanje obstoječe pozidave družinskih hiš z možnostjo umeščanja spremljajočih dejavnosti pod pogoji, določenimi v 98. členu OPN. Dopusten faktor zazidanosti in predvidene tipologije stavb sledita določbam 98. člena OPN.



#### 5.4. Merila in pogoji za pripravo OPPN

Za pripravo obravnavanega OPPN so v OPN opredeljena naslednja merila in pogoji, ki so smiselno upoštevani v OPPN (relevantni deli členov so poudarjeni):

»123. člen

(splošni pogoji za pripravo OPPN)

(1) Za območje, ki se ureja z OPPN, se pripravi po en OPPN ali tudi več OPPN, pri čemer se zagotovi, da posamezen OPPN vključuje prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto, vključno s predvidenimi zelenimi površinami in GJI ter da dinamika priprave posameznih OPPN zagotavlja smiselno etapnost prostorskih ureditev.

(2) Če se izdelava OPPN samo za del območja, za katerega je predvidena izdelava OPPN, se pripravijo strokovne podlage za celotno območje OPPN, s katerimi se predvidijo celovite rešitve GJI za celotno območje.

(3) PNRP in poteki GJI na območju OPPN, ki so prikazani v grafičnih prikazih tega OPN, je v fazi priprave OPPN dopustno prilagoditi podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu, optimizaciji rešitev ter ureditvam dostopov in infrastrukture. Meje OPPN je dopustno spremeniti, če se v strokovnih podlagah ugotovi utemeljena potreba po spremembi meje OPPN. Z vsakim novim OPPN je dopustno prekriti in razveljaviti veljavni OPPN ali njegov del, ki ureja območje.

(4) Na območju OPPN za stanovanjsko gradnjo je potrebno zagotoviti ureditev javnih in poljavnih površin za zelenice, parke, igrišča, otroška igrišča in podobno v obsegu najmanj 15 % celotne površine OPPN.

(5) Na območju OPPN za stanovanjsko gradnjo je v fazi priprave dopustno določiti, da je del ali celotno območje urejanja čisto stanovanjsko območje v skladu s predpisi o varstvu pred hrupom, če so pri načrtovanju upoštevani urbanistični, arhitekturni in tehnični ukrepi varstva pred hrupom.

(6) FI, FZ, DZP se v OPPN računajo na območja posameznih EUP, ali na območje OPPN, če je to manjše od EUP. V izračunu se ne upoštevajo državne ceste in občinske ceste tipov LC, LG, LZ in LK.

(7) Nezazidana stavbna zemljišča na območju predvidenega OPPN morajo lastniki parcel do pričetka izvajanja OPPN vzdrževati v urejenem stanju. Do pričetka izvajanja OPPN je dopustna začasna sprememba dejanske rabe, ki ne sme biti funkcionalno ali vizualno moteča za celotno območje.

(8) Na območjih, na katerih je skladno s tem odlokom predvidena izdelava OPPN, se izdelajo strokovne podlage in predvidijo prostorske rešitve na način, da prispevajo k izboljšanju življenjskih pogojev, cestnega in drugega infrastrukturnega omrežja ter opremljenosti prostora z družbeno infrastrukturo in javnim prostorom v obstoječih naseljih, v katerih se načrtujejo.

(9) Določila tega člena odloka veljajo tudi za spremembe in dopolnitve veljavnih OPPN.

(10) Na območjih veljavnih OPPN so v grafičnih prikazih tega OPN okvirno (informativno) prikazane prevladujoče PNRP. Za dovoljevanje posegov v prostor se uporabljajo določila veljavnega OPPN.

(11) Kriteriji za določanje prostorskih ureditev, za katere bo občina začela postopek priprave in sprejema OPPN, kljub temu, da območje ni posebej navedeno v 41. členu tega odloka, so določeni v nadaljevanju odloka.

(12) Enako so v nadaljevanju odloka določeni kriteriji za območja, za katere občina mora pričeti postopek priprave in sprejema OPPN, kljub temu, da to območje ni posebej navedeno v 41. členu tega odloka.

(13) V postopku priprave in sprejemanja OPPN mora načrtovalec pridobiti natančne podatke o poteku tras obstoječih vodov gospodarske javne infrastrukture ter jih upoštevati pri pripravi OPPN.

#### 129. člen

(dodatna merila in pogoji za pripravo OPPN po EUP)

(22) V EUP PA17 Ptuj – Sovretova pot je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi SS potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovo umestitve mirnega stanovanjskega območja z gradnjo samostojnih eno - ali dvostanovanjskih stavb z mirnimi spremljajočimi dejavnostmi kot dopolnilnimi dejavnostmi v stanovanjskih stavbah,
2. izhodiščno namensko rabo, določeno v območju, ki jo je dopustno v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladiti s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje:
  - a. mora upoštevati tehnične predpise za gradnjo dopustnih objektov in ureditev, ki urejajo stanovanjsko gradnjo in gradnjo za spremljajoče dejavnosti,
  - b. prometna mreža mora zagotavljati skrajšano dostopnost do prometnic višjega razreda in dostopnost za težji tovorni promet (potrben v času gradnje),
  - c. območje predstavlja slemensko poselitveno potezo s severozahodne strani do naselja Ptuj po razglednem hrbtu Panorame,
4. že izvedeno parcelacijo je potrebno prilagoditi načrtovanemu cestnemu omrežju,
5. v območju je potrebno zagotoviti skupne zelene površine za prostočasne dejavnosti in druženje ter razgledne površine,
6. višina objektov in zasaditev mora izhajati iz višine obstoječih stanovanjskih objektov in ureditev v območju,
7. novo pozidavo je potrebno funkcionalno povezati z obstoječo obcestno slemensko gradnjo,
8. navezavo na potrebno GJI, zlasti na prometno, ter povečanja zmogljivosti prometnic in ostale GJI na potrebne načrtovane dejavnosti in objektov,
9. vplivi načrtovane dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
10. površine z velikim nagibom terena, ki niso primerne za pozidavo, je potrebno izločiti iz idejne zasnove pozidave,
11. v območju je potrebno pri načrtovanju upoštevati nevarnost pojavljanja pobočnih premikov in plazljivost terena,
12. varovalne in varstvene režime in omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine in voda.«

Utemeljitev skladnosti OPPN z merili in pogoji za pripravo OPPN, ki so opredeljeni v OPN: Za potrebe priprave OPPN so bile izdelane strokovne podlage za celotno območje EUP PA17. Izdelana je bila idejna zasnova umestitve stanovanjskega območja za gradnjo samostojnih eno - ali dvostanovanjskih stavb z mirnimi spremljajočimi dejavnostmi kot dopolnilnimi dejavnostmi v stanovanjskih stavbah, ki upošteva ustrezno

urbanistično in arhitektonsko oblikovanje. Pri pripravi strokovne podlage je bila narejena prostorska preveritev možnosti ureditve celotnega območja EUP, pri kateri se je izkazalo, da je potencialno možna izgradnja do okoli 28 družinskih hiš. Območje je že zelo pozidano in leži na zelo razgibanem terenu, zato so možnosti novogradenj omejene. Preverjena so bila nepozidana zemljišča, do katerih je možno urediti dostop, in na katerih je potencialno možna gradnja. Prostorska preveritev izkazuje, da v OPPN predvidene rešitve ne ovirajo nadaljnjega razvoja preostalih nepozidanih stavbnih zemljišč znotraj EUP.

Ureditve v OPPN sledijo pogojem glede predvidene parcelacije, višine predvidenih objektov, navezave na GJL, vplivov na okolje, varovalnih režimov in omejitev prostora.

Iz usmeritev za izdelavo OPPN na obravnavanem območju izhaja, da bi bilo treba zagotoviti ureditev javnih in poljavnih površin za zelenice, parke, igrišča, otroška igrišča in podobno v obsegu najmanj 15% celotne površine OPPN, kar glede na konfiguracijo terena in obstoječo strukturo parcel ni realno za realizacijo. V oddaljenosti cca 1,5 km od območja OPPN se nahajajo otroško igrišče, športno igrišče in arheološki park Panorama. Območje OPPN neposredno meji na gozdne površine, ki dajejo možnost uporabe v rekreacijske namene.

Kot izhaja iz 22. odstavka 129.člena OPN, je v EUP PA 17, katere del obravnava predmetni OPPN, predvidena umestitev mirnega stanovanjskega območja z gradnjo samostojnih eno- ali dvostanovanjskih stavb. To pomeni, da že OPN določa, kakšna tipologija stavb je na območju OPPN dopustna in je z OPPN ni mogoče spremeniti. Iz tega ozira tukaj ni dopustno predvideti tipologije dvojčkov, kratkih nizov vrstnih hiš ali vila blokov, ampak le prostostojne eno- ali dvostanovanjske stavbe.

Na tipologijo stanovanjskih stavb se veže tudi predvidena parcelacija in z njo ureditev mirujočega prometa. Tako v OPPN vsaki prostostojni stanovanjski pripada ena gradbena parcela, na kateri so predvidene površine za parkiranje. Ker z OPPN iz zgoraj navedenih razlogov ni predvidena organizirana stanovanjska gradnja dvojčkov, vrstnih hiš ali vila blokov, pri kateri bi se lahko zagotovile skupne gradbene parcele za mirujoči promet, mirujočega prometa ni možno koncentrirati na robu vsakega območja čim bližje k dovozu z javne ceste JP 828481, ampak so za vsako stanovanjsko hišo predvidene parkirne površine na lastni gradbeni parceli.

## 5.5. Skladnost s temeljnimi pravili ZUreP-3, splošnimi smernicami s področja poselitve (SS) in pravili Prostorskega reda Slovenije (PRS)

Pri pripravi OPPN so upoštevana temeljna pravila urejanja prostora v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US – v nadaljevanju ZUreP-3), Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 – v nadaljevanju PRS) in Splošne smernice s področja razvoja poselitve (29. januar 2013 – v nadaljevanju SS), predvsem glede:

- **racionalne rabe prostora** (21. člen ZUrep-3 in 23. člen PRS): predvidena pozidava je umeščena v prostor kot zapolnitev obstoječe pretežno stanovanjske pozidave z namenom višje pozidanosti in izkoriščenosti stavbnega zemljišča. Ustrezno razmerje med zelenimi in pozidanimi površinami se zagotavlja z omejitvijo velikosti objektov, ki so lahko umeščeni na predvideno parcelo;
- **prepoznavnost naselij in krajine** (22. člen ZUrep-3), **zagotavljanja kakovostne prostorske strukture** (23. člen PRS) **ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora** (točka 2.3 SS) – predvidena je umestitev objektov nizke etažnosti K+P+M ali K+P+1 z omejeno tlorisno velikostjo, predpisanim minimalnim tlorisnim razmerjem stranic in oblikovanjem osnovnih strešin v skladu s tradicionalno tipologijo (dvokapna streha z naklonom 35 – 45 stopinj) na območju tradicionalno oblikovanih objektov. Na območju, kjer se v bližini nahajajo sodobno oblikovani objekti, se to oblikovanje povzame z namenom ustvarjanja identitete posameznih sklopov in strukturiranja prostora. S predvideno ureditvijo se varuje podoba in merilo naselja, morfološke značilnosti območja, prepoznavnost funkcionalne enote naselja;
- **notranjega razvoja naselja in poselitvenih območij** (27. člen ZUrep-3, 26. člen PRS, točki 2.2.1 in 2.2.2.1 SS) – predvidena gradnja predvideva zapolnitev med obstoječo pozidavo širšega, morfološko in funkcionalno zaokroženega območja, ustrezno izkoriščenost zemljišč in priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo, vzpostavljeno je uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami. Zagotavlja se ustrezna razmestitev dejavnosti, stanovanj in infrastrukture v omrežju naselij ter zadostne komunalno opremljene površine za bivanje. Zagotavlja se urbani razvoj s koncentracijo stanovanjske gradnje v neposredni bližini centra mesta;
- **načrtovanja gospodarske javne infrastrukture** (34. člen ZUrep-3 in 39. in 100. člen PRS) – vsa poglavitna komunalna in energetska infrastruktura, na katero je predvideno priključevanje, se nahaja v bližini območja OPPN, oz. poteka preko njega, omogočeno je priključevanje na prometno omrežje, elektro kanalizacijsko in vodovodno omrežje ter omrežje elektronskih komunikacij;
- **meril za načrtovanje gradbenih parcel** (39. člen ZUrep-3) – gradbene parcele so določene v velikosti, primerni za gradnjo individualnih stanovanjskih stavb in omogočajo oblikovanje v skladu z obstoječo tipologijo območja in omogočajo nadaljevanje obstoječega vzorca poselitve. Omogočeno je priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo in dostop do zemljišč. Odmiki med stavbami so predvideni na način, da je omogočeno vzdrževanje objektov in zagotavljanje ustrezne požarne varnosti. Zagotovljene so dovolj velike zunanje bivalne površine in površine za mirujoč promet;
- **pravil za načrtovanje območij stanovanj** (32. člen PRS) – v obravnavanem primeru gre za zapolnitev obstoječega stanovanjskega območja, ki je od občinskega središča oddaljeno cca 2,5 km, do katerega

je vzpostavljena primerna prometna povezava, na katere najbolj prometnem delu so urejene površine za pešce. V občinskem središču so zagotovljene ustrezne storitve (trgovina, pošta...) in družbena infrastruktura (vrtec, šola, občinski urad...);

- **pravil za načrtovanje grajene strukture** (87. – 94. člen PRS) – določena so oblikovna in funkcionalna merila s pogoji za urejanje, tipologija zazidave, regulacijske črte (gradbena meja), višinska regulacija, oblikovanje streh. Določene so okvirne velikosti gradbenih parcel in najmanjši odmiki od sosednjih zemljišč. V OPPN bosta določena faktor zazidanosti in faktor izrabe;
- **pravil za načrtovanje in graditev enostavnih objektov** (98. člen PRS) – dopustna je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov skladno s predpisi, ki urejajo razvrščanje objektov, v OPPN so določeni pogoji za načrtovanje le-teh (dopustni objekti, oblikovanje, lega,...);
- **usmeritev za načrtovanje stanovanj** (točka 2.4.3.1 SS):  
Načrtuje se ureditev, ki zagotavlja komunalno opremljene površine za stanovanjsko gradnjo, povezanost območja v večje stanovanjsko območje, z načrtovanjem posamične stanovanjske gradnje se zapolnjuje proste površine znotraj naselja.

## 6. Nosilci urejanja prostora

1. **Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev**  
Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (za področje prostorskega razvoja)
2. **Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave**  
Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor (za področje voda)
3. **Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo**  
Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana (za področja okolja, podnebnih sprememb, energetike in trajnostne mobilnosti)
4. **Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino**  
Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana (za področje varstva kulturne dediščine)
5. **Ministrstvo za infrastrukturo**  
Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana (za področje državnih cest)
6. **Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko**  
Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana (za področje obrambe)
7. **Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje**  
Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana (za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom)
8. **Ministrstvo za zdravje**  
Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana (za področje javnega zdravja)
9. **Ministrstvo za digitalno preobrazbo**  
Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana (za področje javnih komunikacijskih omrežij)
10. **Telekom Slovenije d.d.**  
Titova cesta 38, 2000 Maribor (za področje elektronskih komunikacij)
11. **United Fiber, fiksna infrastruktura, d.o.o.**  
Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana-Črnuče (za področje elektronskih komunikacij)
12. **Elektro Maribor d.d.**  
Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor (za področje oskrbe z električno energijo)
13. **Komunalno podjetje Ptuj d.d.**  
Puhova ulica 10, 2250 Ptuj (za področje oskrbe z vodo ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda)

**14. Javne službe Ptuj d.o.o.**

Ulica heroja Lacka 3, 2250 Ptuj (za področje javne razsvetljave ter ravnanja z odpadki)

**15. Adriaplin d.o.o.**

Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana (za področje oskrbe s plinom)

**16. Mestna občina Ptuj, Oddelek za gospodarske dejavnosti**

Mestni trg 1, 2250 Ptuj (za področje prometa in občinske ceste)



## 7. Analiza mnenj k osnutku in mnenj k predlogu OPPN

	NOSILEC UREJANJA PROSTORA	Mnenje k osnutku	Mnenje k osnutku ver.2	opombe
1.	Ministrstvo za naravne vire in prostor Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana (za področje prostorskega razvoja)	Dopis Številka: 35034-209/2024- 2560-4 Datum: 27.3.2025	/	Ministrstvo ne bo podajalo usmeritev in mnenj s področja prostorskega razvoja k OPPN .
2.	Ministrstvo za naravne vire in prostor Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor (za področje voda)	Številka: 35024-234/2024-3 Datum: 10.3.2025	Številka: 35024-115/2024-2 Datum: 11.7.2025	Pozitivno mnenje k osnutku ver. 1 in k osnutki ver. 2.
3.	Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana (za področja okolja, podnebnih sprememb, energetike in trajnostne mobilnosti)	Številka: 350-242/2024/6 Datum: 22.1.2025  Dopolnilno mnenje: Številka: 350-242/2024/12 Datum: 15.4.2025	Številka: 350-242/2024/18 Datum: 27.8.2025	Podane usmeritve za korekcije posameznih členov, ki obravnavajo področja zraka, svetlobnega onesnaževanja, tal, odpadkov – upoštevano. Podane usmeritve za: - izogibanje tipologiji samostojnih enodružinskih hiš, predlaga se tipologija dvojčkov, vrstnih hiš ali vila blokov – ni upoštevano: nadrejeni prostorski akt (OPN) za obravnavano območje sanacije razpršene poselitve dopušča gradnjo eno- ali dvostanovanjskih stavb, gre za zapolnjevanje obstoječega pretežno že pozidanega območja, ki je pozidano s prostostoječimi družinskimi hišami. Velikost in oblika obravnavanih zemljišč skupaj s konfiguracijo terena niso primerni za umeščanje bolj zgoščene pozidave na območje OPPN - predvidi naj se varna in udobna peš ter kolesarska povezava do najbližjega avtobusnega postajališča – ni upoštevano: Občinska

				<p>cesta JP 828481 ni vključena v območje OPPN tako, da njena rekonstrukcija skupaj z razširitvijo za potrebe izvedbe peš in kolesarske poti ni obravnavana v tem OPPN.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- koncentracija mirujočega prometa na robu vsakega od treh območij — ni upoštevano, glede na obstoječo tipologijo pozidave in glede na to, da gre pri OPPN za zapolnjevanje nepozidanih zemljišč, se ohranja koncept urejanja mirujočega prometa na posameznih parcelah.</li> </ul> <p>Kot izhaja iz 22. odstavka 129.člena OPN, je v EUP PA 17, katere del obravnava predmetni OPPN, predvidena umestitev mirnega stanovanjskega območja z gradnjo samostojnih eno- ali dvostanovanjskih stavb. To pomeni, da že OPN določa, kakšna tipologija stavb je na območju OPPN dopustna in je z OPPN ni mogoče spremeniti. Iz tega ozira tukaj ni dopustno predvideti tipologije dvojčkov, kratkih nizov vrstnih hiš ali vila blokov, ampak le prostostoječe eno- ali dvostanovanjske stavbe.</p> <p>Na tipologijo stanovanjskih stavb se veže tudi predvidena parcelacija in z njo ureditev mirujočega prometa. Tako v OPPN vsaki prostostoječi stanovanjski pripada ena gradbena parcela, na kateri so predvidene površine za parkiranje. Ker z OPPN iz zgoraj navedenih razlogov ni predvidena organizirana stanovanjska gradnja dvojčkov, vrstnih hiš ali vila blokov, pri kateri bi se lahko zagotovile skupne gradbene parcele za mirujoči promet, mirujočega prometa ni možno koncentrirati na robu vsakega območja čim bližje k dovozu z javne ceste JP 828481, ampak so za vsako stanovanjsko hišo predvidene parkirne površine na lastni gradbeni parceli.</p> <p>Podano pozitivno mnenje k osnutku ver. 2.</p>
--	--	--	--	--

4.	<b>Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino</b> Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana (za področje varstva kulturne dediščine)	Številka: 35012-146/2024-3340-3 Datum: 14.1.2025	/	Pozitivno mnenje k osnutku ver. 1.
5.	<b>Ministrstvo za infrastrukturo</b> Tržaška cesta 19, 1535 Ljubljana (za področje državnih cest)	Številka: 350-364/2024/6-02411700 Datum: 16.1.2025	/	Pozitivno mnenje k osnutku ver. 1.
6.	<b>Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko</b> Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana (za področje obrambe)	Številka: 350-34/2025-3 Datum: 25.03.2025	/	Pozitivno mnenje k osnutku ver. 1.
7.	<b>Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje</b> Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana (za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom)	Številka: 350-236/2024-3 - DGZR Datum: 18.12.2024	Številka: 350-236/2024-7 - DGZR Datum: 16.07.2025	Pozitivno mnenje k osnutku ver. 1 in k osnutku ver. 2.
8.	<b>Ministrstvo za zdravje</b> Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana (za področje javnega zdravja)	Številka: 350-81/2024-4 Datum: 18.12.2024	Številka: 350-81/2024-2711-8 Datum: 17.7.2025	<p>Pozitivno mnenje k osnutku ver.1, v skladu z zahtevami nosilca urejanja prostora se je v ver. 2 dopolnil naslov poglavja št. VI v tekstualnem delu, tako da se glasi: VI. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanje narave in varovanje zdravja ljudi.</p> <p>Podano pozitivno mnenje k osnutku ver. 2.</p>

9.	<b>Ministrstvo za digitalno preobrazbo</b> Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana (za področje javnih komunikacijskih omrežij)	Številka: 350-136/2024-3150-2 Datum: 6.1.2025	/	Podane usmeritve iz obstoječe zakonodaje v zvezi z javnimi komunikacijskimi omrežji — upoštevano.
10.	<b>Telekom Slovenije d.d., Operativa TKO</b> <b>vzhodna Slovenija</b> Titova cesta 38, 2000 Maribor (za področje elektronskih komunikacij)	Številka: 139484-MB/8438-IV Datum: 6.3.2025	Številka: 146536-MB/11841-IV Datum: 16.7.2025	Usmeritve za načrtovanje omrežja elektronskih komunikacij — upoštevano.  Podano pozitivno mnenje k osnutku ver. 2.
11.	<b>United Fiber, fiksna infrastruktura, d.o.o.</b> Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana - Črnuče (za področje elektronskih komunikacij)	Številka: 732/01-DM Datum: 24.12.2024	Številka: 703/01-DM Datum: 10.07.2025	Usmeritve za načrtovanje omrežja elektronskih komunikacij — upoštevano.  Podano pozitivno mnenje k osnutku ver. 2.
12.	<b>Elektro Maribor d.d.</b> Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor (za področje oskrbe z električno energijo)	Številka.: 3901-59/2024-2 Datum: 13.3.2025	Številka.: 4279 (3902-48/2025-2) Datum: 25.8.2025	Usmeritve za načrtovanje elektroenergetskega omrežja — upoštevano.  Podano pozitivno mnenje k osnutku ver. 2.
13.	<b>Komunalno podjetje Ptuj d.d.</b> Puhova ulica 10, 2250 Ptuj (za področje oskrbe z vodo ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda)	Številka: 808-JV/2024 Datum: 13.12.2024	Številka: 472-JV/2025 Datum: 30.06.2025	Usmeritve za načrtovanje vodovodnega in kanalizacijskega omrežja — upoštevano.  Podano pozitivno mnenje k osnutku ver. 2.
14.	<b>Javne službe Ptuj d.o.o.</b> Ulica heroja Lacka 3, 2250 Ptuj (za področje javne razsvetljave, za področje ravnanja z odpadki)	Številka: 2024-PB-17/12 (JR) EV-6/2024 (odpadki) Datum: 17.12.2024	Številka: 2025-PB-16/9 Datum: 16.9.2025 (JR) Številka: GU-2025/5 Datum: 17.9.2025 (odpadki)	Usmeritve za načrtovanje ravnanja z odpadki in načrtovanje javne razsvetljave — upoštevano.  Podani pozitivni mnenji k osnutku ver. 2.
15.	<b>Adriaplin d.o.o.</b> Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana	Številka: 32/25-AC	/	Pozitivno mnenje k osnutku ver. 1.





projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

	(za področje oskrbe v plinom)	Datum: 7.1.2025		
16.	Mestna občina Ptuj, Oddelek za gospodarske dejavnosti Mestni trg 1, 2250 Ptuj (za področje prometa in občinske ceste)	Številka: Sl. 3009/2025 Datum: 11.4.2025	Številka: Sl. 3009/2025 Datum: 14.8.2025	Usmeritve za načrtovanje prometnega omrežja – upoštevano. Podano pozitivno mnenje k osnutku ver. 2.



**D. Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja**



UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

## E. Sklep o pripravi OPPN

## F. Strokovne podlage

- Strokovna podlaga za pripravo OPPN za del enote urejanja prostora PA17 Ptuj — Sovretova pot, št. 21 - OPPN — 07, marec 2024, izdelovalec Umarh d.o.o.
- Geodetski načrt št. GEO-079/2022, februar 2022, izdelal GEOinformatika geodetske storitve, Tadej Srdinšek s.p.



## **G. Mnenja nosilcev urejanja prostora**

- mnenja k osnutku ver. 1 (december 2024)

- mnenja k osnutku ver. 2 (junij 2025)



UMARH

projektiranje | urbanizem | inženiring | svetovanje

## ~~H. Poročilo o sodelovanju z javnostjo~~



## I. Povzetek za javnost



## J. Elaborat ekonomike