



**MESTNA OBČINA PTUJ**  
**MESTNI SVET**

---

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 - skl. US, 76/14 - odl. US in 14/15 - ZUUJFO in 61/17 - ZureP-2) in 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št 9/07) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na 26. seji, dne 24. 5. 2021, sprejel

**ODLOK**

**o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora (EUP) CE23 Ptuj – ob Osojnikovi cesti - severno in za del EUP CE21 ob Potrčevi cesti severno od CE23**

**I. UVODNE DOLOČBE**

**1. člen**

(predmet odloka)

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) - v nadaljevanju: OPN), sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora (EUP) CE23 Ptuj – ob Osojnikovi cesti - severno in za del EUP CE21 ob Potrčevi cesti severno od CE23 (v nadaljevanju: OPPN), ki ga je izdelalo podjetje OSA arhitekti d. o. o., Strma ulica 13, 2000 Maribor s številko projekta 16 - 213, maj 2021.

**2. člen**

(sestavni del podrobnega načrta)

(1) S tem odlokom se določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe prostorske ureditve, odstopanja od načrtovanih rešitev ter obveznosti investitorja.

(2) Sestavljen je iz naslednjih delov:

**A) BESEDILO**

1. Obrazložitev odloka
2. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
3. Smernice in mnenja k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu

**B) KARTOGRAFSKI DEL**

---

(1) V območju se predvidi izgradnja sledečih objektov:

- niz A: izgradnja poslovnega objekta ali poslovno trgovskega objekta z ureditvijo parkirnih prostorov v podzemni garaži in na terenu ter zelenih površin,
- niz B: izgradnja več stanovanjskih objektov z ureditvijo parkirnih prostorov v podzemni garaži in na terenu in zelenih površin,
- niz C: izgradnja več stanovanjskih objektov z ureditvijo parkirnih prostorov v podzemni garaži in / ali na terenu in zelenih površin.

(2) **Niz A** je lociran vzporedno z Osojnikovo cesto, **niz B** je lociran v notranjosti območja, vzporeden z nizom A, **niz C** je lociran vzporedno s Potrčevo cesto. Natančna lega in oznaka objektov je razvidna iz grafičnih prilog OPPN.

#### **6. člen**

(pogoji za izrabo območja)

V območju OPPN je opredeljena naslednja raba zemljišč:

- zemljišča na območju prostorskih ureditev povezanih z gradnjo stavb s pripadajočimi objekti in funkcionalnim zemljiščem, namenska raba se opredeli za bivanje, trgovino, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, zaščite in reševanja, izobraževalne dejavnosti, zdravstvene, kulturne, razvedrilne dejavnost.

#### **7. člen**

(urbanistične omejitve)

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

- **gradbena linija** je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad (fasadni poudarki in podobno);
- **gradbena meja** je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost;
- **maksimalna etažnost** je oznaka, ki podaja največje število etaž novogradenj in se izraža kot oznaka kleti, pritličja in števila nadstropij nad njimi, upošteva se običajna višina etaže bruto 3,00 m;
- **namembnost objekta** je oznaka objekta z barvno šrafuro,
- **FZ** – dopusten faktor zazidanosti, je razmerje med tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž vseh objektov nad terenom in površino gradbene parcele.
- **FIZ** – dopusten faktor izrabe zemljišča, je razmerje med BTP objektov nad terenom in celotno velikostjo gradbene parcele.

### **IV. MERILA IN POGOJI ZA NAČRTOVANJE PROSTORSKE UREDITVE**

#### **8. člen**

(vrste posegov in dopustnih dejavnosti)

- (1) Do začetka izvajanja prostorskih ureditev oziroma posameznih etap, določenih v 34. členu tega odloka, je na območju OPPN iz 3. člena tega odloka dovoljena obstoječa raba zemljišč.
- (2) Dejavnosti se v območju OPPN locirajo skladno s podrobnejšo namensko rabo – osrednje območje centralnih dejavnosti. Namembnost objektov je skladna z 6. členom tega odloka.

### **V. FUNKCIONALNA IN OBLIKOVNA MERILA TER POGOJI**

#### **9. člen**

Parkirna mesta za stanovalce so urejena v podzemni garaži, ali na zunanjih površinah, ki so v lasti investitorja. Število parkirnih mest se dimenzionira glede na dejavnost, ki bo umeščena v objekt v času projektiranja objekta.

Vsa zunanja parkirna mesta so lahko pokrita z nadstrešnico.

Na območju niza C je dovoljena gradnja opornih zidov. V skladu z določili 2. točke 51. člena OPN je dopustna gradnja višjega podpornega zidu v primerih, ko geomehanska oziroma geološka presoja pokaže nevarnost rušenja ali plazjenja terena.

(4) Za celotno območje veljajo sledeči urbanistični parametri:

- Faktor pozidanosti zemljišča (FZ): max 0,5; dopustno je povečanje te vrednosti, če so zagotovljeni pogoji o odmikih, legi, varnosti dostopa in drugi pogoji, ki vplivajo na kakovost bivanja in zdravje ljudi ali je takšno povečanje posledica obstoječe pozidave ali zasnove pozidave, ki nadaljuje tradicionalni tip strjene pozidave.
- Faktor izrabe zemljišča (FIZ); max 2,0 z možnostjo povečanja; ko je to povečanje posledic povečanja faktorja zazidanosti ali obstoječega stanja.
- Potrebno je zagotoviti minimalno 15 % javnih in poljavnih površin.

#### **10. člen**

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

- (1) Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.
- (2) Dovoljena je postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.
- (3) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,5 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.
- (4) Postavitve ograj je dovoljena in ni obvezna. Ograje okoli parcel so lahko kovinske, žičnate, obsajene z zelenjem. Višina ograj je max. 1,5 m, izjema so ograje okrog objektov z oskrbovanimi stanovanji, ki so lahko tudi višje. Postavitve ograj in drugih objektov v križiščih ali ob cestah ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višina in izvedba ograj ob priključkih dovoznih poti na glavno cesto, mora biti takšna, da omogoča preglednost v križišču in varno priključevanje in ne višja kot 1,5 m.
- (5) Poleg rednih vzdrževalnih del in investicijskih vzdrževalnih del so dovoljene tudi:
  - rekonstrukcije objektov in naprav,
  - sprememba namembnosti.
- (6) Na območju OPPN se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi, ki urejajo cestno infrastrukturo.

## **VI. OBLIKOVANJE ODPRTEGA PROSTORA**

#### **11. člen**

(pogoji za zunanjo ureditev)

- (1) Na območju urejanja je potrebno skladno s četrtem odstavkom 123. člena Odloka o OPN zagotoviti ureditev javnih in poljavnih površin za zelenice, parke, igrišča, otroška igrišča in podobno v obsegu najmanj 15 % celotne površine OPPN.
- (2) Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste.
- (3) Na območju OPPN ni dovoljeno umeščanje vrtičkov.

DEJAVNOST	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST (PM)
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce
1220 Poslovne in upravne stavbe	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m <sup>2</sup> BTP)	2 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina od 200,00 do 500,00 m <sup>2</sup> BTP)	2 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (trgovina z ne prehrabnimi izdelki)	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center, večnamenski trgovsko-zabaviščni center nad 500,00 m <sup>2</sup> )	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	2 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta

- (3) V skladu z določili 8. točke 59. člena OPN je možno graditi nadstreške v nizu za potrebe parkiranja ob večstanovanjski stavbi, vendar največ za 10 osebnih vozil. V primeru večjih potreb je dopustna postavitev več enotno oblikovanih nadstreškov ob osnovni večstanovanjski stavbi.

## VIII. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

### 14. člen

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

- (1) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvedeta skladno s smernicami in strokovnimi podlagami, ki so sestavni del OPPN, ter skladno z geološko-hidrološkimi razmerami območja.
- (2) Trase vodov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra se medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih in grajenih struktur ter se med gradnjo ustrezno zaščitijo.
- (3) Pred gradnjo se obstoječa gospodarska javna infrastruktura zakoliči na kraju samem.
- (4) Gradnja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra poteka usklajeno.
- (5) Pri umeščanju lokacij in dimenzioniranju zbiralnih mest za komunalne odpadke je potrebno upoštevati določila Odloka o načinu opravljanja obveznih občinskih gospodarskih javnih služb ravnanja s komunalnimi odpadki v Mestni občini Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/17).
- (6) Ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra je razvidna iz grafičnega dela OPPN - list št. 5 - Situacija komunalne in energetske infrastrukture.

### 15. člen

(vodovod)

ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, ki morajo ustrezati standardu (SIST EN 858-2) ter speljano v zadrževalnik/ponikovalnik (niz A, B) ali lokalne ponikovalnike (objekti v nizu C).

- (3) Za območje OPPN so bile izdelane Strokovne podlage z rešitev odvodnje površinskih voda iz območja EUP CE 23 Ptuj – ob Osojnikovi cesti – severno in za del EUP CE 21 ob Potrčevi cesti severno od CE 23, izdelovalca DHD d. o. o., datum marec 2020. Osnovne usmeritve je potrebno upoštevati pri zasnovi rešitev odvodnjavanja površinskih voda.
- (4) Gradnja objektov v območju OPPN je možna v več zaporednih fazah, ki so vezane na urejanje problematike zalednih voda in izgradnje nove meteorne kanalizacije:
  - v 1. fazi je možna gradnja objektov le ob višje ležeči Potrčevi ulici (niz C);
  - v 2. fazi je potrebno urediti sanacijo zalednih voda, ki prihajajo iz območja Ljudskega vrta;
  - v 3. fazi je možna gradnja objektov ob Osojnikovi (niz A) in notranjosti območja (niz B) – šele po izgradnji meteorne kanalizacije in ponikovalnika, ki bo ustrezno rešila odvodnjo meteornih voda na širšem območju.

## 18. člen

(elektroenergetski vodi)

- (1) Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti na Elektro Maribor. Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov ter naročiti zakoličbo kablov.
- (2) Za območje obdelave je bila izdelana Strokovna podlaga št. 106/20-PT-SP izdelovalca Elektro Maribor d.d.. Predmet te strokovne podlage je ureditev EEO 0,4 – 20 kV na predmetnem območju in sicer:
  - Izgradnja nove montažne betonske transformatorske postaje, TP 20/0,4 kV; 1x1000 kVA; tip TPR-Cv; TSN Maribor. Izvedba vključitve predvidene TP v srednje napetostno (SN) 20 kV in nizkonapetostno (NN) 0,4 kV omrežje. Predvidena TP 20/0,4 kV bo montažna betonska transformatorska postaja, TP 20/0,4 kV; 1x1000 kVA; tip TPR-Cv; TSN Maribor. Transformatorska postaja tega tipa je namenjena oskrbi porabnikov z električno energijo v elektro distribuciji in industriji. Transformatorska postaja bo izdelana iz montažnih armirano betonskih elementov, po konstrukciji bo popolnoma montažno - demontažna. Vsi montažni armirano betonski elementi bodo izvedeni v kovinskih kalupih, gladke površine, vodo nepropustne izvedbe in odporni proti mrazu. Transformatorska postaja bo podkletena. Pod nosilno talno ploščo je predviden kabelski prostor, globine 90 cm. Pod transformatorskim prostorom bosta nameščena montažni betonski koriti za prestrezanje morebitno razlite hladilne in izolacijske tekočine. Koriti bosta izvedeni v olje tesni izvedbi ter dimenzionirani za zajetje celotne količine hladilne in izolacijske tekočine distribucijskega transformatorja moči 1000 kVA. Tloris transformatorske postaje znaša 4,14 m × 3,21 m. Višina postaje je 2,79 m nad terenom. Objekt je pritličen.
  - Ureditev SN 20KV omrežja: Predvidena TP 20/0,4 kV bo v SN 20 kV omrežje vključena (uzankana) z dvema novima SN 20 kV kablovodom, in sicer: 20 kV kablovodom 3 x NA2XS(F)2Y 1 x 150 RM/25 12/24 kV (od predvidene TP 20/0,4 kV do točke "A" (v obstoječ 20 kV kablovod k-797)) in 20 kV kablovodom 3 x NA2XS(F)2Y 1 x 150 RM/25 12/24 kV (od predvidene TP 20/0,4 kV do obstoječe TP Osojnikova (t-645)).
  - Izvedba nizkonapetostnega (NN) 0,4 kV razvoda do predvidenih objektov: potrebno je predvideno transformatorsko postajo TP 20/0,4 kV vključiti v nizkonapetostno (NN) 0,4 kV omrežje. Predvidena je izvedba nizkonapetostnega (NN) 0,4 kV razvoda iz predvidene TP 20/0,4. Za predviden NN razvod bodo uporabljeni aluminijasti kabli tipa NA2XY, ki se lahko polaga na prostem, v kabelskih ceveh in kanalih, tam kjer ni pričakovati večjih mehanskih poškodb kabla zaradi delovanja okolice.
- (3) Električne inštalacije v novih objektih bodo morale izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekti morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Priključno merilne omarice morajo biti nameščene tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števecv in morajo biti pod ključem sistemskega operaterja distribucijskega omrežja.

energetske infrastrukture«. Na območju predvidenega voda toplovodnega ogrevanja, je možno ogrevanje samo preko sistema daljinskega ogrevanja.

(2) Od točke konca predvidenega toplovodnega omrežja (prikaz v grafičnih prilogah) bo urejeno individualno ali skupno ogrevanje z upoštevanjem energetske varčne gradnje. Vrste energentov, ki so dopustne, so: plin kot najprimernejši energent, toplotne črpalke zrak/voda, obnovljivi viri energije. Prezračevanje bo naravno in delno lahko tudi prisilno, ali v celoti prisilno.

(3) V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko sistema voda – voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, kar je treba izvesti vrtino, si bo moral investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote skladno z veljavnim Zakonom o vodah ter vodno soglasje.

(4) Dovoljena je postavitve sončnih kolektorjev na strehe predvidenih objektov.

## **IX. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO**

### **22. člen** (parcelacija)

(1) Parcelacija se izvede skladno s prikazom območja OPPN z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v grafičnem delu OPPN na listu št. 7 – Načrt parcelacije. Predlagane površine parcel so evidenčne. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

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

(3) Obstoječa parcelacija se po potrebi lahko preoblikuje: parcele se lahko združujejo, razdružujejo.

## **X. VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN VAROVANJE NARAVE**

### **23. člen** (ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Območje OPPN leži znotraj enote nepremične kulturne dediščine Ptuj – Arheološko najdišče Levi Breg (9155), ki je z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 35/1989), razglašeno za kulturni spomenik lokalnega pomena.

(2) Pred izgradnjo območja je potrebno znotraj okvira zemeljsko – gradbenih posegov (vključno z območji ureditve javne infrastrukture), opraviti predhodne arheološke raziskave, s katerimi se arheološke ostaline nadzorovano odstranijo (arheološka izkopavanja).

(3) Na izdelano projektno dokumentacijo izgradnje bo zavod za varstvo kulturne dediščine OE Maribor na zahtevo investitorja oziroma njihovega pooblaščenega projektanta, v fazi pridobivanja projektnih pogojev oziroma mnenja, izdelal specifikacijo potrebnih arheoloških raziskav, na podlagi katere bo investitor gradnje zbral ponudbe izvajalcev arheoloških raziskav.

(4) Stroške arheoloških raziskav znotraj območja kulturnega spomenika, ki jih izvede ustrezní izvajalec arheoloških raziskav je v skladu s 34. členom ZVKD-1 (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11, 30/11 - odl. US, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 - ZNOrg), dolžan kriti investitor zemeljsko – gradbenega posega, zaradi katerega so arheološke raziskave potrebne.

- (5) Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve.
- (6) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko notranjih dostopnih cest, cestnega priključka na državno cesto in površin za odstavo vozil. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.

## **XII. VAROVANJE OKOLJA**

### **27. člen** (varstvo tal)

- (1) Posegi v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je prizadeta čim manjša površina tal. Pri gradnji se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi. Površine, ki so bile v času gradnje razgaljene, se ponovno zatravijo oziroma zasadijo.
- (2) V projektni dokumentaciji se določi način uporabe rodovitnega dela prsti. Prst se odstrani in odloži tako, da se ohranita njena rodovitnost in količina.
- (3) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, in takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu. S teh površin se prepreči odtekanje vode v vodne površine in na kmetijske obdelovalne površine.

### **28. člen** (varstvo pred hrupom)

Območje OPPN se nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Zagotovi se vse ukrepe, da z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju predpisane mejne vrednosti kazalcev hrupa ne bodo presežene.

### **29. člen** (varstvo zraka)

- (1) Območje OPPN se nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.
- (2) 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 materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
  - preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala,

### **30. člen** (varovanje voda)

- (1) Za območje OPPN so bile izdelane Strokovne podlage z rešitev odvodnje površinskih voda iz območja EUP CE23 Ptuj – ob Osojnikovi cesti – severno in za del EUP CE 21 ob Potrčevi cesti severno od CE 23, izdelovalca DHD d. o. o., datum marec 2020. Osnovne usmeritve je potrebno upoštevati pri zasnovi rešitev odvodnjavanja površinskih voda.
- (2) Predmetna lokacija se nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode z oznako VVO III.
- (3) Za zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in meteornih voda je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo to področje.

### **XIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

#### **34. člen**

(etapnost izvedbe podrobnega načrta)

- (1) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah.
- (2) V 1. fazi je možna gradnja objektov le ob višje ležeči Potrčevi ulici (niz C).
- (3) Pred gradnjo objektov je potrebno v 2. fazi urediti sanacijo zalednih voda. 3. fazi je možna gradnja objektov ob Osojnikovi ulici (niz A) in notranjosti območja (niz B) – šele po izgradnji meteorne kanalizacije in ponikovalnika, ki bosta ustrezno rešila odvodnjo meteornih voda na širšem območju.
- (4) Stavbe se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne, pri čemer mora biti vsaka etapa funkcionalno zaključena celota.

### **XIV. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

#### **35. člen**

(organizacija gradbišč)

- (1) Za potrebe gradbišča se kar največ 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 postavitve izključno posameznega svetila za varovanje.
- (3) Med gradnjo se zagotovi:
  - ukrepe za preprečevanje onesnaženja in uničenja naravnih površin ter zmanjšanja potencialnih emisij (brezhibna gradbena mehanizacija);
  - odlaganje gradbenih odpadkov in gradbenega materiala ali parkiranje gradbene mehanizacije se ne načrtuje na območjih naravovarstveno pomembnejših habitatnih tipov;
  - 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:
  - zemeljski material deponirati izven območja vodotokov;
  - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih;
  - gradnjo organizirati tako, da ne bo prihajalo do oviranega pretoka v vodotokih ali zadrževanja zalednih voda ob večjih nalivih.

#### **36. člen**

(razmejitev, izročitev in prevzem)

- (1) Investitor načrtovanih ureditev pripravi ustrezne razmejitve ter preda potrebno dokumentacijo vsem upravljavcem ter poskrbi za primopredajo vseh objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra.
- (2) Po končani gradnji in uspešno opravljenem tehničnem pregledu so upravljavci javne gospodarske infrastrukture dolžni le-to brezplačno prevzeti v upravljanje in vzdrževanje.



- (3) Dopustno je preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel v večje ali manjše skladno s potrebami investitorjev.
- (4) Dopustno je preoblikovanje površin za dostavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno s potrebami investitorjev. Natančnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji.
- (5) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi druga križanja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, ki niso določena s tem odlokom.
- (6) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega člena.
- (7) Dopustne so delne 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) Dopustna je fazna gradnja, vsaka faza mora obsegati funkcionalno zaključeno celoto.

## XVII. KONČNE DOLOČBE

### 39. člen

(dostopnost podrobnega načrta)

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

### 40. člen

(nadzor)

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

### 41. člen

(pričetek veljavnosti)

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

Številka: 3505-20/2016

Datum: 24. 5. 2021



Nuška Gajšek  
županja