

**Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj- neuradno prečiščeno besedilo (2)**  
**Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/2015, 8/2016, 1/2017****Datum objave:** 05.01.2017**Datum začetka veljavnosti:** 20.01.2017

Na podlagi 52. člena [Zakona o prostorskem načrtovanju](#) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, (106/10 - popravek), 43/11 - ZKZ-C, 57/12 - ZPNačrt-B, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12 - ZPNačrt-C, 35/13 - skl. US, 76/14 - odl. US in 14/15 - ZUUJFO) in 12. člena [Statuta Mestne občine Ptuj](#) (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na 10. seji, dne 21. 9. 2015, sprejel

**O D L O K**  
**o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj****SPLOŠNE DOLOČBE****1. člen**  
**(predmet odloka)**

S tem odlokom Mestna občina Ptuj sprejme Občinski prostorski načrt Mestne občine Ptuj.

**2. člen**  
**(vsebina odloka)**

(1) Občinski prostorski načrt Mestne občine Ptuj (v nadaljevanju: OPN) vsebuje strateški in izvedbeni del.

(2) Strateški del določa:

1. izhodišča in cilje prostorskega razvoja občine,
2. zasnovo prostorskega razvoja občine,
3. zasnovo gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena,
4. zasnovo poselitve z območji naselij, razpršene poselitve in razpršene gradnje,
5. usmeritve za prostorski razvoj občine.

(3) Izvedbeni del določa:

1. enote urejanja prostora in namensko rabo,
2. skupne prostorske izvedbene pogoje,
3. podrobnejše prostorske izvedbene pogoje po EUP in namenski rabi prostora,
4. prostorske izvedbene pogoje za območja, za katera je predvidena izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov.

(4) OPN vsebuje tekstualni in grafični del. Izdelan je v digitalni in analogni obliki.

(5) Tekstualni del OPN vsebuje besedilo odloka.

(6) Grafični del vsebuje kartografsko gradivo strateškega in izvedbenega dela.

1. Kartografsko gradivo strateškega dela vsebuje:
2. zasnova prostorskega razvoja (M 1 : 50.000),
3. zasnova gospodarske javne infrastrukture (M 1 : 50.000),
4. usmeritve za razvoj poselitve ter sanacijo razpršene gradnje in razpršene poselitve (M 1 : 50.000),
5. usmeritve za razvoj v krajini (M 1 : 50.000),
6. usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč (M 1 : 50.000).

Kartografsko gradivo izvedbenega dela vsebuje:

1. pregledna karta Mestne občine Ptuj z razdelitvijo na liste (M 1 : 50.000),
2. pregledna karta Mestne občine Ptuj s prikazom osnovne namenske rabe in ključnih omrežij gospodarske javne infrastrukture (M 1 : 50.000),
3. prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev (M 1 : 5.000),
4. prikaz območij enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture (M 1 : 5.000).

(7) Obvezne priloge vsebujejo:

1. izvleček iz hierarhično višjih aktov (SPRS, PRS, DPA; pomen kratic je določen v naslednjem členu), prikaz stanja prostora,
2. strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve v OPN,
3. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
4. obrazložitev in utemeljitev OPN,
5. povzetek za javnost,
6. okoljsko poročilo.

### 3. člen (pomen kratic, uporabljenih v odloku)

(1) Kratice, uporabljene v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- BTP bruto tlorisna površina objekta,
- DPA državni prostorski akt,
- CPVO celovita presoja vplivov na okolje (v tem postopku je potrebno izdelati okoljsko poročilo),
- ČN čistilna naprava,
- DPN državni prostorski načrt,
- DZP delež zelenih površin,
- EO enostavni objekt,
- EPO ekološko pomembno območje,
- EUP enota urejanja prostora,
- FI faktor izrabe gradbene parcele,
- FZ faktor zazidanosti gradbene parcele,
- GJI gospodarska javna infrastruktura,
- K klet,
- KD kulturna dediščina,
- KS kulturni spomenik - zavarovan s predpisom,
- LN lokacijski načrt (občinski podrobnejši prostorski akt po predpisih iz leta 1984 ali 2002),
- M mansarda (prostori z ravnim ali poševnim stropom (v BTP se upošteva del s svetlo višino višjo od 1,60 m),
- N nadstropje,
- NATURA posebno varstveno območje Nature 2000 varovano v skladu s predpisi,
- NO nezahtevni objekt,
- NV naravna vrednota,
- OLN/DLN občinski ali državni lokacijski načrt kot podrobnejši načrt po predpisih iz leta 2002,
- ONRP osnovna namenska raba prostora,
- OP okoljsko poročilo,
- OPA občinski prostorski akt,
- OPN občinski prostorski načrt,
- OPPN občinski podrobni prostorski načrt,
- OPPNp občinski podrobni prostorski načrt-predviden,
- P pritličje,
- p neizkoriščeno podstrešje,
- PIP prostorski izvedbeni pogoji,
- PM parkirno mesto,
- PNRP podrobnejša namenska raba prostora,
- PRS Prostorski red Slovenije,
- Q100 poplavno območje stoletnih vod-katastrofalne poplave,
- RPE register prostorskih enot,
- SMJ staro mestno jedro naselja Ptuj,
- SP strokovna podlaga za celotno ali del območja občine oz. ureditve na tem območju,
- SPRS Strategija prostorskega razvoja Slovenije,
- UN urbanistični načrt kot strokovna podlaga po veljavnih predpisih,
- URN ureditveni načrt kot občinski podrobnejši prostorski načrt po predpisih iz leta 1984,
- VVO vodovarstveno območje v skladu s predpisi,
- ZN zazidalni načrt kot občinski podrobnejši prostorski načrt po predpisih iz leta 1984.

(2) Poleg navedenih kratic se v odloku uporabljajo tudi kratice za osnovno in podrobnejšo namensko rabo prostora ter za posamezne varovalne in varstvene prostorske elemente, ki so navedeni v prostorskih ali drugih predpisih.

### 4. člen (pomen izrazov, uporabljenih v odloku)

(1) Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

1. **Avtobusna postaja** je prostor določen za sprejem in odpravo avtobusov, ki mora imeti pokrite perone, urejene za varno vstopanje in izstopanje potnikov, prostore za zadrževanje potnikov in voznega osebja, za hrambo prtljage, elektronski medij za informacije o voznih redih ali tablo z objavo izvlečkov iz voznih redov, mesta za prodajo vozovnic, sanitarije ter prometni urad in s predpisi določeno opremo.
2. **Avtobusno postajališče** je posebej zgrajena in označena prometna površina določena za postanek avtobusov, ki omogoča varno vstopanje oziroma izstopanje potnikov.
3. **Avtohton**: prvoten, domač, nastal na kraju, kjer se pojavlja; izviren, samonikel (npr. avtohtone drevesne vrste, avtohtona tipologija objektov, avtohtoni poselitveni vzorec, avtohtona gradnja).
4. **Bruto tlorisna površina stavbe (BTP)** je vsota vseh etažnih površin (vključno z zidovi), ki so nad nivojem terena in pod njim (s svetlo višino 1,60 m in več), ali v skladu z dodatno opisanimi določili samo nad nivojem

terena ali samo pod njim.

5. **Dopolnilna gradnja je** gradnja objekta v vrzeli med obstoječimi zakonito zgrajenimi objekti in na njenih robovih, če ta gradnja predstavlja funkcijsko ali oblikovno zaokroževanje naselja.
6. **Dopolnilna dejavnost** na kmetijah je dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi o vrstah, obsegu in pogojih za opravljanje dopolnilnih dejavnosti na kmetijah.
7. **Dovoljenje s področja graditve objektov** je dovoljenje za gradnjo objekta, uporabo objekta ali izvedbo del, ki niso gradnja.
8. **Dozidava objekta** je povečanje objekta s povečanjem površine objekta do največ 50 % BTP.
9. **Drugi posegi v prostor** vključujejo zunanjo ureditev objekta, vodnogospodarske ureditve, izkoriščanje rudnin, melioracije in ostale agrarne operacije na zemljiščih, ureditev in vzdrževanje odprtih površin vključno z urejanjem zelenih površin in drevoredov, odkopavanje in nasipavanje zemljišč, ki vplivajo na uporabo zemljišč, objektov in naprav v sosesčini (ureditev gozdnih cest, poljskih cest, dostopov), ureditev dostopov za funkcionalno ovirane osebe, ureditev parkirnih površin, ureditve za lastne potrebe in druge posege v fizične strukture na terenu in pod njim, ki niso namenjeni graditvi objektov.
10. **Drevored** je linijska zasaditev več kot petih dreves.
11. **Dvojček** sestavljata dve družinski hiši enakih gabaritov, ki se gradita sočasno ob skupni parcelni meji brez medsebojnega odmika in se stikata tako, da oblikujeta povezano prostostoječo hišo z ločenima vhodoma in ločenima parcelama za gradnjo.
12. **Enkratne ustvarjene sestavine prostora** so pomensko izstopajoči objekti ali prostorske ureditve (objekti družbene infrastrukture, pomenska vozlišča za javni potniški promet ali javni odprti prostori).
13. **Enostavni objekt** je konstrukcijsko nezahteven objekt, ki ne potrebuje posebnega statičnega in gradbenotehničnega preverjanja, ni namenjen prebivanju in ni objekt z vplivi na okolje.
14. **Eno ali dvostanovanjska stavba** je prosto stoječ objekt z enim ali dvema stanovanjema.
15. **Enota urejanja prostora (EUP)** je območje z enotnimi značilnostmi prostora, združljivimi obstoječimi ali načrtovanimi dejavnostmi v prostoru, opredeljeno namensko rabo in prostorskimi izvedbenimi pogoji, tudi dopustno izrabo prostora, ki so opredeljeni v veljavnem ali bodo natančneje opredeljeni v načrtovanem prostorskem dokumentu za urejanje enote kot pravni podlagi za poseganje v prostor.
16. **Etaža** je prostor med dvema vodoravnima ploščama v stavbi s primerno višino za izvajanje dejavnosti ali bivanje, tudi klet (K), pritličje (P) in mansarda (M).
17. **Faktor izrabe parcele namenjene gradnji (FI)** je razmerje med BTP objektov nad terenom in celotno površino gradbene parcele.
18. **Faktor zazidanosti parcele namenjene gradnji (FZ)** je razmerje med tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž vseh objektov nad terenom in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji se ne upoštevajo balkoni, napušči, nadstreški nad vhodom ipd.
19. **Gospodarska cona** je večje območje koncentracije obrtno storitvenih in proizvodnih dejavnosti ter skladiščnih, prometnih, trgovskih, poslovnih, komunalnih in energetske ter drugih združljivih dejavnosti brez bivanja.
20. **Gospodarska javna infrastruktura (GJI)** so objekti in/ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z veljavnimi predpisi ter drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Gospodarska javna infrastruktura se deli na okoljsko, energetske, telekomunikacijsko in prometno infrastrukturo.
21. **Gospodarsko poslopje** je nestanovanjska stavba na kmetiji.
22. **Gradbena parcela** pomeni zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma, na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.
23. **Gradbeno inženirski objekt** je objekt namenjen zadovoljevanju tistih človekovih materialnih potreb in duhovnih potreb ter interesov, ki niso prebivanje ali opravljanje dejavnosti v stavbah.
24. **Gradnja** je izvedba gradbenih in drugih del in obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta in odstranitev objekta.
25. **Gradnja novega objekta** je izvedba del, s katerimi se zgradi nov objekt oziroma se objekt dozida ali nadzida in zaradi katerih se bistveno spremeni njegov zunanji videz.
26. **Grajeno območje kmetije** je zemljišče, na katerem stojijo stanovanjske stavbe in gospodarska poslopja, zgrajeni v skladu s predpisi o gradnji objektov.
27. **Javna površina** je površina, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so javna cesta (ulica, trg ipd.), javna tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska in podobna površina.
28. **Javno cestno omrežje** je omrežje sestavljeno iz kategoriziranih javnih (državnih in občinskih) cest in ostalih javnih površin namenjenih prometu, ki se prosto uporabljajo v skladu z določbami veljavnih prometnih predpisov.
29. **Javno vodovodno omrežje** je namenjeno oskrbi prebivalstva s pitno vodo in za sanitarne potrebe, zagotavljanju požarne varnosti, tehnološkim potrebam ter javni rabi.
30. **Kakovost prostora** je stanje prostora ali njegovega dela, ki odraža skladnost prostorskih struktur in vrednot družbe.
31. **Kakovostne prostorske strukture** so skladni sestavi naravnih in ustvarjenih sestavin prostora, zlasti pomembni za identiteto in prepoznavno vrednost prostora, ki tvorijo značilne oblike in vzorce v prostoru, na primer značilne vedute naselij ali posameznih objektov, značilne kulturne krajine ali posamezne vzorce.
32. **Klet (K)** je del stavbe, katere prostori se nahajajo od pritličja navzdol.
33. **Kolenčni zid** je nadzidava stavbe med zadnjo horizontalno ploščo in strešno konstrukcijo (zidno lego).

34. **Legalizacija** je postopek pridobitve upravnega dovoljenja za nedovoljeno gradnjo (nelegalno, neskladno in nevarno gradnjo) pod pogojem, da se ta uskladi s splošnimi veljavnimi predpisi in določbami tega odloka.
35. **Manj zahtevni objekti** so objekti, ki niso uvrščeni med zahtevne, nezahtevne in enostavne objekte.
36. **Mansarda (M)** je del stavbe, katere prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno, praviloma dvokapno streho.
37. **Mestosluzhne dejavnosti** so dejavnosti, ki omogočajo funkcioniranje mesta in so potrebne za oskrbo mesta (n pr. storitve in oskrbe dejavnosti, dejavnosti povezane z omrežji in napravami GJI mesta, družbene javne dejavnosti mesta v celoti ali deli teh dejavnosti, ki so nastali in so namenjeni le prebivalcem mesta).
38. **Mestotvorne dejavnosti** so ekonomski temelj mesta, prinašajo mestu dohodek in so nujne za obstoj mesta kot naselja (neagrarne, rudarske, industrijske, tržne, turistične, storitvene in ostale dejavnosti, ki jih mesto opravlja za mesto in njegovo vplivno območje).
39. **Nadomestna gradnja** pomeni odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega objekta v skladu z veljavnimi predpisi (nadomestna gradnja ni dopustna za objekte, opredeljene kot razpršena gradnja).
40. **Nadzidava objekta** je povečanje BTP obstoječega objekta nad nivojem terena brez povečanja zazidane tlorisne površine objekta.
41. **Naravne sestavine prostora** so reliefne oblike tla, voda, vegetacija in ekosistemi in ostale sestavine prostora.
42. **Naselje** je območje, ki obsega zemljišča, pozidana s stanovanjskimi ali drugimi stavbami ter gradbenimi inženirskimi objekti in javne površine. Tvori ga skupina najmanj 10 stanovanjskih, poslovnih ali podobnih stavb. Naselja se med seboj razlikujejo po funkciji in vlogi v omrežju naselij, po velikosti, urbanistični ureditvi in arhitekturi. Delimo jih v urbana in ruralna naselja.
43. **Nastrešnica – tudi strešna lina ali frčada** je del strehe s strešno odprtino, namenjeno osvetljevanju ali prezračevanju podstrešnega prostora.
44. **Nestanovanjska stavba, namenjena javni rabi**, je stavba, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot je hotel, motel, gostilna in podobna nastanitvena stavba, banka, pošta, urad in podobna poslovna stavba, stavba za trgovino in storitve, stavba železniške in avtobusne postaje, letališča in pristaniškega terminala, postaja žičnice, garažna stavba in podobne stavbe za promet in komunikacije, stavba za razvedrilo, muzej, knjižnica, šolska stavba in druge stavbe za izobraževanje, stavba za bolnišnično ali zavodsko oskrbo, športna dvorana, stavba za čiščenje in opravljanje verskih dejavnosti in podobna nestanovanjska stavba.
45. **Nezadostno izkoriščena zemljišča** so zemljišča, na katerih je stopnja izkoriščenosti za gradnjo nižja od načrtovane vrednosti kazalca stopnje izkoriščenosti, opredeljene v občinskem prostorskem načrtu za posamezno prostorsko enoto.
46. **Nezahteven objekt** je objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, manj zahtevne in enostavne objekte in je konstrukcijsko manj zahteven objekt.
47. **Objekt** je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami.
48. **Objekt v javni rabi** je objekt, katerega raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem in se glede na način rabe deli na javne površine in nestanovanjske stavbe, namenjene javni rabi.
49. **Obnovljivi viri energije** so obnovljivi nefosilni viri energije (veter, sonce, aerotermalna, hidrotermalna in geotermalna energija, vodna energija, biomasa, plin, pridobljen iz odpadkov, plin iz naprav za čiščenje odplak in bioplin).
50. **Obvodni prostor** je zemljišče, ki obsega obalni in priobalni pas rek in pritokov ter stoječih voda.
51. **Odprte bivalne površine** so zelene ali tlakovane površine, namenjene bivanju na prostem, ki ne služijo kot prometne ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke). Urejajo se na terenu ali kot odprte ozelenjene terase na objektu, če tako določa odlok.
52. **Odstranitev objekta** je izvedba del, s katerimi se objekt odstrani, poruši ali razgradi in vzpostavi prejšnje stanje.
53. **Okoljska infrastruktura** so objekti, vodi in naprave za izvajanje gospodarskih javnih služb za oskrbo s pitno vodo, čiščenje in odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda in za ravnanje z odpadki.
53. **Pomožni objekti** so nezahtevni in enostavni objekti za posamezne vrste posegov, kot so bili določeni v Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 27/08 in 99/08). Pri opredelitvi je potrebno upoštevati tudi opredelitev v sedaj veljavnih predpisih.
54. **Poseg v prostor** je poseg na zemljišče ali v objekt z namenom gradnje objekta ali spremembe objekta po predpisih o graditvi objektov, ali drug poseg v fizično strukturo zemljišča na terenu in pod njim.
56. **Poseg v objekt** ali območje, varovano na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine pomeni vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki vplivajo na varovane vrednote, zaradi katerih je objekt ali območje pridobilo ta status (gradnja zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov, vzdrževalna dela, premeščanje dediščine ali njenih delov ter drugo, kot določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine).
57. **Pritličje (P)** je del stavbe, katerega prostori so neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 m nad njo.
58. **Razdalja od parcelne** meje po določilih tega odloka je najkrajša horizontalna razdalja med mejo sosednjega zemljišča in tej meji najbližje zunanje točke objekta, kot npr. najbolj izpostavljenim napuščem strehe, fasadne ali strešne konzolne konstrukcije, zunanjega stopnišča, balkona, prizidka ali drugih podobnih fasadnih in strešnih elementov.
59. **Raščen teren** so površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode.

60. **Regulacijske črte** so urbanistični elementi za reguliranje in oblikovanje podobe naselja, ob upoštevanju ustvarjenih in naravnih danosti v prostoru naselja ter razmejitve površin javnega in zasebnega interesa. Regulacijske črte so: regulacijska linija razmejuje odprte ali grajene površine, namenjene javni rabi, od površin, namenjenih zasebni rabi, gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado (ali vogalom) postavljeni objekti, ki se gradijo ob tej črti, gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjen v notranjost gradbene parcele.
61. **Rekonstrukcija objekta** je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam ali izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmožljivost in izvedejo druge njegove izboljšave. Pri stavbi ne gre za bistveno spremembo velikosti, če se njena prostornina ne spremeni za več kakor 10 %. Omejitev v zvezi s spremembo velikosti objekta ne velja za objekte gospodarske javne infrastrukture.
62. **Sleme** je vrhnji rob ostrejša ali stični rob strešin in je hkrati najvišja točka objekta. Za 1,5 m ga lahko presega dimnik.
63. **Soglasje lastnika sosednje parcele** je zasebna listina, ki jo izda lastnik parcele in z njo dovoljuje odstopanje pri poseganju v prostor od določb, navedenih v tem ali drugih veljavnih predpisih. Listina mora biti zapisana in potrjena v skladu s predpisi, ki veljajo za listine v uradnih postopkih.
64. **Sonaravno urejanje vodotokov** je urejanje vodotokov ob upoštevanju hidroloških, ekoloških, krajinskih, naravovarstvenih in drugih vidikov.
65. **Stanovanjska stavba** je objekt, v katerem je več kot 50 % BTP nad terenom namenjenih bivanju.
66. **Stavba** je objekt z enim ali več prostori, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni bivanju ali opravljanju dejavnosti.
67. **Sprememba namembnosti** je izvedba del, ki niso gradnja in zaradi katerih ni potrebna rekonstrukcija, predstavljajo pa takšno spremembo namena objekta ali njegovega dela, da se povečajo vplivi objekta na okolico.
68. **Strokovna prostorska preveritev** je urbanistična, krajinska, arhitekturna ali gradbeno-tehnična strokovna podlaga, ki jo izdelata pooblaščen inženir ustrezne stroke z namenom, da se strokovno preveri in utemelji umestitev posegov, ureditev v prostor ali sanacija degradiranih prostorov in določijo podrobni pogoji.
69. **Športni center** obsega pokrite in nepokrite športne površine, namenjene kakovostnemu športu in vrhunskemu športu (vadbi oziroma organizaciji vrhunskih športnih dogodkov). Obsega več športnih objektov in naprav za različne športe z racionalnim izkoriščanjem spremljajoče infrastrukture (tribune, parkirišča, komunalna infrastruktura) ter specializirana športna igrišča in naprave (hipodrom, velodrom, nogometno igrišče, atletske naprave, regatni center in podobno).
70. **Urejanje okolice objekta** so dela, s katerimi se uredi okolica objekta znotraj zemljišča, ki pripada objektu, kot so odkopavanje in nasipavanje zemljišč, utrditev dvorišča, ureditev odvodnje dvorišča, zgraditev klančine ob vstopu v stavbo z namenom odprave ovir, ureditev vrta.
71. **Ustvarjene sestavine prostora** so grajena struktura oziroma prostorske ureditve.
72. **Varovalni pas gospodarske javne infrastrukture** določen v skladu s posebnimi predpisi s področja GJI, v katerega so, ob upoštevanju predpisov, dopustni posegi prostor v skladu s tem odlokom in soglasjem pristojnega organa oziroma upravljavca ali izvajalca gospodarske javne infrastrukture.
73. **Večstanovanjska stavba je stanovanjska stavba** s tremi ali več stanovanji (vila-blok, hiša v terasah, stanovanjski blok, stolpič in podobni stanovanjski objekti).
74. **Vidna privlačnost prostora** je prostoru ali posamezni sestavini prostora pripisana značilnost, ki je neposredno povezana s prijetnostjo kot zeleno značilnostjo posameznega prizorišča.
75. **Vidno razvrednotenje prostora** je poslabšanje podobe kakovostnih prostorskih struktur z izstopajoče neskladnimi, tudi pomensko manj sprejemljivimi objekti in prostorskimi ureditvami.
76. **Vinogradniški objekt- (tudi vinska klet oz. zidanica)** je kmetijska stavba za predelavo grozdja in sadja ter spravilo in shranjevanje vina, za shranjevanje drugih kmetijskih pridelkov, strojev in orodja ter izvajanje dejavnosti, potrebnih za obdelavo kmetijskih površin (priprava hrane, vzdrževanje higiene ipd.) in za občasno bivanje.
77. **Vodnogospodarske ureditve** so dela za vzdrževanje in urejanje voda, na primer zadrževalniki, ureditve za odvzem in odvod vode, ureditve poplavnih ravnin, nasipi za obrambo pred poplavami, regulacije vodotokov.
78. **Vrstna hiša** je enostanovanjska hiša v nizu zaporedno zgrajenih stavb z enakimi gabariti (najmanj tri stavbe), ki se s stičnim zidom stika z zidom sosednjega objekta (ima lahko skupen stični zid).
79. **Vrzel** je nepozidano stavbno zemljišče, ki je s treh strani obdano z zgrajenimi objekti (ena od treh strani je lahko tudi javna cesta) in dopušča gradnjo samo ene ali več stavb v odvisnosti od tipologije gradnje. Odmik nove stavbe v vrzeli od objektov, ki določajo vrzel, je največ 15,00 m.
80. **Vzdrževanje objekta** je izvedba del, s katerimi se ohranja objekt v dobrem stanju in omogoča njegova uporaba, obsega pa redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela in vzdrževalna dela v javno korist. Vrste vzdrževalnih del določajo predpisi s področja graditve objektov.
81. **Zahtevni objekt** je objekt, v katerem se lahko zadržuje večje število oseb, objekt, ki ima velike dimenzije, objekt, za katerega je obvezna presoja vplivov na okolje po zakonu, ki ureja varstvo okolja, ali drug objekt, če je tako določeno s posebnimi predpisi, za izvedbo pa je potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja na osnovi predpisane dokumentacije.

82. **Zelene površine** naselja so vse površine, ki izkazujejo določeno mero naravnosti, ne glede na lastnino, funkcijo in lego v prostoru.

83. **Železniška postaja** je prometna površina z več tiri, postajnimi poslopji in peroni za vstopanje in izstopanje potnikov ter nakladanje in razkladanje blaga, z najmanj eno kretnico.

84. **Železniško postajališče** je mesto na progi, ki je namenjeno za vstopanje in izstopanje potnikov.

(2) Izrazi s področja urejanja prostora, ki niso opredeljeni v prejšnjem odstavku, imajo enak pomen kakor je opredeljen v predpisih s področja urejanja prostora in graditve objektov ter v drugih predpisih.

## 2 STRATEŠKI DEL OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

### 2.1 Izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine

#### 5. člen

##### (izhodišča prostorskega razvoja občine)

(1) Strateški del OPN izhaja iz gospodarskih, družbenih in okoljskih dejavnikov prostorskega razvoja Mestne občine Ptuj in njenega širšega območja.

(2) Strateški del OPN upošteva načela vzdržnega prostorskega razvoja, ki izhajajo iz izhodišč SPRS in določb PRS ter drugih evropskih in mednarodnih dokumentov in priporočil.

(3) Pri načrtovanju usmeritev prostorskega razvoja Mestne občine Ptuj so bila posebej upoštevana izhodišča SPRS, ki opredeljujejo:

1. mesto Ptuj kot središče nacionalnega pomena in kot središče regionalnega območja,
2. Dravsko in Ptujsko polje ter Slovenske gorice z vmesnimi dolinami kot območje intenzivnega kmetijstva in pomemben vodonosnik pitne vode,
3. reko Dravo kot področje za pridobivanje električne energije,
4. območje občine kot območje križanj pomembnih prometnih koridorjev sever-jug, vzhod-zahod ter drugih mednarodnih infrastrukturnih koridorjev, z dobro izhodiščno prometno navezanostjo občine na pomembnejša središča v Sloveniji in izven Slovenije,
5. mesto Ptuj z okolico kot območje izjemne kulturne dediščine,
6. mesto Ptuj kot pomembno turistično središče,
7. mesto Ptuj kot prometni terminal mednarodnega, nacionalnega in regionalnega pomena,
8. območje občine kot potencialno območje poselitvenega razvoja,
9. območje občine kot območje z dobro razpoznavno arhitekturno identiteto,
10. območje občine z naravnimi in kulturnimi kakovostmi in velikimi vodnimi površinami, kot potencialno območje za razvoj in dopolnitev turistične ponudbe širšega območja Dravske ravni,
11. območje občine kot turistično območje v širšem jedrnem območju mesta Maribora s širšo okolico.

(4) Strateški del OPN upošteva tudi ostale razvojne dokumente državnega in regionalnega pomena, ki prostorsko vključujejo Mestno občino Ptuj, kot so Strategija gospodarskega razvoja Slovenije 2013-2020, Regionalni razvojni program za Podravsko razvojno regijo 2014-2020, Območni razvojni program Spodnje Podravje za obdobje 2014-2020.

(5) Strateški del OPN upošteva razvojne dokumente posameznih nosilcev urejanja prostora na državni, regionalni in lokalni ravni.

(6) Enako upošteva varstvene usmeritve in zahteve iz predpisov, programov in načrtov s področij varstva okolja, ohranjanja narave, varstva naravnih virov in varstva kulturne dediščine na vseh ravneh varovanja, ki so prikazani v prikazu stanja prostora za Mestno občino Ptuj.

#### 6. člen

##### (medsebojni vplivi in povezave z območji sosednjih občin)

(1) Mestna občina Ptuj se povezuje s sosednjimi občinami na področju:

1. izvajanja dejavnosti, ki jih mestna občina kot regionalno in nacionalno središče opravlja za občine Spodnjega Podravja,
2. infrastrukturnih omrežij: prometna navezanost, oskrba s pitno vodo, preskrba z električno energijo, telekomunikacijske povezave,
3. ravnanja z odpadki z občinami Spodnjega Podravja,
4. dopolnjevanja z dejavnostmi, ki jih mestna občina nima ali ne zadovoljujejo potreb – primarne in delno sekundarne dejavnosti ter nekatere terciarne in kvartarne dejavnosti,
5. izvedbe projektov, ki so regionalnega pomena – zaščita podtalnice Dravskega in Ptujkega polja, izgradnja prometnih in ostalih infrastrukturnih omrežij,
6. ravnanja z odpadno vodo z občinami desnega brega Drave,
7. izvedbe projektov, ki so regionalnega ali medobčinskega pomena: etno turizem, vodni in obvodni turizem in

rekreacija, turizem vinskih cest, omrežje kolesarskih poti in poti za pešce in podobno, transportno-logistična cona.

## **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,
6. preudarna raba naravnih virov z uravnoteženo namensko rabo prostora,
7. prostorski razvoj usklajen s prostorskimi omejitvami in skrb za ekološko ravnovesje in naravo,
8. ohranjanje in varovanje okolja ter naravne in kulturne dediščine, z možnostjo vključevanja teh dobrin v gospodarski razvoj občine,
9. zagotavljanje varstva ljudi, živali, premoženja, kulturne dediščine ter okolja pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(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 sprotim prilagajanjem okoljsko manj primernih dejavnosti v prostoru,
6. zagotovitev prostorskih pogojev za izgradnjo, širitev in posodabljanje okoljske infrastrukture, potrebne za izboljševanje 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 osebnega 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 peš poti,
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 osebnega avtomobila,
12. zagotovitev prostorskih pogojev za umestitev, razvoj in posodobitev tistih energetskih 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).

## **2.2 Zasnova prostorskega razvoja občine**

### **8. člen** **(vsebina zasnove prostorskega razvoja občine)**

(1) V zasnovi prostorskega razvoja Mestne občine Ptuj se na osnovi prepoznavnih naravnih in ustvarjenih kvalitiet prostora ter razvojnih teženj in možnosti določijo:

1. prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti,
2. omrežje naselij, z vlogo in funkcijo posameznih naselij,
3. temeljne smeri prometnega povezovanja naselij v občini in regiji,
4. druga za občino pomembna območja, kot so: območja prepoznavnih naravnih in ustvarjenih kvalitet prostora, površinske vode, območja mineralnih surovin,
5. urbana središča, za katera je treba izdelati urbanistični načrt.

(2) Vsebina zasnove prostorskega razvoja občine je prikazana na Karti I.1 Zasnova prostorskega razvoja občine v strateškem delu občinskega prostorskega načrta.

### **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 Farne 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 Spuhlja1 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 širitev 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.

### **10. člen** **(prednostna območja za razvoj drugih dejavnosti)**

(1) Razvoj drugih dejavnosti bo zaradi različnih naravnih danosti, reliefa, varovanja narave, prepletanja kmetijskih in gozdnih površin ter avtohtone poselitve in varovanja potencialnih vodnih virov, občina prednostno usmerjala v naslednje dejavnosti vezane na naravne vire:

1. primarno dejavnost kmetijstva z okoljsko prijaznejšim kmetovanjem na območjih varanja vodnih virov, na območjih ohranjanja narave, v območjih prepletanja kmetijskih in gozdnih površin in v območjih z razpršeno poselitvijo in razpršeno gradnjo, ter v vplivnem pasu naselij,
2. v dejavnost kmetijstva z intenzivnejšim kmetovanjem na ravninskih območjih kmetijskih zemljišč z možnostjo izboljšanja kmetijske proizvodnje z agrarnimi operacijami kot so zložbe zemljišč, osuševanje, namakanje in druge agrarne operacije, ob upoštevanju varovalnih ukrepov, ki izvirajo iz posameznih omejitev na tem območjih,
3. razvoj vinogradništva in ostalih kmetijskih kultur, vezanih na trajne nasade (plantažni sadovnjaki, 4. ekstenzivni



sadovnjaki, nasadi jagodičevja itd.) v gričevnatem delu občine z dopolnilno dejavnostjo v okviru kmetijskih gospodarstev,

4. v lesno proizvodno gozdarstvo v večjih območjih gozdov v gričevnatem delu občine z dodatnimi funkcijami gozda zajetih v naselja ali ležečih ob naseljih.

(2) Prednostna območja za razvoj drugih dejavnosti:

1. območje sonaravnega turizma, obvodnega turizma in turizma vinskih cest v območja ob reki Dravi, ostalih vodnih površinah ter v gričevnatem delu občine,

2. območje rekreacijskih dejavnosti v naravnem okolju kot so kolesarjenje, tek, pohodništvo in jahanje: omrežje kategoriziranih in nekategoriziranih cest in poti na območju občine,

3. območje rekreacijskih dejavnosti na vodi in ob vodi-Ptujsko jezero, odvodni kanal HE Zlatoličje, reka Drava in drugi vodotoki ter večje umetne vodne površine.

## 11. člen

### (omrežje naselij, z vlogo in funkcijo naselij)

(1) Mesta občina Ptuj opredeljuje naselja na območju občine v naslednja omrežja naselij z vlogo in funkcijo:

1. mesto Ptuj je po SPRS opredeljeno kot središče nacionalnega pomena regionalnega območja, po funkciji pa je hkrati občinsko središče mestne občine, katerega nadaljnji razvoj bo mestna občina usmerjala v razvoj mestotvornih in mestoslužnih dejavnosti, potrebnih za zadovoljevanje funkcije občinskega središča, ter dejavnosti potrebnih za opravljanje vloge središča nacionalnega pomena v svojem regionalnem območju kot so dejavnosti za zdravstvene storitve na tretji stopnji, visokošolsko izobraževanje, visoke sodne in upravne funkcije ter kulturne ustanove nacionalnega pomena. Občina bo s tem skupaj z ostalimi lokalnimi skupnostmi v regiji razvoj mesta Ptuj usmerjala v razvoj osrednjega upravnega, gospodarskega, zaposlitvenega, izobraževalnega, kulturnega, zdravstvenega in prometnega središča Spodnjega Podravja,

2. naselje Grajena opredeljuje kot ostalo naselje v katerega bo usmerjala tudi del osnovnih funkcij občinskega središča (otroško varstvo, osnovno izobraževanje, oskrbne in storitvene dejavnosti) za potrebe zadovoljevanje delnih potreb prebivalstva v svojem vplivnem območju ki obsega zahodni gričevnati del občine,

3. naselji Podvinci in Spuhlja1 opredeljuje kot ostali naselji z dodatnimi oskrbnimi funkcijami za zadovoljevanje potreb svojega prebivalstva in prebivalstva v širšem vplivnem območju obeh naselij, v katera bo poleg kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanjem, usmerjala tudi storitvene, oskrbne in druge sprejemljive spremljajoče dejavnosti,

4. naselja Grajenščak1, Grajenščak2, Krčevina1 pri Vurberku, Krčevina2 pri Vurberku, Krčevina3 pri Vurberku, Krčevina4 pri Vurberku, Krčevina5 pri Vurberku, Mestni Vrh1, Mestni Vrh2, Mestni Vrh3, Kicar1, Kicar2, Kicar3, Kicar4, Kicar5, Kicar6, Kicar7, Kicar 8, Pacinje, Spodnji Velovlek in Spuhlja2, so po vlogi opredeljena kot ostala naselja, z delnimi oskrbnimi funkcijami za prebivalce svojega območja,

5. kot ostala naselja občina opredeljuje tudi z mestom nepovezane strnjene poselitve-naselja v širšem območju RPE naselja Ptuj, ki so bila po prejšnjih prostorskih sestavinah planskih aktov opredeljena kot ureditvena območja naselij ali se urejajo s podrobnejšimi prostorskimi načrti kot so Ptuj-Štuki, Ptuj-Na jasi, Ptuj-Nova vas6, Ptuj-Nova vas7 in Ptuj-Sodnice s Suho vejo.

## 12. člen

### (temeljne smeri prometnega povezovanja naselij v občini in regiji)

(1) Območje Mestne občine Ptuj se prometno navezuje na sosednje občine s cestnim in železniškim prometnim omrežjem. Najpomembnejša cestna prometna os navezave v občini je AC Slivnica-Gruškovje (Hrvaška) ter glavna cesta G-I-2 Hajdina-Ormož, ki navezujeta mesto Ptuj in druga naselja občine na prometno omrežje V. in X. pan-evropskega prometnega koridorja in s tem na velika nacionalna in regionalna središča Maribor, Ljubljana in Murska Sobota v državi in središča izven državnih meja.

(2) Preko glavne ceste G-I-2 se občina navezuje tudi na medobčinski središči Ormož in Slovenska Bistrica, preko regionalnih cest R-III-712 in R-III-713 na regionalni središči Gornja Radgona in Ljutomer, preko R-I-229 na medobčinsko središče Lenart v Slovenskih goricah, preko R-III-710 na nacionalno središče Maribor ter preko G-1-9 in R-I-228 na sosednjo Republiko Hrvaško.

(3) Vsa naselja občine so po glavni cesti G-I-2 ter regionalnih in lokalnih cest dobro povezana z občinskim središčem.

(4) V načrtovanem razvoju cestnega omrežja bo čez območje občine potekala nova glavna cesta Hajdina – Ormož, ki bo občino še močnejše navezovala na širše avtocestno in cestnoprometno omrežje ter povezovalna regionalna cesta Starše Duplek na skrajnem severnem robu območja občine.

(5) Pomembna občinska prometna povezava je železniška proga Pragersko – Hodoš, ki je del V. Pan-evropskega prometnega koridorja in občinsko središče povezuje z večjimi nacionalnimi središči.

(6) Občina ima z obstoječima letališčema v Mariboru in Moškanjcih zagotovljeno povezavo z letalsko prometno komunikacijo.

(7) Občina bo spodbujala izvajanje plovbe po reki Dravi z občinskimi predpisi o določitvi plovnega režima na reki Dravi in Ptujskem jezeru.

(8) Občina bo spodbujala povezanost občinskega središča in ostalih naselij s kolesarskimi povezavami in rednimi linijami JPP.

### **13. člen**

#### **(druga za občino pomembna območja)**

(1) Občina opredeljuje kot druga za občino pomembna območja naslednja območja:

1. staro mestno jedro kot izjemna kulturna dediščina, ki je opredeljena kot mesto muzej,
2. širše območje starega mestnega jedra kot območje izjemnih ustvarjenih kakovosti prostora,
3. grad Turnišče s parkom,
4. arheološka območja državnega pomena z izjemnimi arheološkimi ostalinami,
5. površinske vode Ptujskega jezera, reke Drave in odvodnega kanala hidroelektrarne Zlatoličje,
6. območja ostalih manjših naravnih in umetnih vodnih površin,
7. območje prepoznavnih naravnih kvalitiet prostora ob reki Dravi kot so ekološko pomembna območja in območja Nature 2000,
8. območje prepoznavnih naravnih kvalitiet prostora v ostalem delu občine-ekološko pomembna območja, območja Nature 2000,
9. vinogradniška območja z razvojem turizma vinskih cest v gričevnatem delu občine,
10. območje odlaganja odpadkov,
11. območja čiščenja odpadnih voda,
12. območje protipoplavnih ureditev na potoku Rogoznica.

### **14. člen**

#### **(urbanistični načrt)**

(1) Razvoj občinskega središča Ptuj je podrobneje opredeljen v urbanističnem načrtu za to naselje.

Zasnova gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena

### **15. člen**

#### **(prometna infrastruktura)**

(1) Prednostna strateška razvojna usmeritev občine na področju cestnega omrežja bo dobra prometna povezava celotnega območja občine z občinskim središčem Ptuj ter preko njega z drugimi regionalnimi in nacionalnimi središči v Republiki Sloveniji in v širšem prostoru, z večjim zaposlitvenim središčem Kidričevo in vsemi sosednjimi občinami v vplivnem območju središča regije.

(2) Na svojem območju bo občina razvoj prometne infrastrukture prednostno usmerjala v ureditev in posodabljanje (tudi gradnja novih, obvoznih in priključnih odsekov) tistih delov omrežja, kjer prometna dejavnost povzroča navzkrižja z ostalimi dejavnostmi v prostoru in vpliva na poslabšanje kvalitete bivanja ali otežuje dostopnost in navezavo posameznih delov občine na javno cestno omrežje kot so odseki državnih cest skozi naselja, otežene ali podaljšane prometne navezave in dostopi zaradi gradnje državnega cestnega omrežja in posodobitve železniškega omrežja, priključki cest nižjih kategorij (tudi poljskih cest), dostopi na zemljišča, odseki poslabšane prometne varnosti na omrežju občinskih cest. Ohranjati je potrebno koridorje za predvidene pomembnejše prometne ureditve (nova prometna ureditev na Mariborski cesti, podvoz med Ciril Metodovim drevoredom in Rogozniško cesto, povezava Vegova ulica – Puhova ulica, priključek na navezovalno cesto na Turniščih in ostale v skladu s karto gospodarske javne infrastrukture).

(3) Občina bo zaradi izboljšanja železniške prometne povezave podpirala gradnjo vzporednega železniškega tira, elektrifikacijo železniške proge in izboljšanje varnosti v križanjih železniškega prometa z državnim in lokalnim cestnim omrežjem.

(4) Občina bo v območjih poselitve razvijala omrežje kolesarskih poti za potrebe trajnostne mobilnosti in dostopnosti do najfrekventnejših prometnih ciljnih območij v povezavi z drugimi občinami pa spodbujala razvoj kolesarskega omrežja in omrežja pešpoti – tako v območju razvoja turizma v občini (kot oblika dodatne ekološko naravnane turistične ponudbe k načrtovani turistično rekreacijski ponudbi v obdravskem območju), kakor tudi v ostalih območjih občine: ločene kolesarske steze ob prometnicah z zgoščenim prometom, kolesarska pot po Dravski kolesarski poti, kolesarska pot iz Dupleka skozi Orešje in Ptuj proti Lenartu in Juršincem.

(5) Občina načrtuje posodobitev cestnega terminala za javni potniški promet in prilagoditev javnega potniškega prometa širitvam poselitve.

(6) Vzhodni del občine je v območju nadzorovane rabe prostora javnega letališča lokalnega pomena Moškanjci – Ptuj, severozahodni pa v vplivnem območju mednarodnega letališča Maribor, kjer je potrebno pri umeščanju

prostorskih ureditev upoštevati usmeritve letalskega prometa.

(7) V mestnem naselju bo občina usmerjala razvoj infrastrukture v:

1. izboljšanje prometne dostopnosti posameznih urbanih struktur,
2. v izgradnjo prometnega omrežja v območja širitev, notranjega razvoja in delnih prenov mesta,
3. v urejanje mirujočega prometa v mestu in njegovi vplivni okolici, zlasti ob robu starega mestnega jedra,
4. širitev infrastrukturnih omrežij v sklopu obstoječih gospodarskih con in infrastrukturnih koridorjev ter izven naravovarstveno občutljivih območij (izven območij naravnih vrednot in najpomembnejših delov ekološko pomembnih območij oziroma posebnih in potencialnih posebnih varstvenih območij),
5. načrtovanje večjih objektov GJI (npr. večjih energetskega objekta) izven območij najpomembnejših delov ekološko pomembnih območij oziroma posebnih in potencialnih posebnih varstvenih območij,
6. zagotavljanje varstva naravnih vrednot in ohranjanja biotske raznovrstnosti,
7. sanacijo obstoječih območij GJI, ki imajo negativne vplive na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost.

(8) Gradnjo in ureditev omrežja pešpoti in kolesarskih povezav (stez oziroma poti) bo občina usmerjala v povezovanje javnih zelenih površin, parkov, igrišč, otroških igrišč, trgov in pomembnejših objektov, v ureditev sprehajalne poti ob reki Dravi ter povezovanje območij bivanja z najfrekventnejšimi prometnimi ciljnim območji kot so izobraževalna območja, zaposlitvena območja, nakupovalna območja in druga ciljna območja. Ureditev omrežja kolesarskih in peš ter drugih rekreacijskih poti v območjih ohranjanja narave bo občina usmerjala, ob upoštevanju pogojev in naravo varstvenih usmeritev, na obstoječe poti in s tem zagotavljala ohranjanje naravnih vrednot in biotske raznovrstnosti.

## **16. člen (telekomunikacije)**

(1) Telekomunikacijsko omrežje v občini sestavlja telefonsko telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske televizije.

(2) Celotno območje občine je pokrito s telekomunikacijskim omrežjem.

(3) Občina bo usmerjala razvoj telekomunikacijskega sistema v sodobne tehnično tehnološke in organizacijske tokove ter skrbela za kakovosten pristop do telekomunikacijskih omrežij na celotnem območju občine.

## **17. člen (energetika)**

(1) Zasnova energetike na elektroenergetskem področju upošteva:

1. obstoječi daljnovod DV 1x110 kV Kidričevo – Breg,
2. obstoječi daljnovod DV 1x110 kV Breg – Ptuj,
3. obstoječi daljnovod DV 1x110 kV Ptuj – Formin,
4. obstoječi daljnovod DV 1x400 kV Maribor – Mihovce,
5. načrtovani DV 2x400 kV Maribor – Mihovce,
6. obstoječo razdelilno transformatorsko postajo (RTP) Ptuj,
7. vse vode distribucijskega elektroenergetskega omrežja z obstoječimi in načrtovanimi transformatorskimi postajami,
8. omrežje niskonapetostnega priključnega omrežja.

(2) Razvoj distribucijskega elektroenergetskega omrežja bo občina usmerjala v dograjevanje in obnavljanje obstoječih zmogljivosti, s ciljem zagotavljanja enakih napetostnih razmer na celotnem območju občine.

(3) Prenosno omrežje zemeljskega plina na območju občine predstavlja regionalni plinovod z oznako R15 in predvideni magistralni plinovod z oznako M9.

(4) Razvoj plinovodnega distribucijskega omrežja bo občina usmerjala v dograjevanje in obnavljanje obstoječih distribucijskih zmogljivosti v mestnem območju in v strnjениh primestnih naseljih v območjih, kjer bo preskrba s plinom ekonomsko opravičljiva in primerljiva s stroški porabe drugih energentov na območju občine.

(5) Pri drugih virih energije bo občina podpirala kot dodatne in nadomestne vire tiste vire energije, ki so prijaznejši okolju (biomasa – tudi bioplín z oddajanjem v obstoječe omrežje, eko-derivati, sončna energija, energija vetra, geotermalna energija).

(6) Gradnjo objektov za izrabo sončne energije bo občina usmerjala na obstoječe objekte, izven vidno izpostavljenih mest iz pomembnejših prometnic ter izven zavarovanih območij narave, območij naravnih vrednot in območij biotske raznovrstnosti.

(7) Občina bo umeščanje nadzemnih in podzemnih daljinskih vodov ter objektov GJI usmerjala v prostor, ki ni vidno izpostavljen (vrhovom, grebenom, izjemnim krajinam). Pri gradnji nadzemnih vodov je potrebno upoštevati

uporabo za ptice varnih vodov.

### **18. člen (oskrba z vodo)**

(1) Vsa naselja v občini so priključena na javno vodovodno omrežje.

(2) Razvoj obstoječega omrežja za preskrbo s pitno vodo bo občina usmerjala v dograjevanje in obnavljanje obstoječega omrežja, s ciljem zagotavljanja zadostnih količin zdrave pitne vode za vsako gospodinjstvo in zagotavljanje izvajanja javne službe vodooskrbe.

(3) Občina bo oskrbo s pitno vodo usmerjala v zagotovitev prostorskih pogojev za:

1. gradnjo vodohrana Kicar 1 in vodohrana Kicar 2,
2. gradnjo globinskega vodnjaka Brstje,
3. gradnjo povezovalnega cevovoda Puhov most – Dornavska cesta,
4. avtomatizacijo vodovodnih vozlišč,
5. gradnjo primarnega cevovoda Pacinje – Velovlek,
6. zamenjavo oziroma dograditev vodovodnih cevovodov povsod, kjer je predvidena gradnja nove prometnice, energetske ali komunalne infrastrukture.

### **19. člen (čiščenje in odvajanje odpadnih voda)**

(1) Občina bo področje čiščenja in odvajanja odpadnih voda usmerjala v izboljšanje zbiranja in čiščenja odpadnih voda v območjih mestnega in ostalih naselij (na območjih strnjjenih urbanih površin) in na območjih proizvodnih površin, v skladu z izhodišči SPRS. Javno kanalizacijsko omrežje bo občina usmerjala v izvajanje ločenega sistema za odvodnjo gospodinjstev in sistema za odvodnjo padavinskih vod. Čiščenje odpadnih voda bo občina izvajala na obstoječi centralni čistilni napravi (CČN) na Ptuj.

(2) Za izboljšanje ravnanja z odpadno vodo na svojem območju občina predvideva:

1. širitev in nadgradnjo CČN,
2. izgradnjo zadrževalnih bazenov ZB-1, ZB-2 in ZB-21 v k. o. Ptuj ter ZB-4 v k. o. Brstje,
3. sanacijo desno obrežnega kolektorja in drugih obstoječih kanalov javnega kanalizacijskega omrežja, ki ne zagotavljajo vodotesnosti in zadostne pretočnosti odpadnih vod,
4. povezavo poselitve Na obrežju s kanalom D,
5. povezavo Mariborska cesta – Rogaška cesta,
6. izgradnjo kanalizacije v območjih ulic Poljska cesta, Ulica Šercerjeve brigade, Župančičeva ulica, Krambergerjeva ulica, Peršonova ulica, Volkmerjeva cesta, del Rogoznice in Žabjaka, del kanalizacijskega sistema Podvinci – Kicar,
7. širitev omrežij v ostala strnjena naselja na območju občine.

(3) Občina bo v območjih razpršene poselitve in obstoječe razpršene gradnje usmerjala ravnanje z odpadno vodo v zbiranje odpadne vode v individualnih sistemih za zajem odpadne vode in odvoz greznične blatenice na CČN ali v gradnjo manjših sistemov za čiščenje odpadne vode.

(4) Komunalne čistilne naprave bo občina usmerjala v prostor izven priobalnih zemljišč vodotokov tako, da zaradi njihove izgradnje ne bodo potrebni večji posegi v struge in obrežne pasove vodotokov.

(5) Padavinske vode s streh in utrjenih površin v območjih, kjer ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijsko omrežje, je potrebno ponikati preko peskolovov in potrebnih lovilcev olj, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin znotraj gradbenih parcel. Če ponikanje ni možno, je potrebno načrtovati odvodnjo padavinskih voda v bližnji vodotok, če tega ni, pa razpršeno po terenu. Pri tem mora biti ureditev odvodnje načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazljivih in erozijsko ogroženih območij hkrati pa zmanjšan hipni odtok z utrjenih površin, z dodatnim zadrževanjem padavinskih voda na odvodnjavani površini (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki). V primeru odvodnje po erozijsko nestabilnem ali plazljivo ogroženem terenu je potrebno načrtovati odvodnjo po odprtih utrjenih kanalih ali drugače utrjenih odvodnih sistemih.

### **20. člen (ravljanje z odpadki)**

(1) Občina bo usmerjala ravnanje z odpadki v organizirano ločeno zbiranje gospodinjstevskih odpadkov in odlaganje odpadkov na urejenem regijskem odlagališču v Gajkah.

### **21. člen (varstvo okolja)**

(1) Občina Ptuj bo usmerjala dejavnosti v območju vodnih površin in v njihovi vplivni okolici v: preprečevanje onesnaževanja površinskih voda na samem izvoru,

1. zagotavljanje pogojev za ohranitev vodnih in obvodnih biotopov ter ekološko povezanost biotopov pri 2. zajezitvah vodotokov pred in za zajezitvijo ter pri gospodarskem odvzemu voda.

(2) Varovanje kakovosti podtalnice na območju občine bo občina izvajala s spremljanjem stanja in izvajanjem ukrepov za varovanje pitne vode, opredeljenih v veljavnih predpisih za to področje.

(3) Občina bo usmerjala izvajanje varstva pred onesnaženjem zraka v spremljanje koncentracije škodljivih snovi v zraku nad mejo dovoljenih vrednosti in sprejetjem ukrepov za preprečevanje ali postopno zmanjševanje izpustov, ki onesnažujejo zrak na njegovih izvorih ter z upoštevanjem meril v zvezi s kakovostjo zraka v vseh fazah prostorskega in urbanističnega načrtovanja, pri prometnih ureditvah in pri projektiranju posegov v prostor.

(4) Občina bo usmerjala izvajanje varstva pred hrupom s sprejetjem ukrepov za preprečevanje ali postopno zmanjševanje hrupa na njegovih izvorih ter z upoštevanjem meril v zvezi s hrupom in protihrupnimi ukrepi v vseh fazah prostorskega in urbanističnega načrtovanja, pri prometnih ureditvah, pri projektiranju posegov v prostor, izboru gradbenih materialov in izvedbi objektov.

(5) Vsebina zasnove gospodarske javne infrastrukture občine je prikazana na Karti I.2 Zasnova gospodarske javne infrastrukture občine v strateškem delu občinskega prostorskega načrta.

## 22. člen

### (vodnogospodarske ureditve)

(1) Občina bo vodnogospodarske ureditve vodotokov Grajena in Rogoznica usmerjala v preprečevanje poplavne ogroženosti mesta Ptuj nalevem bregu z izgradnjo suhega zadrževalnika vode na potoku Rogoznica, na potoku Grajena pa v skladu s predhodno strokovno preveritvijo možnih ukrepov.

## 2.4 DOLOČITEV OBMOČIJ NASELIJ, VKLJUČNO Z OBMOČJI RAZPRŠENE GRADNJE IN RAZPRŠENE POSELITVE

## 23. člen

### (okvirna območja naselij)

(1) Občina v skladu s predpisi s področja prostora na svojem območju opredeljuje naslednja naselja: Grajena, Podvinci, Grajenščak1, Grajenščak2, Krčevina1 pri Vurberku, Krčevina2 pri Vurberku, Krčevina3 pri Vurberku, Krčevina4 pri Vurberku, Krčevina5 pri Vurberku, Mestni Vrh1, Mestni Vrh2, Mestni Vrh3, Kicar1, Kicar2, Kicar3, Kicar4, Kicar5, Kicar6, Kicar7, Kicar8, Pacinje, Spodnji Velovlek, Spuhlja1 in Spuhlja2 ter z mestom nepovezane strnjene poselitve opredeljene kot naselja.

(2) Mesto Ptuj, ki je z reko Dravo razdeljeno na desnobrežno in levobrežno polovico, železniška proga Pragersko-Hodoš pa ga razdeli na južno in severno polovico, je po tej razdelitvi sestavljeno iz naslednjih manjših enot:

1. območje starega mestnega jedra (center) z ožjim vplivnim območjem se je razvilo vzhodno od reke Drave in severno od železniške proge na levem bregu Drave. V območju prevladujejo dejavnosti družbene javne infrastrukture nad bivanjem,

2. območje Jezera, ki se je razvilo južno od železnice na levem bregu Drave in v katerem prevladujejo uslužnostne in storitvene poslovne dejavnosti ter proizvodne dejavnosti, na katere se na robovih navezujejo stanovanjska območja enodružinskih hiš k mestu priključenih nekdanjih naselij Budine in Brstja,

3. območje Panorame, ki se je razvilo na severnem robu mesta na levem bregu reke Drave, od Drave preko nizkega gričevnatega slemena v dolino potoka Grajena, v katerem prevladujejo enodružinske stanovanjske hiše, ki se z robovi v preteklosti k mestu priključenih naselij Vičava, Orešje, Krčevina pri Ptuj in Štuki nadaljujejo v razpršeno poselitev na severozahodnem robu mesta, ob stiku z mestom so obstoječe družbene dejavnosti in območja za njihov nadaljnji razvoj,

4. območje Ljudskega vrta, ki se je razvilo ob severnem robu starega mestnega jedra z območjem centralnih dejavnosti in sega do razpršene poselitve Mestnega vrha. V njem, ob navezavi na starejše mestne predele, na ravnem terenu prevladuje večstanovanjska gradnja, ob robovih večstanovanjske gradnje, ki praviloma sovпада s črto reliefnega preloma, pa gradnja enodružinskih stanovanjskih hiš,

5. območje Rogoznice, ki se je razvilo na vzhodnem robu mesta ob vpadnicah iz Lenarta, Juršincev in Dornave, predstavlja območje enodružinskih hiš, z manjšimi ostanki ohranjenih dejavnosti ob nekdanjem vzhodnem robu mesta (območje nekdanje opekarne Žabjak),

6. območje Breg-Turnišče sestavljata dve manjši zaključeni območji:

a. severno od železnice, v katerem ob prehodu čez Dravo prevladujejo centralne dejavnosti in posebne dejavnosti turizma, ob vpadnicah pa individualna stanovanjska gradnja z enodružinskimi hišami (zlasti v območjih priključenih k mestnemu naselju v samostojni Sloveniji),

b. območje južno od železnice, v katerem prevladujejo proizvodne dejavnosti, ob južni vpadnici pa uslužnostno storitvene dejavnosti, nanje pa se navezuje rob stanovanjske gradnje enodružinski hiš v območju k mestu priključenega dela Spodnje Hajdine.

(3) Znotraj RPE naselja Ptuj opredeljuje občina kot naselje po SPRS naslednje dele strnjenih poselitev, ki niso del

strnjene poselitve mesta Ptuj, kot so:

1. Ptuj-Suha Veja-Sodnice, opredeljuje občina nekdanje ureditveno območje naselja, ki se je razvil kot ločeni zaselek hiš južno od gradu Turnišče, z vejnato zasnovo nastalo z zgoščevanjem stare razpršene poselitve ob stičišču cest iz Vidma in Podlehnikova proti Ptuj in v katerem so dejavnosti kmetij ter bivanje s spremljajočimi dejavnostmi,
2. Ptuj-Štuki, opredeljuje občina nekdanje ureditveno območje naselja naselje Štuki, ki je bilo z administrativno širitvijo mesta vključeno v RPE naselje Ptuj in se je razvilo z zgoščevanjem obojestranske obcestne pozidave ob pomembnejši prometni povezavi iz Ptuja proti Grajeni in v katerem so dejavnosti kmetij ter bivanje s spremljajočimi dejavnostmi,
3. Ptuj-Na Jasi, opredeljuje občina nekdanje ureditveno območje naselja novejše strnjene pozidave, ki se je ob slemenski cesti v Mestni vrh v novejšem času gručasto razvila tudi na stransko slemo Na Jasi, kot stanovanjska gradnja na lokacijsko ugodni prostorski legi, v kateri prevladujejo površine namenjene bivanju,
4. Ptuj-Nova vas južno od kmetije Klemenčič opredeljuje občina nekdanje ureditveno območje strnjene pozidave ob regionalni cesti Ptuj-Lenart, kjer se je z zgoščevanjem pozidave med razpršeno poselitvijo razvila strnjena obojestranska obcestna pozidava, v kateri so dejavnosti kmetij in površine namenjene bivanju,
5. Ptuj-Vzhodno od kmetije Bezjak opredeljuje občina nekdanje ureditveno območje strnjene pozidave ob regionalni cesti Ptuj-Lenart, kjer se je z zgoščevanjem pozidave med razpršeno poselitvijo razvila strnjena obojestranska obcestna pozidava tudi ob stranskem priključku, v kateri so dejavnosti kmetij in površine namenjene bivanju.

(4) Občina opredeljuje kot naselje Grajena nekdanjo strnjeno obcestno pozidavo ob stari levobrežni prometni povezavi med Ptujem in Mariborom, v križišču s stranskimi lokalnimi cestami iz Krčevine in Drsteljskega Vrha, v katerem prevladujejo dejavnosti podeželskega naselja, zaradi delnih funkcij lokalnega središča, pa se je naselje začelo gručasto razvijati s površinami namenjenimi bivanju.

(5) Občina opredeljuje kot naselje Podvinci nekdanjo strnjeno obcestno pozidavo ob stari pomembnejši prometni povezavi med Ptujem in Juršinci, ki se je razvila v podnožju slemena Slovenskih goric med vodotokoma Pesnico in Rogoznico, v katerem prevladujejo dejavnosti podeželskega naselja, zaradi neposredne sosesčine mesta Ptuj, pa so se močno razvile uslužnostne in storitvene dejavnosti. Naselje se je zaradi dodatne funkcije oskrbnega središča širšega območja začelo gručasto razvijati s sekundarno pozidavo na pobočja reliefnega dviga, zlasti s površinami namenjenimi bivanju. Kot del naselja so opredeljene tudi večje površine za šport in rekreacijo na vzhodni strani območja in manjše površine na južni strani območja, ter vodne površine na severu naselja.

(6) Občina opredeljuje kot naselje Spuhlja1 nekdanjo strnjeno obcestno pozidavo, ki je nastala nad nepoplavno dravsko teraso ob križišču starih pomembnejših prometnih povezav med Ptujem in Ormožem, ter med Ptujem in naselji nad nepoplavno teraso v smeri proti prehodu čez reko Dravo na jugu Ptujkega polja, v katerem prevladujejo dejavnosti podeželskega naselja, zaradi neposredne sosesčine mesta Ptuj, pa so se močno razvile storitvene dejavnosti. Naselje se je zaradi dodatne funkcije oskrbnega središča širšega območja začelo gručasto razvijati s sekundarno pozidavo na območje nižje dravske terase, ki je po izgradnji HE sistema Formin in ureditvijo Ptujkega akumulacijskega jezera manj poplavno ogroženo, zlasti s površinami namenjenimi bivanju. Kot del naselja so opredeljene tudi površine centralnih dejavnosti v središču naselja, površine namenjene intenzivni kmetijski proizvodnji na robovih naselja in površine za šport in rekreacijo na jugu naselja.

(7) Občina opredeljuje kot naselje Spulja2 nekdanji kočarski zaselek naselja na nižji Dravski terasi, ki se je začel razvijati po ureditvi HE sistema Formin z ureditvijo Ptujkega akumulacijskega jezera, ko je postalo območje nižje dravske terase manj poplavno ogroženo, zlasti s površinami namenjenimi bivanju.

(8) V območju RPE naselja Grajenščak občina opredeljuje v skladu z veljavnimi prostorskimi predpisi dve naselji kot območja strnjene poselitve. Kot naselje:

1. Grajenščak1 opredeljuje strnjeno pozidavo, ki je nastala kot obojestranska slemenska obcestna povezava na zahodnem stranskem slemenu med potokoma Grajeno in Rogoznico, zahodno od gozda Ravnica, v katerem prevladujejo dejavnosti kmetij z bivanjem in za katerega opravlja del oskrbnih in ostalih funkcij naselje Grajena,
2. Grajenščak2 opredeljuje manjšo strnjeno obcestno pozidavo ob stari levobrežni prometni povezavi med Ptujem in Mariborom, v križišču s stransko lokalno cesto iz Krčevine, v katerem prevladujejo dejavnosti kmetij z bivanjem in nekaj spremljajočimi dejavnosti, za katerega opravlja del oskrbnih in ostalih funkcij naselje Grajena.

(9) V območju RPE naselja Kicar občina opredeljuje v skladu z veljavnimi prostorskimi predpisi sedem naselij kot območij strnjene poselitve. Kot naselje:

1. Kicar1-Veliki Vrh opredeljuje obojestransko slemensko obcestno poselitev, ki je nastalo z zgoščevanjem slemenske pozidave v vinogradniškem območju Velikega kicarskega vrha, v katerem prevladujejo dejavnosti kmetij z bivanjem, tudi vinogradniškimi objekti, in za katerega opravlja del oskrbnih in ostalih funkcij naselje Podvinci, ostale pa mesto Ptuj,
2. Kicar2-nekdANJI Knežji Vrh opredeljuje obojestransko slemensko obcestno poselitev, ki je nastalo z zgoščevanjem slemenske pozidave v vinogradniškem območju nekdanjega Knežjega vrha, v katerem prevladujejo

dejavnosti kmetij z bivanjem in vinogradniškimi objekti, in za katerega opravlja del oskrbnih in ostalih funkcij naselje Podvinci, ostale pa mesto Ptuj,

3. Kicar3-Nedogovo naselje opredeljuje obojestransko obcestno poselitev, ki je nastalo z zgoščevanjem obcestne pozidave ob cesti, ki je potekala ob vznožju vinogradov Malega kicarskega vrha (stara povezovalna cesta pod vrhi), v katerem prevladujejo dejavnosti kmetij z bivanjem in objekti za obdelavo ostalih kmetijskih zemljišč, in za katerega opravlja del oskrbnih in ostalih funkcij naselje Podvinci, ostale pa mesto Ptuj,

4. Kicar5\_pod Malim kicarskim vrhom opredeljuje obojestransko obcestno poselitev, ki je nastala z zgoščevanjem obcestne pozidave ob cesti, ki je potekala ob vznožju vinogradov Malega kicarskega vrha (stara povezovalna cesta pod vrhi- povezava iz Nedogovega naselja), v katerem prevladujejo dejavnosti kmetij z bivanjem in objekti za obdelavo ostalih kmetijskih zemljišč in za katerega opravlja del oskrbnih in ostalih funkcij naselje Podvinci, ostale pa mesto Ptuj,

5. Kicar6\_Sodinova graba opredeljuje obojestransko obcestno poselitev ki je nastalo z zgoščevanjem obcestne pozidave ob stari povezovalni cesti iz doline Pesnice (Pacinje) po Sodinovi grabi v dolino Rogoznice in v katerem prevladujejo dejavnosti kmetij z bivanjem in objekti za obdelavo ostalih kmetijskih zemljišč, del oskrbnih in ostalih funkcij zanj opravlja naselje Podvinci, ostale pa mesto Ptuj,

6. Kicar7-Šoberšak opredeljuje obojestransko slemensko obcestno poselitev, ki je nastalo z zgoščevanjem slemenske pozidave na dveh povezanih slemenih južno od Sodinove grabe, v katerem so dejavnosti kmetij z bivanjem, tudi vinogradniškimi objekti, in za katerega opravlja del oskrbnih in ostalih funkcij naselje Podvinci, ostale pa mesto Ptuj,

7. Kicar8\_Gorne opredeljuje enostransko obcestno poselitev, ki je nastalo z zgoščevanjem obcestne pozidave ob stari povezovalni cesti iz doline Pesnice (Podvinci) ob vznožju Kicarskega gričevja v dolino Rogoznice (Janežovci) in v katerem so dejavnosti kmetij z bivanjem, del oskrbnih in ostalih funkcij zanj opravlja naselje Podvinci, ostale pa mesto Ptuj.

(10) V območju RPE naselja Krčevina pri Vurberku občina opredeljuje v skladu z veljavnimi prostorskimi predpisi štiri naselja kot območij strnjene poselitve:

1. Krčevina1 ob meji občine opredeljuje strnjeno pozidavo, ki je nastala z zgoščevanjem gradnje ob domačiji Krčevina pri Vurberku 6, kot spalno naselje na jugozahodni pobočni legi ob stranskem izviru potoka Grajena in je danes stanovanjsko spalno naselje, za katerega opravlja del oskrbnih in ostalih funkcij naselje Grajena,

2. Krčevina2 pri ribniku opredeljuje strnjeno pozidavo, ki je nastalo z zgoščevanjem gradnje ob domačijah Krčevina pri Vurberku 8 in 9 kot spalno naselje na vzhodni pobočni legi, ob stranskem izviru potoka Grajena in je danes stanovanjsko spalno naselje, v katerega je vključena manjša vodna površina, za katerega opravlja del oskrbnih in ostalih funkcij naselje Grajena,

3. Krčevina4 pri Grajeni opredeljuje strnjeno pozidavo, ki je nastala kot enostranska obcestna pozidava na stranskem slemenu gričevja med vodotokoma Grajeno in reko Dravo, južno od gozdnega območja Dobrava, v katerem prevladujejo dejavnosti kmetij z bivanjem in za katerega opravlja del oskrbnih in ostalih funkcij naselje Grajena,

4. Krčevina5 pri Orešju opredeljuje strnjeno pozidavo, ki je nastalo na ožji nepoplavni terasi, tik ob ostrem reliefnem prelomu, z zgoščevanjem avtohtone razpršene poselitve in je danes podeželsko naselje s kmetijami in bivanjem, za katerega opravlja oskrbne in ostale funkcije mesto Ptuj.

(11) V območju RPE naselja Mestni vrh občina opredeljuje v skladu z veljavnimi prostorskimi predpisi tri naselja kot območja strnjene poselitve:

Mestni Vrh1 – Grajenski Vrh, občina opredeljuje strnjeno pozidavo, ki je nastalo z zgoščevanjem obojestranske cestne pozidave na stranskem slemenu Mestnega vrha severno nad naseljem Grajena, v katerem prevladujejo dejavnosti kmetij z bivanjem, za katerega opravlja oskrbne in ostale funkcije naselje Grajena,

Mestni Vrh2 pri Placarju občina opredeljuje strnjeno pozidavo, ki je nastalo z zgoščevanjem obojestranske cestne pozidave na stranskem slemenu Mestnega vrha južno od Placarja, v katerem so dejavnosti kmetij z bivanjem, za katerega opravlja oskrbne in ostale funkcije mesto Ptuj,

Mestni Vrh3 nad naseljem Na Jasi občina opredeljuje strnjeno pozidavo, ki je nastalo z zgoščevanjem obojestranske cestne pozidave na dveh povezanih stranskih slemenih severno od naselja Na Jasi, v katerem so dejavnosti kmetij z bivanjem, za katerega opravlja oskrbne in ostale funkcije mesto Ptuj.

(12) V območju RPE naselja Pacinje občina opredeljuje v skladu z veljavnimi prostorskimi predpisi eno naselje kot območje gručaste strnjene poselitve ob pomembnejši prometni povezavi iz Ptuja v Juršince, v katerem prevladuje dejavnost kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanjem.

(13) V območju RPE naselja Spodnji Velovlek občina opredeljuje v skladu z veljavnimi prostorskimi predpisi eno naselje kot območje gručaste strnjene poselitve, v katerem prevladuje dejavnost kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanjem.

## 24. člen

### (območja naselij s sanacijo poselitve)

(1) Sanacija manjšega pojava razpršene gradnje, umeščene med posamične objekte ali skupino objektov razpršene poselitve, ki se opredeli kot novo naselje, mora na območju občine izpolnjevati naslednje pogoje:

1. velikost pojava mora ustrezati prostorski določitvi naselja,
2. pojav mora imeti zametke povezanosti in skupnega funkcioniranja, ki so značilni za naselja,
3. naselje mora imeti zametke spremljajočih dejavnosti in javne družbene infrastrukture ali možnost navezave na javno družbeno infrastrukturo (prostori in površine za druženje, izvajanje športa in rekreacije, izvajanje prostočasnih dejavnosti),
4. dostopnost po javnem cestnem omrežju, preko katerega je moč dostopati do javnega potniškega prometa.

(2) Občina na svojem območju ne opredeljuje naselij s sanacijo poselitve.

## 25. člen

### (okvirna območja razpršene poselitve)

(1) Občina opredeljuje preostale dele območja RPE naselij izven strjenih naselij kot območje odprtega prostora izven naselij, v katerem se pojavljajo trije značilni tipi razpršene poselitve:

1. starejši avtohtoni vzorec dolinske razpršene poselitve v dolini vodotokov Grajena, Rogoznica in ob zahodnem robu doline Pesnice, s pojavom večjih samotnih kmetij in manjših gručastih zaselkov z domačijami, umeščenimi ob vznožje reliefnega dviga položnejših prisojnih pobočij ali strnjenih v podolgovato obcestno pozidavo, lastninski celki praviloma niso ohranjeni, prepoznavni pa so v poljski delitvi na vse manjše kmetije, z objekti namenjenimi kmetijam z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju z dopolnilnim kmetijstvom, z ohranjanjem katere bo občina zagotavljala obdelovanje površin v dolinskem dnu teh vodotokov s pritoki in s tem omogočala pogoje za ohranjanje značilne kulturne krajine v demografsko ogroženih in gričevnatih območjih, podobne so tudi enote razpršene poselitve v neposredni bližini naselij ravninskega tipa,
2. časovno mlajši avtohtoni vzorec slemenske razpršene poselitve v vinogradniških območjih, s pojavom razložene in razdrobljene slemenske poselitve z značilno vinogradniško kolonialno parcelacijo ter samotnih kmetij na območju večjih vinogradniških površin, v kateri se pojavljajo manjše slemenske kmetije, v območjih večjih nacionaliziranih kompleksov vinogradov tudi stanovanjske hiše kot nadomestni objekti nekdanjih viničarij, opuščene viničarije spremenjene v objekte za stalno ali občasno bivanje ter starejši in novejši vinogradniški objekti kot vinske kleti, zidanice in sodobnejši vinogradniški »vikendi«, z ohranjanjem katere bo občina zagotavljala obdelovanje vinogradov in ostalih kmetijskih zemljišč v mozaični strukturi vinogradniških območij in hribovitih področjih svoje občine,
3. novejši avtohtoni vzorec razpršene poselitve, ki se je pojavljal v primestnem območju na severu mesta in na vznožju reliefnega dviga ob reki Dravi, ki je deloma že pripojen mestu, od razpršene gradnje pa se ločuje po dejavnosti, sestavljajo ga posamezne kmetije z dopolnilnimi dejavnostmi in objekti za bivanje z dopolnilnim kmetijstvom (manjše sadjarstvo, vrtničkarstvo ali druge kmetijske dejavnosti).

(2) Območja naselij po RPE so opredeljena po veljavnih mejah v registru prostorskih enot.

(3) Na območju občine ni demografsko ogroženih naselij.

## 26. člen

### (območja razpršene gradnje)

(1) Občina opredeljuje kot območje pojava razpršene gradnje območje RPE naselja Ptuj izven strnjene pozidave.

(2) Vsebina določitve območij naselij vključno z območji razpršene gradnje in razpršene poselitve občine je prikazana na Karti I.3 Usmeritve za razvoj poselitve ter sanacijo razpršene gradnje in razpršene poselitve v strateškem delu občinskega prostorskega načrta.

## 2.5 USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ OBČINE

### 2.5.1 Usmeritve za razvoj poselitve

## 27. člen

### (razvoj naselij)

(1) Občina bo usmerjala razvoj naselij tako, da bo omogočal:

1. razvoj dejavnosti v posameznih naseljih v skladu z vlogo in funkcijo naselja,
2. razvoj obstoječega morfološkega vzorca naselja,
3. ohranjanje tipologije arhitektonsko urbanistične oblikovanosti naselij,
4. upoštevanje naravnih in varstvenih omejitev,
5. izboljšanje kakovosti bivanja,
6. izboljšanje pogojev za zdravje ljudi.

(2) Razvoj občinskega središča Ptuj bo občina usmerjala v nadaljnji razvoj urbanega naselja, ki je podrobneje opredeljen v usmeritvah o razvoju občinskega središča:

1. z nadaljevanjem prenove starega mestnega jedra ter prenovo dela mesta v neposredni bližini jedra (območje stare vojašnice, območje ob prehodu čez Dravo na desnem bregu Drave),
2. z notranjim razvojem naselja in usmerjanjem pozidave na obstoječe nepozidane stavbne površine v naselju in



zgoščevanje te pozidave za potrebe bivanja. V severnem in vzhodnem delu mesta za potrebe bivanja, vzhodno od starega mestnega jedra, južno od železnice na levem bregu Drave in južno od železnice na desnem bregu Drave, za potrebe proizvodnih dejavnosti ter za posebne dejavnosti v območju ob Termah na desnem bregu Drave ter območju ob Ranci na levem bregu Drave,

3. s širitvijo stavbnih zemljišč, ki jih bo občina prilagajala potrebam po umeščanju novih ali širitvi obstoječih dejavnosti, potrebnih za zagotavljanje funkcije občinskega središča in vloge nacionalnega središča regionalnega pomena,

4. s površinami za dolgoročni razvoj naselja, za katere je občina opredelila območja, ki so obdana s pozidavo ali odrezana od ostalih površin odprtega prostora z večjimi infrastrukturnimi koridorji, ali pa so dejavnosti odprtega prostora omejene zaradi bližine poselitve.

(3) Občina bo ostala tri pomembnejša naselja, to je naselja Grajena s kmetijami in bivanjem ter delnimi funkcijami občinskega središča ter Podvinci in Spuhlja1 z močnejšimi oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi, usmerjala v:

1. v delno prenavo obstoječih površin, zlasti površin ugaslih kmetij v delu stare občestne pozidave, z intenzivnejšo izrabo nepozidanih stavbnih zemljišč,

2. v notranji razvoj delov naselij z ekstenzivno urbano izrabo prostora naselja namenjenega bivanju in kmetijam z dopolnilnimi dejavnostmi,

3. v funkcionalno zaokroževanje naselij ob robovih naselja in priključevanjem obstoječe pozidave v neposredni bližini, z zapolnitvijo prostih vrzeli med naseljem in to pozidavo, ki pa ne sme posledično povzročati prostorskega spajanja naselij (ohranjanje zelenih ločilnih pasov).

(4) Razvoj ostalih naselij, ki imajo le delno funkcijo zadovoljevanja potreb lastnega prebivalstva, bo občina usmerjala v:

v delno prenavo obstoječih površin, zlasti površin ugaslih kmetij v delu stare občestne pozidave, z intenzivnejšo izrabo nepozidanih stavbnih zemljišč,

v notranji razvoj delov naselij z ekstenzivno urbano izrabo prostora naselja namenjenega bivanju in kmetijam z dopolnilnimi dejavnostmi,

v funkcionalno zaokroževanje naselij ob robovih naselja in priključevanjem obstoječe pozidave v neposredni bližini, ter zapolnitvijo prostih vrzeli med naseljem in to pozidavo ter vrzeli v samem naselju, ki pa ne sme posledično povzročati prostorskega spajanja naselij (ohranjanje zelenih ločilnih pasov).

(5) V nadaljnje širitve na najboljša kmetijska zemljišča bo občina usmerjala razvoj naselij le pod pogojem, da so predhodno izkoriščene vse možnosti notranjega razvoja naselja (izvedba prostorskih ureditev na sedaj načrtovanih stavbnih zemljiščih, območja delnih prenov in zgostitev, degradirana zemljišča, gozdna zemljišča in druga kmetijska zemljišča zajeta v območja naselij.

## **28. člen**

### **(razvoj dejavnosti v naseljih)**

(1) V mestu Ptuj, ki je občinsko središče po vlogi v omrežju naselij R Slovenije pa nacionalno središče regionalnega pomena, bo občina usmerjala v:

1. razvoj vseh mestotvornih in mestoslužnih dejavnosti potrebnih za nivo nacionalnega središča regionalnega pomena,

2. bivanje z dopolnilnimi dejavnostmi,

3. ohranjanje primarne dejavnosti kmetijstva in gozdarstva na površinah, ki so dolgoročno predvidene za širitev mesta,

4. ohranjanje kmetijske proizvodne dejavnosti, vključno s stavbami industrijskega značaja za rejo živali na površinah, ki so bile v preteklih administrativnih širitvah mesta priključene mestu, na njih pa ni predvidena širitev poselitve.

(2) Razvoj obstoječih dejavnosti in novih dejavnosti v območju mesta bo občina usmerjala v območja prostorsko združljivih dejavnosti po načelu notranjega razvoja, prenove ali širitve posameznih morfoloških enot mesta ali manjših enot urejanja.

(3) V naseljih podeželskega tipa (Grajena, Spuhlja1, Podvinci) kjer prevladuje bivanje, so prisotne tudi kmetije z dopolnilnimi dejavnostmi (manj kot 5 % aktivnega prebivalstva se ukvarja s kmetijstvom) in nekatere spremljajoče storitvene in obrtne dejavnosti. Občina bo usmerjena v nadaljnji (zmerni) razvoj teh dejavnosti. Le naselje Grajena, ki opravlja poleg naštetih dejavnosti še del dejavnosti lokalnega središča (otroško varstvo, osnovno izobraževanje) bo občina usmerjala v zmerni razvoj te dodatne funkcije v odvisnosti od potreb v vplivnem območju naselja.

(4) V vseh ostalih naseljih, kjer prevladujejo bivanje in kmetije z dopolnilnimi dejavnostmi, opredeljenih po številu prebivalstva in deležu prebivalstva, ki se ukvarja s kmetijstvom, kot vasi, bo občina usmerjala v razvoj primarnih in dopolnilnih dejavnosti na kmetijah in dopolnilnih dejavnosti, ki ne poslabšujejo pogojev bivanja ter drugih dejavnosti vezanih na naravne vire.

## 29. člen

### (sanacije in prenove razpršene gradnje)

(1) Manjše sanacije razpršene gradnje z vključevanjem razpršene poselitve v občini bodo, ob varovanju naravnih virov – kmetijskih zemljišč in videza kulturne krajine, enako usmerjene v notranji razvoj sanacijskih delov naselij, v pozidavo nepozidanih površin ter boljše izkoriščanje in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih površin z razvojem dejavnosti, ki so medsebojno združljive.

## 30. člen

### (ohranjanje območij razpršene poselitve)

(1) Na območjih, kjer so kot avtohtoni poselitveni vzorec oblikovana območja slemenske poselitve v vinogradniških območjih z vinskimi kletmi, zidanicami in novejšimi vinogradniškimi objekti ter manjšimi slemenskimi kmetijami z dopolnilnimi dejavnostmi (vinotoči, turistične kmetije itd.), starimi viničarskimi domačijami in manjšim številom objektov obstoječih spremljajočih dejavnosti, bo občina usmerjala v:

1. ohranjanje obstoječega stavbnega fonda, s prenovo objektov za potrebe ustvarjanja sodobnega bivalnega okolja, ali gradnjo nadomestnih objektov,
2. širitvijo kmetij za potrebe lastne proizvodnje, če so širitve okoljsko in prostorsko sprejemljive,
3. ohranjanje obstoječih dejavnosti odprtega prostora, zlasti v ohranjanje vinogradništva v vinogradniških območjih,
4. spremembo namembnosti opuščenih kmetij v počitniško namembnost, če bo s tem zagotovljena obdelanost oziroma vzdrževanje pripadajočih zemljišč,
5. v razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah, zlasti spremljajoče turistične dejavnosti in pridelavo zdrave hrane,
6. zapolnjevanje in zaokroževanje te poselitve v primerih, ki ne bodo poslabšali ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora.

(2) Na območju dolinske razpršene poselitve s kmetijami z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanjem z dopolnilnim kmetijstvom po dolinskih dneh in na nižjih položnejših pobočjih, ter močnejšim pojavom drugih dopolnilnih dejavnosti, bo občina bo usmerjala v:

1. ohranjanje obstoječega stavbnega fonda, s prenovo objektov za potrebe ustvarjanja sodobnega bivalnega okolja, ali gradnjo nadomestnih objektov,
2. širitvijo kmetij za potrebe lastne proizvodnje zlasti za potrebe vzgoje rastlin in vzreje živali, če so širitve okoljsko in prostorsko sprejemljive,
3. ohranjanje obstoječih dejavnosti odprtega prostora, zlasti v ohranjanje poljedelstva s pridelavo zelenjave, ter pridelavo krme za vzrejo živali za potrebe mesta,
4. spremembo namembnosti opuščenih kmetij v počitniško namembnost, če bo s tem zagotovljena obdelanost oziroma vzdrževanje pripadajočih zemljišč,
5. v razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah, zlasti spremljajoče predelovalne dejavnosti mleka in mlečnih izdelkov, mesnin, zelenjave in zelišč ter v pridelavo zdrave hrane,
6. zapolnjevanje in zaokroževanje te poselitve v primerih, ki ne bodo poslabšali ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora, pri tem je potrebno ohranjati zelene ločevalne pasove med vsemi večjimi zaselki.

(3) Na območju mlajše razpršene poselitve s kmetijami z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanjem z dopolnilnim kmetijstvom po dolinskih dneh in na nižjih položnejših pobočjih v primestnem območju, ter močnejšim pojavom drugih dopolnilnih dejavnosti, zlasti mirnih dejavnosti na domu, bo občina bo usmerjala v:

1. ohranjanje obstoječega stavbnega fonda, s prenovo objektov za potrebe ustvarjanja sodobnega bivalnega okolja, ali gradnjo nadomestnih objektov,
2. širitvijo kmetij za potrebe lastne proizvodnje zlasti za potrebe vzgoje rastlin in zelišč, če so širitve okoljsko in prostorsko sprejemljive,
3. ohranjanje obstoječih dejavnosti odprtega prostora, zlasti v ohranjanje dopolnilnega in ljubiteljskega kmetovanja s pridelavo lastne hrane ter možnostjo prodaje tržnih viškov,
4. spremembo namembnosti opuščenih kmetij v počitniško namembnost, če bo s tem zagotovljena obdelanost oziroma vzdrževanje pripadajočih zemljišč,
5. v razvoj dopolnilnih dejavnosti na kmetijah, zlasti vzgoje sadja in pridelavo zelenjave ter ostale zdrave hrane, od dopolnilnih dejavnosti pa usmerjanje v dejavnosti turizma povezane s športom in rekreacijo,
6. zapolnjevanje in zaokroževanje te poselitve v primerih, ki ne bodo poslabšali ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora, pri tem je potrebno ohranjati zelene ločevalne pasove med vsemi večjimi zaselki in smiselno upoštevati tudi določbe o gradnji objektov za potrebe obdelave zemljišč, kot so vinogradniški objekti, če so izpolnjeni površinski pogoji in dejavnost.

## 31. člen

### (urbanistično oblikovanje naselij)

(1) V občini so trije osnovni tipi poselitve:

1. urbana naselbina mesto Ptuj,
2. strnjena ravninska poselitvev ravninskega dela občine, ki se pojavlja tudi v dolinskih delih gričevnatega dela občine,

3. avtohtona gručasta, razložena, slemenska in posamična poselitev gričevnatega dela občine.

### Mesto Ptuj

(2) Mesto Ptuj je zgodovinska naselbina, nastala ob stiku gričevnatega sveta z ravnino, na mestu ugodnega prehoda preko reke Drave. Usmeritve za nadaljnji razvoj in oblikovanje so podrobneje določene v usmeritvah za razvoj občinskega središča.

(3) Mesto se je v preteklosti razvijalo z usmerjanjem dejavnosti v posebne prostorske enote, ki so se oblikovale ob obstoječi prometni infrastrukturi, in izoblikovalo značilne funkcijske in oblikovne morfološke enote, ki so izhodišče za nadaljnji razvoj mestne strukture:

1. morfološka enota: območja in objekti stanovanj – gručasta stanovanjska individualna gradnja,
2. morfološka enota: območja in objekti stanovanj – disperzna stanovanjska individualna gradnja,
3. morfološka enota: območja in objekti stanovanj – strnjena stanovanjska individualna gradnja,
4. morfološka enota: območja in objekti stanovanj – organska stanovanjska individualna gradnja,
5. morfološka enota: območja in objekti stanovanj – urejena blokovna gradnja,
6. morfološka enota: območja in objekti stanovanj – urejena struktura vrstnih hiš,
7. morfološka enota: območja in objekti centralnih dejavnosti – mestno jedro,
8. morfološka enota: območja in objekti centralnih dejavnosti,
9. morfološka enota: območja in objekti drugih centralnih dejavnosti brez stanovanj,
10. morfološka enota: območja in objekti proizvodnih dejavnosti – industrijska cona,
11. morfološka enota: območja in objekti gospodarske cone (trgovsko-poslovni kompleks – več dejavnosti),
12. morfološka enota: območja in objekti kmetijske proizvodne dejavnosti – objekti za vzrejo živali ali intenzivno predelavo rastlin,
13. morfološka enota: območja in objekti posebnih dejavnosti – trgovski center (več dejavnosti),
14. morfološka enota: območja in objekti drugih posebnih dejavnosti – trgovski center (ena dejavnost),
15. morfološka enota: območja in objekti posebnih dejavnosti – turistična območja,
16. morfološka enota: območja in objekti posebnih dejavnosti – območja športnih centrov,
17. morfološka enota: območja in objekti zelenih površin – površine za oddih in rekreacijo, parki, vrtičkarske in druge urejene zelene površine, pokopališča,
18. morfološka enota: območja in objekti prometne infrastrukture,
19. morfološka enota: območja in objekti okoljske infrastrukture,
20. morfološka enota: območja in objekti energetske infrastrukture.

(4) Morfološke enote predstavljajo obstoječo strukturo funkcij mesta, posameznih dejavnosti in grajene strukture, ki jo je treba smiselno upoštevati pri oblikovanju novih širitev mesta, prenovi degradiranih območij in objektov ter pri notranjem razvoju mestne strukture v arhitektonskem in urbanističnem vidiku. Posebno prostorsko strukturo na območju mesta predstavlja staro mestno jedro s specifično morfologijo in arhitekturo. Posebnost mestne strukture pa sta razpršena oziroma gručasta poselitev v severnem zaledju Ptujja in ravninska poselitev na južnem delu mesta, ki sta posledica priključitev primestnih območij k mestu.

(5) Z razvojem prometne infrastrukture in umeščanjem novih dejavnosti se je mesto razširilo tudi na desno obrežje Drave in podaljšalo mestno os v smeri vzhod – zahod. Z novo prometno povezavo obeh obrežij Drave pa se mesto širi tudi v smeri sever – jug.

### Naselja ravninskega dela

(6) Naselja ravninskega dela občine so razdeljena v dva tipa naselij.

(7) Prvi tip naselij ravninskega dela občine predstavlja naselje Spuhlja, nastalo na obrečni terasi in prometni povezavi mesta proti jugu.

(8) Občina bo naselje Spuhlja1, ki se je razvijalo kot obcestno naselje s primarno pozidavo iztegnjenih domov na dvignjeni nepoplavni obrečni terasi, in se po izgradnji akumulacije Ptujskega jezera širilo ob lokalni prometnici proti jugu na bivše poplavne površine ob Dravi, s stihijskim razvojem v vejnato strukturo v posameznih delih naselja, usmerjala v pozidavo razvrednotenih kmetijskih površin, ki se nahajajo južno od glavne ceste G-I-2 in regionalne ceste R-I-228 ter vzhodno in zahodno od ceste proti Dravi in so potencialne površine za dolgoročno širitev naselja. Naselje je na južni strani že zraslo z naseljem Zabovci (naselje Zabovci je v sosednji Občini Markovci), zato je z oblikovalskega stališča pomembno ohranjanje zelenega ločilnega pasu, ki loči podeželsko naselje od mesta.

(9) Ravninska naselja drugega tipa so Podvinci, Pacinje in Spodnji Velovlek, kot naselja, ki so nastala ob stiku ravnine z reliefnim dvigom (Podvinci, Spodnji Velovlek) ali večjimi območji gozdov (Podvinci, Pacinje) ob regionalni cesti R-III-712 proti Gornji Radgoni (Podvinci, Pacinje) in ob lokalnem nadaljevanju te ceste ob zahodnem robu Pesniške doline (Spodnji Velovlek).

(10) Naselje Podvinci je razvejano obcestno naselje, ki se je od primarne pozidave ob regionalni cesti vejnato širilo proti gozdnemu robu na severno in zahodno stran naselja. Zaradi stihijskih širitev ima naselje dovolj prostih površin za notranji razvoj naselja ter površin, obdanih s pozidavo in na severu zaključenih z gozdnim robom, kot možnih površin za dolgoročno širitev naselja, ki omogoča prerast razvejane obcestne pozidave v zaokroženo gručasto strukturo.

(11) Naselje Pacinje je gručasto naselje ob križišču regionalne ceste proti Gornji Radgoni in lokalne ceste po Pesniški dolini. Naselje se je iz prvotne obcestne pozidave razvilo v gručasto celoto s prostimi površinami za notranji razvoj naselja, ki omogoča gručasto zgostitev naselja.

(12) Naselje Spodnji Velovlek je obcestno naselje ob stranski cestni prometnici Pesniške doline, ki se je razvilo kot večja zaključena celota ob robu doline. Naselje ima proste površine za notranji razvoj, ki omogočajo zgostitev obcestne pozidave.

### **Naselja gričevnatega dela**

(13) Ostala naselja gričevnatega sveta Slovenskih goric in širših dolin potokov Grajena in Rogoznica so razložena naselja z večjimi gručastimi zaselki, delno razloženo slemensko poselitvijo in več enotami razpršene poselitve. Naselja bodo usmerjana v notranji razvoj naselij in gruč z zapolnjevanjem vrzeli in v manjše oblikovne in funkcionalne širitve.

### **Splošne usmeritve za urbanistično oblikovanje**

(14) Orientacija in oblikovanje novih objektov, postavitve prostorskih dominant in oblikovanje javnih površin v naseljih mora upoštevati značilnosti Dravske arhitekturne regije in arhitekturne krajine Ptuj ali jih estetsko nadgrajevati.

(15) Pri oblikovanju novih naselij in večjih širitvah naselij bo občina uveljavljala enake razvojne usmeritve kot pri notranjem razvoju naselij.

(16) Posamezne etape širitve naselij morajo predstavljati oblikovno in funkcijsko zaključene celote. Urbanistični vzorec razvoja poselitve mora slediti obstoječemu urbanističnemu vzorcu in tipologiji poselitve.

## **32. člen**

### **(usmeritve za razvoj naselja občinskega središča)**

(1) Naselje Ptuj, ki je po vlogi naselij v Republiki Sloveniji središče regionalnega območja Spodnje Podravje z nacionalnim pomenom, po funkciji pa občinsko središče, bo občina usmerjala v zasnovo prostorskega razvoja, ki bo upoštevala:

1. nadaljevanje krepitve funkcij občinskega središča na področjih dejavnosti družbene infrastrukture, oskrbnih, storitvenih, upravnih in drugih dejavnosti ter na področjih, ki jih mora zagotavljati središče regionalnega območja za svoje vplivno območje – zdravstvo, socialne ustanove, šolstvo na višji stopnji itd.,
2. zagotavljanje prostorskih pogojev za nadaljnji razvoj mestotvornih dejavnosti – proizvodno območje južno od železnice na levem in desnem bregu Drave, z dolgoročno širitvijo proti avtocestnemu priključku na desnem bregu Drave in v smeri proti Brstju in Budini na levem bregu Drave ter ohranjanje ali prestrukturiranje ostalih manjših proizvodnih območij, območje termalnega turizma s športnimi površinami in ostalimi spremljajočimi dejavnostmi severno od železniške proge na desnem bregu Drave,
3. zagotavljanje prostorskih pogojev za razvoj mestoslužnih dejavnosti – površine za ureditev prometa (površine za mirujoči promet z ureditvijo novih mestnih vpadnic, železniška proga z objekti posodobitve in varovanja prehodov), površine za zeleni sistem mesta (zelene cezure, športno rekreacijski center Ranca, tematski park Panorama, reka Drava), površine za energetske in komunalne dejavnosti.

(2) Razvoj poselitve in razvoj dejavnosti v mestnem naselju bo občina usmerjala v naslednja območja mesta:

1. bivanje in stanovanjska pozidava s spremljajočimi:
  - a. v nadaljevanju obstoječe pozidave med Ormoško cesto in Belšakovo ulico (obstoječe površine in dolgoročna širitev),
  - b. območje Rabelčje vasi,
  - c. območje Marof,
  - d. območje, ki se nahaja zahodno od obstoječe pozidave ob Poljski cesti in južno od Rogaške ceste do ulice Na postajo (dolgoročna širitev),
  - e. ob Svržnjakovi ulici,
  - f. na območju Nove vasi,
  - g. severozahodno od Panorame,
  - h. območje na Turniščih,
  - i. manjša območja na mestnem robu, ki predstavljajo funkcijsko ali oblikovno zapolnitev poselitve;

2. centralne dejavnosti – obstoječa območja in nove površine:
  - a. na območju, ki je severno od srednješolskega centra na zahodni strani Volkmerjeve ceste (Marof),
  - b. med Potrčevo in Osojnikovo cesto proti vzhodu,
  - c. na območju Nove vasi,
  - d. v širšem območju ob Ormoški cesti (do Budine),
  - e. v širšem območju križišča Mariborske in Zagrebške ceste,
  - f. v ožjem območju ob Zagrebški cesti (južno od železniške proge),
  - g. na območju nekdanje mestne vojašnice (Vičava),
  - h. na širšem območju gradu Turnišče,
  - i. ob Mlinski cesti,
  - j. med Zadružnim trgom in starim cestnim mostom;
3. proizvodne dejavnosti – obstoječa območja in nove površine:
  - a. zahodno od Puhove ulice (do železniške proge),
  - b. vzhodno od Puhove ulice (do Rogoznice),
  - c. severno od nove navezovalne ceste na Puhov most na desnem bregu reke Drave (od Zagrebške ceste do krožišča pri centralni čistilni napravi),
  - d. nove površine med železniško progo, Zagrebško cesto in ulico Na postajo;
4. posebne dejavnosti – obstoječa območja in nove površine:
  - a. zahodno in južno od območja Term Ptuj,
  - b. na levem bregu Ptujskega jezera med jezerom in obstoječo poselitvijo ob Ormoški cesti – zahodno od potoka Rogoznica,
  - c. športni park Rogoznica,
  - d. območje »Petovia« med železniško progo in starim cestnim mostom;
5. dejavnosti na zelenih površinah – obstoječa območja in nove površine:
  - a. na območju Panorame,
  - b. na območju Babosekove grabe,
  - c. na območju Ljudskega vrta,
  - d. na območju ob nekdanji opekarni Žabjak,
  - e. površine ob južnem robu nove proizvodne cone vzhodno od Puhove ulice,
  - f. površine ob centralni čistilni napravi,
  - g. del območja gradu Turnišče,
  - h. površine na levem in desnem obrežju Ptujskega jezera,
  - i. površine zahodno od območja Term Ptuj;
6. dejavnosti prometne infrastrukture – obstoječa območja in predvidena transportno logistična cona vzhodno od farne Draženci ter površine za mirujoči promet južno od novega pokopališča in v območjih obstoječe poselitve;
7. za energetske in okoljske dejavnosti – obstoječe površine in nove površine:
  - a. ob vpadnici na Puhov most na desnem bregu Ptujskega jezera,
  - b. zahodno in južno od obstoječe centralne čistilne naprave,
  - c. severno od Centra za ravnanje z odpadki Gajke.

(3) Zasnovo prometnega omrežja, ki mora upoštevati državna izhodišča s pomembnimi križišči mednarodnih pomembnih prometnih koridorjev sever-jug, vzhod-zahod, bo občina usmerjala v:

1. zagotavljanje prostorskih pogojev za nove umestitve in izboljševanja prometne infrastrukture, vezane na omrežja V. in X. Pan-evropskega prometnega koridorja s povezavami na nacionalna, regionalna, medobčinska in občinska središča ter sosednje države, ki bodo upoštevali razvojne potrebe mesta in občine,
2. razvoj prometnega omrežja, ki bo zagotavljal ustrezno dostopnost občinskega središča z izboljšavami in ureditvijo glavnih mestnih vpadnic, zbirnih in oskrbnih cest ter njihovim dolgoročnim povezovanjem (delni ali popolni cestni krog - obvoznica), s potrebnimi povezavami levega in desnega obrežja reke Drave,
3. izboljšanje propustnosti, varnosti in posodabljanja prometnega omrežja z estetskim oblikovanjem mestnih površin,
4. izgradnjo dostopnega in povezovalnega prometnega omrežja v območjih novih urejenih pozidav na površinah za bivanje, proizvodnjo, gospodarske in storitvene dejavnosti, šport, rekreacijo in turizem, s sodobnim prometnim oblikovanjem (kolesarske steze, pločniki, priključki, dovozi, krožišča), ozelenitvijo, in možnostjo navezave oziroma souporabe površin za mirujoči promet ob posameznih dejavnostih v času izven delovne konice,
5. preusmerjanje neciljnega in tovrnega prometa izven območja strnjjenih ali drugih prometno obremenjenih pozidav,
6. opredelitev območij umirjenega prometa, con za pešce in kolesarskih con,
7. prednostno zagotavljanje in urejanje ustreznih površin za mirujoči promet in površin za shranjevanje in izposajo koles ob robu starega mestnega jedra, z zagotovljeno dostopnostjo in povezavo na postajališča javnega

- potniškega prometa (JPP) in parkirišča tipa »park & ride« (P+R),
8. razvoj sistema javnega potniškega prometa z izboljšanjem razporeditve in povečanja števila postajališč ter povezovanjem avtobusnega in železniškega prevoza potnikov;
9. prostorske ureditve za plovbo po reki Dravi,
10. ureditev peš in kolesarskih poti ob in izven obstoječih prometnic, kot sistema, ki bo povezoval vsa območja naselja in robne prometnice: vzdolž osrednjih komunikacij, na križišča in programska vozlišča, vpetih v zeleni sistem mesta, z usklajeno zasnovo urbane opreme, ki zajema tlakovanje, razsvetljavo, klopi, koše za smeti, sončno zaščito, vetrobrane, nadstrešnice, postajališča JPP, kioske, spomenike in obeležja, drevorede, cvetlične in parkovne ureditve, pitnike ipd.,
11. prostorske ureditve ter spodbujanje razvoja in povezav alternativnih prometnih sredstev in sistemov.

(4) Zasnovo urbanističnega in arhitektonskega oblikovanja mesta Ptuj, bo občina usmerjala v:

1. kakovostno oblikovanje in razmeščanje osnovnih urbanih območij, ki opredelujeta obstoječe stanje in pogojujeta nadaljnji razvoj naselja,
2. kakovostno oblikovanje, razvoj in krepitev prepoznavnih (obstoječih in načrtovanih) naselbinskih celot, ki tvorijo mestno strukturo oziroma programskih jeder s poudarjenimi značilnostmi, kot so:
  - a. staro mestno jedro z grajskim kompleksom,
  - b. območje družbene javne infrastrukture ob severnem robu Potrčeve ceste (Zdravstveni dom – Dom upokojencev – Bolnišnica, kompleksi vrtcev, šol in spremljajočih dejavnosti),
  - c. oskrbno jedro na desnem bregu reke Drave (Zadružni trg s širšo okolico),
  - d. turistični kompleks Terme Ptuj,
  - e. oskrbno jedro ob Puhovi ulici in Ormoški cesti,
  - f. zaključena območja stanovanjske pozidave kot so Vičava, Rabelčja vas, Mestni vrh, Nova vas, Brstje, Budina, Turnišče,
  - g. gospodarske in industrijske cone na levem in desnem bregu Drave;

3. opredelitev in kakovostno oblikovanje izpostavljenega mestnega prostora ob obstoječih in načrtovanih mestnih vpadnicah in prometnih vozliščih ter stičiščih različnih programskih mestnih jeder z oblikovanjem povezovalne prepoznavnosti in privlačnega okolja, z javnimi površinami in urbano opremo, kot so območja:

- a. cerkev sv. Leopolda Mandiča – Nova vas – Svržnjakova ulica,
- b. Dornavska cesta – obrtna cona – staro rogozniško pokopališče,
- c. Osojnikova cesta – Ormoška cesta – Rajšpova ulica – Puhova ulica,
- d. Panorama – Raičeva ulica – Maistrova ulica,
- e. Mariborska cesta – Breg – Zagrebška cesta,
- f. Turnišče – Zagrebška cesta – Gasilski dom, Zagrebška cesta – Puhov most - Ormoška cesta,

4. kakovostno oblikovanje prometnih vstopov v mesto ob mestnih vpadnicah: avtocestni priključek, Zagrebška cesta, Mariborska cesta, Osojnikova cesta, Štuki, Nova vas, Dornavska cesta, Ormoška cesta, Rogaška cesta, Puhova cesta in potez na robovih mesta,

5. opredelitev in oblikovanje stikov mesta s kmetijskim zaledjem in oblikovanje (novih) robov mesta: Žabjak – Rogoznica - Brstje, Mestni log – Turnišče, Spodnja Hajdina, Štuki - Rabelčja vas,

6. kakovostno zasnovo in oblikovanje zelenih površin in javnih odprtih prostorov mesta kot so:

- a. parki in odprte površine objektov z javnimi dejavnostmi,
- b. ureditve obrežij vodotokov,
- c. športno rekreacijske površine,
- d. zelene površine turistično rekreacijskih območij,
- e. območja arheoloških in muzejskih predstavitev v odprtem prostoru,
- f. pokopališča,
- g. ozdne površine z ekološko, sociološko ali drugo varstveno funkcijo v naselju in kmetijske površine,
- h. drevoredne ureditve in povezave,
- i. zelene površine večstanovanjskih območij,
- j. zeleni ločilni pasovi,

7. določanje izhodišč za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje kakovostnega urbanega prostora v starem mestnem jedru, kakovostnega prostora in posameznih objektov izven starega mestnega jedra zlasti v razširjenem mestnem središču, izhodišč za oblikovanje notranjega razvoja v naselju, delnih prenov in širitev z novo urejeno pozidavo,

8. upoštevanje kakovostne dediščine in drugih varstvenih režimov grajskega kompleksa s starim mestnim jedrom, vključno z varovanjem značilnih pogledov na staro mestno jedro in grajski kompleks, kot viden poudarek (grajena dominantna) širšega prostorskega območja.

(5) Zasnovo zelenih površin mesta Ptuj, bo občina usmerjala v:

1. doseganje višje kakovosti bivalnega okolja kot so odprti javni prostori s kakovostno urbano opremo, drevoredi

in parkovnimi ureditvami ter povezovanjem teh površin v enoten sistem celostno oblikovanega naselja, z namenom izboljšanja mikroklimatskih razmer, prevetrenosti pozidanih območij,

2. strukturiranje in oblikovanje naselbinskih potez in jeder kot že nastavljenih središč in kot programske prostorske potencial, ki bo upošteval tudi obsežne površine arheoloških najdišč, na katerih mesto leži in območja varovanja narave, ki mesto Ptuj obkrožajo in prečkajo,
3. zelene identifikacijske poteze in površine znotraj naselja: vzdolž prometnic, ob križiščih, na trgih in zunanje ureditve ter površine javnih objektov in kompleksov, pokopališča, športna in rekreacijska območja,
4. oblikovanje roba naselja: meja med notranjimi grajenimi in zunanjimi zelenimi površinami,
5. ločevalno zelenje na površinah in potezah med različnimi rabami z medsebojno estetsko motečimi in/ali okoljsko škodljivimi vplivi,
6. zelenje kot del urbane opreme znotraj posamičnih območij naselja: v stanovanjskih območjih, v gospodarskih conah, točkovne in linearne, drevoredne in parkovne ureditve v funkciji estetske in simbolne bogatitve ter izboljšanja mikroklimatskih pogojev odprtih površin,
7. povezovanje zelenih struktur v zeleni sistem - preplet urbanih ambientov naselja s kmetijskimi, gozdnimi in obvodnimi površinami.

(6) Zasnova namenske rabe površin mesta Ptuj bo usmerjana v:

1. površine z dejavnostmi skupnega pomena za mesto in sosednja območja s centralnimi dejavnostmi, ki prevladujejo v območju osrednjega dela na potezi med Bregom in Rogoznico, severozahodno ob proggi in Osojnikovi cesti ter površinami in območji ob Dravi, na severni strani med Vičavo in Budino s starim mestnim jedrom in območjem ob Ormoški cesti ter na južni strani med območjem kompleksa Term Ptuj in Mariborsko cesto,
2. območja stanovanj, opredeljena ob krakih naselja in njihovih razširitvah v smislu gostitve, povezovanja in razvoja za potrebe stanovanj ter spremljajočih in dopolnilnih dejavnosti: Vičava, Rabelčja vas, Nova vas, Žabjak na severu in Brstje in Budina na vzhodu ter južno od Term, območje Brega ob Mariborski cesti in območje Hajdine med Rogaško in Zagrebško cesto;
3. območja proizvodnih dejavnosti, opredeljena v severnem delu mesta vzhodno od železniške postaje do Puhove ulice in naprej do potoka Rogoznica, ter v južnem delu mesta vzhodno od železniške proge, ob potoku Studenčnica, na površinah do ceste na Puhov most,
4. posebna območja, kjer prevladujejo območja namenjena turizmu in športni centri: površine Term Ptuj in Rance ob Dravi ter Žabjak,
5. razvojno in oblikovno za mesto pomembne ureditve in medsebojne povezave zelenih in odprtih površin, vključno z gozdnimi in kmetijskimi površinami; gre za ureditve območij za potrebe stanovanjskih, centralnih in turističnih programov, za izkoriščanje potencialov prezentacije obsežnih površin arheoloških lokacij (Breg, Hajdina, Panorama, itd.), za kontaktna območja poselitve in gozdnih ter kmetijskih površin in ureditve območij dolgoročno namenjenih razvojnim potrebam: širitvi mesta (Budina, ob potoku Rogoznica, Turnišče, Mestni log, itd.) varovanju koridorjev za izgradnjo prometnic, infrastrukturnih objektov in podobno.

(7) Vsebina usmeritve za razvoj poselitve v občini je prikazana na Karti I.3 Usmeritve za razvoj poselitve ter sanacijo razpršene gradnje in razpršene poselitve v strateškem delu občinskega prostorskega načrta.

## Usmeritve za razvoj v krajini

### 33. člen

#### (razvojna območja za dejavnosti v krajini)

(1) Razvoj v krajini bo občina usmerjala v razvoj dejavnosti, ki so vezane na izrabo naravnih virov. V Mestni občini Ptuj so to kmetijstvo z dopolnilnimi dejavnostmi, ki je v gričevnatem svetu usmerjeno v vinogradništvo, sadjarstvo in živinorejo, v ravninskem delu pa v poljedelstvo z rastlinsko pridelavo in živinorejo - vezano na rastlinsko pridelavo ter razpršeno poselitev s kmetijami in kmetijskimi gospodarstvi, v funkciji obdelave kmetijskih zemljišč in vzdrževanja kmetijske krajine - gozdarstvo, dejavnosti na vodnih površinah, sonaravni turizem in turizem ter rekreacijo v naravnem okolju.

(2) Razvojna območja za dejavnost kmetijstva bo občina usmerjala v:

1. spodbujanje naravi prijaznih oblik kmetovanja (ekološko kmetovanje) zlasti na območju načrtovanega parka Drava in vodovarstvenih področjih,
2. zagotavljanje varstva naravnih vrednot in biotske raznovrstnosti,
3. ohranjanje mozaičnosti kmetijskih in gozdnih površin v območjih ohranjanja narave (npr. PPosVO 3000220, Drava PosVO 5000011, Drava EPO Drava-spodnja),
4. ohranjanje in ponovno vzpostavitev omejkov, živic, gozdnih otokov in vodnih teles na večjih kmetijskih površinah,
5. načrtovanje omilitvenih ukrepov na območjih ohranjanja narave, kjer je bila zaradi izvedenih agrarnih operacij, zmanjšana ali ogrožena biotska raznovrstnost (npr. PPosVO 3000220, Drava PosVO 5000011, Drava EPO Drava-spodnja), s katerimi bodo obnovljeni ogroženi habitatni tipi in habitati vrst,
6. ohranjanje in vzpostavlanje tradicionalnih travniških sadovnjakov z avtohtonimi sortami sadja,
7. v zmanjšanje nastajanja navzkrižij med različnimi dejavnostmi v prostoru,

8. v zmanjšanje emisij iz kmetijstva v naseljih, okolici naselij in v odprtem prostoru.

(3) Razvojna območja za dejavnost gozdarstva bo občina usmerjala v:

1. dejavnosti v ohranjanje gospodarskih in ekoloških funkcij gozda,
2. varovanje gozdov v skladu z varovalnimi predpisi,
3. načrtovanje prostorskih ureditev (gozdnih prometnic, protipožarnih presek), ki bodo zagotavljale varstvo naravnih vrednot in ohranjanje biotske raznovrstnosti, zlasti na ekološko pomembnih območjih in posebnih varstvenih območjih,
4. ohranjanje sklenjenosti gozdnih površin in stabilnosti gozdnih ekosistemov s poudarkom na ohranjanju habitatnih tipov, ki se prednostno ohranjajo,
5. ohranjanje in obnavljanje gozdnih površin na območjih, ki so zaradi določenih značilnosti (npr. erozijske ogroženosti) manj primerne za druge rabe,
6. ohranjanje gozdov (in drugih naravnih prvin) v čim bolj naravnem stanju v območjih koridorjev ogroženih vrst, in v območjih, ki omogočajo gensko povezanost njihovih populacij.

(4) Na območjih voda bo občina usmerjala dejavnosti v:

1. gospodarsko rabo vodnih površin v turistično rekreacijski namen na vseh primernih vodnih površinah,
2. ureditev in dejavnosti, ki zagotavljajo varstvo naravnih vrednot in ohranjanje biotske raznovrstnosti,
3. ohranjanje razlivnih in odtočnih površin na poplavnih območjih oziroma zagotavljanje nadomestnih površin pri poseganju v poplavna območja,
4. načrtovanje vodne infrastrukture, ki bo omogočala delovanje naravnih procesov na vodah in ob njih,
5. urejanja vodotokov, ki naj upošteva naravno dinamiko porečja in se izvajajo s sonaravnimi ukrepi, ki zagotavlja ohranjanje ali vzpostavitev naravne dinamike vodotoka,
6. izboljšanje hidromorfološkega stanja reguliranih vodotokov,
7. preprečevanje onesnaženja voda z ustreznimi prostorskimi in tehničnimi ukrepi ter v sanacijo onesnaženih delov vodotokov.

(5) Razvoj vodnega, obvodnega in sonaravnega turizma ter rekreacije v odprtem prostoru, ki ga bo občina usmerjala v območje ob reki Dravi in na naravne ter umetne vodne površine v občini, v vinogradniška območja v gričevnatem delu občine in v neposredno okolico mesta, bo usmerjen v:

1. zagotavljanje varovanja naravnih vrednot in ohranjanje biotske raznovrstnosti,
2. spodbujanje trajnostnih oblik rekreacije (pohodništvo, kolesarstvo) in dejavnosti, ki so usklajene z naravnimi danostmi,
3. načrtovanje prostočasnih dejavnosti, ki ne zahtevajo posebne rekreacijske infrastrukture v območjih z naravnimi kakovostmi prostora,
4. zagotavljanje spremljajoče turistične in rekreacijske infrastrukture, potrebne za izvajanje nemnožičnih in neagresivnih oblik turizma v območjih z naravnimi kakovostmi v poselitvenih območjih,
5. načrtovanje rekreacijskih dejavnosti, ki zahtevajo večje površine in večje gradbene posege, izven naravovarstveno pomembnih območij in območij občutljivih za onesnaženje ali naravno ogroženost (npr. poplavnih območij) in ob mejo obstoječih poselitev,
6. ohranjanje obstoječih rekreativnih in drugih dejavnosti v območjih, opredeljenih kot celinske vode, brez načrtovanja dodatnih rekreacijskih dejavnosti.

(6) V območje krajine bo občina usmerjala tudi urejanje športno rekreacijskih površin v primerih, ko te niso urejene v območju naselij, in razvoj gospodarske javne infrastrukture za povezovanje in preskrbo naselij.

(7) Vsebina usmeritve za razvoj v krajini je prikazana na Karti I.4 Usmeritve za razvoj v krajini, v strateškem delu občinskega prostorskega načrta.

### **34. člen**

#### **(območja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, območja zaščite in reševanja, območja za obrambo)**

(1) Na poplavnih območjih ob reki Dravi in levobrežnih pritokih, kjer se bodo razvijale dejavnosti, je potrebno predhodno izvesti ukrepe, ki bodo zmanjšali poplavno ogroženost območij.

(2) Občina bo usmerjala gradnjo in poseganje v krajino na območja, kjer ni nevarnosti pobočnih premikov (plazenja tal). Pri poseganjih v območja, kjer obstaja nevarnost pobočnih masnih premikov, pa je potrebno upoštevati ukrepe za posamezne razrede verjetnosti pojavljanja pobočnih masnih premikov, zapisane v izvedbenem delu tega odloka.

(3) Območja zaščite in reševanja določi občinski načrt zaščite in reševanja. Na teh območjih, ki so primarno namenjena za druge potrebe, bo občina v primeru izrednih razmer zagotavljala izključno rabo teh površin za namene zaščite in reševanja:

1. za pokop večjega števila ljudi-območje Rogozniškega pokopališča v naselju Ptuj,
2. za pokop kadavrov živali-površine na območju starih vojaških hlevov v Novi vasi in območje južno od CČN,



3. za odlaganje ruševin-območje zelenih športnih površin, ki niso namenjena evakuaciji prebivalcev v posameznem naselju in širše območje odlagališča za zbiranje odpadkov v Gajkah,
4. območja za evakuacijo prebivalstva-objekti in območje izobraževanja (srednjih šol, osnovnih šol in vrtcev) ter večjih pokritih športnih objektov v mestu Ptuj in naselju Grajena, večnamenski vaški domovi in ostali javni ali poljavni prostori v drugih naseljih (v primeru nevarnosti katastrofalnih poplav ne tisti, ležijo na poplavnem območju),
5. za heliporte in lokacije za sprejem mednarodne pomoči-območje parkirišča ob srednješolskem centru ter ob osnovnih šolah z večjimi parkirnimi in športnimi površinami (srednješolski center, OŠ Mladika, OŠ Ljudski vrt z bolnico, OŠ Breg) ter parkirišče ob logističnem skladišču in višješolskem centru.

(4) Na območju občine se nahaja logistično skladišče za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami v katerega bo občina usmerjala prostorske ureditve in gradnjo objektov ter ostale infrastrukture potrebne za delovanje sistema varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(5) V Mestni občini Ptuj ni območij in objektov, namenjenih potrebam obrambe.

### **2.5.3 Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč**

#### **35. člen (stavbna zemljišča)**

(1) Občina bo kot stavbna zemljišča v namenski rabi prostora na območju občine opredelila vse pozidane in nepozidane površine v naseljih, v prostorsko ločenih poselitvenih enotah dejavnosti, vezanih na poselitev, in v enotah avtohtone poselitve. Posebna kategorija stavbnih zemljišč, ki so del naselij ali samostojne enote izven naselij, pa niso namenjena pozidavi, so zelene površine in nekatere površine gospodarske javne infrastrukture.

(2) Kot stavbna zemljišča so opredeljena tudi zemljišča, za katera je bil na osnovi predhodnih prostorskih aktov izdan upravni dokument, ki gradnjo objektov še dovoljuje.

(3) Občina bo spremembo namenske rabe v stavbna zemljišča za gradnjo vinogradniških in podobnih objektov opredelila kot sprejemljivo le v primerih, ko predlagatelj za gradnjo vinogradniškega objekta obdeluje najmanj 30 arov trajnega nasada vinograda, sadovnjaka, ipd., na območjih najboljših kmetijskih zemljišč ter najmanj 5 arov trajnega nasada (vinograda, sadovnjaka ipd.) na območju drugih kmetijskih zemljišč.

#### **36. člen (kmetijska zemljišča)**

(1) Občina bo kot kmetijska zemljišča na svojem območju opredelila površine, na katerih se izvaja oziroma načrtuje dejavnost kmetijstva.

(2) Po proizvodnem potencialu za kmetijsko dejavnost, ki je odvisen od naravnih lastnosti tal, lege, oblike, velikosti, nagiba, osončenja in reliefne oblikovanosti, bo občina zemljišča opredelila kot najboljša kmetijska zemljišča in druga kmetijska zemljišča.

(3) Med najboljša kmetijska zemljišča se uvrščajo površine, ki imajo visok ali dober proizvodni potencial na ravninskih, dobro odcednih tleh. Takšnih je večina kmetijskih zemljišč ravninskega dela občine.

(4) Kmetijska zemljišča s slabšim proizvodnim potencialom v občini se pojavljajo kot deli mokriščnih travnikov na nižji dravski terasi, na zalednih površinah naselij v dnu dolin in na pobočjih gričevnatega dela občine.

(5) V kmetijska zemljišča v odprtem prostoru so uvrščene tudi ostale rabe zemljišč, kot so:

1. manjše gozdne zaplate, ki niso opredeljene kot gozd in so zajete v pretežno namensko rabo območja,
2. vodna zemljišča manjših vodotokov v območju kmetijske krajine, zajeta v pretežno rabo območja,
3. površine omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture v območju kmetijske krajine, zajete v pretežno rabo območja,
4. druga zemljišča v območju kmetijske krajine, ki niso opredeljena v podrobnejšo rabo zemljišč (kot so npr. zemljišča pod kulturnimi spomeniki),
5. funkcionalna zemljišča in objekti razpršene gradnje v območju kmetijske krajine.

(6) Poseben status imajo kmetijska zemljišča, ki so v območju urbanističnega načrta predvidena za dolgoročno širitev poselitve, trenutna kmetijska raba pa je prilagojena obstoječi poselitvi.

#### **37. člen (gozdna zemljišča)**

(1) Mestna občina bo kot gozdna zemljišča na svojem območju opredelila ravninske gozdove Dravskega polja, ostanke obdravskih poplavnih logov reke Drave in obstoječe površine gozdov v gričevnatem delu občine.

(2) V gozdna zemljišča v odprtem prostoru se uvrstijo tudi ostale rabe zemljišč, kot so:

1. vodna zemljišča manjših vodotokov v gozdnih območjih krajine, zajeta v pretežno rabo območja,
2. površine omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture v gozdnih območjih krajine, zajete v pretežno rabo območja,
3. druga zemljišča v gozdnih območjih krajine, ki niso opredeljena v podrobnejšo rabo zemljišč (kot so npr. zemljišča pod kulturnimi spomeniki ipd.).

### **38. člen** **(vodna zemljišča)**

(1) Kot vodna zemljišča površinskih celinskih voda bo občina opredelila zemljišča, na katerih je voda trajno ali občasno prisotna, tudi opuščene struge, prodišča, močvirja, zemljišča, ki jih je zalila voda zaradi posegov.

(2) Kot vodno infrastrukturo bo občina opredelila večje umetne akumulacije, ki so stalne vodne površine in so namenjene rekreaciji na prostem ter druge ureditve in objekte, namenjene preprečevanju škodljivega delovanja voda.

(3) Pri ostalih vodnih površinah, kjer je voda trajno ali občasno prisotna, občina pa jih je opredelila po pretežni namenski rabi prostora in ne kot vodna zemljišča, je pri načrtovanju in poseganju v prostor, potrebno upoštevati dejansko stanje na terenu in vodotoke ter stoječe celinske vode obravnavati kot vodna zemljišča s pripadajočimi priobalnimi zemljišči in omejitvami, ki izhajajo iz zakonodaje s področja voda.

### **39. člen** **(druga zemljišča)**

(1) Kot druga zemljišča se opredelijo zemljišča, namenjena pridobivanju mineralnih surovin, območja za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, območja za potrebe obrambe in ostala zemljišča, ki jih ni mogoče uvrstiti v eno izmed osnovnih namenskih rab prostora (torej jih ni mogoče uvrstiti v območja stavbnih zemljišč, kmetijskih zemljišč, gozdnih zemljišč ali vodnih zemljišč). Občina Ptuj ni opredelila te rabe zemljišč na svojem območju.

(2) Vsebina usmeritev za določitev namenske rabe je prikazana na Karti I.5 Usmeritve za določitev namenske rabe, v strateškem delu občinskega prostorskega načrta.

## **2.5.4 Usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev**

### **40. člen** **(usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev)**

(1) Občina bo usmerjala določanje prostorskih izvedbenih pogojev za poseganje v prostor tako, da bo v vsaki enoti urejanja, določeni ob upoštevanju osnovne ali podrobnejše namenske rabe ter ostalih značilnosti prostora, nedvoumno določeno:

1. namembnost in vrsta posegov v prostor,
2. lega objektov in ureditev v prostoru,
3. velikost objektov in ureditev v prostoru,
4. oblikovanje objektov in ureditev v prostoru,
5. parcelacija objektov in ureditev v prostoru,
6. priključevanje objektov in ureditev na gospodarsko javno infrastrukturo,
7. upoštevanje varstvenih in varovalnih režimov v prostoru,
8. upoštevanje varovanja zdravja pri gradnji objektov in ureditev v prostoru.

(2) Pri določanju prostorskih izvedbenih pogojev za poseganje v prostor bo občina upoštevala izhodiščno stanje ter usmeritve, ki izhajajo iz strateškega dela OPN Mestne občine Ptuj in opredeljujejo prostorski razvoj občine.

## **3 IZVEDBENI DEL OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

### **3.1 Enote urejanja prostora in namenska raba**

#### **41. člen** **(enote urejanja prostora)**

(1) Območje Mestne občine Ptuj je za izvajanje določb izvedbenega dela OPN razdeljeno na enote urejanja prostora po kriteriju enake (tudi pretežne) namenske rabe prostora ali združljive namenske rabe prostora in enakih prostorskih izvedbenih pogojih v posamezni enoti.

(2) Označevanje EUP:

1. naselja in druga prostorsko zaključena območja poselitve (športna igrišča, večji zaselki itd.) ali druge ureditve povezane z naseljem na območju posameznega naselja po RPE, vsebuje začetni črki ali druge črke imena naselja in zaporedno številko enote v naselju, izjemoma se lahko uporabi tudi poddelilko te številke. Zaporedne številke EUP istega naselja si zaporedoma sledijo tudi v primerih, ko je na območju istega naselja po RPE (registru

- prostorskih enot – to je statistično naselje z enakim hišnim oštevilčenjem) opredeljenih več naselij v skladu s predpisi o prostorskem načrtovanju,
2. v naselju Ptuj oznaka EUP vsebuje oznako dveh črk za območje četrtne skupnosti (BT-Breg-Turnišče, CE-Center, LV-Ljudski vrt, PA-Panorama in RO-Rogoznica). EUP CE01 do CE16 predstavljajo nekdanje kareje SMJ.
3. kot del naselij (z oznako območja četrtne skupnosti v naselju Ptuj) so označene tudi dolgoročne načrtovane širitve mesta,
4. EUP, ki je v območju več četrtnih skupnosti, ali četrtne skupnosti in okoliškega odprtega prostora, je označena le z označbo mesta »PT« in zaporedno številko enote,
5. odprti prostor je označen z oznako »OP« in zaporedno številko enote,
6. reka Drava je označena z oznako »DR« in zaporedno številko enote.

(3) Mesto Ptuj je po območjih četrtnih skupnosti razdeljeno na naslednje EUP (uporabljene kratice pri omejitvah v prostoru: ER – erozijski ukrepi, KD – kulturna dediščina, KS – kulturni spomenik, NV – naravna vrednota, PL – plazljivost (le območja), OKP – opozorilna karta poplav, KRPN – karta razredov poplavne nevarnosti, Pv – območje velike poplavne nevarnosti, Ps – območje srednje poplavne nevarnosti, Pm – območje majhne poplavne nevarnosti, Pp – območje preostale poplavne nevarnosti, VVO – vodovarstveno območje), EEO DV – elektroenergetsko omrežje-daljnovid:

#### 1 PTUJ – območje četrtne skupnosti BREG - TURNIŠČE

ST	EUP	PNRP	EUP_OPIS	OMEJITVE*	OPA
1	BT01	ZS	Ptuj-golf 2	KS-9156, vplivno območje KS-581, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO	OPN
2	BT02	CD, BC, ZS, VC	Ptuj-golf 1	KS-581, KS-9156, KD-14300, vplivno območje KS-581, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO,	OPN
3	BT03	BT, ZS	Ptuj-Terme, kopališče	vplivno območje KS-581, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO, ER-zahtevni-del	OPN,
4	BT04	BT	Ptuj-Terme, hotel	KS-9156, vplivno območje KS-581, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO	LN-17
5	BT05	BT	Ptuj-Terme, apartmajsko naselje	KS-9156, vplivno območje KS-581, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO	OPN
6	BT06	BT, PC, ZD	Ptuj-pred Termami	KS-9156, vplivno območje KS-581, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO, ER-zahtevni-del	OPPNp
7	BT07	BT	Ptuj-ob Termah	KS-9156, vplivno območje KS-581, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO, ER-zahtevni-del	OPN
8	BT08	CU, ZP	Ptuj-Mlinska cesta	KS-9156, vplivno območje KS-581, vplivno območje KS-583, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO	OPPNp
9	BT09	CU	Ptuj-Mlinska, ob krožišču	KS-9156, vplivno območje KS-581, vplivno območje KS-583, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO	OPN
10	BT10	CU	Ptuj-Mlinska, severno od vrtca	KS-9156, vplivno območje KS-581, vplivno območje KS-583, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO	OPN
11	BT11	CD, ZP	Ptuj-III. Mitrej	KS-581, KS-9269, vplivno območje KS-581, III. VVO,	OPN
12	BT12	ZD	Ptuj-zeleni pas ob III. Mitreju	KS-581, KS-9156, vplivno območje KS-581, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO,	OPN
13	BT13	SS, PC, VC, ZD	Ptuj-Mariborska cesta	KS-581, KS-9156, KS-9269, vplivno območje KS-581, KD-15027, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO,	OPN
14	BT14	CU, ZP, PC, VC	Ptuj-Breg (osrednji del)	KS-581, KS-6638, KS-6639, KS-9156, vplivno območje KS-581, KD-15029, KD-15038, EPO Drava Spodnja, III. VVO,	OPN
15	BT15	CD, PC	Ptuj-med Zadružnim trgom in cestnim mostom	EPO Drava Spodnja, III. VVO,	OPPNp
16	BT16	BD, PC	Ptuj-med cestnim mostom in železniško progo	EPO Drava Spodnja, III. VVO,	OPPNp
17	BT17	SK	Ptuj-Breg (kmetija pri šoli)	vplivno območje KS-581, III. VVO	OPN
18	BT18	SS, PC, VC	Ptuj-Breg (Spolenakova ulica)	KD-15038, EPO Drava Spodnja, III. VVO,	OPN

19	BT19	SS	Ptuj-naselje pri cerkvi sv. Roka	KS-581, KS-3289, KS-9156, vplivno območje KS-581, III. VVO,	OPN
20	BT20	SS, K1	Ptuj-med Rogaško in Poljsko cesto	KS-9156, vplivno območje KS-581, III. VVO,	OPN
21	BT21	K1, SK	Ptuj-dolgoročna širitev južno od Ulice Šercerjeve brigade	KD-21029, KD-29019, III. VVO	OPN
22	BT22	SS	Ptuj-južno od Ulice Šercerjeve brigade	KD-21029, KD-29019, III. VVO	OPPN_9
23	BT23	SS	Ptuj-Turnišče 2	KD-21029, III. VVO	OPPNp
24	BT24	SS, PC	Ptuj-Turnišče 1	KS-7930, KD-21028, KD-29019, EPO Drava Spodnja, III. VVO,	OPN
25	BT25	CD, ZP	Ptuj-grad Turnišče	KS-792, KS-7930, KD-29803, NV-7056, EPO Drava Spodnja, EPO Dravsko polje, SPA Drava, III. VVO,	OPN
26	BT26	IG, CD, PC	Ptuj-PP-mesna industrija	KD-21028, NV-7056, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO,	OPN
27	BT27	CD, PC	Ptuj-ob Zagrebški cesti	NV-7056, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO,	OPN
28	BT28	IP, PC	Ptuj-proizvodna cona ob Zagrebški cesti	EPO Drava Spodnja, III. VVO,	OPN
29	BT29	IP, VC, G, E	Ptuj-površine za industrijo ob Dravi	NV-1821, EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO	OPPNp
30	BT30	IP, VC, E	Ptuj-perutninske farme-sever	EPO Drava Spodnja, III. VVO, EEO DV 110kV	OPPNp
31	BT31	IG, PC	Ptuj-gospodarska cona pri Cestnem podjetju Ptuj	EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO	OPN
32	BT32	IP	Ptuj-perutninske farme-jug	EPO Drava Spodnja, III. VVO	OPPNp
33	BT33	O	Ptuj-centralna čistilna naprava - širitev	EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO	OPPNp
34	BT34	O	Ptuj-centralna čistilna naprava	EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO,	OPN
35	BT35	SK, PC	Ptuj-Sodnice in Suha veja	KS-6481, KD-29803, EPO Drava Spodnja, III. VVO,	OPN
36	BT36	K1, PC	Ptuj-dolgoročna širitev južno od mesne industrije	NV-7056, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO,	OPN
37	BT37	K1,	Ptuj-dolgoročna širitev severno od mesne industrije	KD-21028, III. VVO	OPN
38	BT38	K1, VC, E	Ptuj-dolgoročna širitev med Perutnino in Puhovim mostom	EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO, EEO DV 110kV	OPN
39	BT39	K1	Ptuj-dolgoročna širitev severno od CČN	EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO	OPN
40	BT40	IK	Ptuj-steljnik, vzhodno od farme	III.VVO, SPA Drava, EPO Drava Spodnja	OPN

## 2 PTUJ – območje četrtne skupnosti CENTER

	EUP	PNRP	EUP_OPIS	OMEJITVE*	OPA
1	CE01	CU, ZD	Ptuj-SMJ-kare 1	KS-580, KS-6590, KS-6592, KS-6595, KS-6597, KS-6599, KS-6601, KS-6602, KS-6604, KS-6605, vplivno območje KS-583, KD-17570, KD-18072, KD-18073, KD-18074, KD-18322, KD-18323, KD-18327, III. VVO, PL	OPPNp
2	CE02	CU, ZD	Ptuj-SMJ-kare 2	KS-580, KS-584, KS-586, KS-590, KS-5685, KS-6609, KS-6610, KS-6611, KS-6612, KS-6613, vplivno območje KS-583, KD-18321, III. VVO, PL	OPPNp
3	CE03	CU	Ptuj-SMJ-kare 3	KS-580, KS-6524, KS-6525, KS-6526, KS-6527, KS-6528, KS-6579, KS-6615, KS-6667, KS-9155, vplivno območje KS-583, KD-16772, KD-16773, III. VVO	OPPNp
4	CE04	CU	Ptuj-SMJ-kare 4	KS-580, KS-582, KS-587, KS-6562, KS-6564, KS-6568, KS-6570, KS-6620, KS-6621, KS-7754, vplivno območje KS-583, KD-15298, KD-16763, KD-16775, KD-16776, III. VVO, PL	OPPNp
5	CE05	CU, PC	Ptuj-SMJ-kare 5	KS-580, KS-6523, KS-6563, KS-6565, KS-	OPPNp

				6566, KS-6616, KS-6617, KS-6626, KS-6630, KS-6631, KS-6632, KS-6666, vplivno območje KS-583, KD-16802, KD-17568, III. VVO,	
6	CE06	CU	Ptuj-SMJ-kare 6	KS-580, KS-585, KS-6576, KS-6665, EPO Drava Spodnja, vplivno območje KS-583, KD-18066, III. VVO, PL	OPPNp
7	CE07	CU, ZP	Ptuj-SMJ-kare 7	KS-580, KS-4841, KS-6530, KS-6532, KS-6533, KS-6535, KS-6537, KS-6539, KS-6540, KS-6541, KS-6573, KS-6574, KS-6575, KS-6594, KS-6596, KS-6598, KS-6600, KS-6603, vplivno območje KS-583, KD-18324, KD-18325, KD-18326, III. VVO,	OPPNp
8	CE08	CU	Ptuj-SMJ-kare 8	KS-580, KS-6542, KS-6543, vplivno območje KS-583, KD-16239, KD-16816, KD-21845, EPO Drava Spodnja, III. VVO,	OPPNp
9	CE09	CU	Ptuj-SMJ-kare 9	KS-580, KS-6529, KS-6531, KS-6534, KS-6536, KS-6536, KS-6538, KS-6545, KS-6547, KS-6548, KS-6550, KS-6552, KS-6553, KS-6584, KS-6586, KS-6587, KS-6588, KS-6589, KS-6591, KS-6593, KS-6633, vplivno območje KS-583, KD-16764, KD-16765, KD-16766, KD-16767, KD-16769, KD-16780, KD-17567, KD-6555, III. VVO,	OPPNp
10	CE10	CU	Ptuj-SMJ-kare 10	KS-580, KS-6544, KS-6554, KS-6634, KS-6635, KS-6636, KS-6637, vplivno območje KS-583, KD-16768, KD-16777, KD-16783, KD-18331, KD-18332, KD-18333, III. VVO	OPPNp
11	CE11	CU	Ptuj-SMJ-kare 11	KS-580, KS-6521, KS-6546, KS-6572, KS-6606, KS-6607, KS-6608, vplivno območje KS-583, KD-18067, KD-18231, KD-18329, KD-18330, KD-23439, III. VVO,	OPPNp
12	CE12	CU	Ptuj-SMJ-kare 12	KS-580, KS-6519, KS-6520, KS-6558, KS-6559, KS-6561, KS-6567, KS-6569, KS-6571, KS-6619, vplivno območje KS-583, KD-18061, KD-18064, KD-18065, KD-18320, KD-27532, III. VVO,	OPPNp
13	CE13	CU	Ptuj-SMJ-kare 13	KS-580, KS-6522, KS-6549, KS-6551, KS-6622, KS-6623, KS-6624, vplivno območje KS-583, KD-16770, KD-16771, KD-16778, KD-16779, KD-16781, KD-16782, KD-16784, KD-16785, KD-18068, KD-18069, KD-18070, KD-18328, III. VVO,	OPPNp
14	CE14	CU, PO	Ptuj-SMJ-kare 14	KS-580, KS-589, KS-6556, KS-6557, KS-6560, KS-6618, KS-6627, KS-6628, KS-6629, vplivno območje KS-583, KD-18319, KD-21844, KD-24766, KD-3292, KD-4751, III. VVO,	OPPNp
15	CE15	CD, ZP	Ptuj-SMJ-kare 15	KS-580, KS-588, KS-9277, vplivno območje KS-583, KD-18000, EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, III. VVO, PL, ER-zahtevni-del	OPPNp
16	CE16	CD, ZP	Ptuj-SMJ-kare 16	KS-583, KS-9155, KS-9277, vplivno območje KS-583, NV-7061, NV-7095, III. VVO, PL, ER-zahtevni-del	OPPNp
17	CE17	ZP	Ptuj-mestni park pri vodnem stolpu	KD-16239, KS-580, EPO Drava Spodnja, III. VVO,	OPN
18	CE18	ZP	Ptuj-mestni park	KD-16239, EPO Drava Spodnja, III. VVO,	OPN
19	CE19	PC, ZP, PO, VC, VI	Ptuj-podvoz, Osojnikova cesta	KS-580, KS-9155, KD-16239, KD-18252, EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO,	OPN
20	CE20	CU	Ptuj-vzhodno od Trstenjakove ulice	KS-580, KS-6625, vplivno območje KS-583, III. VVO, KRPN – Pp,	OPN
21	CE21	CU, VC	Ptuj-med Potrčevo in Osojnikovo cesto	KS-6580, KS-6582, KS-9155, vplivno območje KS-583, KD-18075, KD-29436, KD-29470, III. VVO, KRPN – Pp,	OPN,
22	CE22	CU	Predvidena lokacija	KS-9155, III. VVO	OPPNp

			avtobusne postaje		
23	CE23	CU	Ob Osojnikovi cesti – severno	KS-9155, III. VVO	OPPNp
24	CE24	IP, ZD	Ptuj-železniške delavnice	KS-9155, III. VVO,	OPN
25	CE25	CD	Ptuj-stara vojašnica ob Potrčevi cesti	KS-9155, vplivno območje KS-583, vplivno območje KD-3293, III. VVO,	OPPNp
26	CE26	SS, ZD	Ptuj-ob potoku Grajeni	KS-9155, vplivno območje KS-583, III. VVO, KRPN – Pm, Pp,	OPN
27	CE27	ZD, VC	Ptuj-potok Grajena	KS-9155, vplivno območje KS-583, III. VVO, KRPN – Ps, Pm, Pp	OPN
28	CE28	SS, CD, PC, VC	Ptuj-med vrta	KS-9155, vplivno območje KS-583, KD-5768, III. VVO, KRPN – Ps, Pm, Pp, ER-zahtevni-del	OPN
29	CE29	CD	Ptuj-stara vojašnica Vičava	KS-9277, vplivno območje KS-583, III. VVO, ER-zahtevni-del	OPPNp
30	CE30	CD, VC, ZD, PC	Ptuj-šolski center Volkmerjeva cesta	KS-9155, vplivno območje KS-583, III. VVO, KRPN – Ps, Pm, Pp, ER-zahtevni-del	OPN
31	CE31	ZP	Ptuj-mestno pokopališče – spominski park	KS-9155, vplivno območje KS-583, KD-16163, KD-28037, III. VVO,	OPPN_18
32	CE32	SS, ZP	Ptuj-stolpiči ob Volkmerjevi cesti	KS-9155, vplivno območje KS-583, III. VVO	OPN
33	CE33	CD, ZD, PH	Ptuj-bolnišnica	KS-3293, KS-6581, KS-9155, vplivno območje KD-3293, vplivno območje KD-6581, KD-20869, NV-1441, III. VVO,	OPN

## 3 PTUJ –območje četrtne skupnosti JEZERO

ST	EUP	PNRP	EUP_OPIS	OMEJITVE*	OPA
1	JE01	ZP	Ptuj-mestni park pri Mladiki	KD-16239, NV-1821, EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, III. VVO,	OPN
2	JE02	CD, PC,	Ptuj-Mladika	KD-16239, III. VVO, KRPN – Pp,	OPN
3	JE03	CU, VC	Ptuj-Na tratah	KD-16239, III. VVO, KRPN – Pm, Pp,	OPN
4	JE04	IG, VC	Ptuj-Ormoška cesta-jug – ob Dravi	KD-16239, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO,	OPN
5	JE05	CD, PC, VC, E	Ptuj-Ormoška cesta-sever	KS-6577, KD-16270, III. VVO, KRPN – Pm, Pp, EEO DV 110kV	OPN
6	JE06	IG	Ptuj-gospodarska cona 1	KD-16270, III. VVO, KRPN – Ps, Pm, Pp,	OPN
7	JE07	IG	Ptuj-gospodarska cona 2	III. VVO,	LN_12
8	JE08	IG	Ptuj-gospodarska cona 3	KS-6512, III. VVO, KRPN – Pm, Pp	OPN
9	JE09	CD, IG, PC, ZD	Ptuj-gospodarska cona 4	KS-6512, III. VVO, KRPN – Ps, Pm, Pp,	OPN
10	JE10	ZK, PO	Ptuj-staro rogozniško pokopališče	KD-3291, III. VVO,	OPN
11	JE11	IG	Ptuj-gospodarska cona 5	III. VVO, KRPN – Ps, Pm, Pp,	OPPNp
12	JE12	K1	Ptuj- gospodarska cona 6 –dolgoročna širitev	III. VVO, KRPN – Ps, Pm, Pp,	OPN
13	JE13	IG	Ptuj-gospodarska cona 7	III. VVO, KRPN – Ps, Pm, Pp,	OPPNp
14	JE14	O	Ptuj-stara deponija Brstje – sever	KS-6462, III. VVO	OPN
15	JE15	O	Ptuj-stara deponija Brstje – jug	KS-6462, III. VVO	OPN
16	JE16	O	Ptuj-stara deponija Brstje – vzhod	KS-6563, KS-6512, III. VVO,	OPN
17	JE17	SK	Ptuj-Brstje	KS-6462, KD-1544, III. VVO, KRPN – Pm, Pp,	OPN
18	JE18	CD, ZD, K1	Ptuj-dvorec Ristovec	KS-6517, III. VVO, KRPN – Ps, Pm, Pp	OPN
19	JE19	SS	Ptuj-Budina 1	KS-6517, KD-17571, III. VVO, KRPN – Ps, Pm, Pp,	OPN
20	JE20	SS	Ptuj-Budina 3	III. VVO, KRPN – Pm, Pp,	OLN_8
21	JE21	SS	Ptuj-Budina 2	III. VVO, KRPN – Ps, Pm, Pp,	OLN_7
22	JE22	SS	Ptuj-Budina 5	III. VVO, KRPN – Ps, Pm, Pp	OPN
23	JE23	K1	Ptuj-dolgoročna širitev Budina 4	III. VVO, KRPN – Ps, Pm, Pp	OPN

24	JE24	SS, VC	PC,	Ptuj-Budina 7	KD-20305, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO, KRPN – Pm, Pp, EEO DV 110 kV	OPN
25	JE25	IK		Ptuj-rastlinjaki pri Ranci	EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO	OPN
26	JE26	BT, ZS		Ptuj-Ranca	EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO, EEO DV 110kV	OPPNp
27	JE27	CD, ZS, G		Ptuj-kinološko društvo	EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO, KRPN – Pp, EEO DV 110kV	OPN
28	JE28	K1		Ptuj-dolgoročna širitev severno od Rance	EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO, EEO DV 110kV	OPN
29	JE29	K1, G		Ptuj-dolgoročna širitev južno od Rance do Rogoznice	EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO, KRPN – Pm, Pp, EEO DV 110kV	OPN
30	JE30	A, ZD, K1		Ptuj-dolgoročna širitev Puhove cone	III. VVO, KRPN – Ps, Pm, Pp	OPN

## 4 PTUJ – območje četrtne skupnosti LJUDSKI VRT

ST.	EUP	PNRP	EUP_OPIS	OMEJITVE*	OPA
1	LV01	SS	Ptuj-Rabelčja vas – vzhod	KS-9155, III. VVO,	OPN
2	LV02	SS	Ptuj-Pešonova ulica	KS-9155, KD-7557, III. VVO, PL-del, ER-zahtevni-del	OPN
3	LV03	CD	Ptuj-Dijaški dom	KS-9155, III. VVO	OPN
4	LV04	SS	Ptuj- Rabelčja vas – zahod	KS-9155, KD-29020, III. VVO,	OPN
5	LV05	SS	Ptuj-vrstne hiše Rabelčja vas	KS-9155, KD-29020, III. VVO,	OPN
6	LV06	SS	Ptuj-Rabelčja vas – severozahod	KS-9155, III. VVO, ER-zahtevni-del	ZN_3
7	LV07	BC, ZS	Ptuj-Babosekova graba	III. VVO, ER-zahtevni	OPPNp
8	LV08	SS	Ptuj-Rabelčja vas – vila bloki	III. VVO, PL, ER-zahtevni-del	OPN
9	LV09	SS	Ptuj-Rabelčja vas – breg (območje B)	III. VVO, PL, ER-zahtevni	LN_6
10	LV10	SS	Ptuj-Rabelčja vas – breg (območje A – zahod)	III. VVO, PL, ER-zahtevni-del	ZN_4
11	LV11	SS	Ptuj-Rabelčja vas – breg (območje A – vzhod)	III. VVO, PL, ER-zahtevni-del	LN_5
12	LV12	ZS	Ptuj-Ljudski vrt-igrišče Partizan	III. VVO,	OPN
13	LV13	ZP, VC	Ptuj-park Ljudski vrt	KS-9155, KD-7557, III. VVO, PL-del, ER-zahtevni-del	OPN
14	LV14	ZV	Ptuj-Ljudski vrt_vrtički	III. VVO, ER-zahtevni-del	OPN
15	LV15	CD	Ptuj-Ljudski vrt-šola	KS-9155, III. VVO,	OPN
16	LV16	SS, ZD	Ptuj-Kajuhova ulica	KS-9155, III. VVO,	OPN
17	LV17	SS	Ptuj- četrt vil ob Potrčevi cesti	KS-6583, KS-9155, KD-16786, KD-16803, KD-17572, KD-17573, KD-17574, KD-17575, KD-17576, KD-17577, KD-18071, KD-18313, KD-18314, KD-18315, KD-18316, KD-18317, KD-7557, III. VVO, PL	OPN
18	LV18	SS,ZD, PC, O, G	Ptuj-severno od Potrčeve ceste	KS-6661, KS-9155, KD-18318, III. VVO, PL-del, ER-zahtevni-del	OPN
19	LV19	CD	Ptuj-pri gasilskem domu	KS-9155, III. VVO,	OPN
20	LV20	SS	Ptuj-južno od Meniških gozdov	III. VVO, PL, ER-zahtevni	OPPNp
21	LV21	SS	Ptuj-severno od ulice Jožefe Lackove	III. VVO, PL, ER-zahtevni	OPPNp
22	LV22	SS	Ptuj-Na jasi	III. VVO, PL, ER-zahtevni-del	OPN

## 5 PTUJ – območje četrtne skupnosti PANORAMA

ST	EUP	PNRP	EUP_OPIS	OMEJITVE*	OPA
1	PA01	ZP, O	Ptuj-Panorama	KS-9277, vplivno območje KS-583, III. VVO, KRPN – Pm, Pp, PL-del, ER-zahtevni	OPPNp
2	PA02	SS, ZD	Ptuj-Vičava	KS-580, KS-9155, KS-9277, vplivno območje KS-583, KD-17578, KD-4154, NV-7052, NV-	OPN

				7515, EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, III. VVO, PO-zelo redke, PL-del, ER-zahtevni	
3	PA03	SS, ZD	Ptuj-severno od Panorame	KS-9155, KD-5039, III. VVO, KRPN – Ps, Pm, Pp, PL, ER-zahtevni-del	OPPNp
4	PA04	SS, PC, VC, ZD	Ptuj-naselje Bratje Reš	KS-9155, III. VVO, KRPN – Ps, Pm, Pp, , ER-zahtevni	OPN
5	PA05	CD	Ptuj-Marof-jug	KD-29020, III. VVO, ER-zahtevni-del	OPPN_15
6	PA06	CD	Ptuj-Marof-osrednji del	KD-29020, III. VVO, ER-zahtevni-del	OPPNp
7	PA07	SS	Ptuj-Marof-sever	KD-29020, III. VVO, ER-zahtevni-del	OPPNp
8	PA08	SS	Ptuj-Kettejeva ulica-jug	III. VVO, ER-zahtevni	OPN
9	PA09	SS	Ptuj-Ulica kneza Koclja	III. VVO, ER-zahtevni	OPN
10	PA10	G	Ptuj-gozd ob Zavčevi ulici	III. VVO, PL, ER-zahtevni	OPN
11	PA11	SS, PC, VC, ZD	Ptuj-med Klepovo in Maistrovo ulico	KS-6510, III. VVO, KRPN – Ps, Pm, Pp, PL, ER-zahtevni	OPN
12	PA12	SS	Ptuj-Klepova ulica	III. VVO, PL, ER-zahtevni	OPPN_2
13	PA13	G	Ptuj-gozd nad Orešjem	III. VVO, PL, ER-zahtevni	OPN
14	PA14	SS, ZD	Ptuj-Orešje	KS-9155, NV-7052, NV-7515, EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, III. VVO, PO-zelo redke, PL-del, ER-zahtevni	OPN
15	PA15	A, K2, G	Ptuj-gozd nad Sovretovo potjo	KS-9155, III. VVO, PL, ER-zahtevni	OPN
16	PA16	SS, ZD	Ptuj-Belšakove njive	EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, III. VVO, PO-zelo redke, ER-zahtevni	OPN
17	PA17	SS	Ptuj-Sovretova pot	III. VVO, PL, ER-zahtevni	OPPNp
18	PA18	SS	Ptuj-Sovretova pot-osrednji del	III. VVO, PL, ER-zahtevni	OPPN_1
19	PA19	SK, PC, VC, ZD	Ptuj-Štuki	KD-23595, KD-4145, III. VVO, KRPN – Ps, Pm, Pp, ER-zahtevni	OPN

## 6 PTUJ – območje četrtne skupnosti ROGOZNICA

ST.	EUP	PNRP	EUP_OPIS	OMEJITVE*	OPA
1	RO01	SS, PC, ZD	Ptuj-pri nadvozu čez železniško progo	KS-6512, KS-9155, III. VVO, KRPN – Pm,	OPN
2	RO02	SK, ZD, PC, VC	Ptuj-južno od rogozniškega ribnika	KD-630042, III. VVO, KRPN – Ps, Pm, Pp,	OPN
3	RO03	BT, ZS, VC, ZD	Ptuj-rogozniški ribnik	III. VVO, KRPN – Pp, ER-zahtevni-del	OPN
4	RO04	SS, PC	Ptuj-Rogoznica, Slovenskogoriški cesti ob	III. VVO, ER-zahtevni-del	OPN
5	RO05	SS,	Ptuj-nova Žabja vas	III. VVO, ER-zahtevni-del	OPPNp
6	RO06	CD	Ptuj-Žabja vas-centralni del	III. VVO, ER-zahtevni	OPPNp
7	RO07	IG, ZD	Ptuj-Žabja vas-opekarna	III. VVO, ER-zahtevni	OPPNp
8	RO08	SK	Ptuj-Žabjak 1_stari del	KD-9430, III. VVO, ER-zahtevni	OPN
9	RO09	SS, VC	Ptuj-Žabjak 2_novi del	III. VVO, ER-zahtevni	OPN
10	RO10	BC	Ptuj- Žabjak, športni center -	III. VVO, , ER zahtevni	OPPNp
11	RO11	SS, PC	Ptuj-Nova vas pri Ptujju, ob Slovenskogoriški cesti	KD-19996, III. VVO, PL-del ER-zahtevni	OPN
12	RO12	SS, CU, ZD	Ptuj-Nova vas-pri cerkvi sv. Leopolda Mandiča	III. VVO, ER-zahtevni	ZN-14
13	RO13	SK, PC	Ptuj-Nova vas, severno od cerkve	III. VVO, PL, ER-zahtevni	OPN
14	RO14	SK	Ptuj-Nova vas, pod kmetijo Kekec in Šegula	III. VVO, ER-zahtevni	OPPNp
15	RO15	SK	Ptuj-Nova vas, južno od kmetije Kokol	KD-19991, III. VVO, ER-zahtevni-del	OPPNp
16	RO16	SK, PC	Ptuj-Nova vas, južno od kmetije Klemenčič	III. VVO, ER-zahtevni	OPN
17	RO17	SK, PC	Ptuj-Nova vas,vzhodno od kmetije	III. VVO, ER-zahtevni	OPPNp



			Bezjak			
18	RO18	SK VC	PC,	Ptuj-ob Dornavski cesti	KS-6488, KS-6512, III. VVO, KRPN – Ps, Pm, Pp,	OPN
19	RO19	CD, PO	Z,	Ptuj-novo pokopališče ob Dornavski cesti	KS-6488, KS-6512, III. VVO	OPPN-10
20	RO20	IK		Ptuj-predvideno živinorejsko plemensko središče Nova vas	III. VVO, ER-zahtevni	OPPNp
21	RO21	IK		Rogoznica-farma na kmetiji Lacko	III. VVO, ER-zahtevni	OPN

## 7 PTUJ – SKUPNE EUP

ST	EUP	PNRP	EUP_OPIS	OMEJITVE*	OPA	
1	PT01	PC, VC, VI	Ptuj-cestno omrežje s Puhovim mostom	KS-7930, KD-29803, NV-1821, NV-7055, NV-7056, EPO Drava Spodnja, EPO Dravsko polje, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO, EEO DV 110kV	OPN	
2	PT02	PC	Ptuj-Odsek predvidene glavne ceste proti Ormožu (vozlišče Turnišče)	NV-7056, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO, EEO DV 110kV	LN-16	
3	PT03	PC, VC	Ptuj- Ormoška cesta	III. VVO, KRPN - Pm, Pp,	OPN	
4	PT04	PC,VC	Ptuj-nova povezovalna cesta Puhova ulica-Dornavska cesta	KS-6462, KS-6463, KS-6512, III. VVO, KRPN - Ps, Pm, Pp,	OPPNp	
5	PT05	PO	Ptuj-parkirišče pri novem pokopališču ob Dornavski cesti	KS-6462, KS-6512, III. VVO	OPN	
6	PT06	PŽ, VC, VI	PC, VI	Ptuj-železniška proga	KS-580, KS-6512, KS-9155, KD-21028, KD-29505, KD-16239, KD-29524, EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO, KRPN - Ps, Pm, Pp,	DPN-2
7	PT07	PC	Ptuj-deviacija križanja z železnico ob železniški postaji Hajdina	III. VVO	DPN-2	
8	PT08	PO	Ptuj-železniška postaja Hajdina	KD-21028, III. VVO	OPN	
9	PT09	PC	Ptuj-avtocesta in povezovalna cesta pri Dražencih-zahod	KD-21029, KD-29019, III. VVO,	DPN-1	
10	PT10	PC	Ptuj-povezovalna cesta pri Dražencih-vzhod	III. VVO	DPN-1	
11	PT11	PC	Ptuj-avtocesta in usedalnik pri farmi Draženci	III. VVO,	DLN-1	

(4) Naselja izven mesta Ptuj na območju Mestne občine Ptuj so razdeljene na naslednje EUP:

## 1 GRAJENŠČAK

ST	EUP	PNRP	EUP_OPIS	OMEJITVE*	OPA
1	GR01	SK	Grajenščak 1	III. VVO, PL, ER-zahtevni	OPN
2	GR02	SK,PC	Grajenščak 2	III. VVO, PL, ER-zahtevni	OPN

## 2 GRAJENA

ST	EUP	PNRP	EUP_OPIS	OMEJITVE*	OPA
1	GA01	SK, PC, O, VC, ZD	Grajena	KD 14503, III. VVO, ER-zahtevni, KRPN – Ps, Pm, Pp	OPN
2	GA02	BC,ZS	Grajena-športni park	III. VVO, ER-zahtevni, KRPN – Pm, Pp	OPN
3	GA03	IK	Grajena-piščančja farma	III. VVO, ER-zahtevni, KRPN - Pp	OPN

## 3 KICAR

ST	EUP	PNRP	EUP_OPIS	OMEJITVE*	OPA
1	KI01	SK	Kicar 1 – Veliki vrh	KD-19897, NV-7417, EPO Velovlek, SCI Velovlek, III. VVO, PL, ER-	OPN

				običajni-del	
2	KI02	SK	Kicar 2– nekdanji Knežji vrh	KD-6660, III. VVO, PL	OPN
3	KI03	SK	Kicar 3– Nedogovo naselje	III. VVO, PL, ER-običajni-del	OPN
4	KI04	A, ZS	Kicar 4 – zaselek pri gasilskem domu	KD-1554, III. VVO, ER-običajni-del	OPN
5	KI05	SK	Kicar 5– Pod malim Kicarskim vrhom	III. VVO, PL, ER-običajni-del	OPN
6	KI06	SK	Kicar 6 – Sodinova graba	III. VVO, ER-običajni-del	OPN
7	KI07	SK	Kicar 7 – Šoberšak	NV-229, EPO Podvinci, SCI Podvinci, III. VVO, PL	OPN
8	KI08	SK	Kicar 8 – Gorne	III. VVO, PL	OPN
9	KI09	A, ZS	Kicar – rekreacijski park	III. VVO,	OPN
10	KI10	VC	Kicar – ribnik Velovlek	NV-7417, EPO Velovlek, SCI Velovlek, III. VVO, PL, ER-običajni-del	OPN

## 4 KRČEVINA PRI VURBERGU

ST	EUP	PNRP	EUP_OPIS	OMEJITVE*	OPA
1	KV01	SS	Krčevina 1 – ob meji,	III. VVO, PL, ER-zahtevni	OPN
2	KV02	SS, VC	Krčevina 2 – naselje pri ribniku	EPO Drava Spodnja, III. VVO, PL, ER-zahtevni	OPN
3	KV03	A	Krčevina 3– zaselek ob okljuku reke Drave	EPO Drava Spodnja, III. VVO, PL	OPN
4	KV04	SK	Krčevina 4– pri Grajeni	III. VVO, PL, ER-zahtevni	OPPNp
5	KV05	SK	Krčevina 5– pri Orešju	III. VVO, PL-del	OPN
6	KV06	BT, ZP	Krčevina – pravljčni gozd	III. VVO, PL, ER-zahtevni-del	OPN
7	KV07	VC	Krčevina – ribnik	EPO Drava Spodnja, III. VVO, ER-zahtevni	OPN
8	KV08	IK	Krčevina-goveja farma na kmetiji Lovrenčič	III. VVO, ER-zahtevni	OPN
9	KV09	IK	Krčevina-hladičnica na kmetiji Žuran	III. VVO, ER-zahtevni	OPN
10	KV10	IK	Krčevina-rastlinjak na kmetiji Pišek	III. VVO, ER-zahtevni	OPN

## 5 MESTNI VRH

ST	EUP	PNRP	EUP_OPIS	OMEJITVE*	OPA
1	MV01	SK	Mestni Vrh – vzhodno od naselja Grajena	III. VVO, PL-del, ER-zahtevni	OPN
2	MV02	SK	Mestni Vrh – pri Placarju	III. VVO, PL, ER-zahtevni-del	OPN
3	MV03	SK	Mestni Vrh – severno od ulice Na jasi	III. VVO, PL, ER-zahtevni-del	OPN
4	MV04	IK	Mestni Vrh – stari vojaški hlevi v Novi vasi	III. VVO, ER-zahtevni-del	OPPNp

## 6 PACINJE

ST	EUP	PNRP	EUP_OPIS	OMEJITVE*	OPA
1	PC01	SK, ZS, PC, K2	Pacinje	KS-6650, KD-20302, NV-229, EPO Podvinci, III. VVO, PO-zelo redke,	OPN

## 7 PODVINCI

ST	EU0P	PNRP	EUP_OPIS	OMEJITVE*	OPA
1	PO01	SK, PC	Podvinci	NV-229, NV-1822, EPO Podvinci, SCI Podvinci, ZO naravni rezervat Ribniki Podvinci, III. VVO, PL-del	OPN
2	PO02	ZS, BC	Podvinci-športni park	KS-6489, KD-18335, KD-20304, KD-2746, KD-2862, NV-229, EPO Podvinci, SCI Podvinci, ZO naravni rezervat Ribniki Podvinci, III. VVO,	OPN
3	PO03	ZS	Podvinci-tenis igrišče	NV-229, EPO Podvinci, ZO naravni rezervat Ribniki Podvinci, III. VVO	OPN
4	PO04	VC	Podvinci-mali ribnik	NV-229, NV-914, EPO Podvinci, SCI Podvinci, ZO naravni rezervat Ribniki Podvinci, III. VVO,	OPN
5	PO05	VC	Podvinci-veliki ribnik	III. VVO	OPN

## 8 SPUHLJA

ST	EUP	PNRP	EUP_OPIS	OMEJITVE*	OPA
1	SP01	SK, PC, IK	Spuhlja 1	KS-6669, KD-8258, III. VVO, EEO DV 110kV	OPN
2	SP02	SK, CD	Spuhlja 2	KD-19997, EPO Drava Spodnja, III. VVO, EEO DV 110kV	OPN
3	SP03	SK	Spuhlja 3	III. VVO	OPPNp
4	SP04	SK	Spuhlja-ob jezeru	EPO Drava Spodnja, III. VVO	OPN
5	SP05	BC, ZS	Spuhlja-športni park	III. VVO, EEO DV 110kV	OPN
6	SP06	O	Spuhlja-Gajke 1	KS-6463, KS-6512, III. VVO,	UN-13
7	SP07	O	Spuhlja-Gajke 2	KS-6463, KS-6512, III. VVO	OPPNp
8	SP08	K2	Spuhlja-dolgoročna širitev pod teraso	III. VVO, PL-del	OPN

## 9 SPODNJI VELOVLEK

ST	EUP	PNRP	EUP_OPIS	OMEJITVE*	OPA
1	SV01	SK	Spodnji Velovlek	KD-18248, KD-18253, KD-7617, EPO Drava Spodnja, III. VVO, ER-običajni-del	OPN

(5) Odprti prostor na območju Mestne občine Ptuj je razdeljen na naslednje EUP:

## ODPRTI PROSTOR na levem bregu reke Drave

ST	EUP	PNRP	EUP_OPIS	OMEJITVE	OPA
1	OP01	IK, A, Av, PC, O, K1, K2, G, VC	Gričevnato območje severno od Ptujja	KS-6459, KS-6510, KS-6649, KS-7582, KS-8097, KS-18405, KD-14503, KD-1550, KD-1551, KD-1556, KD-1561, KD-19872, KD-2448, NV-6464, NV-6465, NV-6532, NV-7052, NV-7515, NV-7077, ZO Drava - stara struga, ZO naravni in gozdni rezervat Zlatoličje, EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, varovalni gozd, III. VVO, KRPN -Ps, Pm, Pp, PO-zelo redke, redke, pogoste, PL-del, EEO DV400kV, ER-zahtevni-del	OPN
2	OP02	A, Av, PC, K1, K2, G, VC	Ptuj-gričevnati del severno od Orešja	KS-6459, KS-6510, KD-23595, KD-18336, NV-68, NV-7052, NV-7515, EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, varovalni gozd, III. VVO, KRPN - Ps, Pm, Pp, PO-zelo redke, redke, pogoste, PL-del, ER-zahtevni-del	OPN
3	OP03	IK, A, K1, K2, G, Av	Ptuj-gričevnati del severno od Rabelčje vasi do Nove vasi	KS-6663, III. VVO, PL-del, ER-zahtevni	OPN
4	OP04	A, K2, G	Ptuj-gričevnati del zahodno od cerkve sv. Leopolda Mandiča	III. VVO, PL-del, ER-zahtevni	OPN
5	OP05	IK, O, A, K2, G	Ptuj-odprti prostor med Ljudskim vrtom in pozidavo na Jasi	III. VVO, PL-del, ER-zahtevni	OPN
6	OP06	PC, A, K1, K2, G, VC	Ptuj-odprti del Nove vasi	KD-630042, KD-5275, KD-9672, III. VVO, KRPN - Ps, Pm, Pp, PL-del, ER-zahtevni-del	OPN
7	OP07	K1, G, VC	Ptuj-predvideni vodni zadrževalnik na potoku Rogznica	III. VVO, ER-zahtevni-del	OPPNp
8	OP08	A, Av, O, K1, K2, G, PC	Gričevnato območje-Kicar	KD-18248, KD-20295, NV-229, NV-914, NV-1822, NV-7417, EPO Podvinci, EPO Velovlek, SCI Podvinci, SCI Velovlek, ZO naravni rezervat Ribniki Podvinci, III. VVO, PL, ER-običajni-del	OPN
9	OP09	A, PC, K1, G, VC	Ptujsko polje severno od železniške proge	KS-6489, KD-29505, KD-19995, NV-229, NV-7048, EPO Podvinci, SCI Podvinci, III. VVO, PO-zelo redke, pogoste, ER-običajni-del	OPN
10	OP10	A, PC, K1,	Ptujsko polje južno od	KS-6512, KD-29505, KD-19994, KD-8407, ZO	OPN

		G	železniške proge	zeleni pas mesta Ptuj, III. VVO,	
11	OP11	A, PC, K1, K2, G, VC	Ptuj-odprti del ob Brstju	KS-6462, KS-6463, KS-6512, ZO zeleni pas mesta Ptuj, III. VVO, KRPN - Pm, Pp,	OPN
12	OP12	A, K1, VC	Ptuj -odprti del med staro deponijo in potokom Rogoznica	KS-6462, III. VVO, KRPN - Pm, Pp,	OPN
13	OP13	A, PC, K1, VC	Ptuj zeleni pas ob pokopališču	KS-6488, KS-6512, III. VVO, KRPN - Pm, Pp,	OPN
14	OP14	A, K1, G	Ptujsko polje južno od Spuhlje	EPO Drava Spodnja, III. VVO, EEO DV 110kV	OPN
15	OP15	A, K1, K2 G	Ptujsko polje južno od G1-2 med Spuhljo in Ptujem-vzhod	NV-1821, EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO, KRPN – Pp, EEO DV 110kV	OPN
16	OP16	A, K1, G, VC	Ptuj-odprti del proti Spuhlji	EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO, KRPN -Pm, Pp, EEO DV 110kV	OPN

## ODPRTI PROSTOR na desnem bregu reke Drave

ST.	EUP	PNRP	EUP_OPIS	OMEJITVE*	OPA
1	OP17	A, K1, VC	Ptuj-Dravsko polje, severno od Term Ptuj	KS-9156, vplivno območje KS-581, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO,	OPN
2	OP18	PC, K1, VC	Ptuj-Dravsko polje, med golf igriščem in Termami Ptuj	KS-9156, vplivno območje KS-581, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO	OPN
3	OP19	K1	Ptuj-Dravsko polje, južno od golf igrišča	KS-581, KD-14300, vplivno območje KS-581, EPO Drava Spodnja, III. VVO	OPN
4	OP20	A, K1	Ptuj-Dravsko polje med Mariborsko cesto in železniško progo	KS-581, KS-3289, KS-9156, vplivno območje KS-581, III. VVO,	OPN
5	OP21	K1	Ptuj-Dravsko polje med Rogaško cesto in železniško progo	KS-6484, KS-9156, vplivno območje KS-581, III. VVO,	OPN
6	OP22	PC, K1	Ptuj-Dravsko polje, zahodno od železniške postaje Hajdina	III. VVO,	OPN
7	OP23	A, K1	Ptuj-Dravsko polje, južno od Selske ceste	KD-21029, III. VVO	OPN
8	OP24	K1, G, VC	Ptuj-Dravsko polje, zahodno od gradu Turnišče	KS-7930, KD-29803, KD-21700, NV-7056, EPO Drava Spodnja, EPO Dravsko polje, SPA Drava, III. VVO, EEO DV 110kV	OPN
9	OP25	A, IK, ZS, K1, G, VC	Ptuj-Dravsko polje, južno od CČN	NV-7055, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO, EEO DV 110kV	OPN
10	OP26	A, K1, G	Ptuj-Dravsko polje, južno od predvidene glavne ceste proti Ormožu (vozišče Turnišče)	KS-6481, KD-29803, NV-7056, SPA Drava, III. VVO, EEO DV 110 kV	OPN
11	OP27	K1	Ptuj-Dravsko polje, južno od Suhe veje	III. VVO	OPN
12	OP28	K1	Ptuj-Dravsko polje, dolgoročna ureditev logistične cone treh občin	III. VVO	OPN
13	OP29	K1	Ptuj-Dravsko polje, južno od usedalnika Draženci	III. VVO	OPN

(6) Vodna površina reke Drave na območju Mestne občine Ptuj razdeljena v naslednje EUP:

## 3 CELINSKE VODE

ST.	EUOP	PNRP	EUP_OPIS	OMEJITVE*	OPA
1	DR01	VC, VI, ZD	Drava 1-pred sotočjem s kanalom HE Zlatoličje	KS-9155, vplivno območje KS-583, KD-16239, NV-7052, NV-7515, EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO, ER-zahtevni-del	OPN
2	DR02	VC, VI	Ptuj-Drava 2-med sotočjem in starim mostom	KS-9156, KS-9277, KD-16239, vplivno območje KS-581, vplivno območje KS-583, NV-7052, EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO, ER-zahtevni-del	MLN-11

3	DR03	VC, VI	Ptuj-Drava 3-med starim in železniškim mostom	EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO,	MLN-11
4	DR04	VC, VI	Ptuj-Drava 4-med železniškim in Puhovim mostom	NV-1821, EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO,	MLN-11
5	DR05	VC, PR, VI,	Ptuj-Drava 5-jezero	NV-1821, EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO, EEO DV 110kV, KRPN-Pp	MLN-11

\* Omejitve v območju EUP se pred načrtovanjem v prostoru preverijo v prikazu stanja prostora in ostalih dostopnih uradnih evidencah.

(7) Kot omejitve pri poseganju v prostor je potrebno upoštevati tudi vse načrtovane koridorje GJI, ki so prikazani v na Karti 4 izvedbenega dela OPN. Širina koridorja za posamezno javno infrastrukturo mora upoštevati določbe v členih, ki opredeljujejo varovalne pasove in koridorje okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture ter prometne infrastrukture.

#### 42. člen (namenska raba prostora)

(1) Območje občine se glede na osnovno namensko rabo prostora deli na:

1. območja stavbnih zemljišč,
2. območja kmetijskih zemljišč,
3. območja gozdnih zemljišč in
4. območja voda.

(2) Območja osnovne namenske rabe prostora se delijo na območja ali površine podrobnejše namenske rabe (PNRP), navedene v spodnji tabeli:

Osnovna namenska raba	Območja podrobnejše namenske rabe	Površine podrobnejše namenske rabe
I. Območja stavbnih zemljišč	S – območja stanovanj	SS – stanovanjske površine
		SK – površine podeželskega naselja
	C – območja centralnih dejavnosti	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti
		CD – druga območja centralnih dejavnosti
	I – območja proizvodnih dejavnosti	IK – površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
		IP – površine za industrijo
		IG – gospodarske cone
	B – posebna območja	BT – površine za turizem
		BC – športni centri
		BD – površine drugih območij
	Z – območja zelenih površin	ZS – površine za oddih, rekreacijo in šport
		ZK – pokopališča
		ZP – parki
		ZV – površine za vrtičkarstvo
ZD – druge zelene površine		
P – območja prometnih površin	PC – površine cest	
	PŽ – površine železnic	
	PH – heliporti	
	PR – pristanišča	
	PO – druge prometne površine	
E – območja energetske infrastrukture		
O – območja okoljske infrastrukture		
A – površine razpršene poselitve	Av – površine razpršene vinogradniške poselitve	
II. Območja kmetijskih zemljišč	K1 – najboljša kmetijska zemljišča	
	K2 – druga kmetijska zemljišča	
III. Območja gozdnih zemljišč	G – gozdna zemljišča	
IV. Območja voda	V – površinske vode	VC – celinske vode
	VI – območja vodne infrastrukture	

(2) Določitev enot urejanja prostora in opredelitev namenske rabe prostora je prikazana na Karti II.3 prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta.

### **3.2 SKUPNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI**

#### **3.2.1 Prostorski izvedbeni pogoji o dejavnosti, namembnosti in vrstah posegov v prostor**

##### **43. člen**

##### **(dopustne dejavnosti)**

(1) Poleg določb o dopustnih dejavnostih določenih v poglavju 3.3 Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji po EUP in namenski rabi prostora, so dopustne dejavnosti pogojene z namensko rabo površin in z dopustnimi objekti po namenu v posamezni EUP, ki so podrobno opredeljeni v Prilogi 1 in Prilogi 2 k Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (v nadaljevanju: Odlok).

(2) V EUP z namensko rabo SK, SS in CU, kjer so poleg bivanja dopustne spremljajoče in dopolnilne dejavnosti, mora umeščanje in izvajanje teh dejavnosti izpolnjevati, poleg pogojev določenih v posamezni EUP, še naslednje dodatne pogoje:

1. parcele za izvajanje dopustnih spremljajočih in dopolnilnih dejavnosti morajo zagotavljati potrebne površine za normalno obratovanje dejavnosti in objektov, vključno z zadostnimi parkirnimi in manipulativnimi površinami za potrebe stanovalcev, zaposlenih, obiskovalcev in dostavnih vozil ter razbremenilnimi (zelenimi) površinami, razen v območjih, kjer zaradi tipa poselitve teh pogojev ni mogoče zagotoviti, dejavnosti pa so dopustne, kot je območje SMJ in ostala območja CU ter območja gostejše stanovanjske poselitve (večstanovanjska gradnja),
2. površine z dopustnimi spremljajočimi in dopolnilnimi dejavnostmi morajo imeti neposreden dostop z javnih prometnih površin ob zagotavljanju prometne varnosti (izjeme so dopustne v območju SMJ),
3. za potrebe dejavnosti prometa, gradbeništva in popravila motornih vozil v območjih podeželskih naselij je dopustna ureditev enega parkirnega mesta za tovorno vozilo, enako v območjih SS in CD za obstoječo dejavnost; umestitev nove dejavnosti s področja prometa, gradbeništva ali servisnih delavnic v območja SS in CU ni dopustna,
4. dejavnost ne sme povzročati povečane obremenjenosti poselitve s 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),
5. pri umeščanju novih in širitvi obstoječih dopustnih dejavnosti je obvezna prostorska preveritev v projektni dokumentaciji.

##### **44. člen**

##### **(namembnost in vrste objektov)**

(1) V posamezni EUP je v skladu z določeno namensko rabo ter dopustnimi dejavnostmi, po namembnosti in vrsti objektov, dopustna gradnja:

1. stanovanjskih stavb,
2. nestanovanjskih stavb,
3. nestanovanjskih objektov,
4. gradbeno inženirskih objektov,

določenih v Prilogi 1 k Odloku (v nadaljevanju Priloga 1) in v Prilogi 2 k Odloku (v nadaljevanju Priloga 2) ter v ostalih določbah tega odloka.

(2) V EUP je na površinah posamezne namenske rabe prostora dopustna tudi gradnja objektov, ki so namenjeni:

1. izvajanju dopustnih dejavnosti, določenih podrobnejših PIP-ih za posamezno površino PNRP ali EUP,
2. izvajanju spremljajočih dejavnosti, ki izboljšujejo kakovost bivanja, boljšo dostopnost do zadovoljevanja potreb prebivalstva v vplivnem okolju dejavnosti in zagotavljajo boljši razvoj dopolnilnih dejavnosti.

(3) Dopustno je spreminjanje namembnosti objektov v delu objekta ali v celem objektu v vrste objektov, opredeljenih v določbah tega odloka in njihovih prilogah. Pri spremembah je zaradi ohranjanja pretežne rabe v posamezni EUP, potrebno upoštevati delež površin posameznih dejavnosti v EUP, če je ta predpisan.

##### **45. člen**

##### **(vrste posegov v prostor)**

(1) V posamezni EUP so v skladu z namensko rabo prostora dopustne naslednje vrste gradenj:

1. gradnja novih objektov (obsega gradnjo novega objekta, dozidavo obstoječega objekta, nadzidavo obstoječega objekta, izvedbo del, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji videz objekta),
2. rekonstrukcija objektov,
3. odstranitev objektov in gradnjo novega objekta kot nadomestnega objekta za obstoječi objekt,
4. odstranitev objektov,
5. gradnja omrežij in naprav GJI, če so opredeljene v Prilogi 1 in Prilogi 2, in če niso v nasprotju s podrobnejšimi PIP po posameznih enotah urejanja prostora.

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

(3) Dopustni so drugi posegi in ureditve, s katerimi se spreminja prostor kot so: vzdrževanje objektov ter gradnja, vzdrževanje in rekonstrukcija objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture, vzdrževanje in ureditve vodotokov za potrebe zmanjševanja škodljivega delovanja vode, gospodarskega izkoriščanja voda, izkoriščanja drugih naravnih virov (krčitve gozdov in podobno). Podrobnejši pogoji o drugih posegih in ureditvah so določeni v PIP za posamezno EUP.

(4) Vzdrževalna dela so dopustna na vseh objektih, zgrajenih na podlagi ustreznih dovoljenj s področja predpisov o graditvi objektov.

(5) Z namenom izboljšanja kmetijskih zemljišč oziroma izboljšanja pogojev obdelave, je na območjih kmetijskih zemljišč dopustno izvajati agrarne operacije, s katerimi se spreminja prostor, pod pogojem, da bodo izvedene na okolju prijazen način (ohranjati žive meje in živice, posamezna drevesa, gozdne zaplate, vodne elemente, kot so manjši opuščeni, občasno vodnati rokavi, naravno obraslost vodotokov, suhe obrasle struge vodotokov, izvedba grmovnih in drevesnih zatočišč za ptice v intenzivnem kmetijskem prostoru).

(6) Na objektih, ki so nedovoljena gradnja, so do odstranitve ali legalizacije, (če je ta dopustna v skladu s pogoji tega odloka), dopustna redna vzdrževalna dela z namenom preprečitve nevarnosti za ljudi in okolje.

(7) Na območjih varovanih po predpisih s področja kulturne dediščine je potrebno upoštevati:

1. dopustna je rekonstrukcija zakonito zgrajenih stavb, varovanih po predpisih s področja varstva kulturne dediščine, pri čemer se prostornina stavbe ne sme povečati. Izjemoma je dopustno takšne stavbe z rekonstrukcijo povečati za toliko kot to omogočajo drugi predpisi (to je do 10 %), če sprememba velikosti ne prizadene varovanih elementov stavbe in s tem soglašata pristojna služba za varstvo kulturne dediščine,
2. gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave obstoječih objektov so na območjih varovanih po predpisih s področja varstva kulturne dediščine dopustne, ko ni mogoče zagotoviti primernejše lokacije ali v primeru dozidave in nadzidave objekta ali drugega dopustnega posega, ni mogoče najti druge rešitve; pri tem pa gradnja, dozidava in nadzidava ne sme spreminjati lastnosti, zaradi katerih je območje ali objekt pridobilo status varovanega območja ali objekta in je gradnja, dozidava ali nadzidava skladna z varstvenim režimom, ki velja za to območje ali objekt,
3. odstranitev skupine objektov, posameznega objekta ali delov objekta, ki so kulturna dediščina ali razglašeni za kulturni spomenik, niso dopustne, razen pod pogoji, kot jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine (predhodno pridobljeno kulturovarstveno soglasje pristojnega organa v skladu z veljavnimi predpisi s področja varovanja kulturne dediščine, s katerim je dopustna odstranitev spomenika ali registrirane nepremične dediščine; odstranitev objekta je dopustna, če pristojna strokovna služba v predhodnem postopku ugotovi, da je objekt spomenika ali dediščine dotrajan ali poškodovan do takšne stopnje, da poškodbe ni mogoče odpraviti z običajnimi sredstvi, ali v primeru, ko spomenik ali dediščina ogrožata varnost ljudi ali premoženja,
4. kulturnovarstveno soglasje za raziskavo stanja objekta in odstranitev izda minister, raziskavo in odstranitev pa nadzoruje pristojna strokovna organizacija. Novogradnja na mestu prej odstranjenega objekta ali dela objekta mora biti po legi, velikosti, višini, oblikovanju ter namembnosti objekta enaka odstranjenemu objektu. Dopustno je odstopanje novogradnje od navedenih pogojev, če to odstopanje potrdi pristojna strokovna javna služba s kulturnovarstvenim soglasjem,
5. dopustno je vzdrževanje objektov,
6. V EUP SMJ se zaradi vedutne izpostavljenosti in izpostavljenosti pogledov iz gradu kot posebna kvaliteta obravnava t.i. peta fasada mesta (strehe). Zaradi navedenega so dopustni vzdrževalni posegi, obnovitveni pa ob ohranjanju varovanih vrednot-material, konstrukcijska zasnova, historični načini polaganja strešnikov in oblikovnih detajlov skupaj z ohranitvijo kvalitetno oblikovanih originalnih dimnikov. Mansarde je potrebno vključevati v celovito in vsebinsko obnovo mestnega jedra.

#### **46. člen**

##### **(lega objektov in odmiki)**

(1) Lega objektov pri vseh vrstah gradenj mora upoštevati obstoječo razporeditev v prostoru (obstoječo zasnovo prostora, obstoječe lege objektov v prostoru).

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

(3) Novi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo biti, nad in pod terenom, od meje sosednjih parcel oddaljeni

najmanj 4,0 m, če so te stavbe visoke do 14,00 m, oziroma 5,00 m, če so višje od 14,00 m in je s tem zagotovljeno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele ter svetlobnotehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji. Če ti pogoji s predpisanim odmikom niso zagotovljeni, je potrebno odmik ustrezno povečati.

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

(5) Manjši odmiki od parcelne meje sosednjega zemljišča, ki morajo biti strokovno utemeljeni v projektu 1. za pridobitev gradbenega dovoljenja, so dopustni v primerih:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Medsebojni odmik (najkrajšo razdaljo) med sosednjimi vinskimi kletmi je dopustno zmanjšati na širino dvakratnika višje vinske kleti. Ta odmik je dopustno zmanjšati, ko širina parcel po obstoječem parcelacijskem vzorcu in oblika terena ne zagotavljata izpolnitve požarno varstvenih odmkov in je zagotovitev požarne varnosti objektov zagotovljena z drugimi ukrepi, kar mora biti določeno v projektni dokumentaciji za pridobitev dovoljenja za poseg v prostor, vendar ne manj od 2,0 m. Izjemoma, ko to pogojuje oblika terena, je dopustno podzemne dele vinskih kleti postaviti do meje sosednjega zemljišča ob overjenem pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča, vendar ne do meje prometnih površin (kategoriziranih in nekategoriziranih cest), od katerih mora biti odmaknjena najmanj 1,0 m, za kar je potrebno pridobiti predhodno pisno soglasje upravljavca javne ceste ali lastnikov služeečega in koristnikov služnostnega dostopa pri nekategoriziranih cestah.

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

(11) Odmiki novogradenj nezahtevnih in enostavnih objektov so določeni v skupnih PIP za nezahtevne in enostavne objekte.

(12) Odmik zahtevnih in manj zahtevnih stavb od zunanje meje EUP z namensko rabo ZK, mora biti najmanj 10,00 m, razen če ni z gradbeno linijo ali gradbeno mejo določen manjši odmiki, odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov pa 5,00 m.

(13) Stanovanjski objekti na kmetijah v podeželskih naseljih in gručasti razpršeni poselitvi morajo biti ob javnem prostoru, ostali objekti pa razporejeni v notranjost parcele (iztegnjene domačije v ravninskih naseljih ter gručaste poselitve ali iztegnjeni dom v dolinskih naseljih), razen v pozidavah, kjer objektov zaradi konfiguracije terena ni možno graditi v notranjost parcele, zaradi česar se ostali objekti raztezajo vzdolž prometnice (objekti v slemenskih



poselitvi). Ob stanovanjskem objektu je ob javnem prostoru dopustno zgraditi garažo kot nezahtevni objekt za lastne potrebe. Dopustna je tudi gradnja tega objekta pred stanovanjskim objektom, če bo tak objekt v predhodno navedenih odmikih odmaknjen od regulacijske linije, sovpadajoče z linijo površine javne prometnice.

(14) V kolikor je za območje značilen vzorec lege objektov s postavitvijo krajše stranice objekta na občestno gradbeno linijo, ki sovпада z regulacijsko linijo, ga mora upoštevati tudi orientacija novogradnje v EUP.

(15) Stavbe na stavbnih in ostalih zemljiščih v območju gozda ali ob meji gozdnega prostora morajo biti odmaknjene vsaj 25 m od gozdnega roba, vsi ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda vsaj 1 m. Če ureditve na kmetijskih zemljiščih ob robu gozda zahtevajo objekte, morajo biti le-ti odmaknjeni najmanj 4 m od gozdnega roba. V projektni dokumentaciji je dopustno opredeliti tudi manjši odmik od gozdnega roba, če je v projektnih pogojih ali predhodnem soglasju k posegu, ki ga je izdal pristojni strokovni organ za upravljanje z gozdovi, ugotovljeno, da manjši odmik ne bo povzročil negativnega vpliva na gozdni rob oziroma na funkcije gozdov in gozdnega prostora.

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

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

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

### 3.2.2 Prostorski izvedbeni pogoji o velikosti objektov

#### 47. člen (velikost objektov)

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

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

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

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

(5) Na mestu odstranjenih objektov je dopustna gradnja nadomestnih objektov pod pogojem, da so izpolnjeni ostali pogoji v skladu z določbami tega odloka (število parkirnih mest, delež zelenih površin, BTP in podobno). V primeru nadomestne gradnje je potrebno upoštevati faktor zazidanosti in izrabe parcele, kot je določen za posamezno EUP.

(6) Velikost stavb in drugih objektov na posamezni parceli je odvisna od namena stavbe oziroma objekta, 1. velikosti parcele, pogojih o legi stavb in zahtevanih odmikih ter mora upoštevati naslednje določbe:

2. 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,
3. pri posameznih objektih, določenih v tipologiji objektov, je dopustna gradnja kleti, če to omogočajo nagib terena, stabilnost tal, nosilnost tal ali višina podtalnice,
4. na nagnjenem terenu mora biti zadnja stena kleti (to je stena na višjem nivoju terena) najmanj 10 cm nad terenom, prednja stena kleti (to je stena na nižjem nivoju terena) pa v odvisnosti od strmine terena, vkopana v

teren – pri zelo strmeh terenu je dopustna postavitve prednje stene kleti v celoti na terenu; vendar je potrebno steno na nižjem delu terena vsaj do ene tretjine višine stene zasipati, ostalo višino do prve plošče ali največ do 1,00 m pod njo, pa dodatno zakriti z obsaditvijo (vzpenjavke, grmičevje) ali na drug način omiliti pogled, po katerem bi klet na nižji točki terena izkazovala videz pritličja stavbe in navidezno poviševal etažnost stavbe; nezakrite so le vstopne odprtine,

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

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

7. pri dopustnih dejavnostih v ločenih objektih ob stanovanjski hiši, razen pri kmetijski dejavnosti in širitvi obstoječih spremljajočih dejavnosti, je največja dovoljena neto zazidana površina objekta, namenjenega za izvajanje teh dejavnosti, do 150 m<sup>2</sup>, če s PIP v posameznih EUP ni površina za te dejavnosti določena drugače.

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

### 3.2.3 Prostorski izvedbeni pogoji o oblikovanju objektov

#### 48. člen (oblikovanje objektov)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) Odstopanja od splošnih PIP o velikosti in oblikovanju objektov so dopustna:

1. pri kompleksnih prostorskih ureditvah, katerih oblikovanje bo določeno z OPPN,

2. pri obstoječih grajenih dominantah v prostoru (cerkve, kapelice, spominska obeležja in podobno), pri objektih javnega pomena in drugih pomembnejših nestanovanjskih objektih,
3. ko se z načrtovanim objektom vzpostavlja nova prostorska dominanta (nova cerkev, razgledni stolp ali drug turistični objekt, stolp gasilskega doma, povišani dimniki pri javnih objektih, silosi v tehnoloških procesih in podobno),
4. pri objektih, ki so kot izjeme določene v PIP za posamezne EUP. **pri objektih, ki so kot izjeme določene v PIP za posamezne EUP ter rešitvah, ki so pridobljene z javnim ali vabljenim natečajem.**



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

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

#### **49. člen** **(tipologija pogostih stanovanjskih stavb)**

(1) Stanovanjske stavbe:

- S1 – Starejša podeželska stanovanjska stavba
- S2 – Novejša podeželska stanovanjska stavba
- S3 - Sodobna stanovanjska stavba
- S4 - Nizke stavbe v nizu
- S5 - Vila, vila blok
- S6 - Stavbni blok
- S7 - Visoka prostostoječa stavba
- S8 - Poslovno stanovanjska stavba

(2) Tipologija stanovanjskih stavb:

S1 – Starejša podeželska stanovanjska stavba je enostanovanjska oziroma dvostanovanjska stavba, stavba v okviru razvitega tlorisa ali nizu objektov.

Lega

Lega objektov mora biti prilagojena značilnostim obstoječe grajene strukture. Dopustni so samostojni objekti ali objekti v nizu, ne stanovanjski del pa priključen stanovanjskemu na začetni fasadi.

Tlorisna in višinska zasnova

- tlorisna zasnova: mora biti podolžna in pravokotna, z razmerjem stranic vsaj 1:1,5. Objekti so enotnega videza. Dopustno je dodajanje dozidav v okviru stanovanjskega objekta na osnovni podolgovat objekt (v L ali T obliki), po vzoru tradicionalnih objektov; dopolnitve je dopustno dodajati objektom za gradbeno linijo le-tega. Dodane dozidave ne smejo presegati višinskega gabarita osnovnega objekta, ki so mu dodane. Stolpiči in podobni arhitekturni elementi niso dopustni.

- višinska zasnova: dopustna je višina objekta P+p ali P+M oziroma K+P+p in K+P+M. Kolenčni zid ne sme presegati višine 1 m. Na ravninskem terenu je dopustno povišanje etažnosti stavb do (K) + P + (1N), s kolenčnim zidom do 20 cm in brez izkoriščenega podstrešja za stanovanjski namen, če povišanje etažnosti predstavlja značilne naselbinske poudarke in s tem ni porušen višinski videz naselja; dopustno odstopanje od sosednjih objektov za največ 10 % višine - za preveritev višinskega videza naselja mora geodetski posnetek vsebovati višine slemen streh okoliških stavb, projekt pa mora vsebovati izhodiščno koto pritličja; povišanje etažnosti pa ni dopustno pri stavbah na vrhu (slemenu) vzpetine in na pobočju vzpetine.

Streha

Streha mora biti usklajena s strehami v neposredni okolici, dopustna je simetrična dvokapnica, z naklonom med 35° in 45°. Dopustni so čopi tradicionalne lokalne oblike in izvedbe. Polni čopi niso dopustni. Osvetlitev mansard je pri objektih dopustna z mansardnimi in strešnimi okni ter strešnimi izzidki, ki morajo biti na isti strehi enotno oblikovani. Mansardno okno ima streho in zidce ob straneh; glede na obliko strehe ločimo: dvokapno mansardno okno, ki ima dvokapno simetrično streho; čopasto mansardno okno, ki ima streho zaključeno s čopom ter enokapno mansardno okno z enokapno streho, pri čemer morajo biti okna postavljena osno simetrično. Strešna okna naj bodo izvedena tako, da ne prekinjajo napušča. Na posamezni strešini ne smejo biti več kot tri mansardna okna, ki skupaj ne smejo presegati več kot 1/2 dolžine objekta. Strešna okna in sončni zbiralniki ter celice za pridobivanje električne energije na strehi proti javnemu prostoru niso priporočljivi. Dopustna je kritina v naravni barvi, v odtenu od opečne rdeče do rjave. Dopustne so travnate strehe (zelene, ozelenjene strehe), na objektih tradicionalne tipologije tudi slamnate strehe. Smer slemena stavb mora biti vzporedna s plastnicami nagnjenega terena, dopustno je odstopanje v primerih, ko prevladujoč vzorec smeri slemen odstopa od predpisane smeri (sleme prečno na plastnice).

Fasada

Pri oblikovanju fasad je potrebno upoštevati kakovostne oziroma prevladujoče okoliške objekte v EUP, enako glede oblikovanja arhitekturnih elementov na fasadi, kot so členitev fasad, okna, slopi oziroma stebri, nadstreški, balkoni, ograje, fasadna dekoracija, barve oziroma drugo (struktura, materiali). Uporaba signalnih, kričočih in fluorescentnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in ne izhajajo iz tradicionalnih barv

fasad (npr. citronsko rumena, živo rdeča, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra itd.), ni dopustna. Barva fasade mora biti skladna z barvo strehe in stavbnega pohištva. Dopustne so enotne, pokončne, pravokotne okenske odprtine. Dopustna je izvedba fasad v zaglajenem ometu v odtenkih svetlejših barv. Dopustni so leseni objekti in fasade ter fasade z leseno oblogo (ravno rezan les), brunarice pa le v primeru, ko je zemljišče, na katerem je načrtovan objekt, v neposredni bližini gozda (zemljišča s PNRP gozd ali zemljišča, ki je v naravi gozd). Dopustni so balkoni, vendar le v obliki tako imenovanih odprtih »svisli« po celi dolžini čelnih fasad ali v obliki »gankov« na čelnih ali bočnih fasadah.

Dodatna merila in pogoji

Izvedba plinskih, elektro in ostalih omaric, namestitve satelitskih anten in klimatskih naprav ter hišnih dvigal na obcestnih oziroma glavnih fasadah ni dopustna.

S2 – novejša podeželska stanovanjska stavba je prostostoječa enostanovanjska, dvostanovanjska ali tristanovanjska stavba, če to omogočata največja dopustna tlorisna in višinska zasnova.

Tlorisna in višinska zasnova

- tlorisni gabariti: razmerje stranic od 1:1 do 1:2. Dopustna je razvita tlorisna zasnova. Osnovnemu objektu je dopustno dozidati tudi dodatne dozidave, katerih skupna zazidana površina ne sme presegati površine polovice osnovnega objekta in sicer prednostno za gradbeno linijo osnovnega objekta. Dozidavo je dopustno dozidati tako, da skupaj z osnovnim objektom tvori enovit objekt. Dodane dozidave je dopustno oblikovati tudi kot terase (ravna streha). Osnovnemu objektu in dodanim dozidavam je dopustno dodati balkon.

- višinska zasnova: od K+P+p do K+P+1. Pri etažnostih K+P+p in K+P+1 mora biti klet vkopana na vseh štirih straneh, kolenčni zid pa ne sme presegati 20 cm. Pri etažnosti do P+M je dopusten kolenčni zid višine do 1,0 m. Dozidava ne sme presegati višinske zasnove osnovnega objekta, kateremu je dodana.

Streha

Dopustna je simetrična ali asimetrična dvokapna streha, z naklonom med 30° in 45°, pri višjih objektih (K+P+1) pa je dopusten naklon strehe med 25° in 35°, da se ublaži višina objekta. Dopustno je osvetljevanje mansarde z mansardnimi okni, pri čemer so dopustne tudi oblike mansardnega okna s trikotno ali trapezno streho, ki nimajo zidcev ob straneh. Dopustna so strešna okna in postavitve sončnih zbiralnikov ter sončnih celic za pridobivanje električne energije, vendar praviloma ne na strešini proti javnemu prostoru. Streha pomožnih objektov in dozidav mora biti usklajena s streho osnovnega objekta. Na dodanih dozidavah je dopustna tudi ravna streha ali enokapnica, skrita za vencem in dvokapna streha kot podaljšanje obstoječe strehe (zložena streha). V primeru, ko je dodana dozidava nižja kot osnovni objekt, se streha ustrezno zamakne. V primeru postavitve dodanih dozidav na vzdolžno stran osnovnega objekta je poleg ravne in enokapne strehe dopustna tudi dvokapna simetrična streha s slemenom pravokotno na slemo osnovnega objekta, pri čemer višina slemena ne sme presegati obstoječega objekta. Na dodanih dozidavah, ki se oblikujejo kot terase, je dopustna prosojna streha ali nadstrešnica.

Fasada

Fasada objekta se mora prilagoditi tradicionalnim oziroma kakovostno nadgrajenim objektom in ureditvam v okolju prisotnih novejših podeželskih stanovanjskih stavb. Fasada dodane dozidave mora biti oblikovana v skladu s fasado osnovnega objekta ali povsem sodobno z uporabo stekla, kovine, lesa in kamna. Fasade morajo biti ometane, omet mora biti v odtenkih toplih barv. Uporaba barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. fluorescentne barve), ni dopustna. Ograje na balkonih morajo biti prosojne ali polprosojne (les, kovina ipd).

S3 - Sodobna stanovanjska stavba je prostostoječa enostanovanjska oziroma dvostanovanjska stavba.

Legra

Objekti se ob upoštevanju geometrije naselja, zakonsko določenih odmikov od vodotokov, cest, javnih poti in drugih objektov gospodarske javne infrastrukture ter od parcelnih mej, postavljajo v skladu s sodobnimi dognanji o racionalni rabi prostora in rabi energije v objektih. Postavljajo se v novih območjih, namenjenih predvsem stanovanjski gradnji.

Tlorisna in višinska zasnova

- tlorisna zasnova: najmanj 1:1,25, pri nizkoenergetskih objektih tudi do 1:1; dopustna je razvita tlorisna zasnova. K osnovnemu objektu je dopustno dozidati pomožne objekte in dozidave, ki so manjših dimenzij in njihova skupna zazidana površina praviloma ne presega površine polovice osnovnega objekta,

- višinska zasnova: od K+P+p do K+P+M, pri objektih z ravno streho ali blago enokapnico tudi K+P+1; dodane dozidave ne smejo presegati višinske zasnove osnovnega objekta, h kateremu so dodani. V primeru razgibanega terena so lahko dodane dozidave izvedene v terasasti obliki oziroma terase izvedene tudi kot izravnava terena

- kolenčni zid naj omogoča racionalno izrabo mansarde, vendar ne sme biti višji od 1,0 m.

Streha

Dopustna je simetrična dvokapna streha, z naklonom med 35° in 45° in ravna ali enokapna streha, če jo dopuščajo veljavni varstveni predpisi, ne izstopa iz višinskega gabarita naselja in od ostalih oblikovalskih pogojev v EUP, ulici ali nizu objektov, razen v izvedbi strehe. Dopustna je zložena streha enakega tipa pri tlorisno razviti zasnovi. Naklon enokapne strehe ne sme presegati 25°. Čopi niso dopustni. Mansardna okna so

dopustna na dvokapni strehi in so lahko enokapna ali dvokapna, v kompoziciji fasade. Element za osvetljevanje mansarde se lahko oblikuje tudi kot strešni izzidek. Dopustna so strešna okna in postavitve sončnih zbiralnikov ter sončnih celic za pridobivanje električne energije, vendar praviloma ne na strešini proti javnemu prostoru. Dodane dozidave objektov s simetrično dvokapnico imajo lahko tudi dvokapno streho, vendar le v enakem naklonu kot osnovni objekt, pri čemer sleme na dozidavah ne smejo biti višje od slemena osnovnega objekta. V primeru, ko je dodana dozidava nižja kot osnovni objekt, je dopustno oblikovanje strehe na dozidavah kot ravne strehe ali blage enokapnice, skrite za vencem. V primeru postavitve dodane dozidave na vzdolžno stran osnovnega objekta se poleg oblik ravne in blage enokapne strehe, skrite za vencem, dopušča dvokapna simetrična streha s slemenom pravokotno na sleme osnovnega objekta, pri čemer višina slemena ne sme presegati slemena obstoječega objekta. Pri dodanih dozidavah, ki se oblikujejo kot terase, je dopustna izvedba prosojne strehe ali nadstreška.

#### Fasada

Fasade morajo biti oblikovane hierarhično, poudarek mora biti na fasadi proti javnemu prostoru naselja oziroma na fasadi glavnega vhoda. Dopustne so prosojne fasade z uporabo stekla, kovine in lesa. Dopustni so tudi lesene objekti oziroma fasade, pri čemer ni dopustna uporaba polkrožnih brun. Balkoni morajo biti sodobno oblikovani, dopustna je poravnava s fasadno linijo osnovnega objekta oziroma pomik navznoter v osnovni objekt. Ograje na balkonih morajo biti neprosojne (les, kovina ipd). Izvedba plinskih, elektro in ostalih omaric na obcestnih oziroma glavnih fasadah ni dopustna, prav tako ni dopustna izvedba satelitskih anten in klimatskih naprav na vidnih mestih glavne fasade. Če je glavnemu objektu dodana dozidava, mora biti ta oblikovana v slogu osnovnega objekta ali sodobno z uporabo stekla, kovine, lesa in kamna.

S4 - Nizke stavbe v nizu, ki se med seboj stikajo vsaj z eno stranico ali z njenim delom: vrstna hiša, atrijska hiša

#### Lega

Uporabijo se določila za tip S3 – sodobna stanovanjska stavba.

#### Tlorisna in višinska zasnova

- Obvezna je poenotenost osnovnih tlorisnih in višinskih zasnov, streh in fasad objektov v nizih in vrstah.

- višinski gabarit:

atrijska hiša: P+po ali terasa (7,00 m)

vrstna hiša: P+1+po ali terasa (11,00 m)

#### Streha

Uporabijo se določila za tip S3 – sodobna stanovanjska stavba.

#### Fasada

Uporabijo se določila za tip S3 – sodobna stanovanjska stavba.

S5 - Vila, vila blok - visoka stavba v zelenju, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami: vila, vila blok.

#### Lega

Uporabijo se določila za tip S3 – sodobna stanovanjska stavba.

#### Tlorisna in višinska zasnova

- tlorisna zasnova: najmanj 1:1,5, pri nizkoenergetskih objektih dopustna tudi kvadratna tlorisna zasnova, osnovnemu objektu so lahko dodane dozidave, ki so lahko manjših razmerij in njihova skupna zazidana površina praviloma ne presega površine polovice osnovnega objekta,

- višinska zasnova: P+2+po ali M ali terasa (14,00 m); dozidave ne smejo presegati višine osnovnega objekta, lahko so nižje kot osnovni objekt h kateremu so dodane. V primeru razgibanega terena ja lahko dozidava oziroma terasa izvedena tudi kot izravnava terena,

- kolenčni zid naj omogoča racionalno izrabo mansarde, vendar ne sme biti višji od 1,0 m.

#### Streha

Uporabijo se določila za tip S3 – sodobna stanovanjska hiša.

#### Fasada

Uporabijo se določila za tip S3 – sodobna stanovanjska hiša.

S6 - Stavbni blok je niz objektov v kareju z nepozidanim prostorom v sredini.

#### Lega

Objekti se ob upoštevanju geometrije naselja, predpisanih odmikov od vodotokov, cest, javnih poti in drugih objektov GJI ter od parcelnih mej, umeščajo v skladu s sodobnimi zahtevami o racionalni rabi prostora in rabi energije v objektih.

#### Tlorisna in višinska zasnova

- tlorisna zasnova: najmanj 1:1,5, pri nizkoenergetskih objektih dopustna tudi kvadratna zasnova, osnovnemu objektu je dopustno dozidati dodatne pomožne objekte, ki morajo biti manjših dimenzij in njihova skupna zazidana površina ne sme presega površine polovice osnovnega objekta,

- višinska zasnova: P+2 ali največ P+4N+M - število nadstropij je odvisno od obstoječih objektov v soseščini in se mora nižati proti robu območja večstanovanjske pozidave, upoštevati stik z drugim tipom pozidave, zelenimi površinami ali odprtim prostorom,  
- kolenčni zid naj omogoča racionalno izrabo mansarde, vendar naj ne bo višji od 1,0 m, pri terasasti strehi pa nadzidava terase z varnostno ograjo terase.

Streha

Uporabijo se določila za tip S3 – sodobna stanovanjska stavba.

Fasada

Uporabijo se določila za tip S3 – sodobna stanovanjska stavba.

S7 - Visoka prostostoječa stavba večja večstanovanjska stavba (stolpič, blok)

Lega

Uporabijo se določila za tip S3 – sodobna stanovanjska stavba.

Tlorisna in višinska zasnova

- tlorisna zasnova: večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok in blok. Dopustno je združevanje blokov v nize, kareje,  
- višinska zasnova: P+2 do P+4+M in do 3 kletne etaže, namenjene parkirnim površinam in kletnim shrambam, ki se ne upoštevajo v FI.

Streha

- dopustne so enokapne in/ali ravne strehe ter dvokapne in večkapne strehe. Naklon dvokapnih in večkapnih streh je od 30° do 40°; naklon streh nad sodobno oblikovanimi objekti in nad pomožnimi objekti naj bo nižji;  
– dopustno je kombiniranje dvokapnih ali enokapnih streh z ravnimi strehami, predvsem v primeru pokritih teras, vetrolovov, zimskih vrtov ipd. Dopustna so strešna okna, strešne terase ipd. Element za osvetljevanje mansarde se lahko oblikuje tudi kot strešni izzidek, vsi strešni izzidki v nizu morajo biti poenoteno oblikovani. Kritina celotne stavbe oziroma niza stavb mora biti enotna.

Fasada

- oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov mora biti poenoteno po celi fasadi, nizu oziroma na vseh fasadah v kareju;  
– dopustno je sodobno oblikovanje fasad (oblikovanje in materiali).

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

Zasnova

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

Fasada

Uporabijo se določila za tip S3 – sodobna stanovanjska stavba.

## 50.člen

### (tipologija pogostih nestanovanjskih stavb)

(1) Nestanovanjske stavbe:

N1 - Poslovna stavba

N2 - Stavba družbene infrastrukture

N3 - Gospodarska stavba

N4 - Skladišče

N5 - Objekt za obrt

N6 - Servisni objekt

N7 - Hlev

N8 - Rastlinjak

N9 - Vinska klet

(2) Tipologija nestanovanjskih stavb

N1 - Poslovna stavba je nestanovanjska stavba, namenjena za poslovno dejavnost (gostinska, upravno-pisarniška, trgovska in druge storitvene dejavnosti, nakupovalna središča, sejmišča in zabavišni parki (dvorane, hale), stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij).

Lega

- poslovne stavbe se postavlja na prometno dobro dostopne lokacije. Postavitev mora upoštevati geometrijo okoliškega prostora in sodobne zahteve o racionalni rabi prostora in rabi energije v objektih,

- v primeru, da bo stavba umeščena ob vstopu v naselje, jo je potrebno načrtovati kot poudarek v prostoru. Če je načrtovana ob križišču prometnic ali javnem prostoru, mora estetsko in funkcionalno zaključevati javni prostor in poudarjati estetske vrednote okolja. Parkirne prostore se praviloma načrtuje v globini parcele, ne pred poslovno stavbo, prav tako servisne prostore in pomožne objekte. Če je stavba umeščena na rob naselja, ki se nadaljuje v odprto krajino, naj upošteva vizure v širšem prostoru in naj stavba ne presega merila v njem. Dopustno je oblikovanje stavbe kot horizontalnega ali vertikalnega naselbinskega poudarka. Priporočljiva je izbira rešitev s pomočjo javnega ali vabljenega natečaja).

#### Tlorisna in višinska zasnova

tlorisna in višinska zasnova poslovne stavbe mora biti usklajena s PIP predpisanimi za EUP. Bruto višina posamezne etaže je odvisna od namena stavbe, enako velja za kolenčni zid. Dopustna je tlorisna razvita zasnova, ki omogoča gradnjo stavbe iz več med seboj povezanih delov, glede na potrebe dejavnosti, vendar morajo biti zasnovani v enakih razmerjih, praviloma v razmerju najmanj 1:1,5.

#### Streha

Streha se mora tako z naklonom, barvo kot tudi z materialom kritine prilagoditi streham v neposredni okolici. Dopustna je simetrična dvokapnica z naklonom med 25° in 35°. Na slemenih in nagnjenih terenih je dopustna tudi streha z naklonom med 35° in 45°. Dopustna je ravna streha oziroma blaga enokapnica, skrita za vencem. Kombinacija različnih streh je dopustna, če jo opravičujejo funkcije različnih delov stavbe. Mansardna okna so lahko enokapna ali dvokapna, v kompoziciji fasade. Dopustna so strešna okna in strešni izzidki. Dopustna je postavitve sončnih zbiralnikov ter sončnih celic za pridobivanje električne energije, vendar ne na strešini proti javnemu prostoru.

#### Fasada

Fasado je potrebno oblikovati v skladu s potrebami dejavnosti. V urbanem naselju mora biti oblikovanje sodobno, v podeželskem naselju mora izhajati tradicionalnih fasad na objektih iste vrste. Če gre za lokacijo v bližini kulturnega spomenika oziroma na območju, kjer ima obstoječa zazidava pretežno historični izvor, mora biti oblikovanje nevpadljivo, razsežnosti stavbe morajo biti prilagojene obstoječim objektom v okolici in jih ne presegati. Okolico poslovnega objekta je potrebno urediti v skladu z njegovo funkcijo. Če gre za javni prostor naselja, naj ureditev obsega tudi elemente urbane opreme.

N2 - Stavba družbene infrastrukture je nestanovanjska stavba, namenjena javni upravi, kulturi, vzgoji, šolstvu, zdravstvu, športu, verskim dejavnostim oziroma drugim javnim funkcijam (upravne in pisarniške stavbe, stavbe splošnega družbenega pomena) ter stavba za verske obrede in pokopališke dejavnosti.

#### Lega

Stavbe družbene infrastrukture se postavljajo za potrebe načrtovanih dejavnosti, ob upoštevanju tehničnih zahtev za posamezno dejavnost. Postavitve mora upoštevati geometrijo okoliškega prostora in obstoječih stavb, sodobne zahteve o racionalni rabi prostora in gradnji nizko energetskega objekta. Dopustno je oblikovanje stavbe kot horizontalnega ali vertikalnega naselbinskega poudarka. Priporočljiva je izbira rešitev s pomočjo javnega ali vabljenega natečaja.

#### Tlorisna in višinska zasnova

Tlorisna zasnova mora izhajati iz tradicionalnih objektov podobnega tipa, razen v primerih, ko sodobne tehnične zahteve gradnje objektov za posamezne dejavnosti zahtevajo spremembo ali nadgradnjo tradicionalnega tipa gradnje. Dopustna je tlorisno razvita zasnova stavbe. V skladu s potrebami so dopustne kasnejše dozidave (rastoči stavbni kompleks).

Višina stavbe mora biti usklajena z višinami stavb v neposredni okolici, vendar ne sme presegati višine K+P+2+M v mestu Ptuj in ne višine K+P+M v ostalih naseljih. Hkrati mora upoštevati priporočljivo etažnost za posamezno vrsto načrtovane dejavnosti. Kolenčni zid je lahko višine največ 1 m.

#### Streha

Streha se mora prilagoditi streham v neposredni okolici, v območjih CU in CD (izven območja varstva kulturne dediščine), je dopustna ravna ali enokapna streha, v območjih ostale rabe simetrična dvokapnica z naklonom med 25-35°. Na slemenih in nagnjenih terenih je dopustna tudi streha z naklonom med 35-45°. Kombinacija različnih streh na objektih ni priporočljiva. Mansardna okna so lahko enokapna ali dvokapna, v kompoziciji fasade. Dopustno je oblikovanje strešnih izzidkov. Dopustna je postavitve strešnih oken in sončnih zbiralnikov ter sončnih celic za pridobivanje električne energije.

#### Fasada

Fasada mora biti načrtovana v skladu s potrebami dejavnosti, oblikovati jo je mogoče kot estetski in simbolni poudarek mestotvorne razpoznavnosti območja. Če gre za lokacijo v bližini kulturnega spomenika oziroma na območju, kjer ima obstoječa zazidava pretežno historični izvor, mora biti oblikovanje usklajeno s pogoji varovanja kulturne dediščine, zasnova pa prilagojena obstoječim stavbam v okolici (ne sme izstopati).

N3 - Gospodarska stavba je nestanovanjska stavba, namenjena za različne gospodarske dejavnosti brez stanovanjskih površin.

Pritlični ali večnadstropni objekt velikih razponov, kot so proizvodne in skladiščne hale, infrastrukturni objekti, objekti za potrebe kmetijske proizvodnje in dejavnosti in podobno, s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo za funkcioniranje osnovne dejavnosti.

#### Lega

Umeščanje objekta mora upoštevati vidno nemotečo postavitev (ne na izpostavljene lege). Večje objekte ob javnem prostoru ali vidne iz javnih površin je priporočljivo vidno zakriti z ozelenitvijo ali drugimi načini vidnega zakrivanja (postavitev maskirnih elementov iz ustreznih materialov).
<b>Tlorisna in višinska zasnova</b>
Tlorisne in višinske zasnove stavb in objektov morajo biti podrejene funkciji in tehnološkim zahtevam za izvajanje posameznih vrst dejavnosti. Maksimalne višine objektov ne smejo presegati višine podobnih objektov v okolici. Prav tako stavbe in objekti ne smejo prekrivati pomembnih prostorskih pogledov na značilne in kakovostne prostorske ureditve in dominante.
<b>Strehe</b>
Strehe objektov in stavb morajo biti prilagojene funkciji izvajanja dejavnosti. Dopustne so ravne ali strehe z naklonom ter drugih poljubnih oblik (valjaste, okrogle), s kritinami iz materialov prilagojenih funkciji objekta. Dopustna je postavitev sončnih zbiralnikov ter sončnih celic za pridobivanje električne energije.
<b>Fasada</b>
Arhitekturno oblikovanje večjih stavbnih mas mora biti navidezno deljeno v več stavbnih celot s pokončnimi fasadnimi delilnimi elementi.

<b>N4 - Skladišče (skladišče, hladilnica ipd.) je nestanovanjska stavba namenjena skladiščenju.</b>
<b>Lega</b>
Objekti skladišč se postavljajo v okviru namenske rabe za dejavnosti, za katere so načrtovani in ob upoštevanju tehničnih zahtev za posamezno dejavnost. Objektov skladišč ni dopustno umeščati na izpostavljene lokacije pred poslovne in stanovanjske objekte ali objekte družbene infrastrukture. Njihova postavitev mora biti usklajena z geometrijo okoliškega prostora in omogočati prostorsko povezavo z dejavnostjo osnovnega objekta.
<b>Zasnove</b>
- tloris objektov mora biti enostaven, podolžne oblike, z razmerjem stranic vsaj 1:1,5. - višina mora biti prilagojena sodobnim načinom izvajanja skladiščnih dejavnosti (praviloma enoetažne stavbe visokega etažnega razpona) in ne sme presegati višine K+P+p oziroma P+M. Višina posamezne etaže je odvisna od namena stavbe.
<b>Streha</b>
- dopustna je simetrična dvokapnica, katere naklon in kritina morata biti usklajena z naklonom in kritino streh v neposredni okolici (praviloma z osnovnimi objekti v območju dejavnosti), - pri skladiščnih stavbah, ki se gradijo ob objektih z ravno streho ali blago enokapnico, se tako oblikuje tudi streha skladišča, - dopustna je postavitev sončnih zbiralnikov ter sončnih celic za pridobivanje električne energije.
<b>Fasada</b>
Fasada mora biti usklajena z osnovnimi objekti na gradbeni parceli ali v območju postavitve, če je stavba samostojna.

<b>N5 - Stavba za obrt je nestanovanjska stavba, namenjena za različne dejavnosti, kot so mizarska, avtomehanična, kovinostrugarska ipd. dejavnosti.</b>
<b>Lega</b>
Stavb ni dopustno umeščati na odprte, izpostavljene lokacije, pred poslovne in stanovanjske stavbe ali stavbe družbene infrastrukture. Postavitev mora biti skladna z geometrijo okoliškega prostora. Stavbe za obrt kot dopolnilno dejavnost na parceli z osnovnim objektom morajo biti podrejene funkciji osnovnega objekta.
<b>Tlorisna in višinska zasnova</b>
Tlorisna zasnova stavbe za obrt mora biti enostavna, izrazito podolžna, pravokotna, z razmerjem stranic vsaj 1:1,5. Stavba za obrt mora biti v gabaritih usklajena z objekti v neposredni okolici, vendar ne sme presegati višine K+P+M oziroma P+M ter ne višine osnovnega objekta, če je postavljena kot stavba za dopolnilno dejavnost. Zazidana površina stavbe ne sme presegati 200 m <sup>2</sup> . Višina posamezne etaže je lahko največ 3,6 m, višina kolenčnega zidu pa največ 1 m.
<b>Streha</b>
Pri manjših dimenzijah stavb je dopustna simetrična dvokapnica, katere naklon in kritina morata biti usklajena z naklonom streh v neposredni okolici. Predvsem pri stavbah večjih dimenzij (širina objekta več kot 12 m) je streha lahko tudi ravna ali blaga enokapnica, skrita za obodnim vencem zaključka stavbe. Dopustna je postavitev sončnih zbiralnikov ter sončnih celic za pridobivanje električne energije, vendar ne na strešini proti javnemu prostoru. Pri objektu za dopolnilno dejavnost mora izhajati iz oblikovanja strehe osnovnega objekta, ki je prilagojena tehničnim zahtevam za izvajanje dopustne dejavnosti.
<b>Fasada</b>
Fasada mora biti enostavna, brez poudarkov, podrejena tehnologiji obrti. Okolica stavb mora biti urejena z upoštevanjem deleža zelenih površin. Skladiščenje surovin, potrebnih za dejavnost, je dopustno v zaprtih prostorih oziroma pokritih prostorih. Izjemoma je dopustno odprto skladiščenje za surovine, ki morajo biti na zračnem prostoru, vendar le v zaledju parcele, za gradbeno linijo objekta. Takšen prostor je potrebno kot moteč prostorski element v strnjjenih naseljih vidno zakriti z obsaditvijo, ki je v funkciji zelene zaščitne bariere.



N6 - Servisni objekt je nestanovanjska stavba, namenjena vzdrževanju oziroma izvajanju dejavnosti na zelenih površinah, površinah v območjih gospodarske infrastrukture, površinah za prireditve in izvajanje športnih dejavnosti, skladiščenju rekvizitov itd.
Lega
Postavitev mora biti v funkciji dejavnosti. Objekte, s funkcijo javne stavbe pri izvajanju dejavnosti, je dopustno umestiti ob dostopne komunikacije, objekte, ki služijo le vzdrževanju dejavnosti pa na vidno manj izpostavljene lege.
Tlorisna in višinska zasnova
– tlorisna zasnova stavb mora biti pravokotna, zazidana površina stavbe je lahko največ 80 m <sup>2</sup> , – višina : P+p, razen ko je drugačna etažnost potrebna za izvajanje ali vzdrževanje dejavnosti, vendar po višini ne smejo izstopati iz oklice.
Streha
Dopustna je simetrična dvokapnica s smerjo slemena po daljši stranici stavbe, v primeru da je to dopolnilni objekt ob obstoječem osnovnem objektu na parceli, mora biti oblikovanje usklajeno z oblikovanjem osnovnega objekta.
Fasada
Oblikovanje stavbe mora biti enostavno.
N7 - Hlev je nestanovanjska kmetijska stavba.
Lega
Postavitev samostojećih hlevov je dopustna na manj izpostavljenih legah. Pri hlevu v sklopu kmetijskega gospodarstva ali kmetije pa nadaljevati oblikovalski vzorec kmetije s prilagoditvami tehničnim zahtevam za izvajanje dejavnosti. Postavitev mora biti za gradbeno linijo stanovanjske stavbe na domačiji, v nadaljevanju domačije ali v zaledju dvorišča. Izjemoma je dopusten premik k javnemu prostoru, če postavitev zaradi danosti terena, ni mogoče odmakniti za gradbeno linijo domačije, vendar je potrebno v tem primeru objekt zakriti z zasaditvijo zelene bariere (npr. visokodebelni sadovnjak z dodanimi grmovnicami). Nove tehnološke zahteve objektov ne smejo rušiti skladnosti prostorskih odnosov, predvsem pri postavitvi v okvir obstoječih kmečkih dvorišč, ki morajo ohranjati merilo in velikost značilne podeželske zazidave.
Tlorisna in višinska zasnova
- tlorisna zasnova objektov mora biti enostavna, izrazito podolžna, z razmerjem stranic med 1:1,5 in 1:5. Največja dopustna širina objekta pri objektih za intenzivno vzrejo živali je 20 m. - višina: K+P+p, K+M (v strmem terenu) ali P+p.
Streha
Streha mora biti usklajena s strehami objektov v okviru domačije, dopustna je simetrična dvokapnica, z naklonom med 30° in 45°, pri objektih večjih dimenzij (širina objekta več kot 10 m), pa so dopustne dvokapne strehe z naklonom najmanj 22° ali enokapne strehe nižjega naklona (manj od 25°). Dopustna je dvovišinska streha enakega naklona, če je osrednji del objekta po vzdolžni osi višji od ostalega dela objekta. Dopustna je postavitev sončnih zbiralnikov ter sončnih celic za pridobivanje električne energije, vendar praviloma na manj izpostavljeni strešini.
Fasada
Oblikovanje stavbe mora biti enostavno; dopustna je uporaba lesa kot dodatnega gradiva pri izvedbi fasade. Pri velikih horizontalno poudarjenih stavbah je potrebna navidezna delitev objekta v več manjših celot s pokončnimi fasadnimi delilnimi elementi.
N8 - Rastlinjak je nestanovanjska kmetijska stavba.
Lega
Postavitev samostojnih objektov je dopustna na manj izpostavljenih, vendar dobro osončenih legah, rastlinjak v sklopu kmetijskega gospodarstva mora biti v odnosu do stanovanjske stavbe v podrejenem položaju, postavljen vsaj za gradbeno linijo stanovanjskega objekta domačije ali v njenem zaledju. Če tega ne dopuščajo terenske danosti, mora biti ob stiku proti javnemu prostoru zasajena zelena bariera (visoke grmovnice (glog, okrasni bezeg, ipd.) ali nizkodebelna drevesa (sliva, češnja, dren, ipd.), ki ne senčijo objekta).
Tlorisna in višinska zasnova
- tlorisna zasnova stavb mora biti enostavna, izrazito podolžna, z razmerjem stranic med 1:1,5 in 1:5. oblikovanje in velikost objekta naj sledita tehnologiji proizvodnje (valjasta kupolasta, dvokapna, več višinska streha iz prosojnih ali polprosojnih materialov). - višina objekta naj sledi tehnologiji proizvodnje (dopustna etažnost je P).
Fasada
Oblikovanje stavbe mora biti enostavno, brez poudarkov.
N9 - Vinska klet je nestanovanjska stavba, katere funkcija se podreja vinogradniški rabi. Dopustna je tradicionalna zasnova ali posodobljena zasnova (izhajajoča iz tradicionalne). Stavba je lahko opredeljena kot: vinska klet, vinska klet s pomožnimi bivalnimi prostori, vinotoč s predpisanimi prostori, vinska klet za

gospodarsko pridelavo (investitor ima registrirano kmetijsko gospodarstvo ali turistično kmetijo oziroma drugo gospodarsko dejavnost, povezano s turizmom ali proizvodnjo vina) ali kot zidanica.
Lega
Objekti se umeščajo ob dostopnih poteh. Njihova postavitve mora biti skladna z geometrijo objektov v neposredni okolici.
Tlorisna in višinska zasnova
- tloris: osnovna zasnova stavbe nad zemeljsko površino mora imeti pravokoten tloris v razmerju stranic od 1:2 do 1:5, na vidno manj izpostavljenih fasadah so dopustni prizidki in nadstreški, ki so podrejeni osnovnemu objektu, - največja dopustna tlorisna površina je 70 m <sup>2</sup> , od tega je BTP za občasno bivanje največ 50 m <sup>2</sup> . Kletni del stavbe je dopustno za vsake 0,5 ara dodatnega trajnega nasada (vinograda, sadovnjaka, itd.) nad 30 arov povečati za 1 m <sup>2</sup> , in sicer do največ 100 m <sup>2</sup> kleti, če je klet namenjena lastni pridelavi, oziroma do največ 200 m <sup>2</sup> , če je klet namenjena gospodarski pridelavi, pri tem je povečava dopustna le za vkopani del objekta, viden sme biti le morebitni dodatni vstop v povečano klet, - višina: K (delno ali v celoti vkopana), K+P, K+M, K+P+M je dopusten le pri objektih s popolnoma vkopano kletjo. Višina kolenčnega zidu je lahko največ 40 cm. Kadar je višinska razlika terena, kjer stoji stavba, po dolžini ali širini stavbe enaka ali večja višini kletne etaže, je nad kletno etažo dopustna samo gradnja pritličja, ni pa dopustna izvedba kolenčnega zidu, ki je v drugih primerih dopusten do višine 40 cm.
Streha
dopustne so klasične dvokapne strehe z naklonom 35° do 45°, s slemenom po daljši stranici stavbe; na stavbah ali delih stavb, ki so popolnoma vkopani, so dopustne ravne strehe (pohodne, ozelenjene), na strehi vinske kleti se lahko izvedejo strešna okna in strešne hišice tradicionalnih oblik, po eno na vsaki strešini; dopustni so čopi, dopustne so kritine, ki dajejo videz opečnate kritine; strešna kritina mora biti v temnejših, umirjenih, nebleščečih (mat) odtenkih rdeče, rjave ali sive barve; ne glede na predhodno zapisano so dopustne tudi slamnate strehe in strehe, ozelenjene z rastlinjem; za izkoriščanje energije sonca je na strehah objektov dopustna namestitve sončnih zbiralnikov in sončnih celic. dopustno je odstopanje oblikovanja strehe pri vinskih kleteh za gospodarsko pridelavo, ki pa ne sme izstopati ali rušiti vidnih značilnosti krajine.
Fasada
oblikovanje fasad je lahko tradicionalno ali sodobno (vendar skladno z značilnostmi poselitve kulturne krajine). Dopustno je prepletanje historičnih stavbnih elementov in avtohtonih materialov s sodobnimi; dopustne so svetle pastelne barve fasad, fluorescentne in fosforescentne (odsevne) oziroma vse vpajoče-kričeče barve (kričeče rumene, oranžne, modre, vijolične, rdeče in druge kričeče barve) niso dopustne.

## 51. člen

### (oblikovanje najpogostejših pomožnih objektov)

(1) Najpogosteje grajeni pomožni objekti, za katere so določeni pogoji oblikovanja v tem odstavku, so:

- P1 – drvarnica,
- P2 – garaža,
- P3 – čebeljak,
- P4 – nadstrešek,
- P5 – podporni zid,
- P6 – senčnica.

tipologija pomožnih objektov:

P1 - Drvarnica
Lega
Drvarnice se postavlja kot stavbe za hrambo trdega goriva na manj izpostavljenih lege na stavbnem zemljišču osnovnega objekta.
Velikost
Dopusten je pravokoten tloris, površina ne sme presegati 30 m <sup>2</sup> , višina ne sme presegati pritličja, merjeno od povprečne točke terena.
Oblikovanje
Drvarnice se oblikujejo kot lesene pritlične stavbe, pri čemer morajo biti lesene letve postavljene pokončno. Pri oblikovanju morajo povzemati razmerja in oblikovanje osnovne stavbe in naklon oziroma obliko strešine.
P2 - Garaža
Lega
Garaže so stavbe, namenjene zaščiti osebnih motornih vozil in koles, ki se bodisi vključene v objekte (gospodarska stavba, poslovno stanovanjska stavba, stanovanjska stavba ipd.), grajene kot njihovi pomožni objekti ali postavljene kot samostojni objekti (tudi objekti v nizu). V primeru, ko se zaradi odmika od prometnic

stanovanjski objekt postavlja v zaledje parcele, se garaža (kot pomožni objekt) postavlja na gradbeno linijo ob prometnici. Garaža se lahko gradi tudi kot podzemni objekt pod obstoječimi PM.
Velikost
Tlorisna površina garaže za družinsko hišo ne sme presegati 60 m <sup>2</sup> , razen pri večstanovanjskih objektih in podzemnih garažah, v skladu z določili 72. člena. Višina garaže ne sme presegati K+P oz. P. Streha se oblikovno prilagodi osnovni stavbi, dopustna je tudi ravna ali blaga enokapnica, skrita za vencem. Če teren to omogoča, je dopustna popolnoma vkopana izvedba garaže s pohodno, povozno ali zeleno streho.
Oblikovanje
Garaža se oblikuje kot lesena, delno kovinska ali zidana pritlična stavba. Pri oblikovanju mora izhajati iz razmerij in oblikovanja osnovnega objekta. Streha garaže mora povzeti naklon in kritino osnovnega objekta ali se osnovnemu objektu podrediti z oblikovanjem ravne strehe ali blage enokapnice, skrite za vencem. Pri tem je potrebno upoštevati tudi pogoje, ki veljajo za pomožne NO in EO, če so dopustni na parceli osnovnega objekta. V primeru vkopane garaže se vhodni del oblikuje brez vidnih opornih zidov.

P3 - Čebelnjak
Lega
Postavlja se do robov grajenega tkiva naselja, lahko pa tudi izven naselij (razpršena poselitev), na nestavnih zemljiščih pa pod pogoji, ki veljajo za dopustne objekte na kmetijskih in gozdnih zemljiščih (premični in začasni čebelnjaki na določenih pasiščih). Pri postavitvi čebelnjaka je potrebno upoštevati osončenost, zaščito objekta pred vetrom ter varstvo bivalnega okolja.
Velikost
Dopustna je pravokotna tlorisna zasnova objekta. Tlorisna površina čebelnjaka je lahko največ 40 m <sup>2</sup> , višina ne sme presegati 4,5 m. Streha je lahko simetrična ali nesimetrična dvokapnica po vzoru tradicionalnih objektov. Kritina je lahko opečni in betonski zareznik rdeče, sive ali rjave barve.
Oblikovanje
Pri oblikovanju je potrebno izhajati iz tradicionalne arhitekture čebelnjakov. Terasa, nadstrešnica in podobni arhitekturni elementi niso dopustni. Dopustna je uporaba lesa, uporaba polkrožnih brun ni dopustna, razen pri izjemah, ki so določene v splošnih določilih odloka. Okolico objekta je zaradi ustreznega osenčenja in zaščite pred vetrom potrebno ozeleniti z avtohtono vegetacijo ali medonosnimi rastlinami. Pri objektih v neposredni bližini stanovanjskih in drugih objektov se zeleni pas načrtuje kot ločilni pas s površinami, namenjenimi zunanjemu bivanju, javni rabi in javnim površinam.

P4 - Nadstrešek
Lega
Nadstreške je dopustno postaviti kot strehe pred vhodom v objekt, kot zaščito osebnih motornih vozil in koles; za potrebe zunanjega bivanja in za potrebe pokritih površin gostinskega vrta.
Velikost
Tlorisna površina nadstreška ne sme presegati 50 m <sup>2</sup> , razen nad gostinskim vrtom, kjer se njegove dimenzije prilagodijo dimenziji (dolžini) poslovnega oz. poslovno stanovanjskega objekta, višina pa ne sme presegati 3,5 m, merjeno od povprečne točke terena. Večje dimenzije so dopustne pod pogoji 58. in 59. člena odloka.
Oblikovanje
Nadstreški se oblikujejo kot lesene oziroma kovinske odprte pritlične konstrukcije. Oblikovanje mora izhajati iz razmerij osnovnega objekta in naklona oziroma oblike strešine. Dopustna je postavitve ločnih prefabriciranih zračnih konstrukcij za zaščito avtomobilov. Pri gabaritih večjih od 30 m <sup>2</sup> je dopustna enokapna streha nizkega naklona ali ravna streha.

P5 - Podporni zid
Lega
Podporni zidovi so dopustni v primerih, kjer brežine pred erozijo ni mogoče drugače zavarovati.
Velikost
Podporni zidovi ne smejo biti višji kot 1,5 m. Gradnja višjega podpornega zidu je dopustna v primerih, ko geomehanska oziroma geološka presoja pokaže nevarnost rušenja ali plazjenja terena.
Oblikovanje
Dopustna je izvedba v obliki suhozida ali fugirane zidave iz kamna (poglobljene in nebarvane fuge). Pri višini podpornega zidu več kot 1,5 m je obvezna ozelenitev s plazilkami ali vzpenjalkami, ali členitev v več delov.

P6 - Senčnica
Lega
Senčnice se postavlja kot odprte nadstreške, namenjene zaščiti pred soncem in vetrom ob objektih in ob podpornih zidovih.
Velikost
Tlorisna površina senčnic ne sme presegati 30 m <sup>2</sup> , višina pa ne 3 m, merjeno od povprečne točke terena.

**Oblikovanje**

Senčnice se oblikujejo kot lesene ali kovinske pritlične konstrukcije, dopustna je ozelenitev s trto, viniko ali drugo rastlino plezalko.

**3.2.4 Prostorski izvedbeni pogoji o oblikovanju nepozidanih površin ob objektih****52. člen****(urejanje okolice objektov v območjih družinskih hiš in kmetij)**

(1) Urejanje okolice stavb mora:

1. zagotoviti ustreznost ureditve za potrebe funkcije stavbe in dejavnosti, ki se izvajajo v stavbi ter izven stavbe za vse uporabniške skupine, vključno z otroki, mladostniki, starejšimi prebivalci ter ljudmi s posebnimi potrebami,
2. zagotoviti oblikovno skladnost in povezanost z okolico,
3. upoštevati značilnosti terena, predvsem oblikovanost, mikroklimatske razmere, osončenost in rastiščne pogoje za obstoječo in načrtovano vegetacijo,
4. upoštevati trajnostne zahteve, predvsem glede izbora rastlin in gradbenih materialov ter ukrepov za zadrževanje voda pred iztokom v površinske odvodnike.

(2) Urejanje okolice stavb na posamezni parceli je določeno z namenom stavbe ali drugega objekta, velikostjo parcele, pogojih lege stavbe, zahtevanih odmikov ter mora upoštevati naslednje določbe:

1. ureditev okolice objektov mora biti usklajena z obstoječim vzorcem urejanja okolice objektov v posamezni EUP in z naravnimi danostmi terena,
2. pri urejanju okolice objektov ob robu pozidave mora biti vzpostavljen kakovosten naselbinski rob (tudi pri gradnji objektov v odprtem prostoru-razpršena poselitve) in vzpostavljen usklajen oblikovalski povezovalni stik z odprtim prostorom (upoštevati je potrebno nižanje pozidave proti robu poselitve in nižanje ali višanje zasaditev ter nižanje ali višanje drugih ureditev) ter vzpostavljena funkcionalna povezava objektov z odprtim prostorom,
3. pri zasaditvi javnih odprtih površin in prostorov ob objektih z javno ali delno javno funkcijo je potrebno izdelati načrt zasaditve, ki ga izdelata pooblaščen strokovna organizacija oziroma oseba.

(3) Izenačevanje višinskih razlik (izravnava) na parceli z nagibom mora biti zasnovano tako, da je prilagojeno terenu. Izravnava parcele v enem ali več platojih z useki in nasipi ni dopustna, razen v primerih, ko je nujna za funkcioniranje stavbe (npr. dovoz, dostop, parkiranje, zunanji vrt, gradnja pomožnih objektov za lastno rabo in podobno). Višinske razlike na zemljišču je dopustno premostiti s travnatimi brežinami in škarpami.

(4) Le v primeru, da s travnatimi brežinami in škarpami ni mogoče zagotoviti varnosti bivanja ali izvajanja varnega dostopa, dovoza in mirujočega prometa na parceli, je dopustna postavitve podpornega zidu do višine 1,5 m, z ureditvijo oziroma postavijo zidu pa ni dopustno posegati ali motiti lastnine sosednjih parcel - upoštevati je potrebno odmik, ki omogoča zajem in odvodnjavanje padavinske vode ter obdelavo in vzdrževanje po lastnem zemljišču, razen v primeru drugačnega dogovora za lastnikom sosednjega zemljišča.

(5) Tlakovani deli zunanje ureditve ob objektu morajo biti zaradi zahtev o zadrževanju in odtoku vode ter zahtev za varstvo voda pred onesnaženji, izvedeni s propustnimi materiali, ki preprečujejo hipni odtok z utrjenih površin, s ponikalniki padavinske vode, kjer je takšna izvedba dopustna oziroma z zadrževalniki padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike.

(6) Pri objektih in napravah, namenjenih obrtnim in skladiščnim dejavnostim je izvedba načrtovane zunanje ureditve predpogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

(7) Zasaditev okolice objektov razpršene poselitve v območju odprtega prostora, razen bivalnega vrta, je potrebno izvesti z zasaditvijo avtohtonega drevja in grmovnic, zatravitev pa izvesti z mešanico semen avtohtonih trav.

**53. člen****(velikost in urejanje odprtih bivalnih in zelenih površin v območjih večstanovanjskih stavb)**

(1) Odprte bivalne površine so namenjene skupni rabi vseh stanovalcev večstanovanjske stavbe. Za več večstanovanjskih stavb na sosednjih parcelah je dopustno zagotoviti, v skladu z določbami tega odloka, skupna otroška igrišča. Igrišča za igro mlajših otrok morajo biti umaknjena od prometnic in urejena v razdalji do 100 m od vhoda v stanovanjsko stavbo.

(2) Merila za določitev odprtih bivalnih in zelenih površin pri večstanovanjski stavbi morajo upoštevati naslednje pogoje:

1. za vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi je potrebno na parceli, namenjeni gradnji objekta, zagotoviti najmanj 15,00 m<sup>2</sup> odprtih površin, od teh mora biti najmanj 7,50 m<sup>2</sup> površin namenjenih za otroško igrišče in najmanj 5,00 m<sup>2</sup> površin namenjenih za rekreacijo in druženje stanovalcev,
2. najmanjša dopustna velikost otroškega igrišča pri večstanovanjskih stavbah z osmimi stanovanji je 60 m<sup>2</sup>,
3. če je seštevek površin za otroško igrišče po načrtovanih stanovanjih večji kot 200 m<sup>2</sup> (27 stanovanj in več), je

najmanjša dopustna velikost skupnih igralnih površin vsaj 200 m<sup>2</sup>,

4. če je seštevek površin, namenjenih za rekreacijo in druženje stanovalcev po načrtovanih stanovanjih, večji kot 200 m<sup>2</sup> (40 stanovanj in več), je najmanjša dopustna velikost skupnih površin za rekreacijo in druženje prebivalcev vsaj 200 m<sup>2</sup>.

(3) V stanovanjskih stavbah za posebne namene, ki so namenjene občasnemu ali stalnemu bivanju različnih skupin prebivalstva (otrok, ostarelih, študentov in drugih socialnih skupin), je potrebno na parceli, namenjeni gradnji, zagotoviti na vsako posteljo najmanj 7,50 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin.

(4) V primeru organizirane gradnje več kot osem eno- ali dvostanovanjskih stavb v nizu (vrstne hiše) je potrebno na samostojni parceli, namenjeni gradnji, urediti otroško igrišče v skladu z določili tega odloka.

(5) Ko pri večstanovanjskih stavbah na parceli, namenjeni gradnji, ni prostorskih možnosti za zagotovitev s tem odlokom zahtevanih odprtih bivalnih površin, mora investitor manjkajoče odprte bivalne površine zagotoviti na drugih primernih površinah v njegovi lasti, ki so od stavbe oddaljene največ 200 m in na katerih je etažnim lastnikom zagotovljena njihova trajna uporaba. Določba tega odstavka ne velja za površine otroškega igrišča (7,50 m<sup>2</sup> na stanovanje), ki ga je treba zagotoviti v skladu s prvim odstavkom tega člena.

(6) Če z drugim predpisom ni določeno drugače, je na vseh objektih z več kot 600 m<sup>2</sup> ravne strehe (brez svetlobnikov, strojnic in drugih objektov na strehi), potrebno urediti zeleno streho, razen v primerih, ko je ureditev zelene površine zaradi obstoječih tehnoloških naprav in objektov na ravni strehi (sončne celice, kolektorji, gostinski vrt in podobno), v navzkrižju z drugimi dejavnostmi in s tem nefunkcionalna za uporabo.

(7) Odprte bivalne in zelene površine je v primeru naravnih in drugih nesreč dopustno uporabljati za umik prebivalcev iz objektov, kot območje za evakuacijo, začasno nastanitev in kot območje za zbiranje reševalnih ekip.

(8) Otroška igrišča morajo biti zgrajena in urejana v skladu s tehničnimi zahtevami, ki veljajo za načrtovanje otroških igrišč, površine za rekreacijo in zbiranje pa v skladu s tehničnimi zahtevami za ureditev teh površin.

(9) Polovica površin namenjenih rekreaciji in druženju prebivalcev večstanovanjskih stavb mora biti zelenih površin. Ostale površine je dopustno tlakovati ali drugače protiprašno urediti, ne pa asfaltirati. Tlakovanih površin, namenjenih rekreaciji in druženju, ni dopustno uporabljati za mirujoči promet.

(10) Delež tlakovanih ali drugače utrjenih površin ob večstanovanjskih stavbah z dodatnimi poslovnimi dejavnostmi ali poslovnih stavbah spremljajočih dejavnosti v večstanovanjskem območju je dopustno povečati do 70 % površine, v starem mestnem jedru in na njegovem obrobju do 90 %, izjemoma, ko stavba nima funkcionalnega zemljišča (le stavbišče na katerem stoji) pa je dopustno manjši delež bivalnih in zelenih površin zagotoviti na javnih površinah.

## 54. člen

### **(urejanje okolice objektov in javnega prostora ter začasni objekti za gostinsko ponudbo)**

(1) Pri ureditvi mestnega javnega prostora ali javnega prostora urbanih naselij je potrebno izdelati detajlni načrt urbanistične ureditve, ki mora oblikovno izhajati iz arhitekturnih postavitev in načrtovane funkcije prostora. Izdelati ga mora pooblaščen projektant.

(2) Za tlakovanje javnih površin in površin ob javnih objektih je potrebno uporabljati kakovostne, trajne materiale kot dopolnitev kakovosti oblikovanja. Nabor oblikovanja mora zajeti tudi oblikovanje urbane opreme prostora, označevanje prostora in druge vidne elemente v prostoru. Uporaba barvno agresivnih in drsečih materialov ni dopustna.

(3) Odprt sezonski gostinski vrt na javni površini je dopustno postaviti po predhodnem soglasju pristojnega organa Mestne občine Ptuj in pridobitvi pravice uporabe javne površine v skladu z odlokom, ki ureja posebno in podrejeno rabo javnih površin.

(4) Odprt sezonski gostinski vrt na javni površini je dopustno urediti k obstoječemu gostinskemu obratu po predhodno pridobljenem soglasju upravljavca javne površine. Vsi elementi opreme odprtega sezonskega gostinskega vrta na javni površini morajo biti premakljivi (možna takojšnja odstranitev v primeru potrebne intervencije). Postavitev točilnih miz, hladilnih omar ali druge masivne opreme, ki potrebuje priključek na GJI (voda, elektrika, odpadna voda) na površini gostinskega vrta ni dopustna.

(5) V SMJ je dopustna postavitev začasnih podestov ali drugih talnih oblog, ograj, in predelnih sten ali cvetličnih korit ter druge urbane opreme le v soglasju s pristojno službo varstva kulturne dediščine.

(6) Za zaščito sezonskih gostinskih vrtov pred soncem je dopustna uporaba senčil, ki med seboj ne smejo biti povezana. Če zemljišče ne posega v območja varstva kulturne dediščine, so dopustni tudi manjši nadstreški

(premične ali stalne markize, tende), ki morajo biti na objektu enotno oblikovani ter oblikovno usklajeni s členitvijo fasade. V SMJ je postavitve nadstreškov dopustna le v soglasju s pristojno službo varstva kulturne dediščine.

(7) V času drugih turističnih prireditev v mestu je dopustna na javnih površinah in ob javnih objektih postavitve dodatnih začasnih objektov, ki omogočajo izvedbo prireditve ter zagotavljajo varnost in zdravje ljudi, kot so ločevalne ograje, sanitarne enote, šotorske postavitve in podobno v skladu s pogoji, ki ji določi občina.

(8) Na zasebni površini je dopustno postaviti odprt sezonski gostinski vrt na podlagi dovoljenja za gostinsko dejavnost in pod pogojem, da so zanj zagotovljena parkirna mesta v skladu z določbami tega odloka.

## 55. člen

### (stojnice in manjše hišice - prodajalnice na javnem prostoru)

(1) V SMJ je, manjše začasne hišice - prodajalnice (BTP do 10,00 m<sup>2</sup>) za sezonsko prodajo kostanja, sladoleda, priložnostnih spominkov in podobne objekte, dopustno postaviti na javne površine in z njih neposredno dostopne zasebne površine po predhodnem soglasju občine, na javne prometne površine pa po predhodnem soglasju občine in pristojnega upravljavca prometne površine pod pogojem, da postavitve ne zmanjšuje varnosti prometa na prometnih površinah. Izven območja SMJ je pod enakimi pogoji dopustno postaviti večje prodajalnice (BTP do 25 m<sup>2</sup>) za prodajo sadja in zelenjave ter drugih že pripravljenih jestvin (pekarne).

(2) V SMJ je dopustno postaviti prodajalnice za pripravo in prodajo hrane, večnamenske kioske in tipske zabojnike, in sicer za čas trajanja prireditev na prometno dostopnih in komunalno opremljenih (pitna voda, energetska priključek, odpadna voda, odpadki) javnih in z njih neposredno dostopnih zasebnih površinah ter na prometnih javnih ali zasebnih površinah pod pogoji iz prejšnjega odstavka. Izven SMJ je dopustna za daljše časovno omejeno obdobje postavitve kioskov za pripravo in prodajo tradicionalnih slovenskih jedi kot dopolnitve turistične ponudbe ter ostalih jedi na ciljnih površinah večjega števila obiskovalcev.

(3) Postavitve prodajalnic in stojnic iz prvega in drugega odstavka tega člena je dopustna pod pogoji, da:

1. funkcionalno dopolnjuje ponudbo na javnih površinah,
2. ne ovira gibanja pešcev in ostalih udeležencev v prometu na teh površinah,
3. ne zmanjšuje varnosti prometa v širšem območju postavitve (povečano število mirujočih vozil, prečkanja prometnih površin in podobno),
4. ne ovira vzdrževanja javnih prometnih površin in komunalnih naprav ob ali na javnem prostoru,
5. je oblikovanje objektov enotno za območje mesta ali drugih območij postavitve (tipski objekti s prilagoditvijo posamezni lokaciji in vrsti dejavnosti),
6. sprejemljivost oblikovanja in mesto postavitve, ob upoštevanju ostalih soglasodajalcev, potrjuje pristojni organ občine.

(4) Večnamenski kioski v območju kulturne dediščine niso dopustni. V ta namen je dopustno uporabljati obstoječe objekte.

## 56. člen

### (urbana oprema in spominska obeležja)

(1) V mestu in ostalih naseljih je dopustna postavitve elementov urbane opreme in spominskih obeležij tako da:

1. postavitve oblikovalsko in estetsko dopolnjuje javni prostor,
2. je postavljena na javnih površinah ali neposredno ob njih,
3. ne ovira gibanja pešcev in ostalih udeležencev v prometu,
4. ne ovira vzdrževanja komunalnih naprav in funkcionalne rabe javnih urbanih površin,
5. so predhodno pridobljeni pogoji in soglasje občine,
6. je predhodno pridobljeno soglasje upravljavca javne ceste, če posega v varovalni koridor prometnice,
7. niso potrebni novi priključki na objekte javne gospodarske infrastrukture, dopustna je priključitev na obstoječe priključke,
8. bo po sprejetju predpisa mestne občine o urbani opremi upoštevala dodatne pogoje, določene s tem predpisom.

(2) Urbana oprema na območju mesta ali naselja mora biti enovita in izhajati iz potrjenih oblikovalskih rešitev na območju občine, za posamezna naselja ali dele naselij (npr. SMJ), potrebnost in mesto postavitve pa potrjujejo pristojni organi MOP po lastni strokovni presoji ali po pridobljenem predhodnem strokovnem mnenju. Urbana oprema v območjih kulturne dediščine mora biti oblikovana tako, da poudarja sporočilnost kulturnih spomenikov ali dediščine.

(3) O postavitvi spominskih obeležij, skulptur in drugih prostorskih inštalacij, ki ne presegajo dopustne velikost nezahtevnih in enostavnih objektov in jih je dopustno postaviti na javne površine pod pogoji, ki jih določi občina v skladu s pogoji in soglasji ostalih soglasodajalcev, odloča pristojni organ občine, za spominska obeležja, skulpture

in druge postavitev, ki presegajo velikost nezahtevnih in enostavnih objektov, pa je potrebno pridobiti dovoljenje za poseg v prostor, ob upoštevanju pogojev vseh soglasodajalcev.

(4) V varovalnem koridorju državnih in občinskih cest ni dopustna postavitev spominskih obeležij ali nagrobnih znamenj brez soglasja upravljavcev ceste in predhodnega soglasja občine.

(5) Merila in pogoje za oblikovanje objektov za oglaševanje ter njihovo postavitev oziroma namestitvev in uporabo obstoječih objektov v ta namen, bo občina uredila s posebnim občinskim predpisom.

(6) Postavitev urbane opreme in spominskih obeležij v območjih, varovanih po predpisih s področja kulturne dediščine, mora upoštevati naslednje dodatne pogoje:

1. pred postavitvijo spominskih obeležij v območjih kulturne dediščine je potrebno izdelati prostorsko presojo postavitve in preveriti vpliv na obstoječo kulturno dediščino.

2. Urbana oprema v območjih kulturne dediščine:

- mora upoštevati celostne oblikovalske rešitve na območju občine in posebne oblikovalske rešitve za območja, ki so varovana kulturna dediščina,

- čakalnice in kolesarnice morajo biti prilagojene okolju (mestnemu ali vaškemu) in celostni podobi urbane opreme (postajališča, »eko« otoki, kioski itd.),

- objekti za oglaševanje - na območju kulturne dediščine (enote, vplivna območja in območja krajinske prepoznavnosti) postavljanje objektov za oglaševanje ni dopustno, po potrebi naj se za krajevna obvestila uporabljajo lesene table pritrjene na posamezen vaški objekt,

- transparent - postavljanje transparentov, na območju kulturne dediščine (enote, vplivna območja in območja krajinske prepoznavnosti) ni dopustno, odstopanja so dopustna na posameznih vnaprej dogovorjenih lokacijah s pristojnim organom v mestu oz. naselju. Te lokacije ne smejo zakrivati pogledov na prostorske dominante,

- skulptura – pod enakimi pogoji kot spominska obeležja,

- večnamenski kiosk - v območju kulturne dediščine niso dopustni - v ta namen se lahko uporabljajo obstoječi opuščeni objekti kulturne dediščine,

- vodnjaki - enako kot spominska obeležja.

## 57. člen

### (ureditev javnih zelenih površin)

(1) Pri ureditvi javnih odprtih zelenih površin in zelenih površin oziroma prostora ob javnih objektih je potrebno izdelati načrt krajinske ureditve (ali zasaditveni načrt za manjše površine), ki ga izdelata pooblaščen projektant, potrdi pa ga pristojni organ občine po lastni strokovni presoji ali po pridobljenem mnenju strokovne organizacije.

(2) Izbor rastlin za zasaditve na površinah v urbanih okoljih mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve ter namembnost zelenih površin v mestu ali urbanem okolju.

(3) Na javnih površinah, zlasti v parkih in na otroških igriščih, ni dopustna uporaba strupenih in poudarjeno alergenih rastlin.

(4) Na zelenih površinah ob meji s površinami za pešce ali ostalimi prometnimi površinami ni dopustna zasaditev s krhkimi in močno lomljivimi drevesnimi vrstami ter poudarjeno občutljivimi vrstami na rastlinske bolezni ali škodljivce, ki bi kakorkoli ogrožale varnost v prometu ali zdravje ljudi. Priporočljiva je zasaditev z vzdržljivimi in dobro poznanimi avtohtonimi drevesnimi vrstami.

(5) Pri načrtovanju gradbenih del na zelenih površinah ali ob drugih zasaditvah v urbanem okolju (obcestni drevoredi, manjše ločilne zelenice in podobno), je potrebno za dela v vplivnem območju večjih dreves izdelati načrt zavarovanja dreves. Če obstoječih dreves in živic zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev ni možno ohraniti, jih je po končanem posegu potrebno nadomestiti, ob upoštevanju vrstne sestave in razmestitve vegetacije pred odstranitvijo ali pa se zasaditev izvaja skladno z zasaditvenim načrtom v okviru posameznih prostorskih ureditev.

(6) Če z gradnjo javnega objekta posegamo na urejene zelene površine ob obstoječem objektu (dozidava, nadzidava, nov objekt) ali na javne zelene površine je potrebno pred gradnjo objekta zavarovati rastline, ki bodo vključene v ohranitev ozelenitve, pred poškodbami, po končani gradnji pa sanirati poškodbe, odstranitičasne objekte in naprave ter urediti okolico javnega objekta.

(7) V primeru tlakovanja dela zelenih površin ob javnem objektu ali dela javnih zelenih površin (sprehajalne poti, koridorji za pešce in kolesarje, prireditvene površine in večnamenske ploščadi), katerih del je obstoječa ali načrtovana visoka drevesna vegetacija, je potrebno za to vegetacijo zagotoviti kakovostno in ustrezno veliko rastišče s ponikanjem vode in zračenjem tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode mora biti velikosti najmanj 3,00 m<sup>2</sup>.

(8) Obvezen osni odmik podzemnih komunalnih vodov od debla obstoječih ali zasaditve načrtovanih dreves je najmanj 2 m, če ni s posebnim predpisom določeno drugače.

## **58. člen (pomožni objekti)**

(1) Kot pomožni objekti so opredeljeni objekti v skladu z veljavnimi predpisi s področja gradnje objektov in drugih področij kot so:

1. pomožni objekti za lastne potrebe,
2. pomožni infrastrukturni objekti,
3. pomožni kmetijsko-gozdarski objekti,
4. pomožni objekti namenjeni obrambi, varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami,
5. pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov.

(2) Pomožni objekti, načrtovani na funkcionalnem zemljišču osnovnega objekta kot nezahtevni ali enostavni objekti morajo upoštevati naslednja merila in določbe:

1. velikost pomožnih objektov mora biti usklajena z veljavnimi predpisi za posamezen objekt,
2. oblikovanje objektov (naklon strehe in tekstura strešne kritine, uporabljeni materiali, fasadni elementi, barva fasade in drugo) mora biti usklajeno z osnovnim objektom na parceli,
3. pomožni objekti, razen izjem, ki so pogojeni s tehnološkimi zahtevami, kot npr. stolpni silos na kmetiji, stolp za namestitev energetske vetrnice, antenski stolpi in podobno, če so dopustni v posamezni EUP, ne smejo presegati višine osnovnega objekta,
4. pomožne objekte za lastne potrebe ob družinski hiši (tudi na kmetijah), kot so nadstrešek, garaža, drvarnica in podobno, je dopustno postaviti v prostor na parceli osnovne stavbe, ob upoštevanju gradbene linije objektov, kot prizidek k osnovnemu objektu ali kot samostojni objekt,
5. dopustni pomožni kmetijsko-gozdarski objekti grajeni izven območja osnovnega objekta, na zemljišču, ki je neposredno namenjeno kmetijstvu, lovu, gozdarstvu ali ribištvu, morajo upoštevati tradicionalno oblikovanje, določeno v določbah tega odloka in način postavitve v prostor v EUP, v kateri so načrtovani,
6. pomožni infrastrukturni objekti so dopustni na zemljišču, ki ga s predpisi o javni infrastrukturi ali o javnem cestnem, železniškem, letalskem, ladijskem, žičniškem, kolesarskem, peš oziroma telekomunikacijskem prometu opredeljujejo kot prometno telo in je sestavni del omrežij in naprav javne ceste ali železnice, urejenega smučišča, letališča, pristanišča oziroma energetskega ali telekomunikacijskega omrežja ali pa je namenjen posamezni stavbi ali objektu v območju te infrastrukture,
7. pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov so dopustni povsod, kjer je izkazana utemeljena (upravna ali sodna odločba, predpisi s področja varovanja okolja in podobno) potreba po takšnem objektu.

## **59. člen (nezahtevni in enostavni objekti)**

(1) Opredelitev nezahtevnih in enostavnih objektov (v nadaljevanju NO in EO) je določena z veljavnimi predpisi, s katerimi je opredeljena tudi velikost teh objektov, razen v primerih, ko je s tem odlokom določeno drugače.

(2) Gradnja NO in EO je dopustna v skladu s podrobno namensko rabo prostora ob upoštevanju meril in pogojev iz omejitev v prostoru (varstveni režimi, varovalni koridorji, območja ogroženosti), razen ko te omejitve ne dopuščajo gradnje oziroma postavitve na določeni površini.

(3) Vrste NO in EO ki so dopustne na posamezni namenski rabi prostora so določene v Prilogi 2 tega odloka, dodatni pogoji pa v PIP za EUP ali v posebnostih in drugih pogojih za posamezno EUP.

(4) Sprememba namembnosti NO in EO v objekt za stanovanjski ali poslovni namen ni dopustna, razen izjemoma v območju mestnega naselja, če leži NO ali EO neposredno ob javni površini, na prometno, turistično ali drugače zanimivi lokaciji in bi bila njegova preureditev v manjši poslovni prodajni prostor-prodajalnico, z dejavnostjo opisano v predhodnih določbah tega odloka, zanimiva za obogatitev turistične ponudbe mesta.

(5) Oblikovanje NO in EO, ki niso hkrati pomožni objekti, mora:

1. povzemati oblikovanje osnovnega objekta, če stojijo na gradbeni parceli osnovnega objekta, razen v primerih, ko je takšno povzemanje neizvedljivo zaradi tipologije osnovnih objektov, ki so prilagojeni tehnološkimi procesom po namenu objekta, ali so takšni NO in EO, ki so načrtovani ob osnovnem objektu,
2. povzemati oblikovalske značilnosti enakih in podobnih objektov v naselju, če so načrtovani v naselju izven parcele osnovnega objekta ali kot samostojni objekti,
3. izhajati iz krajevno tradicionalnih značilnosti enakih in podobnih obstoječih objektov, če ti objekti stojijo samostojno izven območja naselja ali so oddaljeni od osnovnega objekta v razpršeni poselitvi,
4. biti enovito kot tipski objekti na območjih posamezne GJI ali drugih območjih, kjer je dopustna gradnja NO in EO.

(6) NO in EO kot pomožne objekte za lastno rabo pri družinskih hišah in kmetijah je dopustno graditi v skladu z določbami za gradnjo pomožnih objektov, izjemoma pa je dopustna gradnja izven območja gradbene parcele osnovnega objekta npr. gradnja skupne male čistilne naprave za več stanovanjskih objektov ali gradnja objektov,



vezanih na naravne vire npr. vodno zajetje in podobno. Na gradbeni parceli posameznega osnovnega objekta, je dopustno zgraditi največ po en NO in EO iste vrste, ki jih je dopustno združevati v stavbne celote, pri tem pa ne smejo preseči zahtevnosti NO in EO. Dopustna tlorisna površina vseh NO in EO, skupaj z osnovnim objektom, ne sme preseči faktorja zazidanosti parcele, določenega s tem odlokom.

(7) Na gradbenih parcelah večstanovanjske stavbe je za vsako stanovanje v stavbi dopusten po en NO ali EO za lastne potrebe iste vrste in skupaj največ toliko objektov, da ni presežena meja faktorja zazidanosti. Dopustno je združevanje posameznih NO in EO iste vrste v nize, da se stikajo oziroma imajo skupne konstrukcijske elemente, vendar s tem ne smejo preseči zahtevnosti NO ali EO.

(8) Dopustna je izvedba večjih nadstreškov – nadstreškov v nizu za potrebe parkiranja ob večstanovanjski stavbi, vendar največ za 10 osebnih vozil. V primeru večjih potreb je dopustna postavitve več enotno oblikovanih nadstreškov ob osnovni večstanovanjski stavbi.

(9) NO in EO, ki ne presegajo 30 m<sup>2</sup> tlorisne površine in so nižji od 3 m zaključene višine (sleme), morajo biti od parcelne meje sosednjega zemljišča v drugem lastništvu odmaknjeni najmanj 1,5 m. NO in EO, ki so večji od navedenih velikosti, morajo biti od parcelne meje sosednjega zemljišča v drugem lastništvu, odmaknjeni enako kot zahtevni in manj zahtevni objekti (4 m do višine 14 m). Manjši odmiki NO in EO od navedenih odmikov so dopustni s soglasjem lastnikov zemljišča v drugem lastništvu (overjena pisna izjava).

(10) NO in EO kot pomožni objekti GJI, morajo biti od meje sosednjega zemljišča v drugem lastništvu odmaknjeni 0,5 m. Dopustni so odmiki od tudi manjši od 0,5 m teh objektov, če se strinjajo lastniki parcel, ki so v drugem lastništvu. NO in EO, ki so v javnem interesu, kot so pločnik in kolesarska steza ob vozišču ceste, postajališče ob vozišču ceste, pomožni cestni objekti (objekt za odvodnjavanje ceste, cestni snegolov, objekt javne razsvetljave in podobno), pa je dopustno postaviti do posestne meje sosednjega zemljišča pod pogojem, da je zagotovljeno vzdrževanje objektov iz lastnega zemljišča ali sklenjen pisni dogovor o dopustnosti vzdrževanja iz zemljišča sosednjega lastnika.

(11) Pri postavitvi ograj kot NO in EO v naseljih in v razpršeni poselitvi je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

1. pri načrtovanju in izvedbi ograj kot NO in EO je potrebno izhajati iz značilnih in kakovostnih ograj v EUP, ulici ali naselju po tipu gradnje in uporabljenih materialih,
2. dopustne so ograje v obliki žične mreže, lesene ograje, ograje iz prefabriciranih nezaprth betonskih ali opečnih elementov, ki izhajajo iz značilnosti Arhitekturne krajine Ptuj, ter druge ograje iz sodobnejših materialov, če so takšne že izvedene kakovostne ograje v ulici, EUP ali naselju,
3. ograje z dodatno funkcijo protihrupne zaščite, je dopustno izvesti v zaprti masivni izvedbi, vendar je tako ograjo potrebno po celi višini intenzivno ozeleniti,
4. ograje kot zidovi niso dopustni, razen če so oblikovani kot del objekta,
5. za izvedbo ograj ni dopustna uporaba bodeče žice, oblikovno neustreznih betonskih elementov in odpadnih materialov,
6. medsosedske ograje morajo biti od meje sosednjega zemljišča oddaljene najmanj toliko, da je možno njihovo vzdrževanje iz lastnega zemljišča ob pisnem soglasju lastnikov sosednjega zemljišča je dopusten tudi manjši odmik ali sporazumna postavitve skupne ograje na posestno mejo,
7. s postavitvijo ograje ob javni prometnici ni dopustno zapreti ali zmanjšati polja preglednosti na zavojih cestišča (znižanje ali obvezen odmik ograje),
8. odpiranje vstopnih in uvoznih vrat je dopustno le v notranjost gradbene parcele in ne na javne površine,
9. za postavitve ograje ob javnih površinah (ceste, druge prometne površine, parki, vodna zemljišča in podobno), je potrebno predhodno pridobiti soglasje upravljavca javne površine,
10. dopustna višina medsosedskih ograj v naseljih in na stavbnih zemljiščih razpršene poselitve je največ 1,5 m,
11. najvišja dopustna višina ograj z varovalno funkcijo je odvisna od namena varovanja ali od dejavnosti osnovnega objekta na stavbnem zemljišču (igriščna ograja, varovalna ograja različnih objektov, TP, ČN, območje vzgoje in izobraževanja), protihrupna ograja in podobno in je največ 3 m nad terenom osnovnega objekta ali objekta, ki je izvor motečih izpustov v okolje,
12. izjemoma je dopustna tudi višja protihrupna ograja ali druga zaščitna ograja, če to izhaja iz tehničnih zahtev za omilitve vplivov dejavnosti pod ali na dopustno stopnjo izpustov, ki so določeni v projektu za dovolitev posega v prostor,
13. postavitve grajenih ograj v odprtem prostoru (kmetijska in gozdna zemljišča) je dopustna za zaščito trajnih nasadov, za pašo živine ter kot grajena obora,
14. kot ograja (ki ni NO ali EO) v razpršeni poselitvi, podeželskih naseljih in območju gradnje družinskih hiš je dopustna zasaditev žive meje iz avtohtonih grmovnic (prednostno) ali drugih primernih rastlin (ciprese izven parkovnih in pokopališčnih ureditev niso dopustne), ki ji je dopustno dodati žično mrežo kot oporo,
15. zasaditev žive meje mora poleg osnovnega odmika upoštevati dodatni odmik za širino razrasta in vzdrževanja žive meje,
16. s pisnim soglasjem lastnikov sosednje parcele, ki mora vsebovati tudi način vzdrževanja (število obrezovanj, način obrezovanja, širino razrasta, višino in obliko žive meje in podobno), je dopustna tudi zasaditev žive meje na posestno mejo.

(12) Škarpe kot prostorski elementi, ki so načrtovani zaradi poseganja v naravno obliko terena zaradi dopustnih izravnjav terena, usekov ali nasipov, so dopustne pod naslednjimi pogoji:

1. dopustno jih je izvesti pod naklonom, ki preprečuje drsenje ali bočne premike zemljin na višjem delu škarpe v smeri navzdol,
2. pri urejanju škarp je potrebno zagotoviti odmik, ki omogoča vzdrževanje škarpe (košnja, obrezovanje) ter odvodnjavanje padavinskih vod po zemljišču lastnika, na katerem je urejena škarpa,
3. najvišja dopustna višina škarpe je 1,5 m,
4. nasipne škarpe je potrebno ozeleniti, pri škarpah z večjim naklonom je dopustna zasaditev z rastlinami (grmovnicami, pokrivnimi lesenimi rastlinami in podobno), ki s koreninskim sistemom zadržujejo drsenje površinske zemljine,
5. škarpe je dopustno tudi utrditi in ojačati z naravnimi materiali kot prostorske zložbe (suhozid, lesne zložbe in podobno),
6. če je škarpa utrjena ali ojačana z novejšimi materiali (betonski škarpniki, travni zidaki, ali vmesne betonske stene), je betonske elemente potrebno zakriti s primerno ozelenitvijo,
7. škarpa, ki je po predpisih o gradnji objektov NO ali EO, mora biti oblikovana v skladu z obstoječim kvalitetnim vzorcem urejanja škarp v EUP, ulici ali naselju, dopustni materiali so naravni kamni (priporočljivo lokalnega izvora, če obstajajo), betonski elementi, ter kombinacije betonskih elementov s kamnom, opeko in lesom, pri tem pa morajo biti betonski deli primerno ozelenjeni.

(13) Podporni zidovi kot prostorski elementi, ki so načrtovani zaradi poseganja v naravno obliko terena zaradi izravnjav terena, usekov, zadrževanja plazov in pobočnih premikov ali zaradi drugih vzrokov in so po velikostnem razredu NO ali EO, so dopustni pod naslednjimi pogoji:

1. oblikovani in izvedeni morajo biti v skladu z namenom, za katerega so načrtovani (upoštevati je potrebno obstoječe kakovostne oziroma značilne objekte tega tipa v EUP, ožji ali širši okolici),
2. načrtovani morajo biti tako, da povečajo varnost v okolju (odmiki od roba prometnic, od meje sosednje lastnine, ne povzročajo nestabilnosti terena in podobno),
3. za izvedbo morajo biti načrtovani trdni materiali,
4. betonski zidovi morajo biti obloženi z naravnimi materiali ali ozelenjeni z rastlinami,
5. dopustna je višina do 1,5 m,
6. pri postavitvi v bližino meje sosednjega zemljišča je potrebno upoštevati enake pogoje kot pri škarpah, razen pri zidovih, postavljenih zaradi varnosti udeležencev v prometu in pri zidovih za preprečevanje plazov,
7. zaradi varnosti izvajanja dejavnosti je na vrhu podpornega zida dopustna postavitev dodatne varnostne ograje.

(14) Dopustna je gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov na območju stavbnih zemljišč ali na območju GJI, ki so potrebni za normalno funkcioniranje EUP ali prečkajo EUP, ob upoštevanju drugih določil tega odloka. Gradnja protihrupnih ograj je dopustna le na podlagi dokazanega preseganja dopustnih ravni hrupa in na podlagi urbanistične in krajinske preveritve ter utemeljitve, pri čemer je potrebno zagotoviti oblikovno skladnost s preostalimi elementi občestnega prostora in okoliške pozidave ter ustrezno oblikovanje in zasaditve za zakrivanje ograj v pogledih iz okoliških objektov.

(15) Objekte in naprave mobilne telefonije je dopustno na izpostavljenih legah umestiti v prostor tako, da bo vpliv na vidne kvalitete prostora neopazen ali čim manjši. Okolico objektov, s soglasjem investitorja oziroma uporabnika pa tudi objekte v celoti ali do določene višine, je potrebno ozeleniti (zakrivanje). Objektov in naprav mobilne telefonije ni dopustno graditi v EUP z javnimi površinami na namenski rabi ZP, ZD, ZK, G ali VC ter na objektih namenjenih zdravstvenemu varstvu, objektih vzgojno varstvene in izobraževalne dejavnosti in na javnih igriščih (otročka, športna, itd.).

(16) Na zemljišču osnovnega objekta je za potrebe ukvarjanja s kmetijstvom dopustno zgraditi največ po en pomožni kmetijsko-gozdarski objekt iste vrste. Objektov kot so gnojišče, zbiralnik gnojnice ali gnojevke, čebelnjak, rastlinjak in silos, v kolikor so dopustni na posamezni namenski rabi prostora ali v EUP, je dopustno zgraditi toliko, kot dopuščajo ostali pogoji za poseganje v prostor. Dopustna je gradnja posameznih objektov ali njihovo povezovanje v nize, pri tem pa ne smejo preseči zahtevnosti gradnje za NO in EO. Če na območju stavbnih zemljišč domačije, zaradi premajhne razpoložljive površine stavbnega zemljišča, ni mogoče zgraditi NO ali EO iz skupine pomožnih kmetijsko gozdarskih objektov, se ob obstoječih objektih za potrebe kmetijske ali gozdarske dejavnosti dopušča gradnja teh objektov tudi na območju kmetijskih zemljišč (brez spremembe namenske rabe prostora v stavbno zemljišče).

(17) Izjemoma je dopustna gradnja kozolcev, ki niso značilni kmetijski objekti v kulturni krajini, če so utemeljeni s potrebo v dejavnosti, pod naslednjimi pogoji:

1. objekt, ki je namenjen zgolj sušenju poljščin in trav, je enojni stegnjeni kozolec, pri katerem je dopustno podaljšanje strehe na severno oziroma senčno stran objekta, v delu največ do ene tretjine dolžine kozolca, v t. i. to je tako imenovani kozolec s plaščem, ki služi za zaščito pred dežjem, snegom, vetrom,
2. postavitev mora omogočati najboljšo prepihanost, najprimernejša je postavitev daljše stranice s smerjo najbolj stalnih vetrov na mikrolokaciji, pri tem pa je potrebno upoštevati tudi obliko parcele, oblikovanost terena in

dostopnost,

3. vezani kozolec (toplar) ne sme biti postavljen na pobočju, temveč le na ravnem ali dokaj položnem terenu,
4. velikost vezanega kozolca ne sme presežati dimenzij NO (statični izračun); razmak obeh krajnih konstrukcij je med 5,0 in 6,5 m,
5. na kozolec, ki ni zgrajen ob obstoječih objektih domačije oziroma kmetijskega gospodarstva, ni dopustna namestitvev sončnih celic ali zbiralnikov, ali drugih bleščočih kritin, dopustna pa je namestitvev teh elementov na kozolce v sklopu domačije, ob pogojih iz točke 1,
6. na kozolec kot pomožni kmetijsko-gozdarski objekt ni dopustno nameščati reklamnih sporočil.

(18) Začasne objekte, namenjene sezonski turistični ponudbi ali prireditvam, je dopustno postaviti pod naslednjimi pogoji:

1. postavitvev je dopustna na zemljiščih, ki so prometno dostopna,
2. priključeni morajo biti na razpoložljive že obstoječe priključke GJI,
3. postavitvev in obratovanje začasnega objekta ne sme povzročiti škode na javnih zelenicah in drugih površinah in objektih,
4. tipski zabojnik in odprt sezonski gostinski vrt je dopustno postaviti na že urejene tlakovane površine, razen v primeru postavitvev oziroma ureditve na zasebnem lastništvu, ob izvajanju sezonske dejavnosti,
5. začasni objekt, namenjen sezonski turistični ponudbi, je dopusten le za čas trajanja turistične sezone in ga je po tej potrebnosti odstraniti,
6. začasni objekt, namenjen krajšim prireditvam, je dopusten le za čas prireditve, vendar ne za več kot trideset dni,
7. začasne enostavne objekte za skladiščenje nevarnih snovi je dopustno graditi v skladu s predpisi, ki urejajo področje skladiščenja nevarnih snovi na namenski rabi prostora, kjer so ti objekti dopustni (na okoljski namenski rabi ali v okviru drugih rab za začasno skladiščenje, če so takšni objekti dopustni),
8. od meje sosednjega zemljišča morajo biti oddaljeni najmanj 0,5 m, ob pisnem soglasju lastnika ali lastnikov sosednjega zemljišča je dopusten tudi manjši odmik oziroma se jih lahko postavi do posestne meje.

(19) Objekte in naprave za oglaševanje je dopustno postavljati v skladu z občinskimi določili glede plakiranja in obveščanja. Objekti in naprave za oglaševanje, ki niso v javnem interesu, so dopustni le znotraj označenega naselja, izven naselij pa samo kot obvestilna tabla ali dopolnilna tabla prometnemu znaku. Objektov in naprav za oglaševanje ni dopustno postavljati na:

1. zemljiščih, ki so zavarovana kot kulturna dediščina ali je na njih zgrajen objekt kulturne dediščine,
2. fasadah objektov, če velikost nosilca oglaševanja presega polovico površine fasade,
3. drevesih, zelenicah ali zemljiščih, kjer bi postavitvev zakrila obstoječe ali načrtovane zelenice,
4. javnih površinah (pločnikih, zelenicah, ipd.), kjer bi postavitvev ovirala osnovno namembnost površine,
5. zemljiščih, kjer bi bil oviran pogled na značilno veduto naselja, kompleksa ali objekta,
6. zemljiščih, ki so v upravljanju vodnega gospodarstva,
7. cestnih priključkih in
8. površinah, ki služijo kot interventne poti.

(20) Odmik in postavitvev objektov in naprav za oglaševanje morata upoštevati pogoje, ki jih za postavitvev predpiše občina ter dodatne pogoje, ki jih izdajo upravljavci prometne infrastrukture in drugih omrežij in naprav GJI ter nosilci urejanja prostora, ki nadzirajo izvajanje drugih varstvenih režimov.

(21) Postavitvev svetlobnih napisov mora poleg pogojev, navedenih v 19. in 20. odstavku tega člena, upoštevati predpise, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja in tehnične zahteve o nenasilni vizualni komunikaciji (izbor barv, svetilnost barv, oblikovanje sporočil, ki postanejo del opreme javnega prostora in podobno).

(22) Postavitvev zapornic na javnih površinah in zapornic v območju poselitve, ki preprečujejo dostop z javnih na zasebne površine, je dopustno postaviti na podlagi pogojev in soglasja občine, pri tem pa je potrebno upoštevati dostopnost javnih stavb zaradi požarne varnosti ali drugih nesreč.

(23) Postavitvev zapornic na kmetijskih gozdnih ali drugih površinah in prometnicah (gozdne ceste, poljske ceste) je izjemoma dopustna pod pogoji in predhodni pridobitvi soglasja pristojnih organov, ki upravljajo gospodarjenje s posameznim področjem.

(24) V naseljih in območjih razpršene poselitve je čebelnjake dopustno postavljati na rob naselja oziroma razpršene poselitve, vendar ne ob pašnikih, na katerih se pase živina. Postavitvev čebelnjaka znotraj naselij in površin razpršene poselitve ali na lokacijah, na katerih bi čebele ogrožale prebivalce, pešce in ostali promet ob čebelnjaku, je dopustna ob izvedbi omilitvenih ukrepov, kot so zasaditve dreves ali visoke žive meje pred čebelnjak, ki jo morajo čebele nadleteti pri izletu iz čebelnjaka in pri vračanju v čebelnjak. Na območjih kmetijskih zemljišč in gozdnih zemljišč je postavitvev čebelnjaka dopustna pod pogojem, da se za lokacijo postavitvev čebelnjaka pridobi predhodno soglasje strokovne svetovalne službe za področje čebelarstva, na območju gozdnih zemljišč pa še soglasje pristojnega organa za upravljanje z gozdovi.

(25) Na območjih varovanih po predpisih s področja kulturne dediščine so dopustne le tiste vrste nezahtevnih in enostavnih objektov navedenih v nadaljevanju tega odstavka, katerih gradnja ali postavitve je v skladu z varstvenim režimom, ki velja za posamezno enoto dediščine. Pri gradnji ali postavitvi NO in EO mora investitor upoštevati naslednje dodatne pogoje in si zanje pridobiti ustrezno soglasje pristojnega organa:

1. Pomožni objekti za lastne potrebe, ki so v veljavnih predpisih opredeljeni kot majhne stavbe ali majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave, morajo upoštevati:

- a. drvarnica - mora imeti podolgovat tloris, obod iz lesenih pokončnih letev, dvokapno streho z naklonom 40 – 45 stopinj, opečno kritino - izjemoma, če ne vpliva na varovane lastnosti enote, so možna tudi odstopanja, ki jih potrdi pristojni organ za varstvo kulturne dediščine,
- b. garaža - prednostna je vključitev (ureditev) v obstoječe objekte (gospodarske, poslovne, stanovanjske) oz. v obliki nadkritih parkirnih mest,
- c. lopa - možna Ie, če to dopušča zasnova domačije oz. hiše z vrtom – potrebna predhodna preveritev nemoteče vključitve v prostor, biti mora lesena,
- d. nadstrešek - možen Ie, če to dopušča značaj objekta in odprtega prostora,
- e. bazen - znotraj historičnih naselbinskih jeder in na območjih dediščinske kulturne krajine ni dopusten – izjemoma je dopusten po predhodni preveritvi nemoteče vključitve v prostor, ki jo potrdi pristojni organ za varstvo kulturne dediščine,
- f. steklenjaki in rastlinjaki - niso dopustni v območjih naselbinske dediščine in dediščinske kulturne krajine,
- g. rezervoar - potrebna predhodna preveritev nemoteče vključitve v prostor, priporočljivo je zakritje z neizstopajočo živo mejo,
- h. uta oziroma senčnica - potrebna predhodna preveritev nemoteče vključitve v prostor, biti mora lesena,
- i. ograja - v naselbinski dediščini načeloma ni prisotna, dopusta je izjema v obliki, ki izhaja iz morfološke analize naselja, v ostalih območjih dediščine naj bo iz naravnih materialov (ali žična z dopustnim prepletom z živo mejo), na območjih dediščinske kulturne krajine ograditev posameznih delov kmetijskega zemljišča ni sprejemljiva.

2. Pomožni infrastrukturni objekti:

a. cestni objekti:

- objekt javne razsvetljave - v območjih naselbinske dediščine mora izbrati svetila primerne velikosti - ne višjih od slemen objektov, izdelana mora biti celostna podoba,
- pločnik in kolesarska steza ob vozišču - v naselbinski dediščini preveriti prostorske možnosti - »utapljanje« vhodov v historične stavbe ni dopustno,
- avtobusno postajališče - na območju celotne občine izven mesta mora biti izdelana usklajena celostna podoba postajališč in druge opreme,

b. energetske objekti:

- nizkonapetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje - v območjih kulturne dediščine in vplivnih območjih vode speljati podzemno, razen če gre za arheološko dediščino - v tem primeru naj vodi potekajo izven robov območja ali po ali ob robovih naselij, gozda, cest,
- ločilno oz. krmilno mesto – mora biti vidno neizpostavljeno, umaknjeno na rob (naselje, gozd, cesta, vendar znotraj namenske rabe namenjene infrastrukturi),
- transformatorska postaja – se mora izogibati objektom in območjem kulturne dediščine, če to ni možno mora biti vidno neizpostavljena, umaknjena na rob in umaknjena iz smeri pogleda na prostorske dominante,
- relejna hišica – ni dopustna ob objektih in območjih kulturne dediščine,
- tipski zabojnik za skladiščenje jeklenk – ni dopusten ob objektih in območjih kulture dediščine (primerna lokacija - npr. trgovina, bencinska postaja itd.),
- fotovoltaične elektrarne – niso dopustne na objektih kulturne dediščine, še zlasti na vidno izpostavljenih pogledih, izjemoma so dopustne na vidno zakritih notranjih dvoriščih, vendar je potrebno za vsak primer izvesti predhodno preveritev sprejemljivosti z oceno primernosti.

c. telekomunikacijski objekti, sekundarno telekomunikacijsko omrežje in bazne postaje:

- morajo biti načrtovani in izvedeni izven objektov in območij kulturne dediščine,
- izjemoma je dopustna postavitve na objekt ali v območje KD, vendar ob njihovem robu, če ni druge prostorske rešitve;
- umeščanje baznih postaj v cerkvene stolpe je dopustno pod pogojem, da to ne bo imelo destruktivnih učinkov na historično substanco objekta in njegovo pojavnost v prostoru,
- postavljanje stolpov oz. drogov za bazne postaje mobilne telefonije v bližini prostorskih dominant, kot so cerkve in gradovi, ni dopustno.

d. komunalni objekti:

- objekt s hidroforno postajo oziroma prečrpališčem - izogibati se je potrebno objektom in območjem kulturne dediščine; če ni druge prostorske rešitve, mora biti črpališče na ne-izpostavljenem mestu in zakrito s primerno zasaditvijo,
- montažna greznica – je dopustna v celoti v vkopani izvedbi, površina nad njo pa po postavitvi zatravljena,
- mala tipska čistilna naprava – mora biti v vkopani izvedbi, in območje postavitve ponovno postavitvi zatravljena, spremljajoči objekt mora biti lesen, z dvokapno streho, umaknjen na vidno neizpostavljeno mesto,
- ekološki otoki - znotraj naselbinskih jeder niso dopustni, saj predstavljajo netradicionalno funkcijo in obliko v tem območju; upravičene izjeme (območje z več kot desetimi stanovanji ali poslovnimi enotami) morajo biti vidno

zakrite in nevpadljive; pri izvedbi je priporočljiva uporaba naravnih gradiv, prilagojenih funkciji ter strukturi naselja in krajine. V mestu mora biti oblikovanje ekoloških otokov vključeno v celostno podobo urbane opreme.

3. Pomožni kmetijsko gozdarski objekti:

- a. čebeljak – slediti mora tradicionalni izvedbi objektov,
- b. gnojišče, gnojna jama:
  - ograja ne sme presegati 1,3 m,
  - dopustna Ie v okviru kmetijskega gospodarstva, v neposredni bližini hleva,
- c. gozdna cesta - v območjih kulturne dediščine je potrebno izdelati variante tras,
- d. gozdna učna pot - v območjih kulturne dediščine je potrebno izdelati celostno podobo učnih tabel,
- e. gozdna žičnica – se mora izogibati objektom in območjem kulturne dediščine,
- f. kašča - slediti mora tradicionalni izvedbi objektov,
- g. kozolec - ni značilen stavbni objekt panonskega krajinskega tipa in panonske arhitekturne krajine, dopustno je ohranjanje in rekonstrukcija (tudi ponovna gradnja) obstoječih kozolcev, če se pojavljajo v prostoru,
- h. kmečka lopa - v območjih kulturne dediščine dopustna postavitev Ie v okviru kmetijskega gospodarstva,
- i. poljska pot - peščena, oz. se utrdi Ie po kolesnicah (asfalt in tlakovci niso dopustni),
- j. silos - je možen samo v horizontalni obliki in to Ie v okviru kmetijskega gospodarstva,
- k. skedenj - dopustna je postavitev regionalno značilnih skednjev.

4. Začasni objekti:

- a. začasni objekti za sezonsko turistično ponudbo je v območjih kulturne dediščine dopustno načrtovati le v okviru priprave celostnega urejanja določenega območja,
- b. začasni objekti za prireditve se smejo za omejen čas postavljati tudi v območja kulturne dediščine,
- c. začasni objekti za skladiščenje naj se ne postavljajo v območja kulturne dediščine.

5. Vadbeni objekti:

- a. dopustni so le v sklopu obstoječih učno - vzgojnih objektov,
- b. montažnih napihljivih šotorov naj se ne načrtuje v območjih kulturne dediščine.

### 3.2.5 Prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

#### 60. člen

#### (parcelacija stavbnih zemljišč)

(1) Prostorski izvedbeni pogoji za parcelacijo stavbnih zemljišč določajo velikost in obliko parcel, namenjenih gradnji. S parcelacijo je potrebno zagotoviti pogoje za uporabo in vzdrževanje objektov. Parcelacija stavbnih zemljišč za parcele, namenjene gradnji, mora upoštevati:

1. tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele (FZ, FI, odmike od parcelnih mej, varovalne koridorje infrastrukture, odmike od regulacijskih črt in podobno),
2. velikost, zmogljivost, tlorisno zasnovo objektov in namen načrtovanih objektov,
3. krajevno značilen vzorec parcelacije, izhajajoč iz zasnove naselja, če je to osnova za kakovostno oblikovanje naselja ali njegovega dela,
4. naravne razmere in značilnosti grajene strukture,
5. omejitve uporabe zemljišča,
6. možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave,
7. možnost zagotavljanja dostopa do parcele,
8. možnost izvedbe načrtovane rabe sosednjih zemljišč.

(2) Velikost in oblika parcele, primerne za gradnjo, morata zagotoviti:

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

(3) Za objekte, navedene v tem odstavku, je zahtevana naslednja minimalna velikost parcel, primerna za gradnjo:

1. družinska hiša brez dodatnih objektov za izvajanje dejavnosti v urbanih naseljih - najmanj 500 m<sup>2</sup>,
2. družinska hiša v podeželskih naseljih in v razpršeni poselitvi (samostojna ali del povezanih objektov domačije) z dodatnimi objekti za izvajanje dejavnosti - najmanj 700 m<sup>2</sup>,
3. objekti za izvajanje dejavnosti v podeželskih naseljih (na lokaciji ob stanovanjski stavbi ali na samostojni lokaciji brez stanovanjske stavbe) - najmanj 700 m<sup>2</sup>,
4. vrstna hiša - najmanj 250 m<sup>2</sup>,
5. počitniška hiša - najmanj 250 m<sup>2</sup>,
6. vinogradniški objekt - najmanj 100 m<sup>2</sup>.

Velikost parcel za ostale objekte, ki niso navedeni v tem odstavku, mora upoštevati določbe o velikosti parcel iz ostalih določb tega odloka in tehnične zahteve za posamezni poseg v prostor glede na namen objektov.

(4) Določbe o minimalni velikosti gradbene parcele ne veljajo za obstoječe manjše gradbene parcele, na katerih

se objekti rekonstruirajo ali nadomeščajo z novimi in v primeru manjših stavbnih zemljišč kot vrzeli v pozidavi, kjer so vse okoliške parcele že pozidane, na vrzeli pa je mogoče zagotoviti odmike od posestnih mej v skladu z določbami tega odloka, ter ostale pogoje, ki zagotavljajo varnost gradnje in bivanja ali izvajanja druge dejavnosti.

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

(6) Parcelacija zemljišča za potrebe gradnje javne infrastrukture, v skladu z zahtevami izgradnje načrtovanega javnega infrastrukturnega objekta, je dopustna v skladu s predpisi, ki urejajo gradnjo GJI.

(7) V vinogradniških območjih je parcelo, na kateri je že zgrajena vinska klet ali zidanica s pripadajočim nasadom, dopustno deliti le pod pogojem, da po parcelaciji parcela z objektom in pripadajočim nasadom ne bo manjša od 10 arov. Dopustna izjema je le parcelacija za potrebe gradnje GJI. Parcelacija (oblika parcele in dostop do parcele) mora povzemati uveljavljeni vzorec v okoliškem prostoru.

(8) Pri prepletanju dopustnih dejavnosti je potrebno s parcelacijo zagotoviti naslednje pogoje:

1. ustrezno velikost parcele, namenjene gradnji, ki zagotavlja potrebne površine za nemoteno obratovanje dejavnosti, vključno z zadostnimi površinami za potrebe mirujočega prometa stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev objekta,
2. neposredno navezanost na prometno infrastrukturo,
3. vsi vplivi dejavnosti na okolje morajo biti v okviru dopustnih vrednosti posameznih vplivov in s tem nemoteči za bivanje in bivalno okolje.

(9) Površina dovozne poti od javne ceste do parcele, namenjene gradnji, ne sme biti zajeta kot prostorska omejitev v izračunu FZ, FI in drugih kazalcih izkoriščenosti parcele.

(10) Parcela, namenjena gradnji večstanovanjske stavbe, je k stavbi pripadajoče zemljišče, ki je neposredno namenjeno za njeno redno rabo ter vključuje zemljiško parcelo (tudi več parcel), na kateri stavba stoji, in zemljišče, na katerem so urejene dostopne in dovozne poti, parkirne površine, odprte bivalne površine, otroško igrišče, prostori za smetnjake in podobno. K dvema ali več večstanovanjskim stavbam v soseščini je dopustno določiti skupno pripadajoče funkcionalno zemljišče. Določitev pripadajočega zemljišča k obstoječim stavbam mora biti določena v posebnem postopku v skladu z veljavnimi predpisi, za novogradnje pa določena v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja ali v postopku priprave in sprejemanja OPPN.

(11) Parcelo, namenjeno gradnji, na kateri stoji objekt oziroma je bilo zanj pridobljeno gradbeno dovoljenje, je dopustno spremeniti le v primerih, če sprememba meje ali površine parcele ne bo v nasprotju s tem odlokom predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za posamezen objekt (velikost parcele, namenjene gradnji, FZ, FI, DZP, odmiki od parcelnih mej, regulacijskih linij, normativi za parkirne površine, zagotavljanje požarne varnosti in podobno).

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

### **3.2.6 Prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo in priključevanje na GJI**

#### **61. člen (gradnja GJI)**

(1) GJI je dopustno načrtovati, graditi, obratovati in vzdrževati v skladu z veljavnimi predpisi in tehničnimi normativi.

(2) Posege na GJI ter posege v varovalni pas GJI je dopustno izvajati le s predhodno pridobljenim soglasjem upravljavca posamezne GJI.

(3) Vodi GJI morajo potekati po javnih površinah, razen na odsekih, na katerih zaradi terenskih ali drugih razlogov potek po javnih površinah ni izvedljiv.

(4) Vodi GJI morajo potekati v skupnih koridorjih, če je mogoče zagotoviti osnovne zahteve varnostnih odmikov med vodi GJI, kote križanja in način priključevanja v skladu s tehničnimi zahtevami za posamezno GJI.

(5) Vodi in objekti GJI morajo potekati oziroma biti umeščeni v prostor tako, da je možno priključevanje objektov znotraj posamezne EUP ter da je omogočeno njihovo nemoteno obratovanje in vzdrževanje.

(6) Gradnja prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture na večjih širitvah poselitve ali notranjega razvoja naselja mora potekati usklajeno.

(7) Ob gradnji novega ali rekonstrukciji obstoječega voda GJI zaradi novega posega, je potrebno v območju

predvidenega posega načrtovati in izvesti tudi rekonstrukcijo preostalih vodov, objektov in naprav GJI, ki so zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti ali drugih razlogov neustrezni za nemoteno delovanje po končanem posegu.

(8) Pri načrtovanju GJI v območjih varovanih vrednot kulturne dediščine je potrebno upoštevati naslednje dodatne pogoje:

1. poseganje v varovalne vrednote in materialno substanco kulturne dediščine brez soglasja pristojnega organa ni dopustno,
2. večjih objektov GJI ni dopustno načrtovati v območjih značilnih (varovanih) prostorskih pogledov in vplivnih območij spomenikov,
3. vode GJI je, v naseljih ter na območjih varstva kulturne dediščine, potrebno izvesti v vkopani izvedbi, razen na območjih arheoloških najdišč. Pogoj za podzemno izvedbo vodov GJI ne velja za prenosne vode električne energije.

(9) Linijsko GJI je potrebno načrtovati v skupnih infrastrukturnih koridorjih, s čimer je zmanjšana prizadetost enotnosti večjih homogenih površin, raba prostora, površinski pokrov in večje motnje v vidnem dojemljanju prostora, ki se morajo izogibati območjem kulturne dediščine, naravnih vrednot, pomembnejšim delom ekološko pomembnih območij oziroma posebnih varstvenih območij ter prvinam, ki so pomembne za prepoznavnost kulturne krajine.

(10) Objekti in naprave GJI so prikazani na karti II. 4 (2), določitev enot urejanja prostora in opredelitev namenske rabe prostora je prikazana na Karti II.3 Prikaz območij enot urejanja prostora, gospodarske javne infrastrukture v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta.

(11) Na vseh obstoječih daljnovodih je možno izvajati vzdrževalna dela v javno korist.

## **62. člen**

### **(priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo)**

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

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

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

## **63. člen**

### **(gradnja vodovodnega omrežja)**

(1) Načrtovanje, gradnja in obratovanje vodovodnega omrežja, vključno s celotnim sistemom preskrbe s pitno vodo, mora upoštevati predpise s področja oskrbe prebivalstva z ustrezno pitno vodo.

(2) Gradnja objektov, kjer je pitna voda za izvajanje namenske dejavnosti v objektu potrebna, je dopustna le v primerih, ko je zagotovljena možnost oskrbe s pitno vodo iz javnega vodovodnega omrežja. Obstoječi in načrtovani objekti na območjih, na katerih je možna priključitev, morajo biti priključeni na vodovodno omrežje v skladu s pogoji upravljavca vodovodnega omrežja.

(3) Če priključitev objektov na vodovodno omrežje ni omogočena (fizične ovire, prevelika oddaljenost javnega omrežja, premajhna zmogljivost obstoječega sistema in podobno), je dopustna, po predhodnem soglasju upravljavca vodovodnega omrežja, začasna ali trajna uporaba drugih sistemov za oskrbo s pitno vodo, kot so: lastno ali skupinsko zajetje, oskrba z obogateno kapnico, rezervoarji za dovoz pitne vode in podobno.

(4) Uporabniki tehnološke vode morajo načrtovati in zgraditi ločene zaprte sisteme tehnološke vode z uporabo recikliranja porabljene vode.

(5) Objekti na vodovodnem omrežju (vodohrani, črpališča, razbremenilniki ipd.) morajo biti umeščeni v prostor tako, da je zagotovljeno optimalno delovanje sistema (obratovanje sistema, dovozi, potrebni energetski priključki in podobno). Pri načrtovanju vzdrževanja omrežja je potrebno, v skladu s področnimi predpisi, načrtovati obvezno zamenjavo dotrajanih cevovodov iz neustreznih materialov in jih nadomestiti z novimi iz ustreznih materialov.

(6) Za zagotavljanje požarne varnosti je na vodovodnem omrežju v naseljih ter ob objektih, kjer se pogosto nahaja večje število ljudi, v bližini objektov z večjo požarno obremenitvijo in specifičnih objektov s požarnega vidika, obvezna postavitev hidrantnega omrežja. Izvedba omrežja za zagotavljanje požarne varnosti je dopustna v javni ali zasebni izvedbi. Omrežje mora zagotavljati zadostno količino in pritisk vode za nemoteno delovanje hidrantov. Izvedba zunanega hidrantnega omrežja mora biti dostopna s povoznih utrjenih površin ali prometnih površin, brez dodatnih ovir (ograje, jaški z zaklepi in podobno), ter odmaknjena od roba utrjenih prometnih ali povoznih površin največ za 1 m. V odvisnosti od terenskih razmer je dopustna namestitev talnih ali podtalnih hidrantih odvzemov.

(7) Najozja območja zajetij in vodohranov morajo biti, v skladu s predpisi, ustrezno zavarovana z zaščitno ograjo za preprečitev nepooblaščenega pristopa.

(8) Zaradi preprečevanja nepredvidljivih motenj v oskrbi s pitno vodo ni dopustno uničenje točkovnih odzemnih mest za preskrbo s pitno vodo pred izgradnjo javnih omrežij (vodnjaki, studenci, zajeti viri in podobni objekti) z zasipavanjem, ponikanjem ali mešanjem z odpadnimi vodami in podobno. Manjše vodnjake, ki niso v uporabi, je dopustno zaščititi s talnim povoznim prekritjem, večje (skupne) vodnjake z obilnejšo stalno količino vode pa vzdrževati kot nadomestni vodni vir za čas izjemnih razmer.

## 64. člen

### (gradnja in urejanje kanalizacijskega omrežja)

(1) Kanalizacijsko omrežje za gospodinjske (komunalne) odpadne vode in za padavinske (meteorne) odpadne vode mora biti zgrajeno v ločenih sistemih. Kanalizacijska infrastruktura za odvajanje komunalnih odpadnih voda mora biti izvedena v vodotesni izvedbi in zaključena s čistilno napravo (v nadaljevanju ČN), v skladu z veljavno zakonodajo.

(2) Obstoječi in načrtovani objekti na območjih, na katerih je izvedljiva priključitev na kanalizacijsko omrežje za odpadne vode, morajo biti priključeni na kanalizacijsko omrežje v skladu s predpisi s tega področja ter pogoji občine in upravljavca kanalizacijskega omrežja.

(3) Pri načrtovanju izgradnje komunalnih ČN je potrebno izdelati tudi hidrološko-hidravlično analizo prevodnosti in vodnatosti vodotoka, v katerega bodo odtekale očiščene odpadne vode. Z odvajanjem očiščene odpadne vode ni dopustno poslabšati hidrološkega stanja v vodotoku (kakovosti vode) nad okoljsko sprejemljivo stopnjo (zadostna vodnatost vodotoka tudi ob najnižjem vodostaju) in ne spreminjati hidravličnih razmer (nanosi iz ČN, ki bi zmanjševali pretočnost in povečali poplavno ogroženost zemljišč v smeri odtoka vode).

(4) Male enodružinske ali skupne ČN ter nepretočne greznice morajo biti izvedene v podzemni izvedbi in v skladu s predpisi s tega področja. Lokalne (za manjše naselje) ČN morajo biti umeščene zunaj strnjene naselja ali na njegovem robu. Do čistilne naprave se zagotovi dovoz z javne ceste. Vsi individualni sistemi za odvajanje in čiščenje odpadne vode morajo biti prometno dostopni zaradi odvoza greznične blatenice, odpadnega blata in čiščenja. Očiščeno vodo iz malih ČN je pod enakimi pogoji, kot veljajo za večje ČN, dopustno odvajati v ustrezno in stalno vodnat manjši vodotok, izven vodovarstvenih območij in varovanja kakovosti podtalnice pa tudi v ponikanje, če s tem ni povzročena nevarnost površinske ali globinske erozije ali daljinskega vpliva na kakovost podtalnice. Graditi jih je dopustno kot nezahtevne objekte pomožne infrastrukture, za katere je potrebno pridobiti vodno soglasje.

(5) Vsi individualni sistemi za odvajanje in čiščenje odpadne vode morajo biti redno vzdrževani in evidentirani pri izvajalcu javne službe za ravnanje (odvajanje in čiščenje) z odpadno vodo.

(6) Tehnološke odpadne vode iz objektov za obrt, proizvodnjo in podobno, v katerih so prisotne nedopustne primesi ali presežene s predpisi dopustne snovi, je pred izpustom v javni kanalizacijski sistem potrebno očistiti v tehnološki ČN do stopnje sprejemljivosti za odvajanje v kanalizacijski sistem komunalnih odpadnih vod.

(7) Pri odvajanju odpadnih vod iz objektov za rejo domačih živali je potrebno upoštevati predpisane meje izpustov odpadnih snovi v okolje. Pri urejanju gnojišč, gnojiščnih jam in zbiralnikov gnojnice, je potrebno upoštevati veljavne predpise, ki urejajo to področje.

(8) Padavinske vode z gradbene parcele je v primeru, da ni izvedljiva priključitev na meteorni kanalizacijski sistem, dopustno ponikati na lastnem zemljišču, pri tem morajo biti ponikovalnice umeščene izven vpliva vozniških in manipulativnih površin. Če ponikanje ni priporočljivo ali dopustno zaradi nevarnosti povzročanja plazljivosti terena, bočnih premikov zemljin ali globinske erozije v območjih pojava teh nevarnosti (teren z večjim nagibom in plazljivimi zemljinami) ali zaradi visoke podtalnice na parceli, je dopustno odpadne padavinske vode odvajati v vodotoke ali suhe obcestne ali melioracijske sisteme za odvajanje meteornih vod. Dopustno je tudi odvajanje razpršeno po terenu na svojih zemljiščih, pri tem pa mora biti ureditev odvodnjavanja načrtovana in izvedena tako, da bodo padavinske vode odtekale po terenu izven plazovitega in erozijsko ogroženega območja (po



površinskih odprtih koritnicah ali zaprtih kanalih, pri tem pa ne smejo ogrozati ali poslabšati stanja na sosednjih zemljiščih (erozijski procesi, zatekanje, prevelika namočenost terena in podobno). Hkrati pa mora biti zmanjšan hipni odtok z utrjenih površin, z dodatnim zadrževanjem padavinskih voda na odvodnjavani površini (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki).

(9) Odvajanje in čiščenje padavinske vode z javnih cest in parkirišč, platojev za pranje motornih vozil ter drugih voznih utrjenih ali tlakovanih površin, na katerih se odvija motorni promet, je potrebno načrtovati in izvajati v skladu s predpisi s tega področja.

(10) Pri objektu, ki ima več kot 400,00 m<sup>2</sup> površine strehe in več kot 1500,00 m<sup>2</sup> BTP, je potrebno urediti sistem zajemanja, shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin stavbe za ponovno uporabo te vode v stavbi ali v njeni okolici.

## **65. člen**

### **(objekti in ureditve za zbiranje in odstranjevanje komunalnih odpadkov)**

(1) Komunalne odpadke je potrebno zbirati ločeno na mestu izvora.

(2) Zbirno mesto za komunalne odpadke mora biti na gradbeni parceli objekta, ki mu pripada, dopustno je tudi v objektu. Izjemoma je zbirno mesto dopustno določiti na drugem ustreznem zemljišču, če zaradi omejitev prostora ni mogoče zagotoviti odvoza odpadkov z lokacije ob objektu. Zbirno mesto na drugem zemljišču mora biti izbrano v soglasju z izvajalcem javne službe zbiranja odpadkov in v soglasju z lastnikom zemljišča, ne sme pa biti izbrano na javni površini, razen v izjemnih primerih, ko ga je zaradi omejitev prostora možno izbrati le na javni površini.

(3) Odjemna mesta za komunalne odpadke morajo biti dobro prometno dostopna in vidno opazna.

(4) Za ločeno zbiranje odpadkov morajo biti v skladu s predpisi, na dobro dostopnih in vidno manj izpostavljenih mestih, urejeni ekološki otoki (zbiralnice ločenih frakcij). Zbiralnice z zabojniki za ločene frakcije morajo biti postavljene na utrjenih javnih površinah.

(5) Zbiranje in prevzemanje vseh vrst ločenih frakcij ter začasno hrambo posameznih frakcij do rednega prevzema ali do prepustitve v ponovno uporabo, predelavo in odstranjevanje izvaja izvajalec javne službe v zbirnem centru. Zbirni center je namenjen tudi zbiranju kosovnih odpadkov in omejenemu zbiranju gradbenih odpadkov ter nevarnih odpadkov v skladu s predpisi za to področje. Občina bo zbirni center uredila samostojno ali v skladu s predpisi skupaj s sosednjimi občinami.

(6) Pri umeščanju ureditev za zbiranje odpadkov v prostor je potrebno upoštevati namensko rabo stičnih območij in površin.

(7) Zbiranje in predelava gradbenih odpadkov je predvidena na posebnih deponijah. V primeru naravnih ali drugih nesreč je dopustno odlaganje na površinah, opredeljenih v občinskem načrtu reševanja in zaščite.

## **66. člen**

### **(gradnja in urejanje elektroenergetskega omrežja)**

(1) V območjih razpršene poselitve in gradnje je dopustna izvedba srednjenapetostnih in nizkonapetostnih vodov tudi v nadzemni izvedbi, v strnjenih poselitvenih območjih pa samo v podzemni oziroma kabelski izvedbi.

(2) Lokacije transformatorskih postaj in priključnih omaric morajo biti vedno dostopne.

(3) Nove transformatorske postaje je dopustno graditi kot samostojne objekte in v sklopu drugih objektov ali v njihovi neposredni bližini. Pri tem je potrebno izpolniti zahteve področne zakonodaje glede elektromagnetnega sevanja in hrupa ter pridobiti soglasje lastnika zemljišča.

(4) Prostostoječe električne omarice na območjih registrirane kulturne dediščine niso dopustne.

## **67. člen**

### **(gradnja in urejanje javne razsvetljave)**

(1) Javna razsvetljava mora biti izvedena v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Za razsvetljava cest in javnih površin je dopustno načrtovati oziroma uporabljati le energetske varčna svetila s senčili, ki preprečujejo osvetljevanje neba.

(2) Dekorativna oziroma arhitekturna razsvetljava objektov (cerkve, izbrane fasade in podobno) mora biti izvedena in usmerjena tako, da ni moteča za sosednje objekte (neposredna ali odbojna osvetlitev); osvetlitev športnih površin, prireditvenih prostorov in podobno je dopustna le v času trajanja prireditve ali vadbe.

(3) Na območju Mestne občine Ptuj ni dopustna uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih

ali vrtečih, usmerjenih proti nebu ali proti površinam, ki bi svetlobo preusmerjale proti nebu.

(4) Obstoječe vire svetlobe, ki niso skladni z določili veljavnih predpisov, morajo investitorji nadomestiti z ustreznimi drugimi viri svetlobe.

(5) Mestna občina Ptuj bo prekomerno svetlobno onesnaženost sanirala s pripravo in izvedbo načrta celovite prenove javne razsvetljave na območju občine, v okviru katere je potrebno določiti:

1. ukrepe za zmanjševanje porabe električne energije,
2. ukrepe za zmanjševanje svetlobnega onesnaženja (prioritete zamenjave svetilk, ustrežna moč sijalk, regulacija JR, itd.).

(6) Te omilitvene ukrepe je pri poseganju v prostor potrebno upoštevati tudi že pred sprejetjem načrta celovite prenove javne razsvetljave na območju občine.

## **68. člen** **(gradnja in urejanje komunikacijskega omrežja)**

(1) Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega telekomunikacijskega omrežja in predhodno pridobiti soglasje upravljavca.

(2) Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami telekomunikacijskih kablov izvede upravljavec na stroške investitorja.

(3) Elektronsko komunikacijsko omrežje, razen sistemov brezžičnih povezav, mora biti izvedeno podzemno, v kabelski kanalizaciji.

(4) Z antenskimi napravami na objektih in v območjih nepremične kulturne dediščine ni dopustno spreminjati ali razvrednotiti njihovega pomena in prostorske pojavnosti.

(5) Pri umeščanju baznih postaj mobilne telefonije mora investitor predložiti strokovno oceno z izračunom sevalnih obremenitev baznih postaj izbranega sistema (ocena o vplivih elektromagnetnih sevanj baznih postaj) na okolje.

## **69. člen** **(gradnja in urejanje prometnega omrežja)**

(1) Načrtovanje in gradnja novega ter vzdrževanje obstoječega prometnega omrežja mora potekati skladno s predpisi s področja prometa.

(2) Ceste s pripadajočimi objekti in napravami je dopustno graditi in prenavljati:

1. znotraj EUP prometne infrastrukture,
2. na tistih površinah, namenjenih gradnji, kjer ni izključena gradnja cest in njihovo prenavljanje,
3. na območjih, kjer je v izvedbenem delu OPN, v prikazu gospodarske javne infrastrukture, predvidena gradnja novih cest.

Pri prenovi obstoječih cest izven predhodno navedenih območij je dopustno posegati tudi na območja kmetijskih in gozdnih zemljišč.

(3) V območjih z namensko rabo »površine cest« in v skladu z določili tega odloka tudi izven namenske rabe »površine cest« je dopustno graditi ceste s pripadajočimi objekti in napravami, cestne priključke, poti za pešce in kolesarje, parkirišča, bencinske servise ter zasajati in urejati obcestno zelenje.

(4) Dovozi in priključki na cestno omrežje morajo biti urejeni v skladu s pogoji pristojnega upravljavca ceste tako, da ne ovirajo prometa. V novih ureditvah je potrebno težiti k skupnim priključkom za več objektov hkrati. Priključevanje dovozov, nekategoriziranih cest, poljskih poti, gozdnih cest na cestno GJI ne sme ogroziti prometne varnosti.

(5) Nove prometnice je potrebno načrtovati povezovalno, z obojestranskim priključevanjem na obstoječe omrežje. V primeru nove slepo zaključene ulice je potrebno na zaključku ulice zgraditi obračališče, ki mora biti takih dimenzij, da je omogočeno obračanje komunalnih in intervencijskih vozil.

(6) V varovalnih pasovih obstoječih cest je gradnja novih objektov in naprav dopustna v skladu z določili tega odloka, ob soglasju upravljavca ceste. Na obstoječih objektih so, ob soglasju upravljavca ceste, dopustna tudi redna in investicijska vzdrževalna dela ter vzdrževalna dela v javno korist.

(7) Minimalni prečni profili javnih občinskih cest morajo biti v skladu s predpisi o gradnji in projektiranju cest. Pri določanju minimalnih profilov javnih cest je potrebno, v odvisnosti od prometnih obremenitev v naseljih, določiti

tudi minimalne prečne profile za kolesarske steze in hodnike za pešce.

(8) Odstopanja od minimalnih prečnih profilov javnih cest so dopustna v mejah minimalnih zahtev pravil projektiranja javnih cest na odsekih cest, kjer:

1. za vzpostavitev minimalnega profila ni prostorskih možnosti,
2. je vzpostavljanje standarda povezano z nesorazmerno porabo javnih sredstev,
3. ožji profili zagotavljajo večjo varnost v prometu (manjša hitrost),
4. je z ukrepi prometne politike ali spremembo prometnega režima mogoče doseči primerljive prometne cilje.

(9) Kolesarske in sprehajalne poti je dopustno urejati tudi izven cestnih teles, upoštevajoč prostorske možnosti in razpoložljivost zemljišč. Ob javnih cestah je izven vozišča dopustno urejati avtobusna postajališča, odstavne površine, izogibališča in počivališča.

(10) Območje za pešce je potrebno načrtovati in urediti kot enovito pretežno ravno površino, ki bo primerna za peš hojo in za gibanje funkcionalno oviranih oseb. Površine tlakov morajo biti izvedene iz protizdrsni materialov ali površinsko obdelane proti drsenju. Stopnice in drugi robovi morajo biti izvedeni tako, da so dobro vidni tudi funkcionalno oviranim osebam.

(11) Za sprejemljivejše načrtovanje prometnih posegov v prostor in sanacijo degradiranih prometnih površin je ob prometnih objektih potrebna zasaditev z vegetacijo, pri čemer pa se zaradi vegetacije ne sme zmanjšati prometna varnost. Pri tem je potrebno upoštevati naslednja izhodišča:

1. posek potrebnih gozdnih površin za gradnjo prometnih objektov mora biti racionalen, obenem pa je potrebno izvesti učinkovito sanacijo gozdnega roba,
2. prilagajanje značilnim vegetacijskim vzorcem in vrstni sestavi vegetacije (navezava na obstoječo, avtohtono vegetacijo – tako v vrstni sestavi kot v obliki),
3. oblikovanje v smislu optičnega vodenja in izboljšanja kakovosti obcestnega prostora (intenzivna ozelenitev v območjih, kjer se prepleta in stika več cest – priključki, rampe, deviacije),
4. zakrivanje pred neželenimi pogledi, zakrivanje gradbenih konstrukcij in protihrupnih ograj, kjer to dopuščajo velikost prostora in njegove značilnosti,
5. obnavljanje travniških površin v območjih kmetijske rabe, da je možna njihova ponovna uporaba (na primer zunanje brežine nasipov).

## **70. člen**

### **(gradnja in urejanje omrežja kolesarskih povezav in omrežja pešpoti)**

(1) Omrežje pešpoti in kolesarskih povezav je potrebno urediti z:

1. javno razsvetljavo (razen na območju gozdov in tam, kjer javna razsvetljava ni potrebna oziroma njena namestitvev ni skladna s smernicami in projektnimi pogoji posameznih nosilcev urejanja prostora),
2. drevoredi oziroma drugo zasaditvijo v skladu s širino posamezne prometnice,
3. razširitvami javnega prostora – s počivališči, ki se uredijo kot peščene ali tlakovane površine, opremljene z urbano opremo za sedenje in počitek (klopi in mize, smetnjaki, pitniki, stojala za kolesa ipd.),
4. drugo urbano opremo prostora (usmerjevalne in informacijske table, obcestni stebri ali ograje za preprečevanje vdora motornega prometa na te površine ipd.).

## **71. člen**

### **(gradnja in urejanje postajališč javnega potniškega prometa)**

(1) Postajališča javnega potniškega prometa je potrebno urediti na območjih obstoječe pozidave v večjih naseljih, med večjimi naselji in njihovimi zaledji ter na območjih predvidenih novih pozidav in širitev naselij. Sočasno z rekonstrukcijami in novogradnjami cestnega omrežja je potrebno načrtovati in graditi tudi postajališča javnega potniškega prometa.

## **72. člen**

### **(gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž)**

(1) Pri novogradnjah in pri spremembi namembnosti obstoječih objektov je potrebno na gradbeni parceli, ki pripada stavbi, zagotoviti zadostno število parkirnih mest (PM). Na območjih, kjer zaradi zatečenega stanja (na primer na območjih strnjene gradnje) PM ni možno zagotavljati na gradbeni parceli, se PM zagotavljajo na skupnih, v ta namen zagotovljenih površinah. PM je potrebno zagotoviti na zunanjih parkirnih površinah ali v garažah v kletnih in preostalih etažah.

(2) Pri večstanovanjskih stavbah je potrebno čim več PM zagotavljati v kletih stavb oziroma v podzemnih prostorih ali v preostalih etažah, tako da se ohranja več zelenih površin ob stavbah in zagotavlja večja bivalna kakovost območja.

(3) Pod obstoječimi PM je dopustna gradnja podzemnih garaž. Število PM, ki so bila zgrajena za potrebe večstanovanjskih stavb, se s tem ne sme zmanjšati.

(4) PM morajo biti razporejena in izvedena tako, da hrup ali smrad ne motita dela, bivanja in počitka ljudi v okolici. Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 PM, je treba ozeleniti. Zasaditi je treba vsaj eno drevo na 4 PM. Drevesa morajo biti po parkirišču razporejena čim bolj enakomerno.

(5) Površine PM, manipulativnih površin in platojev morajo biti utrjene tako, da so nepropustne za vodo in naftne derivate. Ogradijo se z betonskimi robniki in nagnejo proti iztokom, ki morajo biti opremljeni s peskolovi in lovilci olj.

(6) PM, garaže in njihovi pomožni objekti morajo zadostiti zahtevam protipožarne zaščite. Goriva in maziva, ki odtekajo, se odstranijo na neškodljiv način. Garaže in njihovi pomožni objekti morajo imeti možnost prezračevanja.

(7) Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo biti izvedene in urejene tako, da je onemogočeno vzvratno vključevanje vozil na javno cesto.

(8) Na vseh javnih parkiriščih je potrebno skladno s predpisi zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe. Pri določanju PM za stavbe, namenjene javni rabi, se zagotovi 5 % PM za funkcionalno ovirane osebe. V primeru, da je teh PM manj kot 20, je potrebno zagotoviti 1 PM za funkcionalno ovirane osebe. Če posebni predpis ne določa drugače, je pri večstanovanjskih stavbah potrebno zagotoviti na vsako začeto deseto stanovanje eno PM za funkcionalno ovirane osebe.

(9) Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oz. med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih (garažnih) mest, je potrebno zagotoviti prostor dolžine najmanj 6 m za začasno zaustavitev vozila, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje.

(10) Stavbe, namenjene javni rabi, morajo imeti zagotovljena PM za zaposlene in obiskovalce, razen v starem mestnem jedru, kjer bo prometni režim zagotavljal PM ob robu SMJ ali v ustrezni oddaljenosti za pešce.

(11) PM in garaže za tovorna vozila, ki presegajo maso 3,5 t, za avtobuse in za priklopnike teh motornih vozil, je dopustno graditi le na namenski rabi ostalih prometnih površin in na območju dejavnosti, ki so izvor ali cilj tega prometa (njihova gradnja ni dopustna v stanovanjskih naseljih).

(12) Če podzemne garaže niso zgrajene pod objekti, morajo imeti nad seboj dovolj debelo plast zemljine, ki omogoča ozelenitev in zasaditev vsaj nizke vegetacije, ali pa morajo imeti na strehi garaže urejeno javno površino, odprto športno igrišče, nadzemno parkirišče in podobno.

(13) Ob površini z namensko rabo z oznako Av (parkiranje na zoženih prometnicah ni dopustno) je potrebno zagotoviti parkiranje na lastnem zemljišču (enako kot na kmetijah) na drugi lokaciji v pešaški razdalji največ 500 m. Parkiranje na javnih prometnicah ob vinski kleti ali vinotoču ni dopustno.

(14) Na parceli, namenjeni gradnji je potrebno za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti naslednje najmanjše število PM:

Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesarski promet
<b>1. Stanovanja in bivanje</b>		
11100 Enostanovanjske stavbe 11210 Dvostanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje (za SMJ 1 PM/stanovanje)	
11221 Tri- in večstanovanjske stavbe	1,5 PM/ stanovanje + 10% za obiskovalce (za SMJ 1 PM/stanovanje)	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (dijaški, mladinski domovi, študentski domovi, internati, samostani ipd.)	1 PM/12 postelj, dodatno 10 % PM za obiskovalce	1 PM/3 postelje
11300 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (domovi za starejše, varna hiša ipd.)	1 PM/6 postelj, od tega 50 % PM za obiskovalce	1 PM/5 zaposlenih
<b>2. Poslovno-trgovske dejavnosti</b>		
1220 Poslovne in upravne stavbe	1 PM/60,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m <sup>2</sup> BTP)	PM ni treba zagotavljati	2 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta

12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina od 200,00 do 500,00 m2 BTP)	1 PM/40,00 m2 BTP, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	2 PM/100,00 m2 BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki)	1 PM/70,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m2 BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center, večnamenski trgovsko-zabavišni center nad 500,00 m2)	1 PM/25,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m2 BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	1 PM/60,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	2 PM/100,00 m2 BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne...) do 200,00 m2 BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne ...) nad 200,00 m2 BTP	1 PM/50,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal	1 PM/100,00 m2 BTP objekta
<b>3. Družbene dejavnosti</b>		
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo	1 PM/5 sedežev (obiskovalcev), od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/10 sedežev
12620 Muzeji in knjižnice	1 PM/60,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/60,00 m2 BTP objekta
12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov	1 PM/10 sedežev, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/10 sedežev
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (bolnišnice)	1 PM/3 postelje, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	1 PM/10 postelj
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (zdravstveni dom, ambulante, veterinarske ambulante)	1 PM/20,00 m2 BTP objekta in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce	1 PM/20,00 m2 BTP objekta
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (osnovne šole)	1 PM/učilnico, od tega najmanj 12 PM za kratkotrajno parkiranje staršev	0,5 PM /učenca od vključno 5. razreda navzgor in 0,3 PM/ zaposlenega
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (srednje šole)	1,25 PM/učilnico, od tega do 10 % za obiskovalce	1 PM/6 dijakov + 1 PM/ 6 zaposlenih
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (predšolska vzgoja)	2 PM/oddelek in dodatno 1 PM/oddelek za kratkotrajno parkiranje staršev	2 PM/oddelek
<b>4. Športne dejavnosti</b>		
24110 Športna igrišča (brez gledalcev)	1 PM/250,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/250,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce
24110 Športna igrišča in stadioni (s prostori za gledalce)	1 PM/15 sedežev	1 PM/15 sedežev
12650 Stavbe za šport (brez gledalcev)	1 PM/70,00 m2 BTP objekta	1 PM/70,00 m2 BTP objekta
12650 Stavbe za šport (s prostori za gledalce)	1 PM/30,00 m2 BTP objekta	1 PM/15 sedežev
12650 Stavbe za šport (pretežno namenjene razvedrilu, wellness, fizioterapija, fitnes, kopališče ipd.)	1 PM/25,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/25,00 m2 BTP objekta
24110 Športna igrišča (vodni športi, bazenska kopališča na prostem)	1 PM/100,00 m2, BTP objekta,	1 PM/100,00 m2 BTP objekta,

	od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	
12650 Stavbe za šport (plavalni bazeni in pokrita kopališča) (brez gledalcev)	1 PM/5 omarice, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/3 omarice
12650 Stavbe za šport (plavalni bazeni in pokrita kopališča) (s prostori za gledalce)	1 PM/5 omarice 1 PM/10 sedežev	1 PM/15 sedežev
5. Posebne dejavnosti		
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penzioni)	1 PM/3 sobe, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/5 sob
12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari	1 PM/4 sedeže in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/4 sedeže in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta
12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (mladinska prenočišča)	1 PM/10 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/3 postelje
6. Proizvodne dejavnosti		
12510 Industrijske stavbe (do 200,00 m <sup>2</sup> )	1 PM/30,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, ne manj kot 2 PM	/
12510 Industrijske stavbe (več kot 200,00 m <sup>2</sup> )	1 PM/60,00 m <sup>2</sup> BTP objekta	/
12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča s strankami)	1 PM/150,00 m <sup>2</sup> BTP objekta	/
12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank)	3 PM	/
12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (razstavni in prodajni prostori)	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta	/
12510 Industrijske stavbe (delavnice za servis motornih vozil)	4 PM/popravilno mesto	/
7. Drugo		
24204 Pokopališča na EUP	1 PM/40 grobov ne manj kot 10 PM	1 PM/40 grobov
Vrtički (ZV)	1 PM na 10 vrtičkov	1 PM/10 vrtičkov
12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (prevzgojni domovi, zapori, vojašnice, stavbe za nastanitev policistov, gasilcev)	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 10 % za obiskovalce	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
Avtobusna postajališča in postajališča vlakov	/	10 PM

(15) V SMJ se parkirni normativi za motorni promet iz preglednice v 14. odstavku tega člena ne uporabljajo, razen za objekte iz prve točke 14. odstavka.

(16) Za stavbe 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, 12620 Muzeji in knjižnice in 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov, je v izračun skupnega števila predpisanih PM dopustno vključiti tudi parkirna mesta v javni rabi pod pogojem, da se s strokovno podlago, ki jo potrdi pristojni organ občine, ugotovi razpoložljivost in zadostnost javnih parkirnih mest v neposredni bližini objekta.

(17) Kadar na parceli, namenjeni gradnji objekta, ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200 m hoje in na katerih je etažnim lastnikom oziroma uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba.

(18) Parkirna mesta za kolesarski promet morajo omogočati priklepanje koles; kadar so postavljena na javnih površinah, ne smejo ovirati poti pešcev. Nestanovanjske stavbe, namenjene javni rabi, morajo imeti zagotovljene kolesarnice za zaposlene in za obiskovalce.

(19) Na parcelah, namenjenih gradnji, je treba od števila PM za osebna motorna vozila, zagotoviti dodatnih 5 % PM za druga enosledna vozila. To določilo se upošteva, če je v objektu, na podlagi izračuna iz preglednice v 14. odstavku, treba zagotoviti več kot 20 PM.

(20) V EUP z namensko rabo SS ali CU je dopustna gradnja garažnih stavb pod parkirišči in pod zelenimi površinami pod pogojem, da je zagotovljen neposreden dostop z javne prometne površine. Streho podzemne garažne stavbe je dopustno urediti kot zeleno površino, športno igrišče, otroško igrišče, parkirišče, trg in podobno.

### **73. člen** **(varovalni pasovi prometne infrastrukture)**

(1) Širina varovalnih pasov, v katere je dopustno posegati pod pogoji in s soglasjem upravljalca cest, se meri obojestransko od roba cestnega telesa:

1. avtocesta: 40,0 m, upoštevati pa je treba tudi širitev AC za en vozni pas, to je najmanj 7,0 m od roba cestnega sveta obojestransko,
2. hitra cesta: 35,0 m,
3. glavna cesta: 25,0 m,
4. regionalna cesta: 15,0 m,
5. državna pot za kolesarje: 5,0 m
6. lokalne ceste (LC-lokalna cesta, LG-lokalna glavna cesta, LZ-lokalna zbirna cesta in LK-lokalna krajevna cesta): največ 10,0 m,
7. javna pot: 5,0 m,
8. javna pot za kolesarje: 2,0 m.

(2) Varovalni progovni pas železniške proge je širok 200,0 m, od osi skrajnih tirov proge. Varovalni progovni pas industrijskega tira je širok 80,0 m.

(3) V varovalnih pasovih prometnih omrežij je potrebno za gradnjo objektov in naprav na podlagi projektnih pogojev pridobiti tudi soglasje pristojnega izvajalca gospodarske javne službe. Posegi v varovalni pas prometnega omrežja ne smejo ovirati gradnje, obratovanja ali vzdrževanja prometnega omrežja.

(4) Če so varovalni pasovi posameznega prometnega omrežja z drugimi predpisi določeni drugače od navedenih v tem odloku, se upoštevajo določbe drugih predpisov.

(5) Pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov na območju občine zunaj cone letališča Maribor in Moškanjci je potrebno upoštevati naslednje omejitve zaradi zagotavljanja varnosti zračnega prometa:

1. v krogu s polmerom 10 km od referenčne točke letališča je prepovedano graditi objekte, inštalacije in naprave, ki so višje od 100 m ali so višje od 30 m, pa se nahajajo na terenu, ki je več kot 100 m višji od referenčne točke letališča;
2. objekti, inštalacije in naprave, ki se nahajajo izven kroga iz prejšnje alineje ne smejo biti višji od 30 m in ne smejo stati na naravnih ali umetnih vzpetinah, če se vzpetine dvigajo iz okoliške pokrajine za več kot 100 m;
3. prepovedani so vsi objekti, inštalacije in naprave, ki segajo več kot 100 m od tal ter daljnovodi, žičnice in podobni objekti, ki so napeti nad dolinami in soteskami po dolžini več kot 75 m;
4. pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov je potrebno upoštevati zračne poti, pod katerimi za ovire štejejo tudi objekti in naprave zunaj naselij, ki so višji od okoliškega terena za najmanj 25 m, če se nahajajo znotraj varovalnih pasov posameznih cest, železniških prog, visokonapetostnih vodov in podobno;
5. pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov, ki utegnejo s svojo višino vplivati na varnost zračnega prometa, je potrebno predhodno pridobiti ustrezno soglasje pristojne službe za zračni promet, objekt pa je potrebno označiti in zaznamovati v skladu z veljavnimi predpisi.

### **74. člen** **(varovalni pasovi in koridorji okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture)**

(1) Širina varovalnih pasov pri vodovodnem, kanalizacijskem, toplotnem, vročevodnem omrežju, elektronskih komunikacijskih vodih, vodih javne razsvetljave in drugih vodih, ki služijo določeni vrsti gospodarske javne službe, razen tistih iz drugega odstavka tega člena in razen priključkov na te vode, je 3 m od osi voda.

(2) Širina varovalnih pasov elektroenergetskih vodov nazivne napetosti je:

- |  |      |
|--|------|
| 1. 400 kV in 220 kV                          | 40 m |
| 2. 35 kV in 110 kV – nadzemni potek          | 15 m |
| 3. 35 kV in 110 kV – podzemni potek          | 3 m  |
| 4. 10 ali 20 kV – nadzemni potek             | 10 m |
| 5. 10 ali 20 kV – podzemni potek             | 1 m  |
| 6. RTP z nazivno napetostjo 400 kV in 220 kV | 40 m |
| 7. RTP z nazivno napetostjo 35 kV in 110 kV  | 15 m |
| 8. RP in TP z nazivno napetostjo do 35 kV    | 2 m  |

(3) Širina varovalnih pasov pri plinovodih:

1. prenosni plinovod: 65 m na vsaki strani plinovoda prenosnega sistema, merjeno od njegove osi,
2. distribucijski plinovod: 5 m na vsaki strani plinovoda distribucijskega sistema, merjeno od njegove osi,
3. merilno regulacijske postaje: v skladu s predpisi v odvisnosti od tipa MRP (65 m od ograje merilno regulacijske postaje, 100 m od ograje kompresorske postaje, ali druga razdalja v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi s tega področja).

(4) Širina varovalnega pasu se meri levo in desno od osi linijskega infrastrukturnega objekta ali od varovalne ograje objekta oziroma od zunanjšega zidu objekta, če ni varovalne ograje.

(5) V varovalnih pasovih posameznih infrastrukturnih omrežij je treba upoštevati predpise s področja graditve, obratovanja in vzdrževanja infrastrukturnih objektov ter predpise, ki določajo pogoje in omejitve gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območjih varovalnih pasov. Posegi v varovalnih pasovih so dopustni na podlagi soglasja pristojnega izvajalca gospodarske javne službe infrastrukturnega omrežja.

(6) V varovalnih pasovih elektroenergetskih vodov, objektov in naprav ni dopustna gradnja:

1. bolnišnic, zdravilišč, okrevališč in turističnih objektov, namenjenih bivanju in rekreaciji, ter stanovanjskih objektov,
2. objektov vzgojno varstvenega in izobraževalnega programa ter programa osnovnega zdravstvenega varstva,
3. objektov, kjer se opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti,
4. otroških igrišč in javnih parkov, javnih zelenih in rekreacijskih površin, ki so namenjene za zadrževanje večjega števila ljudi,
5. objektov, v katerih je vnetljiv material; na parkiriščih pod daljnovodi pa je prepovedano parkiranje vozil, ki prevažajo vnetljive, gorljive in eksplozivne materiale.

(7) Za vse vrste gradenj (nadzidave, dozidave) in za spremembe namembnosti, ki posegajo v varovalne pasove obstoječih elektroenergetskih vodov, objektov in naprav ter elektronskih komunikacijskih oddajnih sistemov, je treba pridobiti dokazilo pooblaščenice organizacije, da niso prekoračene mejne vrednosti dopustnih vrednosti elektromagnetnega sevanja v skladu s predpisi s področja elektromagnetnega sevanja v okolju. Za vse objekte, skladno s priložo (tabeli 1 in 2) Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. list RS, št. 101/2010), označene z »> + <<« je dovoljena gradnja v varovalnem pasu obstoječih in predvidenih daljnovodov in je možna le ob določenih pogojih ter na določeni oddaljenosti od vodov in objektov tega omrežja. Za objekte označene z »> - <<« je gradnja v varovalnem pasu obstoječih in predvidenih daljnovodov prepovedana. Dopustni so le posegi, ki so skladni z veljavnimi predpisi s tega področja pod pogoji pristojnega upravljalca.

(8) V varovalnem koridorju pomembnejših elektronskih komunikacijskih zračnih zvez je potrebno preveriti vpliv novogradnje na delovanje elektronskih komunikacijskih zračnih zvez in pridobiti soglasje organa, pristojnega za elektronske komunikacije.

(9) Če so varovalni pasovi ali koridorji posameznega infrastrukturnega omrežja z drugimi predpisi določeni drugače od tistih, ki so navedenih v tem odloku, se upoštevajo določbe drugih predpisov.

### **3.2.7 Prostorski izvedbeni pogoji za celostno ohranjanje kulturne dediščine**

#### **75. člen**

##### **(območja varstva kulturne dediščine)**

(1) Sestavni del OPN so objekti in območja kulturne dediščine, varovani po predpisih s področja varstva kulturne dediščine (v nadaljevanju: objekti in območja kulturne dediščine). To so kulturni spomeniki, vplivna območja kulturnih spomenikov, varstvena območja dediščine, registrirana kulturna dediščina, vplivna območja dediščine.

(2) Objekti in območja kulturne dediščine so razvidni iz prikaza stanja prostora, ki je veljal ob uveljavitvi odloka o občinskem prostorskem načrtu in je njegova obvezna priloga, in iz veljavnih predpisov s področja varstva kulturne dediščine (aktov o razglasitvi kulturnih spomenikov, aktov o določitvi varstvenih območij dediščine).

(3) Na objektih in območjih kulturne dediščine so dopustni posegi v prostor in prostorske ureditve, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti ter dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ).

(4) Na način, ki bi prizadel varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine in prepoznavne značilnosti ter materialno substanco, ki so nosilci vrednot, na objektih in območjih kulturne dediščine ni dopustna:

1. gradnja novega objekta, vključno z dozidavo, nadzidavo ter deli, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji videz objekta,
2. rekonstrukcija objekta.



(5) Odstranitve objektov ali območij ali delov objektov ali delov območij kulturne dediščine niso dopustne, razen pod pogoji, ki jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

(6) Na objektih in območjih kulturne dediščine veljajo pri gradnji in drugih posegih v prostor prostorski izvedbeni pogoji za celostno ohranjanje kulturne dediščine. V primeru neskladja drugih določb tega odloka s prostorskimi izvedbenimi pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine veljajo pogoji celostnega ohranjanja kulturne dediščine.

(7) Objekte in območja kulturne dediščine je potrebno varovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi pred gradnjo: čez objekte in območja kulturne dediščine ne smejo potekati gradbiščne poti, obvozi, vanje ne smejo biti premaknjene potrebne ureditve vodotokov, namakalnih sistemov, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, ne smejo se izkoriščati za deponije viškov materialov.

(8) Za kulturne spomenike in njihova vplivna območja veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljujejo varstveni režimi konkretnega akta o razglasitvi kulturnega spomenika. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za kulturni spomenik, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o razglasitvi.

(9) Za varstvena območja kulturne dediščine veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim akta o določitvi varstvenih območij dediščine. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za varstvena območja dediščine, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o določitvi varstvenih območij dediščine.

(10) Za registrirano kulturno dediščino, ki ni kulturni spomenik in ni varstveno območje dediščine velja, da posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote ter prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot, niso dopustni. V primeru neskladja določb, tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za registrirano kulturno dediščino, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni v tem členu. Za registrirano kulturno dediščino veljajo dodatno še prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljujejo varstveni režimi za posamezne tipe dediščine in so navedeni v nadaljevanju tega odloka.

(11) Za posege v kulturni spomenik, posege v varstvena območja dediščine ter za posege v registrirano nepremično dediščino in njihova vplivna območja je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje.

## **76. člen**

### **(območja kulturnih spomenikov)**

(1) Kulturni spomeniki se varujejo na podlagi predpisov o varstvu kulturne dediščine in določb konkretnega akta o njegovi razglasitvi.

(2) V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za kulturni spomenik, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o razglasitvi.

(3) Za kompleksne posege oziroma posege v strukturne elemente spomenika je potrebno izdelati konservatorski načrt, ki je del projektne dokumentacije za pridobitev soglasja. Pogoji priprave in izdelave konservatorskega načrta so določeni s predpisi s področja varstva kulturne dediščine. S kulturnovarstvenim soglasjem se potrdi konservatorski načrt in usklajenost projektne dokumentacije s konservatorskim načrtom.

## **77. člen**

### **(varstvena območja dediščine)**

(1) Varstvena območja dediščine so območja, ki so varovana na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine in so določena z aktom o določitvi varstvenih območij dediščine.

(2) Za varstvena območja dediščine velja pravni režim varstva kot ga opredeljuje akt o določitvi varstvenih območij dediščine.

## **78. člen**

### **(poseganje v območja registrirane kulturne dediščine)**

(1) Pri stavbni registrirani kulturni dediščini je potrebno ohranjati varovane vrednote, kot so:

1. tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
2. gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
3. oblikovanost zunanjsčine (členitev objekta in fasad, oblika in nagib strešin, kritina, stavbno pohištvo, barve fasad, fasadni detajli),
4. funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora,
5. komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico,
6. pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih – cerkvah, gradovih, znamenjih itd.),

7. celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine),
8. širša okolica objekta, ki zagotavlja funkcionalno celovitost varovane stavbne dediščine v širšem prostoru brez motečih prvin,
9. zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

(2) Podrobnejše smernice v zvezi z varstvom stavbne dediščine so še:

1. pri posegih v poti in ceste ni dopustno višanje nivoja terena v odnosu do stavbne dediščine;
2. izvedba plinskih, elektro in ostalih omaric na obcestnih oz. glavnih fasadah ni dopustna (možna je izvedba v hodniku ali talna izvedba), upoštevati je treba tudi barvo stavbe; izvedba satelitskih anten na vidnih mestih ni dopustna, kar velja tudi za postavljanje zunanjih enot klimatskih naprav.

(3) V stavbno dediščino je dopustno posegati z vzdrževalnimi, sanacijskimi in obnovitvenimi deli v smislu boljše prezentacije objekta v skladu s kulturno varstvenimi pogoji in soglasjem ter določili konservatorskega projekta za določeno dediščino.

(4) Pri memorialni registrirani kulturni dediščini velja dodatni pravni režim, ki predpisuje ohranjanje 1. značilnosti varovane vrednote, to pa so:

1. avtentičnost lokacije,
2. materialna substanca in fizična pojavnost objekta ali drugih nepremičnin,
3. vsebinski in prostorski kontekst območja z okolico ter vedute.

(5) V memorialno dediščino je dopustno posegati z raziskovalnimi, vzdrževalnimi, sanacijskimi in obnovitvenimi deli v smislu boljše prezentacije objekta, v skladu s kulturnovarstvenimi pogoji in soglasjem.

(6) Pri naselbinski registrirani kulturni dediščini je potrebno varovati vrednote, kot so:

1. naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov naselja),
2. odnosi med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (lega, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, značilne funkcionalne celote),
3. prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja (drevesa, vodotoki itd.),
4. prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (glede na reliefne značilnosti, poti itd.),
5. naravne in druge meje rasti ter robovi naselja,
6. podoba naselja v prostoru (stavbne mase, gabariti, oblike strešin, kritina),
7. odnosi med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega),
8. stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, javna oprema, ulične fasade itd.),
9. oprema in uporaba javnih odprtih prostorov,
10. zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

(7) V naselbinsko dediščino je dopustno posegati z vzdrževalnimi, sanacijskimi in obnovitvenimi deli v smislu boljše prezentacije objekta v skladu s kulturno varstvenimi pogoji in soglasjem. V primeru, da je v območju naselbinske dediščine potrebno izboljšati funkcionalne, tehnične, prostorsko oblikovalske, bivalne, gospodarske, socialne, kulturne in ekološke razmere, je potrebno pristopiti k celoviti prenovi in za območje izdelati OPPN, katerega obvezni sestavni del je konservatorski načrt za prenavo.

(8) Pri vrtnoarhitekturni registrirani kulturni dediščini je potrebno ohranjati varovane vrednote, kot so:

1. kompozicija zasnove (oblika, struktura, velikost, poteze),
2. kulturne sestavine (grajeni objekti, parkovna oprema, skulpture),
3. naravne sestavine, ki so vključene v kompozicijo (vegetacija, voda, relief itd.),
4. funkcionalna zasnova (v povezavi s stavbno dediščino oziroma stavbami in površinami, ki so pomembne za delovanje celote),
5. podoba v širšem prostoru oziroma odnos območja z okoliškim prostorom (ohranjanje prepoznavne podobe, značilne, zgodovinsko pogojene in utemeljene meje),
6. oblikovna zasnova drevoredov (dolžina, drevesne vrste, sadilna razdalja, sistem zasajanja itd.),
7. ekološke razmere, ki so potrebne za razvoj in obstoj drevja,
8. rastišče z ustreznimi ekološkimi razmerami, ki so potrebne za razvoj in obstoj rastlin,
9. vsebinska, funkcionalna, likovna in prostorska povezanost med sestavinami prostorske kompozicije in stavbami ter površinami, pomembnimi za delovanje celote.

(9) V vrtnoarhitekturno dediščino je dopustno posegati z vzdrževalnimi, sanacijskimi in obnovitvenimi deli v smislu boljše prezentacije objekta v skladu s kulturno varstvenimi pogoji in soglasjem.

(10) V območjih kulturne krajine je potrebno ohranjati varovane vrednote, kot so:

1. krajinska zgradba in prepoznavna prostorska podoba (naravne in kulturne prvine),
2. odprti prostor pred nadaljnjo širitvijo naselij,
3. sonaravno gospodarjenje v kulturni krajini (tradicionalna raba zemljišč),
4. tipologija krajinskih prvin in tradicionalnega stavbarstva,

5. odnos med krajinsko zgradbo oziroma prostorsko podobo in stavbno oziroma naselbinsko dediščino.

(11) Pri varovanju dediščine kulturne krajine morajo varstvene režime upoštevati vsi dejavniki, ki izvajajo dejavnosti v prostoru, vključno s kmetijstvom, gozdarstvom, poselitvijo, infrastrukturo itd., v okviru celovitega varstva kulturne krajine.

(12) Pri drugi registrirani kulturni dediščini je potrebno varovati varovane vrednote, kot so:

1. materialna substanca, ki je še ohranjena,
2. lokacija in prostorska pojavnost,
3. vsebinski in prostorski odnos med dediščino in okolico.

### **79. člen**

#### **(vplivna območja kulturne dediščine)**

(1) V vplivnem območju kulturnega spomenika je potrebno upoštevati pravni režim varstva, kot ga opredeljuje konkreten akt o razglasitvi kulturnega spomenika.

(2) V vplivnih območjih registrirane kulturne dediščine je potrebno upoštevati naslednji pravni režim varstva:

1. ohranjati je potrebno prostorsko integriteto (celotnost, neokrnjenost), pričevalnost in dominantnost dediščine,
2. prepovedane so ureditve in posegi, ki bi utegnili imeti negativne posledice na lastnosti, pomen ali materialno substanco kulturne dediščine,
3. dopustne so ureditve, ki spodbujajo razvoj in ponovno uporabo kulturne dediščine.

### **80. člen**

#### **(arheološka območja)**

(1) V območjih registriranih arheoloških najdišč je potrebno upoštevati naslednje prostorske izvedbene pogoje:

1. v območjih registriranih arheoloških najdišč ni dopustno posegati v prostor na način, ki bi poškodoval arheološke ostaline; registrirana arheološka najdišča s kulturnimi plastmi, strukturami in premičnimi najdbami morajo biti zavarovana pred posegi ali uporabo, ki bi poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski sestoj,
2. v območjih registriranih arheoloških najdišč ni dopustno:
  - a. odkopavati in zasipavati teren, globoko orati, rigolati, meliorirati kmetijska zemljišča, graditi gozdne vlake,
  - b. poglobljati dna vodotokov ter jezer,
  - c. ribariti z globinsko vlečno mrežo in sidrati plovila ali druge objekte v vodno dno,
  - d. gospodarsko izkoriščati rudnine oziroma kamnine,
  - e. postavljati ali graditi trajne aličasne objekte, vključno z nadzemno in podzemno infrastrukturo ter nosilci reklam ali drugih oznak, razen kadar so ti nujni za učinkovito ohranjanje in prezentacijo arheološkega najdišča,
3. izjemoma so dopustni posegi v posamezna najdišča, ki so hkrati stavbna zemljišča, znotraj naselij in v prostor robnih delov najdišč ob izpolnitvi naslednjih pogojev:
  - a. če ni možno najti drugih rešitev,
  - b. če se na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, da je zemljišče možno sprostiti za gradnjo,
4. obseg in čas potrebnih arheoloških raziskav opredeli organ pristojen za varstvo kulturne dediščine,
5. v primeru, da se območje ureja z OPPN, je treba predhodne arheološke raziskave v smislu natančnejše določitve vsebine in sestave najdišča opraviti že v okviru postopka priprave izvedbenega akta.

(2) V območjih arheoloških ostalin je potrebno upoštevati naslednje prostorske izvedbene pogoje:

1. v območjih, ki še niso bila predhodno arheološko raziskana in ocena arheološkega potenciala zemljišča še ni znana, se priporoča izvedba predhodnih arheoloških raziskav pred gradnjo,
2. v primeru odkritja nove kulturne dediščine, je o tem treba obvezno obvestiti strokovne službe; ob vseh posegih v zemeljske plasti velja režim, ki najditelja ali lastnika zemljišča, investitorja ali odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije,
3. zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

### **81. člen**

#### **(vojna grobišča)**

(1) V območju vojnih grobišč, prikazanih v prikazu stanja prostora, je prepovedano:

1. spreminjati zunanji videz grobišč,
2. poškodovati grobišča ali odtujiti njihove sestavne elemente,
3. izvajati vsako drugo dejanje, ki pomeni krnitev spoštovanja do grobišč ali je v nasprotju s pokopališkim redom vojnih grobišč.

### **3.2.8 Prostorski izvedbeni pogoji za ohranjanje narave**

## **82. člen** **(ohranjanje narave)**

(1) Za posege v območja ohranjanja narave, ki so razglašena z odloki ali določena s posebnimi predpisi s področja ohranjanja narave in se varujejo v skladu z določbami teh predpisov, je potrebno pridobiti pogoje in soglasja pristojne službe za varstvo narave.

(2) Pri načrtovanju posegov v prostor se upoštevajo usmeritve, izhodišča in pogoji za varstvo naravnih vrednot in zavarovanih območij, ekološko pomembnih območij in posebnih varstvenih območij ter ohranjanje biotske raznovrstnosti, navedeni v strokovnem gradivu »Naravovarstvene smernice za Občinski prostorski načrt Mestne občine Ptuj«, ki jih je izdelal Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, v aprilu 2010 (z dopolnitvami) ter splošne naravovarstvene smernice za urejanje prostora, pripravljene v letu 2015.

(3) V območjih ohranjanja narave je na območjih namenske rabe prostora, ki niso stavbna zemljišča, izmed cest dopustno umeščati le nekategorizirane in gozdne ceste. Umeščanje novih heliportov, mostov, viaduktov, predorov, podhodov, pregrad, jezov, dovodnih in odvodnih kanalov, namakalnih in osuševalnih sistemov ter nove razpršene gradnje v območjih Natura 2000 ni dopustno.

### **3.2.9 Prostorski izvedbeni pogoji za varstvo okolja in naravnih dobrin**

## **83. člen** **(trajnostna raba virov energije)**

(1) Pri poseganju v prostor je potrebno zagotavljati vzdržno trajnostno rabi virov energije z izvajanjem ukrepov v skladu z lokalnim energetskega konceptom Mestne občine Ptuj (Lokalna energetska agentura Spodnje Podravje, 2012), zlasti z vidika učinkovitejše rabe energije in spodbujanja rabe obnovljivih virov energije.

(2) Kot prioritete pri poseganju v prostor je potrebno izvajati:

1. ukrepe učinkovite rabe energije z energetskega varčno gradnjo,
2. energetske sanacije objektov in omrežij pri porabi energije v vseh sektorjih porabe energije,
3. projekte skupnega ogrevanja, z možnostjo soproizvodnje električne energije v naselju Ptuj in drugih naseljih, kjer so večji uporabniki energije,
4. povečanje izrabe lokalnih obnovljivih virov (biomasa, sončna energija, vodni potencial, geotermična energija, bioplin), zamenjavo fosilnih goriv z zemeljskim plinom, kjer je to izvedljivo in ekonomsko upravičeno.

(3) V novozgrajenih stanovanjskih in nestanovanjskih objektih je potrebno zagotavljati najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo sanitarno vodo z obnovljivimi viri energije in sicer z aktivno uporabo enega ali več virov v lastnih napravah, ki jih predstavljajo: toplota okolja, sončno obsevanje, biomasa, geotermalna energija in energija vetra, ali priključek na naprave za pridobivanje toplote ali hlajenje iz obnovljivih virov energije zunaj stavbe. Tega pogoja ni potrebno upoštevati pri:

1. 1271 nestanovanjskih kmetijskih stavbah,
2. 1272 stavbah za opravljanje verskih obredov, pokopaliških stavbah,
3. 1252 rezervoarjih,
4. 11 stanovanjskih stavbah, ki se uporabljajo manj kot štiri mesece v letu.

(4) Objekte je potrebno načrtovati s ciljem smotrne rabe energije, in sicer z: izborom lokacije, orientacijo objektov in ustreznimi odmiki med njimi tako, da bo omogočeno celoletno osončenje ter zagotovljeno zmanjšanje potrebe po ogrevanju in umetnem hlajenju, ustrezno zasnovane stavbne prostornine, z izborom gradiva in toplotno zaščito stavb zagotavljati čim manjše izgube toplotne energije, načrtovanjem smotrne razporeditve objektov zmanjševati stroške za izgradnjo in obratovanje omrežij GJI, energetske sanacije stavb pri prenovi zmanjševati porabo energije, uporabo lokalno razpoložljivih obnovljivih virov energije zmanjševati izgube energije pri prenosu in distribuciji ter upoštevanje usmeritev iz lokalnega energetskega koncepta.

(5) Po lokalnem energetskega konceptu se prednostno uporabljajo obnovljivi viri energije ali soproizvodnja toplote in električne energije z visokim izkoristkom.

(6) Z ustreznim usmerjanjem, izobraževanjem in spremljajočimi akcijami je potrebno dvigovati okoljsko ozaveščenost lokalnega prebivalstva in spodbujati rabo obnovljivih virov energije (lesna biomasa, sončna energija itd.) ter energetske sanacije stavb.

## **84. člen** **(varstvo zraka)**

(1) Pri načrtovanju, gradnji objektov, rekonstrukciji in spremembi namembnosti obstoječih objektov je potrebno upoštevati predpise s področja varstva zraka in zagotoviti, da z novimi posegi ne bodo prekoračene dopustne

vrednosti emisij v zrak.

(2) V primeru prekomernega onesnaženja pri posameznih virih mora lastnik meriti nivo onesnaženosti in izvesti ustrezno zaščito ali sanacijo.

(3) Objekte, ki so potencialni vir onesnaženja zraka, je dopustno umeščati le v območja, namenjena proizvodnim dejavnostim (IG, IP, IK).

(4) Pri zasnovi nove zazidave je potrebno upoštevati tudi prevetrenost prostora in spodbujanje lokalne cirkulacije zraka:

1. s pravilno razporeditvijo objektov in odprtih (predvsem zelenih in vodnih) površin, ki povzročajo lokalno cirkulacijo zaradi termičnih razlik, kot posledice različnega segrevanja površin,
2. z lego in obliko objektov, ki omiljujejo vetrove in jih vsaj delno preusmerjajo tako, da zagotavljajo dodatno cirkulacijo zaprtih delov poselitve,
3. z odpiranjem padnic na terenu z nagibom, ki omogoča cirkulacijo s spuščanjem toplejšega zraka v nižje predele poselitve,
4. s pravilno izbiro načina gradnje in uporabe materialov ter barv, ki zaradi različnega segrevanja povzročijo lokalno cirkulacijo zraka (npr. ozelenjene strehe in fasade).

(5) Za zmanjšanje vpliva prometa na onesnaženost zraka je potrebno vsa večja ciljna središča prometa, kot so območja trgovskih centrov, večja proizvodna in storitvena območja in ostala prometno obremenjena območja ter vsa večja stanovanjska območja, medsebojno povezati z javnim potniškim prometom.

## **85. člen** **(varstvo voda)**

(1) Za dopustne gradnje na površinah, ki so po predpisih o vodah opredeljene kot vode in na poplavnih površinah, ki trajno ali začasno vplivajo na vodni režim ali stanje voda, je potrebno izdelati hidrološko-hidravlično analizo in pridobiti soglasje, ki ga izda pristojni organ za upravljanje in varstvo voda.

(2) Pri načrtovanju poteka linijskih objektov GJI je potrebno predvideti čim manjše število prečkanj vodotokov. Na delih, kjer trasa poteka vzporedno z vodotokom, je potrebno načrtovati potek trase tako, da le-ta ne posega na priobalno zemljišče vodotoka. Manjši odmiki od predpisanih so dopustni le izjemoma, na krajših odsekih, kjer so prostorske možnosti omejene, vendar tako, da ne bo poslabšana obstoječa stabilnost brežin vodotokov.

(3) Prečkanja linijskih objektov GJI pod strugo vodotoka morajo biti načrtovana tako, da se ne bo zmanjšala prevodna sposobnost struge vodotoka, poplavna varnost, ter stanje voda in vodnega režima.

(4) Za gradnjo na vodovarstvenih območjih zajetij pitne vode je potrebno pridobiti soglasje, ki ga izda pristojni organ. Pri posegih na vodovarstvena območja je potrebno upoštevati predpise, ki se nanašajo na ta območja.

(5) Vse obstoječe vodne vire je potrebno varovati pred onesnaženjem in posegi v prostor, ki niso v skladu s predpisi o varovanju vodnih virov na vodovarstvenem območju.

(6) Za zagotavljanje ustrezne oskrbe s pitno vodo je potrebno varovati vse obstoječe in potencialno pomembne vodne vire in spodbujati varčno in smotno rabo pitne vode. Zaradi ranljivosti podzemnih voda in vodnih virov je dopustno umeščati dejavnosti na območja najmanjše ranljivosti in s takšnimi tehnološkimi prilagoditvami, ki zagotavljajo ohranjanje kakovosti in količine podzemnih voda. Poselitev je dopustno načrtovati tam, kjer je možno brez večjih posegov zagotoviti ustrezno oskrbo prebivalcev s pitno vodo. Na vododeficitarna območja je dopustno umeščati le dejavnosti, ki v delovnem procesu ne potrebujejo velikih količin vode ali pa je umestitev dejavnosti z večjo porabo vode na to območje upravičena iz okoljskih, prostorskih, tehnoloških in ekonomskih vidikov.

(7) Predpogoj za ureditev rekreacijskega območja na vodah je možnost ureditve dostopa brez spreminjanja morfoloških značilnosti voda pod pogojem, da rekreacijska raba na tem delu vodnih površin ni v nasprotju z drugimi kakovostmi krajine ali varstvenimi režimi.

(8) Za vsako neposredno rabo vode je potrebno pridobiti, v skladu s predpisom, ki ureja to področje, vodno dovoljenje ali koncesijo. Gradnja namakalnih naprav in raba površinskih voda ali podtalnice za namakanje sta dopustni pod pogoji pristojne službe za upravljanje in varstvo voda.

(9) Pri poseganju v prostor je potrebno upoštevati varovalni pas priobalnih zemljišč, ki je pri vodotokih 1. reda (Drava, Pesnica) v naseljih širok 15 m od meje vodnega zemljišča, izven naselij pa 40 m od meje vodnega zemljišča, pri vodotokih 2. reda (ostali vodotoki) pa je širok 5 m od meje vodnega zemljišča. Poseganje v prostor na vodnem in priobalnem zemljišču ni dopustno, razen za izjeme v skladu s predpisi s področja upravljanja voda.

(10) Na vodotokih 1. reda zunaj območij naselij je na priobalnem zemljišču v tlorisni širini 15 m od meje vodnega

zemljišča do zunanje meje priobalnega zemljišča dopustna gradnja pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov na podlagi vodnega soglasja, razen če ni s predpisom, izdanim na podlagi Zakona o vodah, določeno drugače.

(11) Na obstoječih legalno zgrajenih objektih in napravah, ki se nahajajo na vodnem ali priobalnem zemljišču, je dopustna rekonstrukcija, sprememba namembnosti ali nadomestna gradnja, pod pogojem da:

1. se s tem ne povečuje poplavna ali erozijska nevarnost ali ogroženost,
2. se s tem ne poslabšuje stanja voda,
3. je omogočeno izvajanje javnih služb za vzdrževanje vodotokov in ostalih naprav,
4. se s tem ne ovira obstoječe posebne rabe voda,
5. to ni v nasprotju s cilji upravljanja z vodami,
6. se z rekonstrukcijo ali nadomestno gradnjo oddaljenost do meje vodnega zemljišča ne zmanjšuje.

(12) Na vodnem in priobalnem zemljišču so prepovedane dejavnosti in posegi v prostor, ki bi ogrozili stabilnost vodnih in priobalnih zemljišč, zmanjševali varnost pred škodljivim delovanjem voda, ovirali normalen pretok vode, plavin in plavja ali bi onemogočili obstoj in razmnoževanje vodnih ter obvodnih organizmov. Na priobalnih zemljiščih je prepovedano gnojenje in uporaba sredstev za varstvo rastlin.

(13) Pri načrtovanju v območju vodnih zemljišč je potrebno upoštevati obstoječo in načrtovano izrabo voda ter varstvena območja po predpisih o vodah.

(14) Pri načrtovanju prostorskih ureditev in dejavnosti na območju vodnih zemljišč je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

1. prostorske ureditve in dejavnosti, ki niso vezane na vodo, je potrebno umeščati izven območij, kjer je voda stalno ali občasno prisotna, ter v ustreznem odmiku, tako da se na priobalnem zemljišču ohranjata nepozidanost in javna dostopnost,
2. z ureditvami ni dopustno povzročiti poslabšanja stanja voda in vodnega režima,
3. retencijske sposobnosti območij je potrebno ohranjati in zagotavljati njihovo ponovno vzpostavitve,
4. ko je izkazan javni interes, je zmanjšanje obsega retencijskih površin na določeni lokaciji ali spreminjanje vodnega režima dopustno ob ustrezni nadomestitvi teh površin in izvedbi izravnalnih ukrepov, ki zagotavljajo, da se ne poslabšujeta vodni režim in stanje voda,
5. premostitve voda in gradnje na vodnem ter priobalnem zemljišču je potrebno načrtovati tako, da je zagotovljena poplavna varnost in da se ne poslabšujeta stanje voda in vodni režim,
6. za vsak poseg v prostor, ki bi trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je potrebno v skladu z veljavnimi predpisi o vodah pridobiti vodno soglasje, ki ga izda pristojni organ,
7. odvajanje in izpust fekalne ali druge kanalizacije z onesnaženo odpadno vodo v vodotoke in ostale naravne vode, brez predhodnega čiščenja, ni dopustno,
8. potrebno je ohranjati vodotoke z obrežnim rastjem ne glede na namensko rabo na območju vodotoka in priobalnega zemljišča,
9. v naravnih jezerih, ribnikih, mlakah in drugih naravnih vodnih zbiralnikih, ki imajo stalen ali občasen pritok ali odtok celinskih ali podzemnih voda, je prepovedana takšna raba voda, ki bi poslabšala njihovo ekološko ali kemijsko stanje.

(15) Vodno soglasje je potrebno pridobiti za:

1. poseg na vodnem ali priobalnem zemljišču,
2. poseg, ki je potreben za izvajanje javnih služb po predpisih o vodah,
3. poseg, ki je potreben za izvajanje vodne pravice,
4. poseg na varstvenih in ogroženih območjih,
5. poseg zaradi odvajanja odpadnih voda,
6. poseg, ki bi posledično vplival na podzemne vode, zlasti bogatenje vodonosnika ali vračanja vode v vodonosnik,
7. hidromelioracije in druge kmetijske operacije, gozdarsko delo, rudarsko delo ali drug poseg, ki bi posledično vplival na vodni režim.

(16) V primerih, ko gre za gradnjo ali spremembo namembnosti, za katero je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje po predpisih, ki urejajo graditev objektov, in vodno soglasje na podlagi veljavnih predpisov o vodah, mora investitor pred začetkom izdelovanja projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje, k projektnim rešitvam pa vodno soglasje.

(17) V primerih, ko gre za posege v prostor, za katere ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev objektov, je pa potrebno pridobiti vodno soglasje na podlagi veljavnih predpisov o vodah, mora pravna ali fizična oseba, ki namerava izvesti poseg v prostor, pred začetkom izvajanja posega pridobiti pogoje, ki se nanašajo na varstvo voda, urejanje voda, varstvo naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov ter na obstoječe vodne pravice drugih oseb, in jih upoštevati in izpolniti pri načrtovanju in izvedbi posegov. Če to zahtevajo veljavni predpisi o vodah, je vodno soglasje potrebno pridobiti tudi za druge posege v prostor.

(18) Na poplavnem območju so prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki bi imeli ob poplavi škodljiv

vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča ali povečujejo poplavno ogroženost območja, razen posegov, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda. Ohraniti je potrebno obstoječe retencijske površine, vse ureditve pa morajo biti načrtovane tako, da se poplavna varnost ne bo poslabšala. Na vseh območjih poplav gradnja kleti ni dopustna.

(19) Za vsako rabo vodnega dobra, ki presega meje splošne rabe, za rabo naplavin ali podzemnih voda je potrebno pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije, v skladu z določbami veljavnih predpisov o vodah.

(20) Dopustno je izkoriščanje vod za oskrbne, gospodarske in turistično-rekreacijske namene, pri izkoriščanju pa je potrebno zagotavljati varstvo voda v smislu trajne ohranitve kemijskega in ekološkega stanja ter krajinskega in ekološkega pomena. Pri načrtovanju izkoriščanja vod je potrebno naravne procese, ki bi ogrožali poselitev in človekove dejavnosti, upoštevati kot obvezno omejitev v prostoru. Na poplavnih, erozijskih in plazljivih območjih ni dopustno načrtovati prostorskih ureditev in dejavnosti, ki bi pospešile to delovanje (poplave, erozijo, plazove). Območja, kjer ni bivališč ali gospodarskih dejavnosti, je potrebno prepustiti naravni dinamiki.

(21) Za odvzem vode je potrebno pridobiti ustrezna dovoljenja ali pravice po veljavnih predpisih o vodah. Za izvedbo dopustnih posegov na vodnem ali priobalnem zemljišču, ki sta v upravljanju pristojnega organa Republike Slovenije, je potrebna predhodna pridobitev služnostne ali stavbne pravice.

(22) Vodno infrastrukturo je dopustno uporabljati tudi za druge namene, če to ni v nasprotju ali ne omejuje izvajanja dejavnosti, zaradi katere je bila zgrajena, in če to ni v nasprotju z drugimi določili tega odloka; za uporabo vodne infrastrukture za druge namene pa je potrebno pridobiti soglasje pristojnega organa za upravljanje z vodami.

(23) V primeru gradnje oziroma poseganja v bližino obstoječih objektov merske mreže za spremljanje stanja in kakovosti (monitoring) podzemnih voda je potrebno upoštevati naslednje določbe:

1. prepovedana je kakršnakoli gradnja v polmeru 5 m od objekta merske mreže,
2. preprečiti je potrebno vplive na gladino in kakovost podzemnih voda,
3. v bližini merskega objekta ni dopustno spreminjati infiltracijskih lastnosti tal z asfaltiranjem, polaganjem betonskih plošč ali drugim poseganjem v prostor,
4. odvodnjavanje v bližini posameznega objekta merske mreže je potrebno urediti tako, da so izključeni vplivi, ki bi nastali zaradi zatekanja vode v bližino objekta merske mreže,
5. zagotovljen mora biti neoviran dostop do objektov merske mreže.

(24) Pred poseganjem v prostor na plazljivih (PL) in erozijskih območjih (ER) si je potrebno pridobiti ustrezno strokovno geološko statično mnenje o sprejemljivosti poseganja v prostor.

## **86. člen**

### **(varstvo tal ter kmetijskih zemljišč)**

(1) Pri gradnji objektov je potrebno zgornji, rodovitni sloj tal odstraniti in ga deponirati ločeno od nerodovitnih tal ter ga uporabiti za izboljšanje kmetijskih zemljišč ali za urejanje objektov.

(2) Pod pogojem, da se s tem izboljšujejo pogoji za pridelavo zdrave hrane, je dopustno izboljšanje kmetijskih zemljišč oziroma izboljšanje pogojev obdelave kmetijskih zemljišč z izvajanjem agrarnih operacij ki spreminjajo prostor, kot so arondacije, komasacije in melioracije; v sklopu melioracij pa so dopustne le osuševanje, namakanje in tiste agromelioracije, s katerimi se povečuje varnost obdelave zemljišč (ureditve teras) ali izboljšujejo dostopi na kmetijska zemljišča. Agrarne operacije morajo biti izvedene v skladu s pogoji pristojnih nosilcev urejanja prostora in na okolju prijazen način tako, da se med kmetijskimi zemljišči ohranjajo, ponovno vzpostavljajo, na novo vzpostavljajo žive meje, gozdni otoki, vodna telesa. Za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč je na območju kmetijskih zemljišč dopustna gradnja vodnih zadrževalnikov.

(3) Občina mora pri varovanju tal in kmetijskih zemljišč upoštevati naslednje omilitvene ukrepe:

1. z ustreznimi gospodarskimi, prostorskimi in drugimi ukrepi varovati v gričevnatem delu občine kmetijske površine pred zaraščanjem,
2. zagotoviti ohranjanje strnjjenih kompleksov kmetijskih zemljišč kot bistveno sestavino prostora, ki ohranjanja proizvodne funkcije kmetijskih zemljišč ter omogoča ekonomske neodvisnosti kmetijskih gospodarstev,
3. spodbujati širjenje in zaokroževanje obstoječih kmetijskih gospodarstev ter povečevanje kmetijskih površin, ki jih ima kmetijsko gospodarstvo v uporabi,
4. na površini predvidenih posegov naj se do izvedbe posegov ohranja kmetijska raba zemljišč,
5. pri izvajanju posegov naj se dela omejijo na površino urejanja, z delovnimi stroji in vozili ni dopustno posegati v sosednja najboljša kmetijska zemljišča,
6. na površini posegov na kmetijska zemljišča za potrebe zelenih površin, naj se v okviru predvidenih dejavnosti ohranja vse nezazidane površine in rodovitni potencial tal,
7. zagotoviti je potrebno vmesne tamponske cone med viri onesnaževanja in kmetijskimi površinami za pridelavo

hrane,

8. na najboljša kmetijska zemljišča je dopustno posegati šele, ko so izkoriščene možnosti uporabe zemljišč, ki so manj primerna za kmetijsko pridelavo (stavbna zemljišča, degradirana zemljišča, gozdna zemljišča in druga kmetijska zemljišča).

### **87. člen (varstvo gozdov)**

(1) V večnamenskih gozdovih, ki imajo poudarjeno ekološko funkcijo, so dopustni posegi le v primerih, ki so nujni in zanje ni druge možnosti. V večnamenskih gozdovih s poudarjeno socialno funkcijo pa so poleg posegov, ki so nujni in zanje ni drugih možnosti, dopustni še posegi, ki dopolnjuje načrtovano rabo gozda in gozdnega prostora v skladu s poudarjeno socialno funkcijo.

(2) V prostoru z majhnim deležem gozda je potrebno objekte linijske infrastrukture načrtovati tako, da se v čim večji meri izogibajo gozdnim zaplatam, skupinam gozdnega drevja in obvodni vegetaciji.

(3) Pri gradnji prometnic, zavarovanih z ograjami, je potrebno zagotoviti prehode za divjad na mestih, kjer potekajo stečine in naravni prehodi posameznih vrst divjadi. Lokacije prehodov skupaj s projektantom določi pristojni strokovni organ za lovstvo v sodelovanju s strokovnimi službami za varstvo narave in v sodelovanju z lovskimi organizacijami.

(4) Investitor oziroma lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega v prostor omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih zemljišč pod enakimi pogoji, kot so veljali pred posegom.

(5) Posegi v gozdni prostor morajo biti izvedeni tako, da je povzročena minimalna škoda na gozdnem rastju in gozdnih tleh.

(6) Pri poseganju v gozd je ostanke posekane gozdne vegetacije (štori, veje) ter odvečni odkopni material, ki bi nastali pri gradnji, prepovedano odlagati v gozdu, dopustno ga je vkopati v zasip ali odložiti na urejene deponije odpadnega materiala.

(7) Po končani gradnji je potrebno sanirati morebitne poškodbe, nastale zaradi gradnje, na okoliškem gozdnem drevju in na gozdnih tleh ter na gozdnih poteh in začasnih gradbenih površinah. Teren ob objektu je v delu, kjer je gozd, potrebno vzpostaviti v prvotno stanje.

(8) Krčitev gozda na gradbeni parceli, ki posega v dejansko rabo gozda, je dopustna šele po pridobitvi dovoljenja za poseg v prostor (gradbeno dovoljenje) in po predhodni označitvi dreves za krčitev ter evidentiranju poseka, ki ga opravi pristojni organ za urejanje gozdov oziroma za gospodarjenje z gozdovi.

(9) Pri poseku in spravilu lesa je potrebno upoštevati veljavne predpisa s tega področja.

(10) Na območju naselij in v njihovi neposredni bližini je potrebno obseg gozdnih površin ohraniti v največji možni meri ter jih zajeti v zeleni sistem naselij s primernimi oblikami rekreacijske rabe.

(11) Ograditev posameznih delov gozda ni dopustna, razen v primerih, ki so določeni s predpisi o gozdovih.

(12) Negozdna zemljišča v gozdu je prepovedano pogozdovati, razen če je to predvideno v gozdnogospodarskem načrtu.

(13) Pri izbiri najprimernejšega izmed alternativnih predlogov je potrebno pri vseh posegih v gozdove, poleg predhodno navedenih kriterijev, upoštevati tudi kriterij najmanjše izgube rastiščnega in sestojnega potenciala ter kriterij najmanjše prizadetosti ekoloških in socialnih funkcij.

(14) Pri gospodarjenju z gozdom je potrebno upoštevati:

1. sečnjo drevja, obžagovanje vej in krčenje zarasti je dopustno izvajati izključno v času izven gnezdenja ptic, to je od konca septembra do konca meseca februarja naslednjega leta,

2. suha drevesa in drevesna dupla je potrebno ohranjati povsod tam, kjer s puščanjem oslabeledih dreves ne povečamo možnosti širjenja škodljivcev in bolezni – drevesne vrste, kjer obstaja nevarnost širjenja, so: smreka, kostanj, brest,

3. ohranjati je potrebno plodonosne drevesne in grmovne vrste,

4. ohranjati je potrebno gozdne ostanke ob vodotokih, ker vplivajo na zaščito bregov pred erozijo,

5. pri poseku je potrebno očistiti struge vodotokov,

6. potrebno je zagotavljati naravno pestrost,

7. če se izvede krčitev na golo, jo je potrebno takoj oziroma še v letu krčitve sanirati na način, da se osnuje nova zarast.



(15) Na površinah gozdov so dopustne krčitve gozda v kmetijske namene v primerih, ki jih določajo predpisi o gozdovih. Na izkrčenih površinah za kmetijske namene se za dovoljevanje posegov v prostor smiselno uporabljajo prostorski izvedbeni pogoji, ki v tem odloku urejajo kmetijska zemljišča.

### **3.2.10 Prostorski izvedbeni pogoji za varovanje zdravja**

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

(1) Varstvo pred hrupom je potrebno izvajati na podlagi občutljivosti posameznih območij osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora. Območja varstva pred hrupom so določena v skladu z uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

(2) V enotah urejanja prostora naselij in drugih, za občino pomembnih območij poselitve, navedenih v 41. členu tega odloka, je v skladu z uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju določena naslednja stopnja varstva pred hrupom:

v območjih stanovanjskih površin (SS) v naslednjih EUP JE19-del, JE20, JE21, LV01, LV02, LV04, LV05, LV06, LV08, LV09, LV10, LV11, LV13-del, LV18, LV20, LV21, LV22, PA02, PA03 PA11, PA12, PA13-del, PA14, PA16, PA17, PA19, RO09-del, RO12-del in v posebnih območjih, ki so namenjena površinam za turizem (BT) v EUP JE26-del ter v neposredni okolici bolnišnic, zdravilišč in okrevališč (del CE33): II. stopnja varstva pred hrupom, v ostalih stanovanjskih območjih (SS), ki niso navedena v gornji alineji, območjih podeželskih naselij (SK), območjih centralnih dejavnosti (C, CU, CD), območjih športnih centrov (BC) in na zelenih površinah (ZS, ZK, ZP, ZD): III. stopnja varstva pred hrupom, v območjih proizvodnih dejavnosti (IP, IG, IK) ter na površinah drugih območij posebnih dejavnosti (BD) namenjenih nakupovalnim središčem, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim dejavnostim (avtodromi, vrtiljaki, športna strelišča): IV. stopnja varstva pred hrupom.

(3) V območjih podrobnejše namenske rabe prostora, namenjenih prometni infrastrukturi (PC, PŽ, PO), komunikacijski infrastrukturi (T), energetske infrastrukturi (E), okoljski infrastrukturi (O), potrebam varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami (N), je v skladu z uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju določena IV. stopnja varstva pred hrupom.

(4) Na območju krajine je v skladu z uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju določena naslednja stopnja varstva pred hrupom:

1. na vseh površinah v mirnih območjih na prostem, ki potrebujejo povečano stopnjo varstva pred hrupom (varovalni gozdovi, naravni rezervati), je določena I. stopnja varstva pred hrupom,
2. v območjih razpršene poselitve A, Av in na območju zelenih površin (ZS, ZK, ZP, ZD) je določena III. stopnja varstva pred hrupom,
3. na območjih voda (VC), razen površin vodne infrastrukture in površin voda, zajetih v mirna območja na prostem, je določena III. stopnja varstva pred hrupom,
4. na območjih kmetijskih zemljišč (K1, K2), razen kmetijskih zemljišč, zajetih v mirna območja na prostem, je določena IV. stopnja varstva pred hrupom,
5. na območjih gozdnih zemljišč (G), to je na površinah gozda in na površinah za dejavnosti z gozdarskega področja razen gozdov, zajetih v mirna območja na prostem, je določena IV. stopnja varstva pred hrupom.

(5) Za javne prireditve, javne shode in vsako drugo uporabo zvočnih naprav na prostem je potrebno pridobiti dovoljenje pristojnega organa občine.

(6) Nove gradnje, rekonstrukcije objektov ali spremenjena namembnost v obstoječih objektih ne smejo povzročiti prekomerne obremenitve s hrupom.

(7) Pri novogradnjah, spremembah namembnosti in rekonstrukcijah obstoječih objektov v varovalnih pasovih obstoječih javnih cest je potrebno vse posege načrtovati z individualnimi ukrepi zaščite pred hrupom (odmiki, načrtovanje in izvedba pasivne protihrupne zaščite objekta, ipd.) tako, da ne bo potrebna izvedba dodatnih protihrupnih ukrepov na obstoječih cestnih objektih zaradi prometa na cesti.

(8) Upravljalavec AC ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za nova poselitvena območja oz. za območja spremenjene rabe prostora, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so ali bodo posledica obratovanja AC, razen ukrepov zaščite, načrtovanih v prostorskih dokumentih za njeno izgradnjo, kolikor še niso izvedeni. Izvedba vseh ukrepov za zaščito novih poselitenih območij oziroma območij spremenjene rabe prostora je obveznost lokalne skupnosti oz. investitorja novih posegov (za obstoječo poselitev je bila protihrupna zaščita izvedena v sklopu gradnje AC).

#### **89. člen (varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)**

(1) Nov poseg v prostor, ki je vir elektromagnetnega sevanja, ali rekonstrukcija obstoječega objekta ali naprave,

ki je vir elektromagnetnega sevanja, ne sme povzročiti čezmernih obremenitev okolja, ki so določene z uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju.

(2) Za posege v prostor, ki so viri elektromagnetnega sevanja, je potrebno izdelati oceno vplivov na okolje. Dopustna je izvedba tistih posegov v prostor, za katere je iz ocene vplivov na okolje mogoče nedvoumno zaključiti, da pričakovane mejne vrednosti elektromagnetnega sevanja ne bodo presegale z uredbo dovoljenih vrednosti.

(3) Za območja stanovanj (S, SS, SK), območja centralnih dejavnosti (C, CU, CD), posebna območja (BT, BC, BD), območja intenzivne kmetijske proizvodnje (IK), območja zelenih površin (ZS, ZD, ZP, ZK) in površine odprtega prostora s kmetijsko dejavnostjo, v katerih se hkrati pojavlja razpršena poselitev (A, Av), je določena I. stopnja varstva pred sevanjem, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem.

(4) Za območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG), območja prometnih površin (PC, PŽ; tudi za območja javnih cestnih in železniških površin v I. območju stopnje varstva pred sevanjem), območja energetske infrastrukture (E), območja okoljske infrastrukture (O), območja kmetijskih zemljišč (K1, K2), območja gozdnih zemljišč (G) in območja voda (VC) je določena II. stopnja varstva pred sevanjem, v kateri so dopustni posegi v okolje, ki so po stopnji sevanja bolj moteči.

(5) V območjih, v katerih mora biti zagotovljena I. stopnja varstva pred elektromagnetnim sevanjem, morajo biti na nivoju 1 m od tal upoštevani naslednji odmiki posegov od obstoječih in načrtovanih virov elektromagnetnega sevanja (v odvisnosti od oblike daljnovoda in razdelilnih postaj):

1. daljnovod napetosti 110 kV: 15 m,
2. enak odmik v odvisnosti od vstopne napetosti je potrebno upoštevati tudi pri razdelilnih transformatorskih postajah iz prenosnega v distribucijsko omrežje,
3. pri omrežjih in objektih nižjih napetosti odmik za zagotavljanje I. stopnje varstva pred elektromagnetnim sevanjem ni potreben.

(6) V obstoječih objektih, ki so v vplivnem pasu EMS, je potrebno spremeniti namembnost objektov iz stanovanjske rabe in podobne rabe, v rabo II. območja varstva pred elektromagnetnim sevanjem z dejavnostmi, pri katerih se v objektu dalj časa ne zadržujejo ljudje. Na zemljiščih, opredeljenih kot območje II. stopnje varstva pred elektromagnetnim sevanjem, ni dopustna gradnja novih stanovanjskih objektov in objektov, pri katerih je zahtevana I. stopnja varstva pred elektromagnetnim sevanjem. V primeru, da je predloženo dokazilo pooblaščen organizacije, da niso prekoračene mejne vrednosti elektromagnetnega sevanja, ki jo mora dostaviti upravljavec vira EMS za vse objekte z varovanimi prostori, ki so že locirani v teh koridorjih, sprememba namembnosti ni potrebna.

### **90. člen (varovanje zdravja)**

(1) Gradnje določenih vrst objektov in naprav ter izvajanje posegov v prostor, ki utegnejo v večji meri škodljivo vplivati na zdravje ljudi, so dopustne le, če se s projektno dokumentacijo načrtujejo ukrepi, ki bodo škodljive vplive na okolje zmanjšali do s predpisi dopuščenih stopenj.

(2) Obstoječe objekte in naprave, katerih izpusti v okolje presegajo s predpisi dopustno stopnjo izpustov, ne smejo obratovati, dokler njihovi upravljavci ne sanirajo vira emisij pod mejne vrednosti.

(3) Prostori ali deli prostorov, namenjeni bivanju, morajo biti osvetljeni z dnevno svetlobo v skladu s predpisi o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj:

1. najmanj 1 h direktnega osončenja na dan 21. december,
2. najmanj 3 h direktnega osončenja na dan 21. marec in 21. september.

(4) Tega pogoja ni potrebno zagotoviti:

1. za 20 % stanovanj v novih večstanovanjskih stavbah,
2. kadar leži stavba na severnem pobočju in lega stavbe ne omogoča izvedbe določbe osončenja,
3. za gradnjo stavb v vrzeli stavbnega bloka.

### **3.2.11 Prostorski izvedbeni pogoji za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

#### **91. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)**

(1) V ogroženih območjih se ne načrtuje nove poselitve, infrastrukture oziroma dejavnosti ali prostorskih ureditev, ki bi s svojim delovanjem povzročile naravne nesreče ali povečale ogroženost prostora.

(2) Na ogroženih območjih je potrebno omogočiti varne življenjske razmere s sanacijo žarišč naravnih procesov in z omejevanjem razvoja, sorazmerno s stopnjo nevarnosti naravnih procesov, ki bi ogrožali človekovo življenje ali

njegove materialne dobrine.

(3) Vse zelene in druge javne odprte površine se urejajo tako, da je v primeru naravnih ali drugih nesreč mogoča njihova uporaba za potrebe zaščite in reševanja.

(4) Za zmanjševanje ogroženosti naselij zaradi naravnih in drugih nesreč je potrebno:

1. v delih naselij, ogroženih zaradi naravnih in drugih nesreč, preprečevati razvoj dejavnosti, ki bi povečevale ogroženost prostora,
  2. sanirati objekte in naprave, da bodo v dobrem stanju in s tem nenevarni za okolico,
  3. zagotavljati varnost pred požari in poskrbeti za ustrezne količine vode za gašenje,
  4. zagotavljati varstvo pred škodljivim delovanjem voda,
- za obstoječa poselitvena območja na ogroženih območjih zagotavljati izvedbo ustreznih varnostnih ukrepov oziroma opuščati obstoječo neustrezno rabo.

(5) Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 5000 prebivalci je v vseh novih objektih obvezna ojačitev prve plošče, zaklonišča osnovne zaščite pa se gradijo v objektih, ki so določeni s predpisi.

## **92. člen (poplavna območja)**

(1) Poplavna območja in razredi poplavne nevarnosti so določeni v skladu s predpisi o vodah, na osnovi izdelanih in potrjenih strokovnih podlag. Poplavna območja, karte poplavne nevarnosti ter karte razredov poplavne nevarnosti so sestavni del prikaza stanja prostora. Na območjih, kjer razredi poplavne nevarnosti še niso določeni, so sestavni del prikaza stanja prostora opozorilna karta poplav in podatki o poplavnih dogodkih.

(2) Na poplavnih območjih, za katera so izdelane karte poplavne nevarnosti in določeni razredi poplavne nevarnosti, je pri načrtovanju prostorskih ureditev oziroma izvajanju posegov v prostor treba upoštevati predpis, ki določa pogoje in omejitve za posege v prostor in izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav. Pri tem je treba zagotoviti, da se ne povečajo obstoječe stopnje ogroženosti na poplavnem območju in izven njega.

(3) Če načrtovanje novih prostorskih ureditev oziroma izvedba posegov v prostor povečuje obstoječo stopnjo ogroženosti, je treba skupaj z načrtovanjem novih prostorskih ureditev načrtovati celovite omilitvene ukrepe za zmanjšanje poplavne ogroženosti, njihovo izvedbo pa končati pred začetkom izvedbe posega v prostor.

(4) Omilitvene ukrepe je dopustno izvajati etapno v skladu s potrjeno strokovno podlago, pri čemer mora biti ves čas izvajanja zagotovljena njihova celovitost. Po izvedbi omilitvenih ukrepov se v prikazu stanja prostora prikaže nova poplavna območja, karte poplavne nevarnosti ter karte razredov poplavne nevarnosti.

(5) Znotraj EUP z oznako OP, kjer se pojavljajo poplave (površine poplav so prikazane v sklopu obveznih prilog OPN, in sicer v kartografskem delu prikaza stanja prostora), je posege v prostor potrebno načrtovati v skladu s predpisi o vodah ter zanje pridobiti projektne pogoje in vodno soglasje pristojnega organa za upravljanje voda.

(6) Na poplavnem območju so prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki imajo ob poplavi škodljiv vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča ali povečujejo poplavno ogroženost območja, razen posegov, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda v skladu s področno zakonodajo. Na vseh območjih poplav gradnja kleti ni dopustna. Na drugih območjih občine se pri načrtovanju objektov, ki so pod nivojem zemlje (garaže), obvezno preveri gibanje nivoja podtalne vode.

(7) Na poplavnih območjih, za katera v tem občinskem prostorskem načrtu razredi poplavne nevarnosti niso določeni, je dopustna le rekonstrukcija, odstranitev, sprememba namembnosti in vzdrževanje obstoječih legalno zgrajenih objektov, če je poseg skladen s predpisom, ki ureja pogoje in omejitve za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja. Gradnja novih objektov ni dopustna. Z navedenimi posegi se ne sme poslabšati obstoječa poplavna ogroženost in se ne sme povečati škodljiv vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča. Za vsak tovrsten poseg na poplavnem območju se mora predhodno pridobiti vodno soglasje.

(8) Ohranja se retencijske sposobnosti območij in zagotavlja njihovo ponovno vzpostavitev, če je to mogoče. Spreminjanje obsega retencijskih površin ali vodnega režima je možno le ob izkazanem javnem interesu ter ob ustreznih nadomestitvi teh površin in izvedbi izravnalnih ukrepov, ki zagotavljajo, da se ne poslabšujeta vodni režim in stanje voda. Prepovedano je povzročanje ovir za pretok visokih voda.

(9) S predhodnim soglasjem pristojnega organa za upravljanje voda pa je pogojno dopustno:

1. vzdrževanje in priključki obstoječe gospodarske javne infrastrukture,
2. urejanje zelenih površin ter odprtih športnih igrišč,
3. gradnje ograj, pod pogojem, da ne ovirajo pretoka poplavnih voda.

### **93. člen** **(erozijska območja)**

- (1) Na erozijsko ogroženih območjih je potrebno pred posegi v prostor zagotoviti ustrezne protierozijske ukrepe.
- (2) Na erozijskih območjih je prepovedano poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov kot je:
1. ogoljevanje površin,
  2. krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in snežne odeje, uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
  3. zasipavanje izvirov,
  4. nenadzorovano zbiranje in odvajanje zbranih voda po erozivnih in plazljivih območjih,
  5. omejevanje pretoka hudourniških voda,
  6. pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
  7. odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,
  8. zasipanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
  9. odvzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge in
  10. vlačenje lesa.
- (3) Na območjih zahtevnejših zaščitnih ukrepov (in sicer na žariščih površinske, globinske in bočne erozije ter pogojno stabilnih zemljiščih) je za vsako gradnjo, oziroma poseg, ki ima značaj graditve ali rekonstrukcije objektov in naprav, treba predhodno pridobiti geološko mnenje in pred izdajo oziroma v sklopu dovoljenja za gradnjo izvesti predpisano sanacijo brežine.
- (4) Pred začetkom gradnje objektov v pobočjih, kjer je naklon pobočja večji od 25 %, je potrebna predhodna geomehanska preveritev nosilnosti tal za nekoherentna tla.

### **94. člen** **(plazljiva območja)**

- (1) Na plazljivih območjih, kjer je zaradi pojava vode in geološke sestave tal ogrožena stabilnost zemeljskih ali hribinskih sestojev, ni dopustno poseganje v zemljišče, s katerim bi povzročili gibanje hribin ali drugače ogrozili stabilnost zemljišča kot je:
1. zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugimi posegi, ki bi pospešili zamakanje zemljišč, dvig podzemne vode in posledično plazenje terena,
  2. zasipavanje izvirov,
  3. nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozijsko nevarnih ali plazljivih zemljiščih,
  4. omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
  5. izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
  6. krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.
- (2) Na območjih nestabilnih, plazljivih tal je nedopustno poseganje v teren brez predhodnega pisnega mnenja pooblaščenega geologa, ki izda mnenje o ustreznosti posega in opredeli dopusten način posega v nestabilna tla.
- (3) Plazljiva in erozijsko nevarna območja iz drugega odstavka tega člena so zgolj opozorilna. Investitor mora pridobiti mnenje organizacije s področja geomehanike tudi zunaj prikazanih območij, kadar obstaja sum, da je zemljišče plazljivo ali erozijsko nevarno v skladu z določbami prejšnjega odstavka.

### **95. člen** **(območja potresne ogroženosti)**

- (1) Po karti potresne nevarnosti Slovenije, ki jo je izdelal Geodetski inštitut Slovenije in je prikazana v Atlasu okolja (ARSO GIS), je pretežni del občine v območju projektnega pospeška tal 0,125 g, manjši severozahodni del pa v območju 0,1g.
- (2) Objekti morajo biti protipotresno grajeni za 7. stopnjo 12-stopenjske lestvice EMS, to je evropske makroseizmične lestvice (kratica EMS - European Macroseismic Scale).

### **96. člen** **(varstvo pred požarom)**

- (1) Pri graditvi objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom.
- (2) Pogoje za varen umik ljudi ter za gašenje in reševanje je treba zagotoviti:
1. z odmiki in požarnimi ločitvami med objekti oziroma s predpisanimi požarnovarnostnimi odmiki od parcelnih mej sosednjih zemljišč,
  2. z intervencijskimi potmi, dostopi, dovozi in delovnimi površinami za intervencijska vozila,
  3. z viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje ter

4. s površinami ob objektih za evakuacijo ljudi.

(3) Dostopne in dovozne poti ter postavitve in delovne površine za gasilska vozila morajo ustrezati predpisanim standardom.

(4) Gradnje in ureditve v prostoru morajo zagotavljati dovoz za gasilska vozila do vodotokov, hidrantov in požarnih bazenov ter zadrževalnih bazenov viškov padavinskih voda.

(5) Na območjih brez hidrantnega omrežja in na območjih, kjer pretoki na omrežju ne zagotavljajo ustrezne preskrbe s požarno vodo, je potrebno zagotoviti požarne bazene in druge ustrezne ureditve.

(6) V območjih velike požarne ogroženosti gozdov ni dopustno načrtovati dejavnosti in prostorskih ureditev, ki bi pomenile dodatno tveganje za življenje ljudi ter za materialne dobrine in naravo.

(7) Na območju tveganj zaradi industrijskih nesreč je potrebno prostorske ureditve načrtovati tako, da bodo izključene veržne nesreče, izključeni, zmanjšani ali zadržani prenosi začetih izrednih dogodkov, zmanjšane posledice v primeru nesreč in omogočeno uspešno ukrepanje v okviru zaščite in reševanja. Zato je potrebno zagotoviti ustrezne odmike med dejavnostmi oziroma objekti.

(8) V projektni dokumentaciji je za objekte na potencialnih območjih požarne ogroženosti potrebno opredeliti dopustna požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov in z možnostjo širjenja požara na morebitna sosednja poselitvena območja ter ukrepe varstva pred požarom.

(9) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu - zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu - študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

#### **97. člen (okoljski kazalci)**

(1) Občina mora v času izvajanja OPN spremljati stanje okolja s stališča varovanja zdravja ljudi pred vplivi iz okolja in zagotoviti spremljanje naslednjih kazalcev okolja:

1. povprečni letni dnevni promet na javnih cestah (vir hrupa, delci itd.),
2. delež rabe energije iz obnovljivih virov energije in letna poraba energije na prebivalca,
3. pritožbe o virih smradu,
3. kakovost površinskih voda (kemijsko in ekološko stanje),
5. kakovost podzemnih voda (fizikalno-kemijski parametri onesnaženja),
6. delež prebivalcev priključenih na ustrezen sistem zbiranja, odvajanja in čiščenja odpadnih voda,
7. kakovost vodnih virov za oskrbo s pitno vodo, površina kmetijskih zemljišč na vodovarstvenih območjih,
8. površina stavbnih zemljišč in število objektov na poplavnih območjih,
9. število konfliktnih območij z vidika obremenjenosti s hrupom,
10. prostorska navzkrižja rabe na območjih varstvenih pasov daljnovodov,
11. količina zbranih komunalnih odpadkov na prebivalca in delež ločeno zbranih komunalnih odpadkov,
12. razvitost infrastrukture za ravnanje z odpadki,
13. število divjih odlagališč odpadkov,
14. število, območij proizvodnih dejavnosti (I) v naseljih,
15. redna kemijska in bakteriološka analiza pitne vode,
16. stanje naravovarstvenih območij, virov pitne vode, površinskih vodotokov ter erozijskih območij.

(2) Občina mora v času izvajanja OPN zagotoviti spremljanje še naslednjih prostorskih kazalcev:

1. spremljanje stanja najboljših in drugih kmetijskih zemljišč pri vsakokratnem spreminjanju namenske rabe prostora,
2. evidenco o dejanski rabi tal in dejanskih kmetijskih zemljiščih,
3. gradnjo na plazovitih in erozijskih zemljiščih glede na namensko rabo,
4. stabilnost novih gozdnih robov za obdobje prvih 5 let,
5. obseg gozdnih površin (namenska raba),
6. funkcije gozdov,
7. spremljanje izvajanja omilitvenih ukrepov na območja ohranjanja narave in ostala naravna območja v času gradnje.

### **3.3 PODROBNEJŠI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI PO EUP IN NAMENSKI RABI PROSTORA**

#### **98. člen (območja stanovanj SS - eno- ali dvostanovanjske stavbe)**

(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, ambulante, 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.

## 99. člen

### (območja stanovanj SS - večstanovanjske stavbe)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja stanovanj z večstanovanjskimi stavbami, namenjenimi bivanju, brez ali s spremljajočimi dejavnostmi, občina ureja naslednje EUP in dele EUP: CE32, LV01, LV04 in LV16 v naselju Ptuj.

(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 stavbe, tudi stavbe za občasno ali stalno bivanje ostarelih oseb, otrok, študentov in drugih socialnih skupin ter za 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 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 posamezno dejavnost do 150 m<sup>2</sup>), če so izpolnjeni naslednji pogoji:

1. izvedljiva mora biti ureditev dodatnih parkirnih mest za potrebe zaposlenih in obiskovalcev na skupnih funkcionalnih površinah objekta ali v kletnih etažah objekta,
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 ni dopustna glede na obstoječe obremenitve),
4. dejavnosti, ki generirajo obiskovalce, so dopustne v pritličju stavb, izjemoma so dejavnosti, kot so pisarne, osebne storitve, ambulanta, izobraževanje, varstvo otrok, varstvo starejših oseb, varstveni center dopustne tudi v drugih etažah stavb.

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

1. dopusten faktor zazidanosti 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, pri stanovanjskih in drugih stavbah je do vrednosti 2,4 z možnostjo povečanja do 3,6, ki je odvisen od dopustne etažnosti obstoječih in načrtovanih objektov v posamezni EUP,
3. pri dopustnih spremljajočih dejavnostih je dopustno odstopanje od teh v skladu s tehničnimi zahtevami posameznih dejavnosti.

(6) Po tipologiji zazidave stavb so dopustne večstanovanjske stavbe, razviti tlorisi, stavbe v nizu (ulična poteza), po tipologiji namembnosti in oblikovanja pa stavbe tipa S5, S6, S7, S8, N1, N2, skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del.

(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 izvedbe pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in 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.

## 100. člen

### (območja podeželskih naselij SK)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za podeželska naselja, namenjena bivanju, spremljajočim dejavnostim in kmetijam z dopolnilnimi dejavnostmi, občina ureja naslednje EUP in dele EUP:

1. BT17, BT21, BT35, JE17, PA19, RO02, RO08, RO13, RO16 in RO18 v naselju Ptuj,
2. GR01, GR02 v naselju Grajenščak,
3. GA01 v naselju Grajena,
4. KI01, KI02, KI03, KI05, KI06, KI07, KI08 v naselju Kicar,
5. KV05 v naselju Krčevina pri Vurberku,
6. MV01, MV02 in MV03 v naselju Mestni Vrh,
7. PC01 v naselju Pacinje,
8. PO01 v naselju Podvinci,
9. SV01 v naselju Spodnji Velovlek,
10. SP01, SP02 in SP04 v naselju Spuhlja.

(2) Namenska raba prostora na površinah z oznako SK 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 površine podeželskega naselja (SK), namenjene bivanju in površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi.

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi stanovanjske, 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 dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, so dejavnosti kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanjem ter spremljajočimi dejavnostmi, kot so: gostinstvo in turizem, predelovalne dejavnosti in gradbeništvo, trgovina ter storitvene dejavnosti, poslovne dejavnosti in druge dejavnosti – površina prostorov za spremljajoče dejavnosti je do 150 m<sup>2</sup> (za dopolnilne dejavnosti na kmetiji je ta površina dopustno večja, če ni omejena s predpisi o izvajanju dopolnilnih dejavnosti na kmetiji), ki ne povzročajo večjega tovarnega ali večjega osebnega prometa, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

1. velikost gradbene parcele mora zagotavljati potrebne površine za normalno funkcioniranje stavbe vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe stavbe – 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, na obstoječe obremenitve, ni dopustna),

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri gradnji v podeželskih naseljih 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 ali je takšno povečanje posledica obstoječe pozidave ali zasnove pozidave, ki nadaljuje tradicionalni tip strnjene poselitve,
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 je 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 v skladu s tehničnimi zahtevami posameznih dejavnosti.

(6) Po tipologiji zazidave stavb so dopustne prostostoječe stavbe, razviti tlorisi, stavbe v nizu (kot stavbe iztegnjenega doma v ravninskih naseljih), po tipologiji namembnosti in oblikovanja pa stavbe tipa S1, S2 (le že obstoječe), S3 (le v gručah po vsaj tri stavbe), S8, N1, N2, N5, kmetijski objekti (hlevi, kašče, skednji ipd., ne pa kozolci, ki niso tip kmetijskih objektov tradicionalni kulturni krajini), tudi spremljajoči objekti v okviru podeželskega naselja in objekti, namenjeni dopolnilnim dejavnostim na kmetiji, skladiščem, objekti za obrt, turizem in ostale dopolnilne dejavnosti v skladu s predpisi o izvajanju dopustnih dopolnilnih dejavnosti na kmetijah). V vinogradniških območjih so dopustne tudi vinske kleti in zidanice, skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del. Za stavbo tipa S2 velja, da je dopustna le legalizacija, rekonstrukcija in dozidava obstoječega v okviru dopustnih gabaritov.

(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 določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

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

(9) Posebnosti in dodatni pogoji:

1. V naseljih, ki so opredeljena kot ostala naselja z dodatno funkcijo občinskega središča (Grajena) ali dodatno funkcijo oskrbnega središča (Podvinci, Spuhlja1) so dopustne tudi spremljajoče dejavnosti, ki jih opravljajo za zadovoljevanje potreb prebivalstva v svojem vplivnem območju.
2. obliko, nagib, krtino in smeri slemen je potrebno prilagoditi splošni oziroma kakovostni podobi v EUP. Dopustne so kritine opečne strukture, temnih barv od rjave do opečno rdeče, dopusten je nagib streh od 35-45° oziroma v skladu z obstoječim vzorcem (od 25-45°) strehe pa dvokapnice s čopi ali brez, zložene strehe pri tlorisno razviti zasnovi, enokapnice in ravne strehe so dopustne v primeru gradnje stavb, grajenih po načelu nizkoenergetskih ali pasivnih hiš in v primeru, da gre za nov niz objektov z istim tipom strehe v liniji ali v gruči-več novih objektov.

## 101. člen

### (osrednja območja centralnih dejavnosti CU)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za osrednja območja centralnih dejavnosti, ki so namenjena oskrbnim storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju, občina ureja naslednje EUP in dele EUP:

1. BT09, BT10, BT14 v četrtni skupnosti Breg-Turnišče,
2. CE20, CE21, CE28-del v četrtni skupnosti Center,
3. JE03 v četrtni skupnosti Jezero.



(2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot stavbno zemljišče, podrobnejša namenska raba prostora je opredeljena kot območje centralnih dejavnosti (C), namenjeno oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju, znotraj podrobnejše namenske rabe prostora C (območja centralnih dejavnosti) pa kot osrednja območja centralnih dejavnosti (CU), kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje.

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi stanovanjske, 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 dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena so (poleg bivanja): trgovina ter storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne, verske, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge dejavnosti. Sprememba obstoječe stanovanjske namembnosti več etažnih stavb je dopustna pod pogojem, da bo v stavbi ohranjeno vsaj eno stanovanje – praviloma v nadstropju ali v mansardi oziroma v duhu tradicionalne razporeditve funkcij prostorov in v skladu z dopustnimi dejavnostmi v okviru PNR. Sprememba namembnosti celotne stavbe je izjemoma dopustna le v primeru, ko je sprememba namenjena javni dejavnosti, ki povečuje prepoznavnost mestnega jedra in privablja obiskovalce mestotvornih dejavnosti, kot so: kulturne dejavnosti, gostinstvo in turizem, knjigarne, izobraževalne dejavnosti in podobno.

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

1. dopusten faktor zazidanosti je do vrednosti 0,5, dopustno pa je povečanje te vrednosti, če so zagotovljeni pogoji o odmikih, legi, varnosti dostopa in drugi pogoji, ki vplivajo na kakovost bivanja in zdravje ljudi ali je takšno povečanje posledica obstoječe pozidave ali zasnove pozidave, ki nadaljuje tradicionalni tip strnjene poselitve,
2. dopusten faktor izrabe parcele, namenjene gradnji, je do vrednosti 2,0 z možnostjo povečanja, ko je to povečanje posledica povečanja faktorja zazidanosti ali obstoječega stanja,
3. pri dopustnih spremljajočih dejavnostih je dopustno odstopanje od teh v skladu s tehničnimi zahtevami posameznih dejavnosti.

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

(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 določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

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

1. velikost objektov:
  - a. posegi v prostor, ki bi bili višji od obstoječih objektov ali večji od tlorisov objektov niso dopustni, razen v primeru, ko takšno povečanje izhaja iz tehničnih zahtev za načrtovano dejavnost, odstopanje pa je usklajeno s pogoji varstva kulturne dediščine,
  - b. nove grajene prostorske dominante niso dopustne razen v primeru, ko so usklajene s pogoji varstva kulturne dediščine,
2. strehe:
  - a. pri objektih, ki so varovani kot kulturna dediščina, mora biti streha v naklonu 38–49 stopinj, kritina opečni zareznik ali bobrovec; izjemoma so dopustna odstopanja – odvisno od statusa in lastnosti objekta, kar se za območje ali objekte določi s kulturnovarstvenimi pogoji,
  - b. dopustni so linijski snegolovi,
  - c. dopustna je bakrena ali druga ustrežna barvna pločevina za prekrivanje nizkih naklonov, nastrešnic ipd.,
  - d. pri določanju tipa, naklona in smeri slemena oziroma strehe in barve ter strukture kritine pri ostalih objektih je potrebno upoštevati obstoječe objekte v soseščini,
  - e. na posamičnih dominantnih objektih ali zaključenih celotah objektov (npr. cerkev, samostan, proštija, sodišče) je dopusten drugačen naklon strehe in kritina z bakreno ali drugo pločevino ustrezne barve,
3. fasade:
  - a. pri obdelavi fasad historičnih objektov je dopustna uporaba izvornih materialov iz okolice, pri novih fasadah pa materiali, ki so skladni z okolico (lokalni kamen - peščenjak, ometi), ohranjati je potrebno obstoječe dekorativne elemente; fasade brez takšnih elementov je dopustno oblikovati v skladu z objekti znotraj posamezne EUP; novi materiali (les, jeklo, steklo in umetni kamen) ne smejo predstavljati prevladujočega elementa na fasadi, razen v primerih, ko je to usklajeno s pogoji varstva kulturne dediščine,

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

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

1. za območja naselbinske dediščine je potrebno pripraviti načrt prenove; območje ali del območja je dopustno urediti tudi z OPPN,
2. za vse večje posege v območju jedra je potrebno rešitve pridobiti z variantnimi strokovnimi prostorskimi preveritvami oziroma z javnimi natečaji ali strokovnimi delavnicami, v skladu s smernicami za posamezno EUP.

(10) Posebnosti in dodatni pogoji:

1. oprema avtobusnih postajališč in ulična oprema (tlaki, konfini, klopi, korita za cvetje in zelenje) so predmet posebnega izbora, njihova postavitve in oblikovanje morata upoštevati urbanistično-arhitektonske in krajinske značilnosti prostora,
2. namestitve zabojnikov za odpadke na izbrana mesta ne sme razvrednotiti spomeniško-varstvenih in drugih kakovosti prostora,
3. dopustni so reklamni izveski in zložljivi senčniki, oblikovani skladno s stavbo, na katero so nameščeni, najnižja dopustna višina do izveskov oziroma senčnikov, ki segajo v ulični prostor nad pločniki ali ostalimi javnimi površinami, je 2,50 m, širina pa ne sme presegati polovice širine pločnika, razen v conah za pešce, kjer večjo širino dopusti pristojni organ občine,
4. plakatiranje je dopustno na posebnih, za ta namen oblikovanih stebrih in panojih ter na posebej rezerviranih mestih,
5. umeščanje naprav in objektov ter elementov, kot so satelitske in druge antene, pokrovi revizijskih jaškov, nadstreški, kioski, stojnice, lokacije in oblika posod za odpadke, gostinski vrtovi, druga urbana oprema, omarice za plin, zunanji deli klimatskih naprav, oglasne in informacijske table, zračni vodi elektrike in ostale inštalacije, mora biti podrejeno zahtevam za ohranjanje arhitekturnih in urbanističnih ter dediščinskih kakovosti mestnega jedra mesta Ptuj; v ta namen se za umeščanje teh objektov, elementov in naprav določijo lokacije, ki niso vidno izpostavljene in ne bodo moteče v značilnih vedutah na mestno jedro in znotraj njega; dimenzije, oblike, materiali in barve teh elementov naprav in objektov morajo upoštevati obstoječe kvalitete v mestnem jedru, ki jih je potrebno ohranjati in nadgrajevati; za oblikovanje in umeščanje urbane opreme je potrebno pripraviti oblikovalske elemente urbane opreme.

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

## **102. člen** **(druga območja centralnih dejavnosti CD)**

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za druga območja centralnih dejavnosti, kjer prevladuje druga dejavnost razen stanovanj, občina ureja naslednje EUP in dele EUP:

1. BT02, BT11, BT25, BT26, BT27 v četrtni skupnosti Breg-Turnišče,
2. CE28, CE29, CE30, CE33 v četrtni skupnosti Center,
3. JE02, JE04, JE05, JE09, JE18, JE27 v četrtni skupnosti Jezero,
4. LV03, LV15, LV19 v četrtni skupnosti Ljudski vrt,
5. SP02 v naselju Spuhlja.

(2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot stavbno zemljišče, podrobnejša namenska raba prostora je opredeljena kot območje centralnih dejavnosti (C), namenjeno oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju, znotraj podrobnejše namenske rabe prostora C (območja centralnih dejavnosti) pa kot druga območja centralnih dejavnosti (CD), kjer prevladuje določena dejavnost razen stanovanj.

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi nestanovanjske stavbe, v katerih so dopustni stanovanjski deli 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 dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena so dejavnosti trgovine, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, zaščite in reševanja, izobraževanja, zdravstva in socialnega varstva, kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge podobne dejavnosti družbene infrastrukture. Prevladujoča je praviloma ena vrsta centralnih dejavnosti; dopustno je bivanje.

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri gradnji v območjih drugih centralnih dejavnosti, v EUP navedenih v prvem odstavku tega člena, je:

1. dopusten faktor zazidanosti je 0,5, dopustno pa je povečanje te vrednosti, če so zagotovljeni pogoji o odmikih, legi, varnosti dostopa in drugi pogoji, ki vplivajo na kakovost bivanja in zdravje ljudi ali je takšno povečanje

posledica obstoječe pozidave ali zasnove pozidave, ki nadaljuje tradicionalni tip strnjene poselitve,

2. dopusten faktor izrabe parcele namenjene gradnji je do vrednosti 2,0 z možnostjo povečanja, ko je to povečanje posledica povečanja faktorja zazidanosti ali obstoječega stanja,

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

(6) Po tipologiji zazidave objektov so dopustni prostostoječi objekti, razviti tlorisi, objekti v nizu (ulična poteza) in karejska zazidava, po tipologiji namembnosti in oblikovanja pa objekti tipa S8, N1, N2 ter spremljajoči objekti. Dopustni so spremljajoči pomožni objekti kot nezahtevni in enostavni objekti.

(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 določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

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

1. streha:

a. dopustne so enokapne in ravne strehe ter dvokapne in večkapne strehe na stavbah manjših tlorisnih in višinskih gabaritov,

b. pri določitvi oblike, naklona in kritine streh se je potrebno prilagoditi oblikam in kritinam v soseščini novega posega,

2. fasade:

a. oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprt in drugih fasadnih elementov je potrebno poenotiti po celi fasadi, nizu, kareju oziroma območju,

b. v območjih, ki niso zaščiteni kot kulturna dediščina, je dopustno sodobnejše oblikovanje fasad (modernejše členitve fasad, uporaba sodobnih materialov ipd.), v varovanih in vplivnih območjih pa v skladu s kulturnovarstvenimi pogoji,

c. glavni vhod v stavbo, namenjeno javni rabi, ki stoji ob pomembnem javnem prostoru, mora biti oblikovan kot ulični prostorski poudarek.

(9) Posebnosti in dodatni pogoji:

zagotoviti je potrebno parkovne, športne ali druge zelene površine, ki zavzemajo najmanj 20% površine EUP dopustna je gradnja bencinskih servisov, namenjenih javni oskrbi z gorivom, če to ni v neskladju z drugimi PIP tega odloka.

(10) Pri ostalih merilih in pogojih je potrebno upoštevati skupne prostorske izvedbene pogoje.

(11) V EUP CE29 so na parc. št. 995/9, k. o. Ptuj, na kateri se nahaja logistični center za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, ki obsega poslovno stavbo in dvorišče, skladno s prostorsko zakonodajo in zakonodajo na področju graditve dopustne prostorske ureditve ter gradnja objektov ne glede na zahtevnost (gradnja novih objektov, rekonstrukcije objektov in odstranitve objektov) in ostale infrastrukture ter vzdrževalna in investicijska dela za potrebe delovanja sistema varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(12) V EUP JE27-območje kinološkega društva, je na površinah opredeljenih kot gozd (G) in zelenih površinah (ZS) dopustna ureditev začasnega zavetišča za živali (montažni objekti, ohranjanje gozdne vegetacije). Gradnja stalnega zavetišča je dopustna pod pogojem, da nova dejavnost na parceli ne bo imela motečih vplivov na okolje (povečan hrup, kakovost zraka, obremenitev sprehajalnih poti s povečano prisotnostjo živali, vpliv na avtohtone vrste), kar mora poleg ocene pričakovanih obremenitev potrditi tudi spremljanje stanja začasnega zavetišča.

### **103. člen** **(površine za industrijo IP)**

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji površin na površinah za industrijo, občina ureja naslednje EUP in dele EUP: BT28, in CE24.

(2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot stavbno zemljišče, podrobnejša namenska raba prostora je opredeljena kot območje proizvodnih dejavnosti (I), namenjeno industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim, znotraj podrobnejše namenske rabe prostora I (območje proizvodnih dejavnosti) pa kot površine za industrijo (IP), ki so namenjene industrijskim dejavnostim.

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 1, ter nezahtevne in enostavne objekte določene v Prilogi 2.

(4) Dopustne dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, so predelovalne dejavnosti, promet in

skladiščenje, oskrba z energijo in ravnanje z odpadki; dopustne spremljajoče dejavnosti so industrijska trgovina, storitvene dejavnosti za potrebe proizvodnje, gostinski obrati za interno prehranjevanje, poslovno upravne stavbe za vodenje proizvodnih dejavnosti in druge dejavnosti potrebne za obratovanje proizvodnih dejavnosti.

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele na površinah za industrijo, v EUP navedenih v prvem odstavku tega člena, je:

1. dopusten faktor zazidanosti je do vrednosti 0,6,
2. dopusten faktor izrabe parcele je do vrednosti 1,0 z možnostjo povečanja, ko je to povečanje posledica tehničnih zahtev za posamezno dejavnost,
3. pri dopustnih spremljajočih dejavnostih je dopustno odstopanje od teh v skladu s tehničnimi zahtevami posameznih dejavnosti.

(6) Po tipologiji zazidave objektov so dopustni prostostoječi objekti, razviti tlorisi, objekti v nizu, pri objektih namenjenih izvajanju dejavnosti je zasnova podrejena funkciji in tehnološkim zahtevam za izvajanje posameznih vrst dejavnosti, po tipologiji namembnosti in oblikovanja pa objekti tipa N1, N3, N4, N5. Dopustni so spremljajoči pomožni objekti kot nezahtevni in enostavni objekti.

(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 določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

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

1. poslovno-upravne, administrativne, prodajne ipd. dejavnosti je potrebno umestiti ob javnem prostoru, proizvodne in druge stavbe pa v notranjost proizvodnega dvorišča ali večjega kompleksa,
2. tlorisna in višinska zasnova načrtovanih objektov mora upoštevati višino prevladujočih obstoječih stavb v območju in velikosti tlorisnih zasnov, preseganje te višine, razen pri objektih, kjer mora biti ta višina višja zaradi izvajanja tehnološkega postopka (če so dopustni v območju), ne sme presežati višinskega pogleda obstoječih objektov,
3. če so v EUP načrtovani in dopustni objekti (upoštevanje varstvenih režimov kulturne dediščine), ki imajo zaradi tehnološkega postopka izrazito višjo višino (tovarniški dimniki, silosi ipd.), jih je potrebno oblikovati kot kakovostne in prepoznavne prostorske poudarke (dominante),
4. strehe v kompleksu morajo biti poenotene; izjema so stavbe, v katerih so poslovno-upravne in trgovske dejavnosti gospodarske družbe ter objekti s posebnimi tehnološkimi zahtevami,
5. za stavbe večjih dimenzij so dopustne ravne strehe, enokapne strehe naklona do 20° ali polkrožne strehe ali druge strehe, katerih oblika in kritina je pogojena s tehnološkim procesom posameznih dejavnosti.

(9) Posebnosti in dodatni pogoji:

1. zagotoviti je potrebno parkovne ali druge zelene površine, v obsegu najmanj 10% območja oziroma gradbene parcele;
2. pri poseganju v prostor je potrebno načrtovati:
  - a. uporabo energije iz obnovljivih virov, kogeneracijo, energetske varčne gradnje,
  - b. zbiranje in uporabo padavinske vode,
  - c. kompostiranje biološko razgradljivih odpadkov
3. parcelacijski vzorec mora zagotavljati parcelno mrežo, prilagojeno funkcijskim potrebam posameznih dejavnosti in prilagojeno obstoječemu reliefu, geološkim danostim terena in možnost priključevanja na obstoječe prometno omrežje in ostala omrežja GJI,
4. dopustna je gradnja bencinskih servisov, namenjenih lastni oskrbi z gorivom za dopustne dejavnosti.

(10) Pri ostalih merilih in pogojih je potrebno upoštevati skupne prostorske izvedbene pogoje.

(11) V EUP BT30 in BT32 se v času izvajanja kmetijske intenzivne vzreje živali uporabljajo PIP, določeni za površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo IK. Po prenehanju te dejavnosti in prestrukturiranju v industrijsko proizvodno dejavnost pa je obvezna izdelava OPPN.

(12) V EUP BT28 in BT29, za katerega je predvidena izdelava OPPN, bo občina stanovanjske in druge objekte, ki niso dopustni v območjih proizvodnih dejavnosti in jih bo občina dolgoročno usmerjala v preselitev iz tega območja, urejala s PIP-i določenimi za objekte razpršene gradnje.

#### **104. člen** **(območja gospodarskih con IG)**



(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji gospodarske cone občina ureja naslednje EUP in dele EUP: BT26, BT31, JE04, JE06, JE08 in JE09, [JE12](#).



(2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot stavbno zemljišče, podrobnejša namenska raba prostora je opredeljena kot območje proizvodnih dejavnosti (I), namenjeno industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim, znotraj podrobnejše namenske rabe prostora I (območje proizvodnih dejavnosti) pa kot površine gospodarske cone (IG), ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim. [V EUP so dopustne tudi družbene dejavnosti v skladu s PRILOGO 1 – VRSTE OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN.](#)

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 1, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2.

(4) Dopustne dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, so predelovalne dejavnosti, promet in skladiščenje, oskrba z energijo in ravnanje z odpadki, dopustne spremljajoče dejavnosti so trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo, poslovne in druge dejavnosti.

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcel pri gradnji v gospodarski coni, v EUP navedenih v prvem odstavku tega člena, je:

1. dopusten faktor zazidanosti je do vrednosti 0,6,
2. dopusten faktor izrabe parcele je do vrednosti 1,0 z možnostjo povečanja, ko je to povečanje posledica tehničnih zahtev za posamezno dejavnost,
3. pri dopustnih spremljajočih dejavnostih je dopustno odstopanje od teh v skladu s tehničnimi zahtevami posameznih dejavnosti.



(6) Po tipologiji zazidave objektov so dopustni prostostoječi objekti, razviti tlorisi, objekti v nizu, pri objektih namenjenih izvajanju dejavnosti je zasnova podrejena funkciji in tehnološkim zahtevam za izvajanje posameznih vrst dejavnosti, po tipologiji namembnosti in oblikovanja pa objekti tipa N1, N2, N3, N4, N5. Dopustni so spremljajoči pomožni objekti kot nezahtevni in enostavni objekti.

(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 določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

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

1. poslovno-upravne, administrativne, prodajne ipd. dejavnosti je potrebno umestiti ob javnem prostoru, proizvodne in druge stavbe pa v notranjost proizvodnega dvorišča ali večjega kompleksa,
2. tlorisna in višinska zasnova načrtovanih objektov mora upoštevati višino prevladujočih obstoječih stavb v območju in velikosti tlorisnih zasnov, preseganje te višine, razen pri objektih, kjer mora biti ta višina višja zaradi izvajanja tehnološkega postopka (če so dopustni v območju), ne sme presegati višinskega pogleda obstoječih objektov,
3. če so v EUP načrtovani in dopustni objekti (upoštevanje varstvenih režimov kulturne dediščine), ki imajo zaradi tehnološkega postopka izrazito višjo višino (tovarniški dimniki, silosi ipd.), jih je potrebno oblikovati kot kakovostne in prepoznavne prostorske poudarke (dominante),
4. strehe:
  - a. strehe v kompleksu morajo biti poenotene, izjema so stavbe, v katerih so poslovno-upravne in trgovske dejavnosti gospodarske družbe ter objekti s posebnimi tehnološkimi zahtevami,
  - b. za stavbe večjih dimenzij so dopustne ravne strehe, enokapne strehe naklona do 20° ali polkrožne strehe ali druge strehe, katerih oblika in kritina je pogojena s tehnološkim procesom posameznih dejavnosti,
  - c. dopustna je kritina temne barve, odstopanje je dopustno v primeru prilagajanja obstoječim objektom,
5. fasade:
  - a. dopustno je sodobnejše oblikovanje fasad, horizontalna in vertikalna členitev fasad,
  - b. glavni vhod v stavbo, namenjeno javni rabi, ki stoji ob pomembnem javnem prostoru, mora biti oblikovana oblikovana kot ulični prostorski poudarek.

(9) Posebnosti in dodatni pogoji:

1. zagotoviti je potrebno parkovne ali druge zelene površine, v obsegu najmanj 10% območja oziroma gradbene parcele,
2. pri poseganju v prostor je potrebno načrtovati:
  - uporabo energije iz obnovljivih virov, kogeneracijo, energetske varčne gradnje,
  - zbiranje in uporabo padavinske vode,
  - kompostiranje biološko razgradljivih odpadkov,
3. parcelacijski vzorec mora zagotavljati parcelno mrežo, prilagojeno funkcijskim potrebam posameznih dejavnosti in prilagojeno obstoječemu reliefu, geološkim danostim terena in možnost priključevanja na obstoječe prometno omrežje in ostala omrežja GJI,

4. dopustna je gradnja bencinskih servisov, namenjenih lastni oskrbi z gorivom za dopustne dejavnosti.

(10) Pri poseganju v gospodarske cone je potrebno zagotoviti, da predvidene dejavnosti ne bodo prekoračile dovoljenih emisij v zrak in ne bodo prekoračene dovoljene vrednosti za kakovost zraka po posameznih kazalcih, pri katerih je potrebno upoštevati tudi obstoječe obremenitve zraka (železnica, prometnice, obstoječa gospodarska cona).

(11) Pri urejanju gospodarskih con je potrebno načrtovati učinkovito rabo energije, dopustna je izraba sončne energije na strehah objektov.

(12) Pri ostalih merilih in pogojih je potrebno upoštevati skupne prostorske izvedbene pogoje.

(13) V EUP JE06 in JE08 bo občina stanovanjske in druge objekte, ki niso dopustni v območjih proizvodnih dejavnosti in jih bo občina dolgoročno usmerjala v preselitev iz tega območja, urejala s PIP-i določenimi za objekte razpršene gradnje.

## 105. člen

### (površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo IK)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo občina ureja naslednje EUP in dele EUP: BT40, JE25, RO21, GA03, KV08, KV09, KV10, SP01, OP01, OP03, OP05 in OP25.

(2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot stavbno zemljišče, podrobnejša namenska raba prostora je opredeljena kot območje proizvodnih dejavnosti (I), namenjeno industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim, znotraj podrobnejše namenske rabe prostora I (območje proizvodnih dejavnosti) pa kot površine za z objekti za industrijsko proizvodnjo (IK), ki so namenjene kmetijskim stavbam za intenzivno pridelavo rastlin ali rejo živali.

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 1, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2.

(4) Dopustne dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, so kmetijstvo ter na intenzivno kmetijsko proizvodnjo vezane dopolnilne dejavnosti v skladu z veljavnimi predpisi.

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri gradnji objektov za potrebe intenzivne vzreje živali, v EUP navedenih v prvem odstavku tega člena, je:

1. dopusten faktor zazidanosti pri stavbah za intenzivno vzgojo živali je do vrednosti 0,6,
2. dopusten faktor izrabe parcele namenjene gradnji je do vrednosti 1,0 z možnostjo povečanja, ko je to povečanje posledica tehničnih zahtev za posamezno dejavnost,
3. pri dopustnih spremljajočih dejavnostih je dopustno odstopanje od teh faktorjev v skladu s tehničnimi zahtevami posameznih dejavnosti.

(6) Po tipologiji zazidave objektov so dopustni prostostoječi objekti, razviti tlorisi, objekti v nizu, po tipologiji namembnosti in oblikovanja pa objekti tipa N1, N3, N4, N5, N7. Dopustni so spremljajoči pomožni objekti kot nezahtevni in enostavni objekti.

(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 določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

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

1. kmetijske stavbe (farme):

a. velikost objektov:

- dopustna je podolgovata tlorisna zasnova, razmerje med osnovnima stranicama je najmanj 1:1,5;
- dopustna višina stavbe je (K) + P ali (K) +P + (1 ali M), tako da se kletna etaža uporablja za zbiranje odpadkov pri reji na izplakovanje, povišan ožji del stavbe pa enako kot pritličje, ali kot skladišče krme in stelje,
- pri objektih brez izkoriščenega podstrešja ali brez stropa mora biti kolenčni zid nižji od širine kapi, tako da je zakrit s streho,
- dopustno je odstopanje od teh pogojev, če so zaradi tehnoloških zahtev dejavnosti ali prilagoditve zahtevam predpisov, zahtevani objekti večjih tlorisnih in višinskih razmerij, vendar objekti ne smejo biti vidno izpostavljeni v širšem prostoru oziroma jih je potrebno zakriti z obsaditvijo,

b. strehe:

- dopustne so klasične dvokapne strehe z naklonom 35° do 45°. Za objekte velikih dimenzij so dopustne

dvokapne ali enokapne strehe nižjega naklona do 20° ali ravne strehe,

- dopustna je kritina v temni barvi,

c. fasade:

- oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov se uskladi s tradicionalnimi gospodarskimi objekti,

- zatrepi so leseni oziroma v temnejši fasadni barvi,

2 druge stavbe:

a. druge stavbe morajo biti po višinskih in tlorisnih razmerjih, oblikovanju streh in fasad usklajene s kmetijskimi objekti.

(9) Posebnosti in dodatni pogoji:

1. pri urejanju objektov za vzrejo perutnine in drugih živali, je dopustna le gradnja izven strnjenih naselij (min. razdalja vsaj 100 m od prvih hiš), obstoječe objekte (v naseljih) pa ustrezno uredi,

2. obvezna je uporaba tehnoloških postopkov pri reji ter skladiščenju in prevozu gnoja, ki zmanjšajo izpuste smrada (biofiltri, prevoz gnoja v zaprtih kontejnerjih itd.)

3. pri gradnji objektov za vzrejo živali je potrebno poskrbeti za omilitev vidne izpostavljenosti v prostoru z obsaditvijo objektov z visoko drevesno vegetacijo (po možnosti z iglavci) v skupni minimalni širini 20 m,

4. pri poseganju v prostor je potrebno načrtovati:

a. uporabo energije iz obnovljivih virov, kogeneracijo, energetske varčne gradnje,

b. zbiranje in uporabo padavinske vode,

c. kompostiranje biološko razgradljivih odpadkov.

(10) Pri ostalih merilih in pogojih je potrebno upoštevati skupne prostorske izvedbene pogoje.

(11) V EUP za intenzivno vzrejo živali in rastlin je potrebno upoštevati naslednje dodatne pogoje:

1. GA03; dopustna je širitev piščančje farme pod pogoji navedenimi v 9. odstavku tega člena,

2. KV08; dopustna je širitev obstoječe goveje farme, oblikovanje objektov mora izhajati iz obstoječih legalno zgrajenih objektov,

3. KV09; dopustna je postavitve hladilnice za lastno proizvodnjo sadja in zelenjave,

4. KV10; dopustna je gradnja rastlinjakov za intenzivno vzgojo rastlin s spremljajočimi objekti,

5. BT40; dopustna je postavitve stelnika kot manj zahtevnega objekta za potrebe dejavnosti v EUP BT32; na strani objekta, obrnjeni proti Ptujskemu jezeru, se naj zasadi mejica oziroma gozdni rob z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami,

6. RO21; dopustna je širitev obstoječe goveje farme s spremljajočimi objekti, oblikovanje objektov mora izhajati iz obstoječih legalno zgrajenih objektov.

(12) Sprememba namembnosti v intenzivnejšo prostorsko rabo (bivanje, centralne dejavnosti, posebne dejavnosti, proizvodne dejavnosti industrije in gospodarskih con itd.) iz območja IK ni dopustna. V primeru prenehanja obratovanja je potrebno površine rastlinske proizvodnje in talnih ureditev, kot so ribogojnica itd., vrniti v prvotno rabo.

## **106. člen** **(površine za turizem BT)**

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji površin za turizem občina ureja naslednje EUP in dele EUP: BT03, BT04, BT07, RO03, KV06.

(2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot območje stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba prostora kot posebno območje (B), namenjeno posebnim dejavnostim, kot so območja za turizem, nakupovalna središča in podobno, znotraj podrobnejše namenske rabe prostora B (posebno območje) pa kot površine za turizem (BT), ki so namenjene hotelom, bungalovom in drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitev.

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 1, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2.

(4) Dopustne dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, so gostinstvo in turizem ter spremljajoče dejavnosti, kot npr. trgovina in storitvene dejavnosti, kulturne, razvedrilne, rekreacijske, športne dejavnosti in podobno ter bivanje (tudi planinski, lovski, gozdarski dom ipd).

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri gradnji objektov za turizem v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je:

1. dopusten faktor zazidanosti je do vrednosti 0,35,

2. dopusten faktor izrabe parcele, namenjene gradnji, je do vrednosti 1,5,

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

posameznih dejavnosti.

(6) Po tipologiji zazidave objektov so dopustni prostostoječi objekti, razviti tlorisi, objekti v nizu (ulična poteza) in karejska zazidava, po tipologiji namembnosti in oblikovanja pa objekti tipa S8, N1 ter spremljajoči objekti. Dopustni so spremljajoči pomožni objekti kot nezahtevni in enostavni objekti.

(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 določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

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

1. velikost objektov:

- a. pri umeščanju v prostor je potrebno tlorisna in višinska razmerja objektov prilagoditi pogojem, ki veljajo za objekte v soseščini,
- b. pri oblikovanju in višinski ter tlorisni zasnovi posameznih samostoječih odmaknjenih objektov kot so lovski, gozdarski, planinski domovi izven večjih turističnih površin, je potrebno upoštevati pogoje za gradnjo v območjih z namensko rabo SK,
- c. dopustno je združevanje objektov, namenjenih turizmu, v večja ali manjša turistična območja, pri katerih je potrebno načrtovati funkcionalno razmestitev in povezovanje večjih osrednjih stavb (kot so hoteli) s spremljajočimi dejavnostmi (npr. za rekreacijo, kopališki objekti ipd.), ločenimi večjimi spalnimi enotami hotela ter manjšimi stavbami kot so (nižja apartmajska naselja, bungalovi, prikolice, šotorišča ipd.),

2. streha:

- a. dopustne so strehe, usklajene s kakovostnimi obstoječimi objekti v širšem prostoru,
- b. dopustna so odstopanja in sodobnejši način izvedbe strehe, če je s tem dosežena nova oblikovalska kakovost prostora,
- c. pri objektih večjih dimenzij so dopustne ravne strehe ter dvokapne ali enokapne strehe nizkega naklona,
- d. dopustna so strešna okna, enokapne nastrešnice, tudi dvokapne dvignjene nastrešnice z enakim naklonom kot osnovna streha,
- e. vse nastrešnice na eni strehi morajo biti enotne oblike in velikosti,
- f. v primeru, da oblikovanje novih objektov povzema obstoječi vzorec gradnje v območju, za katerega so značilni strešni izzidki in nadzidki nad vhodom v stavbo ali na vogalih stavbe, je dopustna izvedba strešnih izzidkov in nadzidkov,

3. fasade:

- a. oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov je potrebno poenotiti po celi fasadi, nizu, kareju oziroma območju.

(9) Posebnosti in dodatni pogoji:

1. zagotoviti je potrebno parkovne, športne ali druge zelene površine v obsegu najmanj 20% območja BT,
2. v območju KV06 je dopustno le ohranjanje in vzdrževanje obstoječih naprav, večje posege (gradnja večjih objektov kot je večje gostišče, podeželski hotel, ali ureditve z večjimi nivelacijskimi spremembami terena) je potrebno preveriti s strokovno presojo in opredeliti z izdelavo podrobnejših pogojev v tem prostorskem aktu ali izdelati podrobnejši prostorski akt.

(10) Pri ostalih merilih in pogojih je potrebno upoštevati skupne prostorske izvedbene pogoje.

### **107. člen** **(športni centri BC)**

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja športnih centrov občina ureja naslednje EUP in dele EUP: BT02, GA02, PO02, SP05.

(2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot območje stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba prostora kot posebno območje (B), namenjeno posebnim dejavnostim, kot so območja za turizem, nakupovalna središča in podobno, znotraj podrobnejše namenske rabe prostora B (posebno območje) pa kot površine športnih centrov (BC), kot športne površine in objekti, ki so namenjeni športnim aktivnostim in športnim prireditvam.

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 1, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2.

(4) Dopustne dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, so športne in rekreacijske dejavnosti s prireditvami, kot spremljajoče dejavnosti pa kulturne in razvedrilne prireditve in z njimi povezane dejavnosti



trgovine, gostinstva in izobraževanja ter storitvene dejavnosti zdravstva, telesne nege za potrebe izvajanja športa in rekreacij ter druge servisne storitve za šport in rekreacijo.

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele gradnji objektov v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je:

1. dopusten faktor zazidanosti je do vrednosti 0,40,
2. dopusten faktor izrabe parcele je do vrednosti 1,00.
3. pri dopustnih spremljajočih dejavnostih je dopustno odstopanje od teh vrednosti v skladu s tehničnimi zahtevami posameznih dejavnosti.

(6) Po tipologiji zazidave objektov so dopustni prostostoječi objekti, razviti tlorisi in objekti v nizu, po tipologiji namembnosti in oblikovanja pa objekti tipa N1 in N3 ter spremljajoči objekti. Dopustni so spremljajoči pomožni objekti kot nezahtevni in enostavni objekti.

(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 določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

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

1. lega objektov:

- a. poslovno-upravne, administrativne, prodajne ipd. dejavnosti je potrebno umestiti ob javnem prostoru, druge stavbe pa v notranjost ureditve ali večjega športnega območja,
- b. pri umeščanju v prostor je potrebno tlorisna in višinska razmerja objektov prilagoditi pogojem, ki veljajo za objekte v soseščini,
- c. novi objekti ne smejo izstopati iz višinske zasnove območja,
- d. objekti, ki so zaradi zagotavljanja pogojev za izvajanje posameznih športnih dejavnosti po tlorisni in/ali višinski zasnovi večji od ostalih objektov v soseščini, morajo biti kakovostno oblikovani kot novi grajeni prostorski poudarki,

2. streha:

- a. strehe v območju morajo biti poenotene; dopustne so ravne enokapne in dvokapne strehe do naklona 20° ter valjaste polkrožne strehe,
- b. dopustna je kritina temne barve; dopustno je odstopanje v primeru prilagajanja obstoječim objektom,

3. fasade:

- a. oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprt in drugih fasadnih elementov je potrebno poenotiti po celi fasadi, nizu, kareju oziroma območju,
- b. dopustna je sodobnejše oblikovanje fasad z uporabo sodobnejših materialov,
- c. fasado stavbe, umeščene ob javni prostor, je potrebno oblikovati tako, da se ustvari prostorski poudarek javnega objekta in zagotavlja kakovosten ambient javnega mestnega prostora.

(9) Posebnosti in dodatni pogoji:

1. zagotoviti je potrebno parkovne, športne ali druge zelene površine v obsegu najmanj 20% območja BC,
2. zagotoviti je potrebno prostorsko ločenost površin namenjenih športnemu centru in povezanost z odprtim prostorom izven tega območja,
3. če območje BC meji na kmetijske površine, je potrebno s strukturo in višino površin z višjo zasaditvijo zagotoviti postopen prehod v poljedelsko krajino.

(10) Pri ostalih merilih in pogojih je potrebno upoštevati skupne prostorske izvedbene pogoje.

## 108. člen

### (površine za oddih, rekreacijo in šport ZS)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za površine oddiha, rekreacije in športa, občina ureja naslednje EUP in dele EUP: BT01, BT02, BT03, BT04, JE27, LV12, RO03, GA02, KI04, KI09, PC01, PO02, PO03, SP05 ter OP25.

(2) Namenska raba prostora na površinah z oznako ZS v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot območje stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba prostora kot območje zelenih površin (Z), namenjeno preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem in izboljšavi kakovosti bivanja, znotraj podrobnejše namenske rabe prostora Z (območja zelenih površin) pa kot površine za oddih, rekreacijo in šport (ZS), ki so namenjene oddihu, rekreaciji in športom na prostem.

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi objekte za potrebe športa, rekreacije in oddiha in gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 1, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2.

(4) Dopustne dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, so rekreacijske in športne dejavnosti; kot spremljajoče dejavnosti so kulturne, razvedrilne, izobraževalne in gostinske dejavnosti.

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri gradnji objektov na drugih posebnih območjih, v EUP navedenih v prvem odstavku tega člena, je:

1. dopusten faktor zazidanosti je do vrednosti 0,20,
2. dopusten faktor izrabe parcele je do vrednosti 0,20,
3. pri dopustnih spremljajočih dejavnostih je dopustno odstopanje od teh vrednosti v skladu s tehničnimi zahtevami posameznih dejavnosti.

(6) Po tipologiji zazidave objektov so dopustni prostostoječi objekti, razviti tlorisi in ureditve športnih in rekreacijskih površin, po tipologiji namembnosti in oblikovanja pa tip objektov N6 ter naslednji objekti:

1. objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem, vključno z nadstreški za balinišča, shrambami za športne rekvizite, klubskimi in društvenimi prostori, garderobami in sanitarijami,
2. enostavni in nezahtevni objekti, ki so navedeni v Prilogi 2,
3. čolnarna, dostopne rampe do vode,
4. začasni objekti, kot so paviljoni, stojnice,
5. namestitve klopi, ureditev počivališč ter postavitve objektov in naprav za opazovanje narave,
6. če služijo dejavnostim na področju oddiha, rekreacije in športa, tudi gostinski objekti tipa gostilne, točilnice, manjše okrepčevalnice in podobno, ki služijo obiskovalcem in zaposlenim v območju, površina prostorov za dejavnost pa je do 60 m<sup>2</sup>,
7. nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirski objekti, če so namenjeni dejavnostim v območju.

(7) Na območjih niso dopustne spremljajoče rabe, ki zahtevajo večje spremembe prostorskih značilnosti območja (zlasti zemeljska dela), trajno izgubo večjega deleža naravnih prvin in javne dostopnosti. Travnata ali peščena igrišča je dopustno urediti na naravno ravnem prostoru oziroma na prostoru, ki ga je možno primerno urediti (zravnati, samo delno nasuti, urediti in sanirati brežine) brez večjih zemeljskih del.

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

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

1. ureditve, objekti, naprave in ograje morajo biti na celotnem kompleksu oblikovno poenoteni ter usklajeni z zunanjimi ureditvami stičnih območij,
2. pri urejanju novih površin je potrebno ohranjati površine, ki niso uporabljene kot rekreacijske površine v naravni neutrženosti in poraščenosti.

(10) V EUP BT01 je potrebno predvideti vzpostavitev 5 m široke mejice vzdolž zahodne, severne in vzhodne meje območja. Mejica naj bo iz lokalno avtohtone lesnate vegetacije (jelše, hrast, gaber ipd.). Na območju ni dovoljeno graditi dodatnih objektov.

(11) V EUP JE27 ni dopustno načrtovanje in ureditev trajne javne razsvetljave.

(12) V EUP OP25 je na zelenih površinah za šport in rekreacijo (Lovsko strelišče na parcelah 4212/1, 4212/2 in 4212/3 ter delu 4213/1 in 4214 k.o. Ptuj) potrebno upoštevati naslednje dodatne pogoje za izvajanje dejavnosti:

1. dopustne so prostočasne dejavnosti, ki ne zahtevajo posebne infrastrukture saj je to območje habitatnega tipa mezotrofnih mokrotnih travnikov in srednjeevropski higromezofilni nižinski travnik na srednje vlažnih tleh s prevladujočo pahovko,
2. dopustno obratovanje strelišča naj bo omejeno na čas med 1. aprilom in 1. novembrom zaradi zagotovitve miru na gnezdiščih in prezimovališčih (območje daljinskega vpliva na Ptujsko jezero),
3. v območju strelišča ni dopustno načrtovanje in postavitve trajne javne razsvetljave.

### **109. člen (parki ZP)**

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za površine parkov, občina ureja naslednje EUP in dele EUP: PT-BT11, BT14, BT25, CE17, CE18, CE19, CE32, JE01, LV13 ter KV06.

(2) Namenska raba prostora na površinah z oznako ZP v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot območje stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba prostora kot območje zelenih površin (Z), namenjeno preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem in izboljšavi kakovosti bivanja, znotraj podrobnejše namenske rabe prostora Z (območja zelenih površin) pa kot površine parkov (ZP), kot urejena območja odprtega prostora v naseljih.

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi objekte za potrebe rekreacije in oddiha in gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 1, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2.

(4) Dopustne dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, so dejavnosti, namenjene oddihu in drugim prostočasnim ter spremljajočim dejavnostim (kulturne, razvedrilne, izobraževalne in gostinske dejavnosti).

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri gradnji objektov na drugih posebnih območjih, v EUP navedenih v prvem odstavku tega člena, je:

1. dopusten faktor zazidanosti je do vrednosti 0,10,
2. dopusten faktor izrabe parcele je do vrednosti 0,10.

(6) Po tipologiji zazidave objektov so dopustni prostostoječi objekti, ter rekreacijske in parkovne ureditve površin, po tipologiji namembnosti in oblikovanja pa tip objekta N6 ter naslednji objekti:

1. enostavni in nezahtevni objekti, ki so navedeni v preglednicah EO in NO v Prilogi 2,
2. parkovne ureditve, paviljoni, stojnice na opredeljenih lokacijah ,
3. namestitve klopi, ureditev počivališč ter postavitev objektov in naprav za opazovanje narave,
4. če služijo dejavnostim v okviru preživljanja prostega časa, so na opredeljenih lokacijah dopustne tudi gostilne, točilnice in sanitarni prostori, ki služijo obiskovalcem in zaposlenim v območju, s tem da je dopustna površina prostorov za dejavnost do 40 m<sup>2</sup>,
5. dopustna je tudi gradnja drugih nestanovanjskih stavb in gradbeno inženirskih objektov, če so namenjene/-i dejavnostim v območju.

(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 določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

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

1. ureditve, objekti, naprave in ograje morajo biti na celotnem območju oblikovno poenoteni ter usklajeni z zunanjimi ureditvami stičnih območij,
2. v parkih niso dopustne spremljajoče rabe, ki zahtevajo večje spremembe prostorskih značilnosti območja (zlasti zemeljska dela), trajno izgubo večjega deleža naravnih prvin in javne dostopnosti,
3. ureditve, ki zahtevajo trajnejše posege je dopustno izvesti le na za to opredeljenih površinah.

### **110. člen (površine za vrtičkarstvo)**

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji na površinah za vrtičkarstvo, občina ureja naslednje EUP in dele EUP: LV14.

(2) Namenska raba prostora na površinah z oznako ZV v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot območje stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba prostora kot območje zelenih površin (Z), namenjeno preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem in izboljšavi kakovosti bivanja, znotraj podrobnejše namenske rabe prostora Z (območja zelenih površin) pa kot površine za vrtičkarstvo (ZV), ki so namenjene prostočasni kmetijski dejavnosti.

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi objekte za dopustne dejavnosti ter gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 1, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2.

(4) Dopustne dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, so dejavnosti, namenjene aktivnemu preživljanju prostega časa s prostočasnim kmetovanjem.

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri gradnji objektov na drugih posebnih območjih, v EUP navedenih v prvem odstavku tega člena, je:

1. dopusten faktor zazidanosti je do vrednosti 0,10,
2. dopusten faktor izrabe parcele je do vrednosti 0,10.

(6) Po tipologiji zazidave objektov so dopustni tip objekta N6 in ostali prostostoječi objekti (vrtne ute) in naslednji spremljajoči objekti:

1. enostavni in nezahtevni objekti do 10 m<sup>2</sup>, ki so navedeni v preglednicah EO in NO v prilogi tega odloka,
2. ureditev vrtičkov,
3. urbana oprema - namestitve klopi,
4. ureditev počivališč,

5. dopustna je tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov, ki so namenjeni dejavnostim v območju (skupni objekti kot stojnica s sadikami, prodaja pridelkov, skupne sanitarije, skupno parkirišče, skupni vodnjak ali namakalni sistem iz javnega omrežja ipd.) ali če potekajo oskrbovalni koridorji preko tega območja.

(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 določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

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

1. ureditve, objekti, naprave in ograje morajo biti na celotnem kompleksu oblikovno poenoteni ter usklajeni z zunanjimi ureditvami stičnih območij.

### **111. člen**

#### **(druge urejene zelene površine ZD)**

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji na drugih urejenih površinah občina ureja naslednje EUP ali dele EUP: BT12, BT13, CE24, CE26, CE27, CE30, CE33, JE09, JE18, JE30, LV16, LV18, PA02, PA04, PA11, PA14, PA16, PA19, RO01, RO02, RO03, RO07, GA01 in DR01.

(2) Namenska raba prostora na površinah z oznako ZD v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot območje stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba prostora kot območje zelenih površin (Z), namenjeno preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem in izboljšavi kakovosti bivanja, znotraj podrobnejše namenske rabe prostora Z (območja zelenih površin) pa kot druge urejene zelene površine (ZD), kot zeleni pasovi z zaščitno oziroma drugo funkcijo.

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi objekte za dopustne dejavnosti ter gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 1, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2.

(4) Dopustne dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, so dejavnosti primarne rabe v kolikor so zeleni pasovi kmetijska ali gozdna zemljišča, ter urejanje in vzdrževanje v kolikor so to deli vodnih površin ali funkcionalnih zemljišč ob obstoječih objektih in stavbah.

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri gradnji objektov na drugih posebnih območjih, v EUP navedenih v prvem odstavku tega člena, je:

1. dopusten faktor zazidanosti je do vrednosti 0,10,
2. dopusten faktor izrabe parcele je do vrednosti 0,10.

(6) Po tipologiji zazidave objektov so dopustni naslednji spremljajoči objekti:

1. enostavni in nezahtevni objekti, ki so navedeni v preglednicah EO in NO v prilogi tega odloka,
2. ureditev vrtičkov,
3. urbana oprema - namestitve klopi,
4. ureditev počivališč,
5. dopustna je tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov, če so namenjeni dejavnostim v območju ali če potekajo oskrbovalni koridorji preko tega območja.

(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 določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

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

ureditve, objekti, naprave in ograje (dopustna je le ograditev celotnega območja) morajo biti na celotnem kompleksu oblikovno poenoteni ter usklajeni z zunanjimi ureditvami stičnih območij.

(9) V EUP je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

1. na območju EUP DR01 se ne gradi objektov,
2. na območju BT12 se ne gradi objektov, razen gospodarske javne infrastrukture.

### **112. člen**

#### **(pokopališča ZK)**

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za pokopališča, občina ureja naslednje EUP ali njihove dele: JE10.

(2) Namenska raba prostora na površinah z oznako ZK v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot območje

stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba prostora kot območje zelenih površin (Z), namenjeno preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem in izboljšavi kakovosti bivanja, znotraj podrobnejše namenske rabe prostora Z (območja zelenih površin) pa kot površine pokopališč (ZK), ki so namenjene površinam za pokop in spominu na umrle.

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi objekte za dopustne dejavnosti ter gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 1, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2.

(4) Dopustne dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, so dejavnosti, potrebne za urejanje pokopališč, izvajanja pogrebnih storitev in spomina na mrtve ter spremljajoče dejavnosti.

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri gradnji objektov na drugih posebnih območjih, v EUP navedenih v prvem odstavku tega člena, je:

1. dopusten faktor zazidanosti je do vrednosti 0,10,
2. dopusten faktor izrabe parcele je do vrednosti 0,10.

(6) Po tipologiji zazidave objektov so dopustni naslednji objekti, ureditve in spremljajoči objekti:

1. grobne ureditve, postavitve nagrobnikov in ostalih spominskih znamenj,
2. spremljajoče stavbe za opravljanje verskih obredov,
3. pokopališke stavbe in spremljajoči servisni objekti,
4. dopustni so enostavni in nezahtevni objekti, ki so navedeni v preglednicah EO in NO v prilogi tega odloka,
5. poleg tega pa še namestitve klopi, ureditev počivališč, stojnice na opredeljenih lokacijah,
6. če služijo potrebam pokopališča, so dopustne tudi manjše trgovske stavbe (kot sestavni del dejavnosti v območju), stavbe za druge storitvene dejavnosti, pri katerih je dopustna površina prostorov za posamezno dejavnost do 60 m<sup>2</sup>,
7. sanitarni prostori, prostori za zaposlene in za upravljanje pokopališča,
8. dopustna je gradnja gradbeno inženirskih objektov, če so namenjeni dejavnostim na območju.

(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 določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

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

1. velikost in oblika objektov:
  - a. ni enoteno predpisana, pri tlorisni in višinski zasnovi je potrebno upoštevati merila in pogoje za poseganje v prostor v sosednjih območjih, še posebej na sosednjih stanovanjskih območjih,
  - b. pri umeščanju stavb v prostor je potrebno upoštevati umestitev ob javnem prostoru in višinsko zasnovo, ki ne seme presegati višine sosednjih stavb,
2. streha:
  - a. dopustne so enokapne in ravne strehe ter dvokapne in večkapne strehe na stavbah,
  - b. dopustno je kombiniranje dvokapnih in večkapnih ter enokapnih streh z ravnimi strehami,
3. fasade:
  - a. oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov mora biti poenoteno po celi fasadi, nizu, kareju oziroma območju,
  - b. dopustno je sodobno oblikovanje fasad in uporaba sodobnih materialov ipd.

### 113. člen

#### (območja prometne infrastrukture P)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja prometne infrastrukture, občina ureja naslednje EUP in dele EUP v naseljih in v odprtem prostoru:

1. površine cestne infrastrukture z namensko rabo PC v EUP ali delih EUP:
  - a. BT13, BT14, BT18, BT24, BT26, BT27, BT28, BT35, BT36 v četrtni skupnosti Breg-Turnišče,
  - b. CE19, CE28, CE30 v četrtni skupnosti Center,
  - c. JE02, JE05, JE09, JE24 v četrtni skupnosti Jezero,
  - d. LV18 v četrtni skupnosti Ljudski vrt,
  - e. PA04, PA11, PA19 v četrtni skupnosti Panorama,
  - f. RO01, RO04, RO11, RO13, RO16, RO18 v četrtni skupnosti Rogoznica,
  - g. PT01, PT03v mestu Ptuj,
  - h. GR02, GA01, PC01, PO01, SP01 v ostalih naseljih,
  - i. OP01, OP02, OP06, OP08, OP09, OP10, OP11, OP13, OP18, OP22 v odprtem prostoru,
2. površine heliportov z namensko rabo PH v EUP ali delih EUP CE33,
3. ostale prometne površine z namensko rabo PO v EUP ali delih EUP CE19, JE10, PT05, PT08.

(2) Namenska raba prostora na površinah z oznako (P) v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot območje stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba prostora kot prometne infrastrukture (P), ki so namenjene za izvajanje dejavnosti gospodarskih javnih služb s področja prometa, znotraj podrobnejše namenske rabe prostora P (območja prometne infrastrukture) pa kot površine cest (PC), površine železnic (PZ) in ostale prometne površine (PO), ki so namenjene objektom transportne infrastrukture ter objektom in napravam za odvijanje prometa (npr. prometni terminali, večja postajališča avtobusnega in železniškega prometa).

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi objekte za dopustne dejavnosti ter gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 1, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2.

(4) Dopustne dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, so dejavnosti prometa in spremljajoče površine kot logistični terminali s začasnim skladiščenjem in pretovarjanjem blaga, od tega kopenski promet, spremljajoče storitvene dejavnosti v kopenskem prometu. Na avtobusnih in železniških postajah so dopustne spremljajoče storitvene dejavnosti, trgovina in gostinstvo.

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri gradnji objektov na drugih posebnih območjih, v EUP navedenih v prvem odstavku tega člena, je:

1. dopusten faktor zazidanosti je do vrednosti 1,0 (velja za pozidanost parcele z inženirskimi objekti in spremljajočimi objekti),
2. dopusten faktor izrabe parcele je do vrednosti 1,0 (velja le za spremljajoče objekte, ki so stavbe).

(6) Po tipologiji zazidave objektov so dopustni naslednji objekti:

1. gradbeno inženirski objekti, ki so namenjeni dejavnostim v območju,
2. objekti za spremljajoče dejavnosti (postaje, postajališča, terminali, skladišča, objekti za preskrbo z gorivi, bencinske črpalke),
3. enostavni in nezahtevni objekti za potrebe dejavnosti, ki so navedeni v Prilogi 2,
4. ureditve ostalih površin, namestitve urbane opreme ipd.

(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 določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

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

1. merila in pogoje, ki izhajajo iz tehničnih predpisov za posamezne vrste objektov in stavb ter drugih ureditev,
2. pri umeščanju, oblikovanju in povezavi z ostalimi sistemi v prostoru je potrebno upoštevati urbanistične, arhitekturne in krajinske značilnosti širšega območja,
3. objekti na isti gradbeni parceli ali v območju enotne rabe prometnih površin morajo biti oblikovalsko usklajeni, razen v primerih, ko je načrtovana gradnja prepoznavnih tipskih objektov za posamezno dejavnost, ki je poenotena v širšem prostoru (npr. bencinske črpalke, postaje, postajališča).

## **114. člen**

### **(območja komunikacijske T in energetske infrastrukture E)**

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja telekomunikacijske in energetske infrastrukture, občina ureja v naslednjih in v odprtem prostoru naslednje EUP in dele EUP: BT30, BT38, JE05-del.

(2) Namenska raba prostora na površinah z oznako (T) v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot območje stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba prostora pa kot območje komunikacijske infrastrukture, ki je namenjena za izvajanje dejavnosti gospodarskih javnih služb s področja telekomunikacij. Namenska raba prostora na površinah z oznako (E) v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot območje stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba prostora pa kot območje energetske infrastrukture, ki je namenjena za izvajanje dejavnosti gospodarskih javnih služb s področja energije.

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi objekte za dopustne dejavnosti ter gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 1, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2.

(4) Dopustne dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, so dejavnosti proizvodnje energije in oskrba z električno energijo, plinom in paro ter dejavnosti telekomunikacij.

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri gradnji objektov na drugih posebnih območjih, v EUP navedenih v prvem odstavku tega člena, je:

1. dopusten faktor zazidanosti je do vrednosti 0,6 (velja za pozidanost parcele z inženirskimi objekti in spremljajočimi objekti),
2. dopusten faktor izrabe parcele je do vrednosti 1,0 (velja le za spremljajoče objekte, ki so stavbe).

(6) Po tipologiji zazidave objektov so dopustni naslednji objekti:

1. gradbeno inženirski objekti, ki so namenjeni dejavnostim v območju,
2. objekti za spremljajoče dejavnosti,
3. enostavni in nezahtevni objekti za potrebe dejavnosti, ki so navedeni v Prilogi 2,
4. ureditve ostalih površin.

(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 določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

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

1. merila in pogoje, ki izhajajo iz tehničnih predpisov za posamezne vrste objektov in stavb ter drugih ureditev,
2. pri umeščanju, oblikovanju in povezavi z ostalimi sistemi v prostoru je potrebno upoštevati urbanistične, arhitekturne in krajinske značilnosti širšega območja,
3. objekti na isti gradbeni parceli ali v območju enotne rabe površin komunikacijske in energetske infrastrukture morajo biti oblikovalsko usklajeni, razen v primerih, ko je načrtovana gradnja prepoznavnih tipskih objektov za posamezno dejavnost, ki je poenotena v širšem prostoru.

### **115. člen**

#### **(območja okoljske infrastrukture O)**

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja okoljske infrastrukture, občina ureja naslednje EUP in dele EUP v naseljih in v odprtem prostoru:

1. površine okoljske infrastrukture z namensko rabo O v EUP ali delih EUP: BT34, JE14, JE15, JE16, LV18 v mestu Ptuj,
2. površine okoljske infrastrukture z namensko rabo O v EUP ali delih EUP: GA01, OP01, OP05, OP08 izven mesta Ptuj.

(2) Namenska raba prostora na površinah z oznako (O) v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot območje stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba prostora pa kot območje okoljske infrastrukture, ki je namenjena za izvajanje dejavnosti gospodarskih javnih služb s področja oskrbe z vodo, čiščenja odpadnih voda ter ravnanja z odpadki.

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi objekte za dopustne dejavnosti ter gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni Prilogi 1, ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2.

(4) Dopustne dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, so dejavnosti oskrba z vodo, ravnanje z odpadnimi vodami, odpadki, saniranje okolja in spremljajoče dejavnosti.

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri gradnji objektov na drugih posebnih območjih, v EUP navedenih v prvem odstavku tega člena, je:

1. dopusten faktor zazidanosti je do vrednosti 0,6 (velja za pozidanost parcele z inženirskimi objekti in spremljajočimi objekti),
2. dopusten faktor izrabe parcele je do vrednosti 1,0 (velja le za spremljajoče objekte, ki so stavbe).

(6) Po tipologiji zazidave objektov so dopustni naslednji objekti:

1. cevovodi in ostali potrebni vodi,
2. črpališča, prečrpališča, vodohrani, čistilne naprave,
3. odlagališča odpadkov, centri za ločeno zbiranje odpadkov, objekti za sortiranje odpadkov, kompostarne in druge spremljajoče dejavnosti,
4. drugi gradbeno inženirski objekti in stavbe, če so namenjeni/-e dejavnostim v območju ali preko njih potekajo povezovalna, prenosna in oskrbna omrežja.

(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 določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

(8) Pri poseganju v prostor v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je potrebno upoštevati naslednje

dodatne pogoje in merila za velikost in oblikovanje objektov:

1. merila in pogoje, ki izhajajo iz tehničnih predpisov za posamezne vrste objektov in stavb ter drugih ureditev,
2. pri umeščanju, oblikovanju in povezavi z ostalimi sistemi v prostoru je potrebno upoštevati urbanistične, arhitekturne in krajinske značilnosti širšega območja,
3. objekti na isti gradbeni parceli ali v območju enotne rabe površin okoljske infrastrukture morajo biti oblikovalsko usklajeni razen v primerih, ko je načrtovana gradnja prepoznavnih tipskih objektov za posamezno dejavnost, ki je poenotena v širšem prostoru (npr. male čistilne naprave, zbirni centri za odpadke).

(9) Pri gradnji večjih odprtih ali delno odprtih sistemov čiščenja odpadnih voda je potrebno smiselno upoštevati pogoje, ki so določeni v poglavju o gradnji objektov za intenzivno vzgojo živali. Pri vkopanih sistemih pa pogoje glede prevoza in izpustov v zrak preko odzračevalnih sistemov.

### **116. člen** **(površine razpršene poselitve A)**

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za avtohtono razpršeno poselitve, občina ureja naslednje dele EUP: v odprtem prostoru JE30, PA15, KI04, KI09, KV03, OP01, OP02, OP03, OP04, OP05, OP06, OP08, OP09, OP10, OP11, OP12, OP13, OP14, OP15, OP16, OP17, OP20, OP23, OP25, OP26.

(2) Namenska raba prostora na površinah z oznako A je opredeljena kot stavbno zemljišče, podrobnejša namenska raba prostora pa je opredeljena kot površine razpršene poselitve. Površine z oznako A so površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja).

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi stanovanjske, 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 dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, so dejavnosti kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanjem ter z njima združljive spremljajoče dejavnosti, ki služijo namenu kmetijske, gozdarske in turistične dejavnosti, opravljanju lokalnih gospodarskih javnih služb, splošni rabi, izvajanju ukrepov varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, dejavnosti športa in rekreacije v naravnem okolju, rabi in izkoriščanju naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Za izvajanje spremljajočih dopustnih dejavnosti je dopustna površina prostorov za dejavnost do 120 m<sup>2</sup> (za dopolnilne dejavnosti na kmetiji je ta površina dopustno večja, če ni omejena s predpisi o izvajanju dopolnilnih dejavnosti na kmetiji), če so izpolnjeni naslednji pogoji:

1. velikost gradbene parcele mora zagotavljati potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta – stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev,
2. neposredna navezanost na javno cestno omrežje,
3. nova dejavnost ne sme poslabšati kakovosti bivanja in bivalnega okolja (povečana stopnja hrupa in drugih emisij ni dopustna glede na obstoječe obremenitve, ni dopustna).

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri gradnji na površinah razpršene poselitve A):

1. pri kmetijah v strnjeni razpršeni poselitvi je priporočljivi faktor zazidanosti 0,2; v območjih kmetij z obstoječo večjo zazidanostjo in v območjih vinogradniških objektov je faktor zazidanosti dopustno povečati na največ 0,8, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem, faktor izrabe pa 0,4 z možnostjo povečave do vrednosti 1,2 v odvisnosti od povečanja faktorja zazidanosti,
2. pri stanovanjskih in drugih objektih v strnjeni razpršeni poselitvi je priporočljivi faktor zazidanosti 0,4, ki ga je dopustno povečati na največ 0,6, če je možno zadostiti pogojem o odmikih, legi in drugim pogojem, faktor izrabe pa 0,8 z možnostjo povečanja na 1,6 v odvisnosti od povečanja faktorja zazidanosti,
3. pri samotnih kmetijah in drugih samotno stoječih objektih je faktor zazidanosti in faktor izrabe potrebno upoštevati le v primeru vpliva na zemljišča sosednjih lastnikov.

(6) Po tipologiji zazidave objektov so dopustni prostostoječi objekti, razviti tlorisi, objekti v nizu (kot objekti iztegnjenega doma v ravninskih naseljih), po tipologiji namembnosti in oblikovanja pa objekti tipa S1, S2 (le že obstoječe), S8, N1, kmetijski N3, N5 (predvsem objekti namenjeni dopolnilnim dejavnostim na kmetijah), N7, N8, N2 (na primer gasilski (vaški) dom, kapela). V območjih z vinogradi so dovoljene tudi stavbe tipa N9, pod pogojem, da ima investitor v lasti najmanj 300 m<sup>2</sup> površine vinograda ali sadovnjaka v neposredni bližini gradbene parcele. Dopustni so pomožni objekti ter nezahtevni in enostavni objekti iz Priloge 2.

(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 določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.



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

(9) Posebnosti in dodatni pogoji:

1. pri načrtovanju posegov v prostor je potrebno upoštevati:

a. načela vzdržne (trajnostne) rabe naravnih virov,

b. energetske varčno gradnjo in uporabo obnovljivih virov energije z izjemo vetrne energije,

c. gospodarno ravnanje z vodo z načrtovanjem objektov za zbiranje in uporabo padavinske vode,

d. kompostiranje biološko razgradljivih odpadkov za potrebe gospodinjstev ob pogoju, da se s tem ne poslabšajo bivalne razmere na območju,

2. na območju kmetije je dopustno zgraditi stanovanjsko stavbo, namenjeno menjavi generacij (za naslednika kmetije).

3. pri objektih obstoječih dejavnosti v razpršeni poselitvi je dopustna rekonstrukcija objekta in povečanje objekta, če je to pogoj za tehnično ali tehnološko posodobitev obstoječe dejavnosti.

## 117. člen

### (površine za gradnjo vinogradniških objektov Av)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za površine namenjene gradnji vinogradniških objektov občina ureja naslednje dele EUP: v odprtem prostoru OP01, OP02, OP03, OP08.

(2) Namenska raba prostora na površinah z oznako Av je opredeljena kot stavbno zemljišče, podrobnejša namenska raba prostora pa je opredeljena kot površine razpršene poselitve. Površine z oznako A so površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, nizke gostote pozidave, s pojavi samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij ter drugih oblik strnjenih manjših naselij (manjša gručasta naselja). Površine z oznako Av so površine razpršene poselitve z avtohtonim poselitvenim vzorcem v krajini, ki so namenjene gradnji vinogradniških objektov (z ali brez dopolnilnih bivalnih prostorov za občasno bivanje) za potrebe obdelave vinogradov, sadovnjakov ali drugih nasadov.

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi nestanovanjske objekte za potrebe dopustnih dejavnosti 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 dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, so dejavnosti kmetijstva, vinogradništva in vinarstvo ter sadjarstvo, občasno bivanje, gostinsko-turistična dejavnost, povezana z vinogradništvom in sadjarstvom (točenje vina, prodaja sadja in vina, izdajanje sob), kulturne in javne dejavnosti (organiziranje prireditev).

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri gradnji na površinah Av:

1. pri strnjeni razpršeni poselitvi je priporočljivi faktor zazidanosti 0,4, faktor izrabe parcele pa največ 0,8,

2. pri samotnih vinogradniških objektih in drugih samotno stoječih objektih je faktor zazidanosti in faktor izrabe potrebno upoštevati le v primeru vpliva na zemljišča sosednjih lastnikov.

(6) Po tipologiji zazidave objektov so dopustni prostostoječi vinogradniški objekti brez ali s pomožnimi prostori za občasno bivanje kot so vinske kleti, zidanice ter ostali spremljajoči objekti za opisane dejavnosti. Pomožnih prostorov za občasno bivanje ni potrebno graditi v skladu s tehničnimi zahtevami za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj.

(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 določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

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

(9) Posebnosti in dodatni pogoji:

1. za potrebe spremljajočih dopustnih dejavnosti je dopustna gradnja oziroma sprememba namembnosti enega objekta iste vrste na posestnem kosu lastnika,

2. sprememba namembnosti obstoječih objektov za potrebe dopustnih dejavnosti je dopustna, če so izpolnjeni pogoji glede dostopnosti, parkiranja in infrastrukturne opremljenosti, zaradi katere se ne spremeni velikost in zunanji videz objekta ter bistveno ne povečujejo vplivi na okolico,

3. sprememba namembnosti v stanovanjski objekt za občasno ali stalno bivanja je dopustna le v primeru, da je vinogradniški objekt del avtohtone poselitve s primerno površino kmetijskih zemljišč za izvajanje dopolnilne kmetijske dejavnosti (30 arov) ali del zaselka z obstoječimi kmetijami in bivanjem, hkrati pa obstoječa omrežja GJI zagotavljajo dovolj zmogljive priključke za potrebe stalnega ali občasnega bivanja, je urejeno ravnanje s povečanimi izpusti v okolje (lastna čistilna naprava, nepretočna greznica ali priključek na kanalizacijsko omrežje) ter mimo objekta poteka javno cestno omrežje z urejenim vzdrževanjem (tudi zimsko pluzenje), kar z ustreznimi

dokumenti potrdijo upravljavci omrežij v postopku pridobivanja dokumentacije za spremembo namembnosti objekta, kot dodatne pogoje je potrebno upoštevati pogoje iz prejšnje točke tega odstavka in splošne pogoje o namembnosti objektov.

### **118. člen** **(območja kmetijskih zemljišč K1, K2)**

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za kmetijska zemljišča, občina ureja naslednje EUP in dele EUP: BT20, BT21, BT36, BT37, BT38, BT39, JE12, JE18, JE23, JE28, JE29, JE30, PA15, PC01, SP08, OP01, OP02, OP03, OP04, OP05, OP06, OP07, OP08, OP09, OP10, OP11, OP12, OP13, OP14, OP15, OP16, OP17, OP18, OP19, OP20, OP21, OP22, OP23, OP24, OP25, OP26, OP27, OP28, OP29.

(2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot kmetijska zemljišča (K), podrobnejša namenska raba prostora na območjih kmetijskih zemljišč pa kot površine najboljših kmetijskih zemljišč (K1) oziroma kot površine drugih kmetijskih zemljišč (K2).

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi nestanovanjske objekte in gradbeno inženirske objekte, če so opredeljeni v Prilogi 1, nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2 ter izvajati naslednje ureditve:

1. agrarne operacije, skladno s predpisi o kmetijskih zemljiščih. in vodne zadrževalnike za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč,
2. omrežja naslednje gospodarske javne infrastrukture: cevovodi za pitno vodo, odpadno vodo, tehnološko vodo, cevovodi za toplo vodo, paro, stisnjen zrak, elektroenergetski vodi, komunikacijski vodi, plinovodi, naftovodi; za vso predhodno navedeno GJI v tej točki je na območju kmetijskih zemljišč dopustno izvajati pripadajoče objekte omrežja GJI ter priključke na omrežja GJI,
3. rekonstrukcije lokalnih cest in javnih poti,
4. posege začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z oporami za mreže proti toči,
5. premični čebelnjak, pomožna kmetijsko-gozdarska oprema (npr. brajda, klopotec, koli in količki za žično oporo, opora za mrežo proti ptičem, obora, ograja s pašo živine ograja in opora za trajne nasade), poljska pot, premični tunel in nadkritje za vzgojo rastlin, zaščitna mreža za vzgojo rastlin, lovska preža,
6. smučišče, vključno z začasno postavljenimi montažnimi vlečnicami,
7. objekt za rejo živali, ki se jih po prenehanju uporabe odstrani, po odstranitvi objekta je potrebno vzpostaviti prvotno stanje na zemljišču, na katerem je bil zgrajen

(4) Dopustna dejavnost v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je kmetijstvo in spremljajoče dejavnosti, ki se izvajajo na površinah zajetih v pretežno rabo prostora.

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri gradnji na kmetijskih površinah ni določen.

(6) Če v nadaljevanju tega odloka ni navedeno drugače, je na kmetijskih zemljiščih:

1. v nadaljevanju stavbnih zemljišč kmetije ali kmetijskega gospodarstva, dopustna postavitev pomožnih kmetijsko gozdarskih objektov za potrebe kmetije, ki so značilni za kulturno krajino ali izhajajo iz tehnoloških posodobitev kmetije (kozolci niso značilni za kulturno krajino in niso dopustni),
2. v odprtem prostoru oziroma EUP, v katerih je dopustna gradnja vinogradniških objektov (EUP OP01, OP02, OP03, OP08), dopustna tudi gradnja pomožnih kmetijsko gozdarskih objektov za potrebe obdelovanja kmetijskih zemljišč, pod pogojem, da se takšni objekti gradijo po obstoječem prostorskem vzorcu (slemenske zapolnitve, objekti na vrhu obdelave ali na robu posestnega kosa z upoštevanjem arhitektonskih značilnosti krajinskega tipa arhitekture,
3. v odprtem prostoru gričevnatega in dolinskega sveta izven vinogradniških območij (EUP OP01, OP08 in obmestnem prostoru (EUP OP02, OP03, OP04, OP05)) s trajnimi nasadi ali večjimi vrtičkarskimi in drugimi obdelovalnimi površinami je gradnja pomožnih kmetijsko gozdarskih objektov dopustna ob enakih zahtevanih površinah, kot so določene za gradnjo vinogradniških objektov (30 arov trajnih nasadov na K1 in 5 arov trajnih nasadov na K2), pri oblikovanju in postavitvi objektov pa je potrebno upoštevati splošne pogoje o oblikovanju objektov, velikost pa je opredeljena z določitvijo velikosti NO in EO objektov. Objekti, ki niso postavljeni v bližini obstoječe poselitve, morajo biti postavljeni na vidno neizpostavljenih mestih ali zakriti z višjo vegetacijo,
4. v primestnem odprtem prostoru (EUP OP02, OP03, OP04, OP05) je dopustna gradnja začasnih kmetijskih objektov za shranjevanje orodja do tlorisne površine do največ 10 m<sup>2</sup>, pod pogoji, ki veljajo za vrtičkarske površine (najmanj 500 m<sup>2</sup>) in katere je potrebno po prenehanju obdelave odstraniti, zemljišče pa vrniti v prejšnje stanje, objekti morajo biti zgrajeni v skladu z obstoječim prostorskim vzorcem odprtega prostora in ostalimi pogoji o oblikovanju in legi objektov, ki so določeni za ostale objekte (dopustni tudi tipskičasni objekti v leseni izvedbi),
5. Na površinah ravninskega dela občine (EUP OP06, OP07, OP09, OP10, OP11, OP12, OP13, OP14, OP15, OP16, OP17, OP18, OP19, OP20, OP21, OP22, OP23, OP24, OP25, OP26, OP27, OP28) in na kmetijskih površinah, ki so opredeljene kot dolgoročne širitve mesta, gradnja NO in EO kmetijsko gozdarskih objektov ni dopustna zaradi

ohranjanja krajinskega tipa kulturne krajine (razen v bližini kmetijskih gospodarstev za potrebe tega gospodarstva).

(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 določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

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

(9) Posebnosti in dodatni pogoji:

1. pri vodnem zajetju, vrtini oziroma vodnjaku za namakanje kmetijskih zemljišč mora biti v skladu s predpisi, ki urejajo upravljanje z vodami, pridobljeno vodno soglasje,
2. pomožne kmetijsko gozdarske objekte (razen čebelnjakov) na kmetijskih zemljiščih je dopustno postaviti v neposredno bližino objektov na kmetijskem gospodarstvu oziroma ob grajeno tkivo naselja, v primerih, ko na območju stavbnih zemljišč kmetije, zaradi premajhne razpoložljive površine stavbnih zemljišč, takšnega objekta ni mogoče zgraditi na stavbnem zemljišču,
3. čebelnjake je dopustno postaviti na zemljiščih, ki so s pašnim redom določena za stalne naseljene čebelnjake in stajišča za začasne dovoze čebel na pašo. Lokacije čebelnjakov v pašnem redu morajo biti določene tako, da območje preleta čebel iz panjev ne bo posegalo na poselitveno območje. Postavitev je možna le pod pogojem, da se predhodno pridobi pozitivno mnenje čebelarke svetovalne službe, iz katerega izhaja, da je zemljišče, na katerem naj bi stal takšen čebelnjak, v skladu s predpisi, ki urejajo čebelarstvo, da je zemljišče vključeno v kataster čebelje paše in čebelarški pašni red in je investitor vpisan v priznano rejsko organizacijo za kranjsko čabelo,
4. gradnja dopustnih nadzemnih in podzemnih objektov na kmetijskih zemljiščih z globino ali višino ne sme ovirati kmetijske obdelave,
5. po izgradnji podzemnih objektov, ki nimajo vpliva na površinsko obdelavo, mora investitor na zemljišču vzpostaviti prvotno stanje prostora, pri izgradnji nadzemnih objektov pa urediti zemljišče ob njih,
6. na kmetijskih zemljiščih je, na podlagi predhodne okoljske in prostorske ter tehnološko-tehnične preveritve, dopustno raziskovanje mineralnih surovin ter izvedba ukrepov za zaščito pred škodljivim delovanjem voda pod pogojem, da investitor obdelovalcu nadomesti izpad dohodka z dogovorjeno odškodnino in po opravljeni raziskavi vzpostavi na zemljišču prvotno stanje, ki omogoča nemoteno kmetijsko rabo,
7. načrtovanje vodnogospodarskih ureditev ter ukrepe za varstvo pred škodljivim delovanjem voda je potrebno načrtovati in izvesti s sonaravnimi ureditvami na podlagi hidrološko-hidravlične analize, in dodatnimi pogoji, s katerimi bo omogočena večnamenskost novega vodnega in obvodnega prostora,
8. agrarne operacije je potrebno načrtovati in izvajati tako, da so zagotovljeni pogoji za pridelavo zdrave hrane, izboljšani pogoji obdelave kmetijskih zemljišč in upoštevane usmeritve za ohranjanje narave, kulturne dediščine, prepoznavnosti krajin, načrtovanih infrastrukturnih koridorjev in upoštevani pogoji varstva okolja kot so vodovarstvena območja, povečanje virov hrupa zaradi intenzivnejše kmetijske proizvodnje, upoštevanje vnosa dopustnih snovi v tla (gnojenje, uporaba zaščitnih sredstev v bližini naselij in podobno),
9. vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih površin so dopustni na območjih, na katerih bodo po analitičnih izračunih na podlagi vodnih bilanc, zagotovljene možnosti uporabe vode za namakanje kmetijskih zemljišč,
10. za posamezna kmetijska gospodarstva ali manjša območja je dopustna ureditev manjših lastnih ali skupnih zbiralnikov za namakanje na kmetijskih zemljiščih,
11. pri izvajanju agrarnih operacij ni dopustno odstranjevanje pasov vegetacije na mejah, drevoredov, posameznih dreves in dreves skupin, delov neokrnjene krajine, obraščeni strug potokov in reguliranih vodotokov, živih mej in podobnih skupin grmovne in drevesne vegetacije. Če je njihova odstranitev zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev nujna izvedbe agrarne operacije nujna, jih mora investitor po izvedbi operacije nadomestiti z ustrežno nadomestno ureditvijo.

(10) Obstoječe objekte V EUP OP01, na parcelah 274/8 in 274/7 k. o. Krčevina pri Vurberku, je dopustno varovati le z individualnimi ukrepi zaščite pred poplavami (protipoplavni paneli ali podobno). Poseganje v strugo ali na obrežje vodotoka zaradi ureditve protipoplavnih ukrepov ni dopustno, enako ne gradnja dodatnih objektov na delih teh parcel, ki so v območju poplavne ogroženosti.

### **119. člen (gozdna zemljišča G)**

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za gozdna zemljišča, občina ureja naslednje EUP in dele EUP: JE29, LV18, PA10, PA13, PA15, OP01, OP02, OP03, OP04, OP05, OP06, OP07, OP08, OP09, OP10, OP11, OP14, OP15, OP16, OP24, OP25, OP26, DR01.

(2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot gozd (G).

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi nestanovanjske objekte in gradbeno

inženirske objekte, če so opredeljeni v Prilogi 1, ter nezahtevne in enostavne objekte določene v Prilogi 2 ter izvajati naslednje ureditve, ki niso gradnja:

1. gozdarske prostorsko ureditvene operacije, skladno s predpisi o gozdovih,
2. sanacije površinskih kopov in cestnih usekov ter nasipov,
3. vzpostavitev kmetijskih zemljišč po soglasju pristojne gozdarske službe,
4. dopustne so raziskave mineralnih surovin pod pogojem, da raziskave trajno ne spreminjajo ali poškodujejo naravnega stanja na površini in v podtalju ter da se po raziskavah na zemljiščih vzpostavi prvotno stanje.

(4) Dopustna dejavnost v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je gozdarstvo in spremljajoče dejavnosti, ki se izvajajo na površinah zajetih v pretežno rabo prostora. Na zemljiščih gozdne namenske rabe, ki so glede na evidenco dejanske rabe kmetijska zemljišča, je dopustna kmetijska dejavnost.

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri gradnji na gozdnih zemljiščih ni določen.

(6) Če v nadaljevanju tega odloka ni navedeno drugače, je na gozdnih zemljiščih, ki se nahajajo v nadaljevanju stavbnih zemljišč kmetije, dopustna postavitve pomožnih gozdarskih objektov za potrebe kmetije, ki so značilni za kulturno krajino ali izhajajo iz tehnoloških posodobitev kmetije.

(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 določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

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

(9) Posebnosti in dodatni pogoji pri poseganju v gozd ali v bližino gozdnega roba:

1. stavbe je dopustno postaviti v razdalji 25 m od gozdnega roba,
2. ostale objekte in ureditve, ki niso stavbe in nimajo zahtevanega odmika od visoke vegetacije, je dopustno postaviti 1 m od gozdnega roba,
3. objekti na kmetijskih zemljiščih morajo biti locirani 4 m od gozdnega roba,
4. čebelnjake je dopustno postaviti, če gre za postavitve premičnih čebelnjakov z razločljivimi panji ali ureditev stojišč stalnih naseljenih čebelnjakov in stojišč začasne dovoze čebel na pašo in sicer na zemljiščih, ki so s pašnim redom določena za stalne naseljene čebelnjake ali kot stojišča za občasne dovoze čebel na pašo. Lokacije čebelnjakov morajo biti določene tako, da območje preleta čebel iz panjev ne bo posegalo na poselitveno območje. Postavitev je možna le pod pogojem, da se predhodno pridobi pozitivno mnenje čebelarke svetovalne službe, iz katerega izhaja, da je zemljišče, na katerem naj bi stal takšen čebelnjak, v skladu s predpisi, ki urejajo čebelarstvo, da je zemljišče vključeno v kataster čebelje paše in čebelarški pašni red in da je investitor vpisan v priznano rejsko organizacijo za kranjsko čebelo,
5. načrtovanje in gradnja gozdnih vlak je dopustna, če je opredeljena v gozdnogospodarskem načrtu,
6. gradnja gozdnih cest prednostno namenjenih gospodarjenju z gozdovi in njihovo vzdrževanje je dopustna, če je opredeljena z gozdnogospodarskim načrtom, (v območjih kulturne dediščine je potrebno izdelati variante tras in jih uskladiti s pristojnim organom za varstvo kulturne dediščine),
7. posege in ureditve na drugih stavbnih in vodnih zemljiščih, ki mejijo na območje gozdov, je potrebno posege in ureditve načrtovati tako, da ne poškodujejo obstoječega gozdnega roba.

## **120. člen (vodna zemljišča V)**

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za vodna zemljišča, občina ureja naslednje EUP in dele EUP v naseljih in odprtem prostoru: BT02, BT13, BT14, BT18, BT30, BT38, CE19, CE21, CE27, CE28, CE30, JE03, JE04, JE05, JE24, LV13, PA04, PA11, PA19, RO02, RO03, RO09, RO18, PT01, PT03, GA01, KI10, KV02, KV07, PO04, PO05, OP01, OP02, OP06, OP07, OP09, OP11, OP12, OP13, OP16, OP17, OP18, OP24, OP25 in DR01.

(2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot vodno zemljišče površinske vode (V), podrobnejša namenska raba pa kot površine celinskih vod (VC) in območja vodne infrastrukture (VI).

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi nestanovanjske objekte in gradbeno inženirske objekte, če so opredeljeni v Prilogi 1, nezahtevne in enostavne objekte določene v Prilogi 2 ter izvajati naslednje ureditve, ki niso gradnja in so skladni s predpisi o vodah in usklajeni s pristojnimi organi za varstvo voda ter namenjeni osnovni ali dopustnim spremljajočim dejavnostim na vodnih površinah:

1. gradbeno inženirski objekti namenjeni dejavnostim v območju,
2. enostavni in nezahtevni objekti namenjeni osnovnim ali spremljajočim dejavnostim na vodnih površini. pregrade in jezovi, plovne poti,
3. objekti, potrebni za rabo voda, prenosni vodovodi, objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode
4. objekti, namenjeni varstvu voda pred onesnaženjem, cevovodi za odpadno vodo,
5. objekti za vodne športe na prostem, ureditve dostopov do vode, privezov in pristanov za čolne ter drč za

spuščanje čolnov na obstoječih jezovih,

6. objekti za zagotovitev varnosti plovbe in zagotovitev varstva pred utopitvami v naravnih kopališčih,

7. objekti, namenjeni obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije,

8. ureditve manjših zajemališč požarne vode.

(4) Dopustne dejavnost v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, so dejavnosti, vezane na rabo in varstvo površinskih voda, varstvo okolja, ohranjanje narave, ribištvo, vodni promet, oddih in preživljanje prostega časa ter dejavnosti, ki niso v neskladju s predpisi o vodah.

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri gradnji na vodnih zemljiščih ni določen.

(6) Ostale dopustne ureditve in posegi:

1. ukrepi za izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda, vključno z ukrepi za ohranjanje narave in ukrepi za oživljanje reguliranih vodotokov,

2. vzdrževalna dela in prenova obstoječih objektov in naprav na vodnem ali priobalnem zemljišču, ki ne spreminja ali le delno spreminja namembnost objekta tako, da sprememba ne bo poslabšala hidravličnih in hidroloških lastnosti vode,

3. premostitve voda in gradnje na vodnem ter priobalnem zemljišču je potrebno načrtovati tako, da bo zagotovljena poplavna varnost, in ne poslabšujejo hidravlične in hidrološke lastnosti vodotoka,

4. obratovanje obstoječih in načrtovanje novih objektov za gospodarsko rabo vode (male hidroelektrarne - mHE, mlini, ribogojnice ob vodotokih) mora upoštevati in izpolnjevati pogoje, ki so določeni v predpisih o vodah.

(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 izvedbe pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostale omejitve, ki so določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

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

(9) Posebnosti in dodatni pogoji pri poseganju na vodna in priobalna zemljišča:

1. izkop in izkoriščanje proda in peska, utrjevanje brežin z gradnjo opornih zidov, utrjevanje dostopnih ramp in posegi, ki onemogočajo dostop do vodotokov, so dopustni le v primeru, ko so usklajeni s pristojnimi organi za varstvo voda in ohranjanja narave,

2. pri načrtovanju in izvajanju ureditev ter gradenj na priobalnem zemljišču, vključno z izvedbo ukrepov za varovanje brežin pred erozijo, je potrebno prednostno zagotavljati sonaravne ureditve z ohranjanjem obstoječe vegetacije (uporaba lesa, vejnatega pletiva, lesenih pragov...),

3. prekrivanje vodotokov ali preusmeritev v podzemni cevni pretok ni dopustno, razen v primerih ureditve dostopov ali dovozov preko vodotoka in premostitev zaradi gospodarske javne infrastrukture, zlasti prometne,

4. gradnja mostov in cest na območju vodotokov mora biti taka, da ne posega v pretočni profil, zagotovljena pa mora biti varnost objektov pred visokimi vodami z minimalno varnostno višino,

5. na vodni infrastrukturi so v skladu s pogoji upravljavca dopustne:

a. dejavnosti in posegi, ki služijo namenu, za katerega je bila zgrajena ali opredeljena posamezna vrsta vodne infrastrukture,

b. drugim sprejemljivim dejavnostim, pod pogojem, da ne poslabšujejo hidrološkega in hidravličnega stanja voda.

## 121. člen

### (Podrobnejši PIP za objekte razpršene gradnje)

(1) Na objektih, zgrajenih na podlagi dovoljenj s področja graditve objektov, ki so v grafičnem delu OPN prikazani kot razpršena gradnja na namenski rabi K1, K2 in G (le kot stavbišče oziroma fundus objekta skladno z evidenco stanja v prostoru), je dopustna:

1. izvedba vzdrževalnih del ter rekonstrukcije,

2. dozidave (do 20 %) ali nadzidave, če gre za izboljšanje bivalnega standarda v teh objektih, ne pa za dodajanje novih stanovanjskih enot ali prostorov za opravljanje novih dejavnosti,

3. gradnja drugih manj zahtevnih nestanovanjskih objektov za lastne potrebe ali drugih objektov, če je drugačna namenska raba osnovnega objekta,

4. postavitev ograj,

5. sprememba namembnosti objekta,

6. odstranitev objekta,

7. izjemoma gradnja nadomestnega objekta na stavbišču poprej odstranjenega objekta, novi objekt sme po velikosti presegati odstranjeni objekt do 20 % BTP, ob upoštevanju pogojev iz PRS.

(2) Gradnje iz prvega odstavka tega člena so dopustne le na tisti površini, ki je v izdanih dovoljenjih s področja graditve objektov opredeljena kot funkcionalno zemljišče in sicer samo kot enkratni poseg na posamičnih obstoječih objektih razpršene gradnje. Objekta, ki je bil zgrajen na mestu poprej odstranjenega objekta, ni dopustno dozidati in nadzidati oziroma povečati BTP z rekonstrukcijo.

(3) Za v prvem odstavku naštetih dopustne gradnje se smiselno uporabljajo PIP glede na namen objekta, ki je določen z upravnim dovoljenjem oziroma namen, določen v uradnih evidencah.

(4) Enaki pogoji veljajo tudi za objekte zgrajene na podlagi dovoljenj, ki niso vrisani v evidencah.

(5) Pri objektih, kjer funkcionalno zemljišče ni določeno v dovoljenju za poseganje v prostor, je potrebno upoštevati splošne pogoje o opredelitvi funkcionalnega zemljišča v predpisih o gradnji objektov ali funkcionalno zemljišče določiti v predpisanem postopku.

### **3.3.1 Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji in merila po EUP**

#### **122. člen**

##### **(EUP, ki se urejajo z drugimi prostorskimi akti)**

(1) Z veljavnimi občinskimi prostorskimi akti občina ureja naslednje EUP: BT04, BT22, JE07, JE20, JE21, LV06, LV09, LV10, LV11, PA05, PA12, PA18, RO12, RO19, PT02 v mestu Ptuj in SP06 v Spuhlji - Gajke.

(2) Z veljavnimi medobčinskimi prostorskimi akti občina ureja naslednje EUP: DR02, DR03, DR04 in DR05.

(3) Z veljavnimi državnimi prostorskimi akti se urejajo naslednje EUP: PT06, PT07, PT09, PT10 in PT11.

### **3.4 PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI ZA OBMOČJA, ZA KATERA JE PREDVIDENA IZDELAVA OPPN**

#### **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 dopustnačasna 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 izboljššanju 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 toobmočje 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.

#### **124. člen**

##### **(strokovne rešitve prostorskih ureditev in urbanistični, arhitekturni ali krajinski natečaj)**

(1) Idejne urbanistične, arhitektonske in krajinske rešitve pomembnejših prostorskih ureditev z javno funkcijo, za kompleksne prostorske ureditve, za prostorske ureditve v vplivnem območju prostorskih dominant ali za prostorske ureditve, ki so nove prostorske dominante za območje predvidenih OPPN, je potrebno pridobiti z javnim natečajem ali vabljenim natečajem, po postopku, ki je predpisan za izvedbo javnega ali vabljenega natečaja.

(2) Občina pripravi gradivo in vodi postopek za izvedbo javnega ali vabljenega natečaja za objekte in rešitve z javno funkcijo ter vodi postopek za izvedbo javnega ali vabljenega natečaja za objekte zasebnih investorjev.

#### **125. člen**

##### **(dodatni pogoji in merila za poseganje v prostor in merila za pripravo OPPN)**

(1) Dodatni pogoji in merila za poseganje v prostor oziroma pripravo OPPN po EUP določajo izhodišča, ki jih morata pripravljavec in investitor upoštevati v postopku priprave in sprejemanja OPPN, navedena pa so v nadaljevanju tega odloka.

#### **126. člen**

##### **(dopustni posegi pred izdelavo OPPN)**

(1) Na območjih, ki se urejajo z veljavnim OPPN, so dopustni postopki spreminjanja in urejanja mej zemljiških parcel, ki so skladni z določili veljavnega OPPN.

(2) Na območjih, ki se urejajo s predvidenim OPPN, so do uveljavitve dopustne nove izmere, obodne parcelacije in geodetski postopki za urejanje obstoječih in načrtovanih objektov in naprav GJI.

(3) Na območjih, za katera ta odlok do uveljavitve predvidenega OPPN dopušča gradnje objektov, so dopustni geodetski postopki zaradi določanja gradbene parcele in pridobitve uporabnega dovoljenja. Dopustne so tudi obodne parcelacije po meji EUP, v kateri so dopustne gradnje do uveljavitve OPPN, določene s tem odlokom.

(4) Na območjih, na katerih je skladno s tem odlokom predvidena izdelava OPPN, je pred njegovo uveljavitvijo na obstoječih parcelah dopustno:

1. redna in investicijska vzdrževalna dela na obstoječih objektih,
2. rekonstrukcije, dozidave obstoječih objektov, razen stavb, ki so na območjih namenske rabe PC,
3. gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za lastne potrebe na obstoječih gradbenih parcelah, v skladu z namensko rabo obstoječih objektov, postavitve začasnih objektov in ograj,
4. odstranitve obstoječih objektov (če so to objekti, ki so varovani s predpisi s področja kulturne dediščine, je treba pridobiti soglasje organov, pristojnih za varstvo kulturne dediščine),
5. gradnje, rekonstrukcije, vzdrževanje in odstranitve GJI ter drugih omrežij in objektov v javni rabi, ki niso v nasprotju z načrtovanimi gradnjami v OPPN,
6. gradnja objektov in naprav za potrebe obrambe in zaščite ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
7. gradnja avtobusnega postajališča s potrebnimi ureditvami,
8. ureditev parkirnih površin (začasna ureditev do sprejetja OPPN),
9. ureditev pločnika, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov,
10. ureditev dostopov za funkcionalno ovirane osebe (tudi gradnja zunanjih dvigal ob ali na obstoječih objektih),
11. urejanje parkovnih in odprtih bivalnih površin, drevoredi, površine za pešce, otroška igrišča ipd.,
12. vodnogospodarske ureditve,
13. postavitve naprav za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov),
14. Izvedba tematskih raziskav za namen določitve varstvenih režimov in evidentiranja stanja,
15. v območjih naselbinske kulturne dediščine SMJ je poseganje v posamezen objekt kulturne dediščine in v objekte, ki niso zavarovani kot objekti kulturne dediščine, dopustno pod pogoji in smernicami pristojnega organa za varovanje kulturne dediščine, če ti posegi niso v nasprotju s celostno ureditvijo posamezne EUP starega mestnega jedra, kar ugotovijo soglasodajalci ob izdaji pogojev in smernic.

#### **127. člen**

##### **(usmeritve za gradnjo stanovanj)**

(1) Za območja novih stanovanj je treba zagotoviti objekte predpisanih zmogljivosti družbene infrastrukture za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje in športne dejavnosti.

(2) V strokovnih podlagah za OPPN, ki vključuje stanovanjske stavbe, je treba izdelati preveritev obstoječih zmogljivosti obstoječih vrtcev, osnovnih šol in osnovnega zdravstva znotraj pripadajočih okolišev. Če pristojni organ občine za predšolsko vzgojo in izobraževanje oziroma za zdravstvo in socialno varstvo ugotovi, da bodo obstoječe zmogljivosti vrtcev, osnovnih šol in osnovnega zdravstva, na katere gravitira nova stanovanjska gradnja, po izgradnji načrtovanih stanovanj neustrezne, je treba sočasno z gradnjo stanovanj zgraditi tudi nove objekte družbene infrastrukture.

(3) V novem stanovanjskem naselju z več kot 300 stanovanji je treba v primeru, da v oddaljenosti več kot 500 m ni trgovine z osnovno preskrbo, zagotoviti površine za tovrstne dejavnosti.

(4) V EUP z namensko rabo SS – enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe znaša delež stanovanj najmanj 60 % BTP, v EUP z namensko rabo SS – večstanovanjske stavbe pa najmanj 80 % BTP.

(5) V EUP z namensko rabo CU znaša delež stanovanj največ 70 % BTP v EUP, v EUP z namensko rabo CD pa delež stanovanj največ 30 % BTP.

### **128. člen** **(območja, za katera je obvezna priprava OPPN)**

(1) Kriteriji za določanje prostorskih ureditev, za katere lahko občina zahteva postopek priprave in sprejema OPPN, kljub temu, da območje ni posebej navedeno za pripravo OPPN v 41. členu tega odloka:

1. gradnja stavb z enim ali dvema stanovanjema v območju individualnih družinskih hiš, kadar gre za več kot osem stavb na sklenjenem (povezanem) območju ali sklenjeno nepozidano območje stavbnih zemljišč presega 0,8 ha površine ali kadar sklenjeno območje nepozidanih in pozidanih stavbnih zemljišč, ki se bo na novo pozidalo po predhodni odstranitvi obstoječih objektov, presega 0,8 ha površine,
2. gradnja objektov z več stanovanji in objektov za posebne oblike bivanja, kadar je zmogljivost objekta več kot 50 stanovanj oziroma 100 postelj,
3. kamp nad površino 0,5 ha,
4. površine, kjer je zaradi obstoječe stihijske pozidave potrebno zagotoviti javno cestno omrežje in urediti dostop do objektov in parcel neposredno z javnega cestnega omrežja, je potrebno urediti z novo parcelacijo za gradnjo objektov in za zagotovitev prometnih površin (novo parcelacijo je dopustno izvesti s komasacijo stavbnih zemljišč),
5. območja proizvodnih dejavnosti velikosti več kot 0,5 ha, kadar gre za novogradnje, kompleksne preureditve, nadomestne gradnje, sanacijo ali prestrukturiranje proizvodnje s spremembo tehnoloških procesov,
6. gradnja gospodarske javne infrastrukture za omrežja, daljša od 1000 m, s pripadajočimi infrastrukturnimi objekti,
7. objekti gospodarske javne infrastrukture, ki obsegajo več kot 0,5 ha ureditev,
9. prenova ali delna prenova naselja, predvsem na območjih naselji s tradicionalno tipologijo objektov in številnimi enotami zavarovane kulturne dediščine,
9. sanacije naselij,
10. izkoriščanje mineralnih surovin,
11. sanacije posledic naravnih nesreč večjega obsega, pri katerih so potrebni zahtevnejši tehnični posegi.

(2) Za območja, navedena v prejšnjem odstavku tega člena odloka, bo občina zahtevala pripravo in sprejem OPPN za prostorske ureditve v primeru, da so za te ureditve znani investitorji, ali se z njimi načrtuje ali rekonstruirata gospodarska javna infrastruktura, zagotavlja delovanja obveznih lokalnih javnih gospodarskih služb, ureja površine, namenjene javnemu dobru, ki je v javnem interesu lokalnega ali državnega pomena. Za graditev objektov, katerih dimenzije in oblikovanje ter namen bi zaradi prilagajanja posebnim zahtevam za energetska varčno gradnjo, rabo alternativnih virov energije, izvajanje in prezentacijo posebnih dejavnosti in podobno, bistveno odstopale od PIP, določenih s tem odlokom, je priporočljiva predhodna pridobitev prostorskih rešitev s pomočjo javnega ali vabljenege natečaja.

### **129. člen** **(dodatna merila in pogoji za pripravo OPPN po EUP)**

(1) V EUP BT06 Ptuj – pred Termami je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi BT in ZS potrebno upoštevati:

1. idejna zasnova umestitve posebnih dejavnosti turizma in rekreacije v Termah Ptuj mora izhajati iz dopustnih dejavnosti, ki so namenjene objektom za turistično ponudbo z nastanitvijo in spremljajočimi dejavnostmi (dograditev hotelskih zmogljivosti, širitev avtokampa z možnostjo parkiranja bivalnih vozil, širitev apartmajskega naselja, širitev in bogatitev gostinske in druge spremljajoče ponudbe), širitev ponudbe osnovne rekreacijske dejavnosti in umeščanje novih spremljajočih dejavnosti ter naravnih in grajenih danosti v EUP,
2. za dele EUP, v katerih so bile gradnja in ureditve izvedene v skladu s predhodno ali trenutno veljavnimi prostorskimi akti, izdelava OPPN ni potrebna,
3. določbe razveljavljenih aktov je potrebno uporabiti kot tehnične smernice pri poseganju v dele EUP, za katere so bili izdelani, če niso v nasprotju s potrebami načrtovanih dejavnosti,



4. izhodiščno namensko rabo, določeno v območju, ki jo je dopustno v meji in podrobnejši namenski rabi površin uskladiti s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
5. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje, ki dopolnjuje obstoječe ureditve ali jih oblikovalsko in funkcionalno nadgrajuje tako, da z nadgradnjo vidno poudarja funkcijo turistično rekreacijskega območja,
6. funkcionalno povezanost novih gradenj in ureditev v EUP z infrastrukturo obstoječe turistične ponudbe,
7. možnost funkcionalne povezanosti obstoječih dejavnosti in njihovih širitev z ostalo dodatno ponudbo izven območja EUP,
8. izboljšanje navezave na obstoječo GJI, zlasti na prometno infrastrukturo z gradnjo obvoznice na južni strani kompleksa (prestavitve lokalne povezave) in izboljšanje dostopnosti z motornimi vozili, izboljšanje povezav s starim mestnim jedrom za pešce, ureditev kolesarskih in ostalih rekreacijskih poti z navezavo na širše vplivno območje,
9. tehnične predpise za dimenzioniranje zmogljivosti, ki urejajo gradnjo turističnih in rekreacijskih objektov in spremljajočih dejavnosti,
10. varovalne in varstvene režime iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovanja pred naravnimi nesrečami,
11. zelene ureditve v 20 m nepozidanem pasu ob reki Dravi.

(2) V EUP BT08 Ptuj – Mlinska ulica je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi CU in ZP potrebno upoštevati:

1. idejna zasnova umestitve centralnih dejavnosti v EUP mora izhajati iz dopustnih dejavnosti, ki so namenjene objektom za dopolnilno ponudbo s spremljajočimi dejavnostmi k obstoječi in načrtovani turistično rekreacijski ponudbi v Termah Ptuj,
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, ki dopolnjuje obstoječe ureditve ali jih oblikovalsko in funkcionalno nadgrajuje tako, da z nadgradnjo vidno poudarja vstopno funkcijo v turistično rekreacijsko območje zdraviliškega turizma v sosednji EUP,
4. funkcionalno povezanost novih gradenj in ureditev v EUP z obstoječim turističnim območjem in njegovimi dejavnostmi na severni strani, manjšim nastajajočim središčem mesta na desnem bregu Drave in starim mestnim jedrom na levem bregu Drave,
5. možnost funkcionalne povezanosti obstoječih dejavnosti in njihovih širitev z ostalo dodatno ponudbo izven območja EUP,
6. izboljšanje navezave na obstoječo GJI, zlasti na prometno infrastrukturo (dostopnost z motornimi vozili, povečanje pretočnosti povezave z dvojnimi navezovanjem območja na ceste višjih kategorij),
7. tehnične predpise za gradnjo in dimenzioniranje zmogljivosti, ki urejajo gradnjo objektov za spremljajoče dejavnosti, dopolnilno ponudbo in bivanje,
8. varovalne in varstvene režime iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda, varovanja pred naravnimi nesrečami in kulturne dediščine.

(3) V EUP BT1 Ptuj – med Zadružnim trgom in cestnim mostom je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi CD in PC potrebno upoštevati:

1. idejna zasnova umestitve centralnih dejavnosti v EUP mora izhajati iz dopustnih dejavnosti, ki so:
  - a. namenjene objektom za dopolnilno ponudbo s spremljajočimi dejavnostmi k obstoječi ureditvi manjšega mestnega funkcionalnega središča, zlasti objektom, ki bodo zapolnjevali trikotno zasnovo Zadružnega trga in dopolnilnim objektom, ki bodo nadomestili nekdanje porušene objekte,
  - b. preureditev navezave prometnega omrežja desnega brega na Mariborsko cesto,
  - c. ureditev površin za mirujoči promet ob vstopu v staro mestno jedro čez stari cestni most in most za pešce,
  - d. ureditev povezovalnih zelenih površin na desnem bregu Drave,
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 mora:
  - a. dopolnjevati obstoječe ureditve ali jih oblikovalsko in funkcionalno nadgrajevati tako, da z nadgradnjo vidno poudarja dopolnilno funkcijo obstoječih objektov,
  - b. ohranjati značilno veduto naselja s pogledi na značilno mestno veduto z gradom (višina objektov je podrejena varovanju pogleda na staro mestno jedro in grad),
  - c. tipologijo namena, višine in oblikovanja objektov in gradiv, ki izhajajo iz obstoječih objektov,
  - d. oblikovanje zelenih površin, ki morajo izhajati iz težnje po stiku z vodnimi površinami in iz funkcije povezave zelenih površin na desnem bregu Drave (načrt mora izdelati pooblaščen strokovna organizacija ali posameznik s področja načrtovanja zelenih površin),
  - e. višina rasti dreves, enako kot objekti, ne sme zastirati značilnih pogledov na staro mesto,
4. funkcionalno povezanost novih gradenj in ureditev v EUP z obstoječim manjšim nastajajočim središčem mesta na desnem bregu Drave in dejavnostmi na levem bregu Drave,
5. izboljšanje navezave na obstoječo GJI zlasti na prometno infrastrukturo (preureditev povezave z mostom, možnost izvedbe tunelskih prehodov skozi nasip ceste),
6. tehnične predpise za gradnjo in dimenzioniranje predvidenih objektov in ureditev, ki urejajo gradnjo objektov

za spremljajoče dejavnosti, ureditev prometnih površin z možnostjo nadgradnje parkirnih površin za dodatno etažo, ureditev zelenih površin in stika z vodo in podobno,

7. povečani vplivi načrtovanih dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,

8. varovalne in varstvene režime in omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja kulturne dediščine, voda in kakovostnih prvin krajine.

(4) V EUP BT16 Ptuj – med cestnim mostom in železniško progo je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditev na namenski rabi BD in PC potrebno upoštevati:

1. izhodiščno pretežno namensko rabo BD, določeno v območju, ki jo je dopustno v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladiti s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
2. idejna zasnova umestitve posebnih dejavnosti v EUP mora izhajati iz dopustnih dejavnosti, ki so namenjene:
  - a. ureditvi površin za izvedbo sejmišč na prostem,
  - b. ureditvi površin za občasne zabaviščne dejavnosti (cirkus, ledni stadion, zabavišni park itd.),
  - c. prireditvam na prostem ali v začasnih pokritih prostorih (šotorih in drugih montažnih začasnih objektih),
  - d. drugim podobnim in spremljajočim dejavnostim,
  - e. preureditvi navezave prometnega omrežja desnega brega na Mariborsko cesto,
  - f. ureditvi površin za mirujoči promet ob vstopu v staro mestno jedro čez stari cestni most in most za pešce,
  - g. ureditvi povezovalnih zelenih površin na desnem bregu Drave,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje mora:
  - a. dopolnjevati obstoječe ureditve ali jih oblikovalsko in funkcionalno nadgrajevati tako, da z nadgradnjo vidno poudarja dopolnilno funkcijo obstoječih objektov in ureditev v sosednjih EUP,
  - b. ohranjati značilno veduto naselja s pogledi na značilno mestno veduto z gradom (višina objektov je podrejena varovanju pogleda na staro mestno jedro in grad),
  - c. tipologijo namena, višine in oblikovanja objektov in gradiv, ki izhajajo iz obstoječih objektov,
  - d. oblikovanje zelenih površin in ostalih prireditvenih površin mora izhajati iz težnje po stiku z vodnimi površinami in iz funkcije povezave zelenih površin na desnem bregu Drave (načrt ureditve zelenih površin mora izdelati pooblaščen strokovna organizacija ali posameznik s področja načrtovanja zelenih površin),
  - e. višina rasti enako kot objekti ne sme zastirati značilnih pogledov na staro mesto,
4. funkcionalno povezanost posebnih dejavnosti z mestom in primestnimi naselji,
5. izboljšanje navezave na obstoječo GJI zlasti na prometno infrastrukturo (preureditev povezave z mostom, možnost izvedbe tunelskih prehodov skozi nasip ceste),
6. tehnične predpise za gradnjo in dimenzioniranje predvidenih objektov in ureditev, ki urejajo gradnjo objektov za posebne dejavnosti, ureditev prometnih površin z možnostjo parkiranja izven območja prireditvev, ureditev zelenih površin in stika z vodo in podobno,
7. povečani vplivi načrtovanih dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
8. varovalne in varstvene režime iz omejitvev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja kulturne dediščine, voda in varovalnih pasov GJI.

(5) V EUP BT23 Ptuj – Turnišče 2 je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na pretežni namenski rabi SS potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovo umestitve mirnega stanovanjskega območja z gradnjo samostojnih eno ali dvostanovanjskih družinskih hiš z mirnimi spremljajočimi dejavnostmi kot dopolnilnimi dejavnostmi v stanovanjskih zgradbah,
2. hodiščno 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 mora izhajati iz:
  - a. tehničnih predpisov za gradnjo in dimenzioniranje predvidenih objektov in ureditev, ki urejajo stanovanjsko gradnjo in gradnjo za spremljajoče dejavnosti,
  - b. pozidave,
  - c. prometna mreža mora zagotavljati skrajšano dostopnost do prometnic višjega razreda in dostopnost za težji tovorni promet, potreben v času gradnje),
  - d. povezati je potrebno sedanje mestne lokalne ceste, ki se končujejo pred območjem nove pozidave,
  - e. že izvedeno parcelacijo je potrebno prilagoditi načrtovanemu cestnemu omrežju,
  - f. višina objektov in zasaditev mora izhajati iz višine obstoječih eno ali dvostanovanjskih stavb in ureditev v območju,
4. novo pozidavo je potrebno funkcionalno povezati z obstoječo,
5. navezava na potrebno GJI zlasti na prometno ter povečanje zmogljivosti prometnic in ostale GJI na potrebe načrtovane dejavnosti in objektov,
6. vplivi načrtovane dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
7. varovalne in varstvene režime in omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine in voda.

(6) V EUP BT29 Ptuj – površine za industrijo ob Dravi, BT30 Ptuj-perutninske farme sever in BT32 Ptuj – perutninske farme jug je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na pretežni namenski rabi IP, in manjših površinah rabe PC, E in VC potrebno upoštevati naslednje pogoje:

1. izhodiščno pretežno namensko rabo IP, določeno v območju, ki jo je dopustno v meji in podrobnejši namenski

- rabi površin, uskladiti s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
2. obstoječe dejavnosti v prostoru (delno še intenzivna vzreja živali (dolgoročna ukinitve dejavnosti) in dopolnilne dejavnosti proizvodnje in distribucije električne energije ter obstoječe objekte namenjene bivanju,
  3. idejna zasnova umestitve proizvodnih dejavnosti v EUP mora izhajati iz dopustnih dejavnosti, ki so:
    - a. namenjene graditvi objektov in izvedbi ureditev za proizvodne in storitvene dejavnosti,
    - b. vzgoji rastlin v rastlinjakih in na prostem,
    - c. manipulativnim in ostalim spremljajočim površinam in spremljajočim dejavnostim,
    - d. ureditvi površin za mirujoči promet za potrebe teh dejavnosti,
    - e. ureditvi povezovalnih zelenih površin na desnem bregu Drave,
  4. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje mora:
    - a. dopolnjevati obstoječe ureditve ali jih oblikovalsko in funkcionalno nadgrajevati tako, da z nadgradnjo vidno poudarja dopolnilno funkcijo obstoječih objektov in ureditev v sosednjih EUP,
    - b. ohranjati značilno veduto naselja s pogledi na značilno mestno veduto z gradom (višina objektov je podrejena varovanju pogleda na staro mestno jedro in grad),
    - c. tipologijo namena, višine in oblikovanja objektov in gradiv ter tehnične predpise za gradnjo in dimenzioniranje predvidenih objektov in ureditev, ki izhaja iz tehnoloških potreb za posamezno dejavnost ob upoštevanju vseh omejitev,
    - d. oblikovanje zelenih površin mora izhajati iz težnje po stiku z vodnimi površinami in iz funkcije povezave zelenih površin na desnem bregu Drave (načrt ureditev zelenih površin mora izdelati pooblaščen strokovna organizacija ali posameznik s področja načrtovanja zelenih površin),
    - e. višina rasti dreves, enako kot objekti, ne sme zastirati značilnih pogledov na staro mesto,
  5. delež proizvodnih dejavnosti po BTP objektov mora biti večji od 70 %, na ostali površini so dopustne spremljajoče dejavnosti,
  6. delež zelenih in manipulativnih površin v EUP (brez površin javnega cestnega omrežja) mora biti zaradi povezovalnega zelenega pasu ob reki Dravi, večji od 50 %,
  7. izboljšanje navezave na obstoječo GJI zlasti na prometno infrastrukturo (razširitev povezave z avtocestnim priključkom in povezave s preureditvijo Mariborske ceste ob mostu na desnem bregu, ter dolgoročno navezavo na Zagrebško cesto),
  8. povečani vplivi načrtovanih dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
  9. varovalne in varstvene režime iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s 10. področja kulturne dediščine, voda in varovalnih pasov GJI.
- načrtovati je potrebno dolgoročno preselitev objektov za bivanje iz EUP (gradnja nadomestnih objektov osnovnega objekta ni dopustna).

(7) V EUP BT33 Ptuj – centralna čistilna naprava - širitev je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na pretežni namenski rabi O, območja okoljske infrastrukture, potrebno upoštevati:

1. izhodiščno pretežno namensko rabo O, določeno v območju, ki jo je dopustno v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladiti s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
2. idejna zasnova umestitve okoljske dejavnosti v EUP mora izhajati iz dopustnih dejavnosti v EUP, ki so namenjene:
  - a. dejavnostim čiščenja odpadnih vod, predelave in obdelave odpadnih muljev iz čistilnih naprav ter proizvodnje energije v skladu z usmeritvami iz strateškega dela,
  - b. manipulativnim in ostalim spremljajočim površinam in spremljajočim dejavnostim,
  - c. ureditvi površin za mirujoči promet za potrebe teh dejavnosti,
  - d. ureditvi povezovalnih zelenih površin na desnem bregu Drave,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje:
  - a. mora dopolnjevati obstoječe ureditve ali jih oblikovalsko in funkcionalno nadgrajevati,
  - b. mora upoštevati tehnološke postopke, ki pogojujejo tehnična merila in pogoje za gradnjo objektov; višine novih objektov ne smejo presegati višine obstoječih objektov,
  - c. mora upoštevati potrebne odmike, ki zagotavljajo varno izvajanje dejavnosti,
  - d. krajinska ureditev prostih površin in robov mora izhajati iz težnje po zelenem zakritju objektov (načrt ureditev zelenih površin mora izdelati pooblaščen strokovna organizacija ali posameznik s področja načrtovanja zelenih površin),
  - e. z gradnjo in ureditvijo ni dopustno zakriti značilnih vedut mesta iz obstoječih in načrtovanih prometnic,
4. obratovanje osnovne in spremljajočih dejavnosti z izpusti ne sme presegati dopustnih vplivov na okolje, enako povečani vplivi načrtovanih dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
5. delež zelenih in manipulativnih površin v EUP (brez površin javnega cestnega omrežja) mora biti najmanj 40 % celotne parcele za širitev,
6. navezavo na potrebne priključke GJI je potrebno izvesti iz obstoječe čistilne naprave,
7. varovalne in varstvene režime iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja ohranjanja narave, voda in vodovarstvenih območij.

(8) V EUP starega mestnega jedra (v nadaljevanju SMJ), ki so opredeljene v nadaljevanju, z izhodiščno pretežno namensko rabo CU, opredeljeno kot del osrednjih območij centralnih dejavnosti kot so območja historičnega in novih jeder, v katerih se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne,

izobraževalne, kulturne, verske in podobne dejavnosti ter bivanje, ki jih je dopustno v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladiti s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi izdelani po konservatorskem načrtu, je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na pretežni namenski rabi CU in ZD, potrebno upoštevati naslednje merila in pogoje:

1. EUP, v katerih je za pripravo OPPN potrebno upoštevati merila in pogoje, določene v tem odstavku so:
  - a. CE01 Ptuj – staro mestno jedro, kare 1, ki obsega stavbe ob severnem robu Prešernove ulice z dvoriščnimi ureditvami in vrtovi, naslonjenimi na južno pobočje grajskega griča, od Muzejskega trga do Grajske ulice,
  - b. CE02 Ptuj – staro mestno jedro, kare 2, ki obsega stavbe ob severnem robu Prešernove ulice in Slovenskega trga z dvoriščnimi ureditvami in vrtovi, naslonjenimi na južno pobočje grajskega griča, od Grajske ulice do Ulice Viktorina Ptujskega,
  - c. CE03 Ptuj – staro mestno jedro, kare 3, ki obsega stavbe ob zahodnem robu Slomškove ulice z dvoriščnimi ureditvami, od zahodnega dela Ulice Viktorina Ptujskega do Raičeve ulice,
  - d. CE04 Ptuj – staro mestno jedro, kare 4, ki obsega površino Slovenskega trga s proštijsko cerkvijo in površino živilskega trga ter stavbe ob severnem robu Murkove ulice, Mestnega trga ter stavbe ob zahodnem robu Miklošičeve ulice,
  - e. CE05 Ptuj – staro mestno jedro, kare 5, ki obsega površino Novega in Vinarskega trga s stavbami in dvoriščnimi ureditvami ter vrtovi južno od Slomškove ulice, zahodno od Trstenjakove ulice in vzhodnega dela Vinarskega trga, severno od Osojnikove ceste in Ulice Heroja Lacka, ter vzhodno od Miklošičeve f. ulice,
  - f. CE06 Ptuj – staro mestno jedro, kare 6, ki obsega območje vzhodno od zelenih površin Dominikanskega samostana s stavbami in dvoriščnimi ureditvami južno od Prešernove ulice, zahodno od Cafove ulice in območje vzhodnega dela Dravske ulice do reke Drave,
  - g. CE07 Ptuj – staro mestno jedro, kare 7, ki obsega območje s stavbami in dvoriščnimi ureditvami južno od Prešernove ulice, zahodno od Cankarjeve ulice, severno od vzhodnega dela Dravske ulice in zahodno od Cafove ulice,
  - h. CE08 Ptuj – staro mestno jedro, kare 8, ki obsega območje s stavbami in ostalimi ureditvami južno od Dravske ulice do reke Drave, vzhodno od Cafove ulice do parkovne ureditve pri starem mostu,
  - i. CE09 Ptuj – staro mestno jedro, kare 9, ki obsega območje Cvetkovega trga s stavbami in dvorišči južno od Prešernove, vzhodno od Cankarjeve ulice, severno od Vošnjakove ulice in zahodno od Jadranske ulice,
  - j. CE10 Ptuj – staro mestno jedro, kare 10, ki obsega območje s stavbami in dvorišči južno od Vošnjakove ulice in severno od vzhodnega dela Dravske ulice,
  - k. CE11 Ptuj – staro mestno jedro, kare 11, ki obsega območje Vrazovega trga s stavbami in dvorišči južno od Slovenskega trga, vzhodno od Jadranske ulice, zahodno od Aškerčeve ulice in severno od Vrazovega trga,
  - l. CE12 Ptuj – staro mestno jedro, kare 12, ki obsega območje s stavbami in dvorišči južno od Murkove ulice, vzhodno in severno od Aškerčeve ulice ter zahodno od Krempljeve ulice in Mestnega trga,
  - m. CE13 Ptuj – staro mestno jedro, kare 13, ki obsega območje s stavbami in dvorišči južno od Vrazovega trga in Aškerčeve ulice, zahodno od vzhodnega dela Minoritskega trga, severno od Dravske ulice in Vošnjakove ulice ter vzhodno od Jadranske ulice,
  - n. CE14 Ptuj – staro mestno jedro, kare 14, ki obsega območje Minoritskega trga s stavbami in dvorišči južno od Mestnega trga, Ulice Heroja Lacka in Vinarskega trga, zahodno od parkirišča ob Osojnikovi cesti, severno od podvoza in vzhodno od Krempljeve ulice,
  - o. CE15 Ptuj – staro mestno jedro, kare 15, ki obsega območje Muzejskega trga z Dominikanskim samostanom in stavbami ter ureditvami južno od stare vojašnice (Vičava),
  - p. CE16 Ptuj – staro mestno jedro, kare 16, ki obsega območje Gradu z zelenimi površinami in stavbami južno od Raičeve ulice, zahodno od starega obzidja, severno od poti na grad in vzhodno od Muzejskega trga,
2. idejna zasnova dejavnosti v EUP mora izhajati iz dopustnih dejavnosti, ki so po analizi vsebin opredeljene kot sprejemljive za prenovo posamezne EUP in morajo upoštevati:
  - a. funkcije posameznih EUP v skladu s razvojnim programom prenove in potrebami, ki so po analizi vsebin sprejemljive v posamezni EUP, več EUP ali posameznem objektu,
  - b. priporočljivo razmerje dejavnosti BTP med površinami za bivanje in površinami za poslovne centralne dejavnosti v razmerju 55 % :45 % v korist površin za bivanje,
  - c. razmestitev dejavnosti v posameznih objektih mora upoštevati izhodišče, po katerem so pritlični prostori in prostori posebnih vrednosti v nadstropjih kot so velike dvorane, prostori s štukaturami ipd., namenjeni poslovnim dejavnostim, višje etaže pa bivanju,
  - d. umestitev nove dejavnosti v posamezni objekt mora potrditi pristojni organ za varstvo kulturne dediščine,
  - e. posamezna dejavnost storitvenih in uslužnostnih dejavnosti mora biti umeščena le v en objekt z največ 150 m<sup>2</sup> površine,
  - f. dopustno je povečanje uporabnih površin nad to površino (150 m<sup>2</sup>) za dejavnosti družbene javne infrastrukture (galerijskih in drugih prostorov za kulturne dejavnosti) ter hotele, prenočišča, trgovske in druge mirne dejavnosti (prednostne dejavnosti umestitve), ki jim mora biti namenjena ena tretjina vseh BTP v območju SMJ,
  - g. prostorsko in okoljsko moteče dejavnosti (povečan hrup, smrad, povečan promet itd.) v območju SMJ niso dopustne,
  - h. prenova stanovanj mora dvigniti kakovost stanovanjskih prostorov na danes veljavne standarde ali jih nadgraditi, ob upoštevanju izhodišč varovanja kulturne dediščine,
  - i. primerne dejavnosti v SMJ morajo biti v strokovni podlagi prenove po oceni sprejemljivosti opredeljene kot prednostne, priporočljive in ostale za posamezno EUP, več EUP in za posamezen pomembnejši objekt,

3. izhodiščno pretežno namensko rabo CU je dopustno v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladiti s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
4. pri pripravi OPPN za posamezno EUP ali za več EUP skupaj, je potrebno upoštevati smernice, merila in pogoje ter varstvene omejitve kulturne dediščine za naselbinsko dediščino, za posamezne spomenike in za njihovo vplivno območje,
5. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje mora izhajati iz obstoječega stanja arhitekturne in urbanistične dediščine (naselbinska dediščina s posameznimi spomeniki) in zagotavljati poleg pogojev določenih v PIP za celostno ohranjanje kulturne dediščine tudi:
  - a. z gradnjo in ureditvijo ni dopustno spremeniti značilnih vedut mesta iz obstoječih in načrtovanih prometnic,
  - b. novogradnje, posameznih objektov so dopustne, če so usklajene s strokovno podlago prenove,
  - c. dopustne so obnove objektov, dozidave in nadzidave ter vzdrževalna dela, ki se morajo izvajati tako, da bodo objekti in naprave usklajene s funkcijo, ki je predpisana za posamezno dejavnost in z ohranjanjem vizualne mestne podobe, ki mora izhajati iz naselbinskega varstva kulturne dediščine,
  - d. pri prenovi posameznih objektov je potrebno preučiti možnost dostopnosti notranjih dvorišč stavb, posebno stavb, v katerih so prisotne dejavnosti javnega pomena,
  - e. v SMJ je dopustna kritina opečni bobrovec in njegove sodobnejše izvedbe s takšno strukturo,
  - f. ureditev prometnih in ostalih javnih površin z objekti in napravami (prometni in opozorilni znaki, svetila ipd.) ter ostala urbana oprema mora biti usklajena s pričevalnostjo in funkcijo posameznih objektov, uličnih potez, trgov v SMJ in mora izhajati iz elaborata urbane opreme za SMJ, ki ga pripravi in sprejme občina,
  - g. uporabo in ureditev javnih površin za sezonske in občasne turistične in podobne namene mora izhajati iz elaborata organizacije in ureditve turističnih prireditev in dejavnosti izven stavb v SMJ (postavitev občasnih stojnic, ulična prodaja pred posamezno stavbo, večji pokriti prireditveni prostori, sanitarne enote) ki ga pripravi in sprejme občina,
  - h. postavitev stalnih stojnic je dopustna na mestih, opredeljenih v načrtu prenove,
  - i. krajinska ureditev prostih površin in robov SMJ mora dopolnjevati obstoječe ureditve in jih oblikovalsko in funkcionalno nadgrajevati, načrt ureditev zelenih površin mora izdelati pooblaščen strokovna organizacija ali posameznik s področja načrtovanja zelenih površin,
6. obratovanje posameznih dejavnosti z izpusti ne sme presegati dopustnih vplivov na okolje,
7. opremljanje SMJ z GJI mora poleg splošnih pogojev upoštevati še naslednje pogoje:
  - a. vse stavbe in objekte, v katerih bivajo ali se občasno zadržujejo ljudje, je potrebno priključiti na predpisane priključke GJI,
  - b. kot sprejemljivi energenti so v SMJ opredeljeni energenti, ki ne obremenjujejo okolja in videza okolice posameznih objektov (plin, električna, daljinsko ogrevanje),
  - c. prometna ureditev mora zagotavljati dostavo do objektov, v katerih se izvajajo dejavnosti (tudi bivanje) ter interventni dostop do posameznih objektov, po katerem je dopusten obvozni promet SMJ,
  - d. površine za mirujoči promet (PM) je potrebno urediti izven ali ob robu SMJ (dovoljena je tudi ureditev podzemnih garaž),
  - e. staro mestno jedro je potrebno postoma opredeliti kot cono brez motornega prometa (kolesarski in peš dostop), razen objektov za dnevno preskrbne in služnostne dejavnosti (tržnica, pošta, upravna enota ipd.),
  - f. omrežja in vodi energetske in komunikacijske infrastrukture morajo biti izvedeni v podzemni izvedbi,
  - g. transformatorji in podobni objekti GJI morajo biti vgrajeni v objete, enako ekološki otoki za ločeno zbiranje odpadkov,
  - h. postavitev anten ali drugih objektov na strehe hiš ali druge objekte, kjer bi bili vidno izpostavljeni, ni dopustna,
8. poleg varovalnega režima kulturne dediščine je potrebno upoštevati varovalne in varstvene režime ter omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda, ohranjanja narave in GJI,
9. prenovo SMJ je potrebno načrtovati fazno, vsaka faza mora biti funkcionalno zaključena enota.

(9) V EUP CE22 Ptuj – predvidena lokacija avtobusne postaje je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi CU potrebno upoštevati:

1. idejna zasnova umestitve logistično prometnega potniškega terminala – avtobusna postaja s spremljajočimi dejavnostmi v EUP, mora izhajati iz dopustnih dejavnosti, ki so namenjene:
  - a. izvajanju avtobusnega javnega potniškega prometa s spremljajočimi dejavnostmi avtobusne postaje in ostalimi spremljajočimi dejavnostmi potniškega terminala,
  - b. preureditvi navezave prometnega omrežja na obstoječo regionalno,
  - c. ureditvi povezave avtobusnega in železniškega potniškega terminala,
  - d. ureditvi površin za mirujoči promet za potrebe navezave osebnega prometa na javni potniški promet,
  - e. ureditvi ločevalnih zelenih površin med prometnim terminalom in obstoječim stanovanjskim območjem z večstanovanjsko gradnjo,
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. izhajati mora iz tehničnih predpisov za gradnjo in dimenzioniranje predvidenih objektov in ureditev, ki urejajo gradnjo potniškega terminala s spremljajočimi dejavnostmi, ureditev prometnih površin z možnostjo nadgradnje

- parkirnih površin za dodatno etažo, ureditev zelenih površin in stika z vodo in podobno, ki so namenjeni izvajanju javnega potniškega prometa in spremljajočih dejavnosti,
- b. oblikovanje zelenih površin mora izhajati iz težnje po vzpostavitvi ločevalnega pasu med obstoječim stanovanjskim območjem in prometnim terminalom kot stičnimi namenskimi površinami, s funkcijo fizičnega ločevanja vstopa na funkcionalna zemljišča večstanovanjskih stavb - neprehodna ograja, vizualnega zakrivanja stanovanjskih območij ter v funkciji dušilca hrupa in onesnaženosti zraka (izpušni plini), ter kot parkovna ureditev v poletnem sezonskem času,
  - c. višina zasaditev, enako kot objekti, ne sme zastirati značilnih pogledov na prepoznavne (varovane) mestne vedute,
  - d. delež zelenih površin v EUP mora biti vsaj 25 %,
4. funkcionalno povezanost obeh potniških terminalov za javni potniški promet (avtobusna postaja – železniška postaja),
  5. navezavo na potrebno GJI zlasti na prometno infrastrukturo (z možnostjo razširitve vozišča med obema terminaloma za potrebe desnih zavijalcev in vključevanja v promet ali ureditev večjega krožišča),
  6. povečani vplivi načrtovanih dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
  7. varovalne in varstvene režime in omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine in voda.

(10) V EUP CE23 Ptuj – ob Osojnikovi cesti - severno je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi CU potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovo umestitve poslovno stanovanjskega območja z večstanovanjsko gradnjo, z:
  - a. umestitvijo poslovnih dejavnosti, poslovnih dejavnosti z bivanjem, ki dopolnjujejo dejavnosti starega mestnega jedra (SMJ nekonkurenčne dejavnosti),
  - b. preureditvijo navezave prometnega omrežja z možnostjo navezovanja na obstoječe cestno omrežje v smeri V-Z in S-J (tudi po obstoječih prebojih na Potrčevo cesto),
  - c. ureditvijo površin za mirujoči promet za potrebe poslovnih in poslovno stanovanjskih dejavnosti,
  - d. ureditvijo zelenih povezovalnih površin z obstoječo večstanovanjsko pozidavo območja in ločevalnih površin v smeri proti železniškim delavnicam,
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. izhajati mora iz tehničnih predpisov za gradnjo in dimenzioniranje predvidenih objektov in ureditev, ki urejajo gradnjo poslovnih dejavnosti za namen, opredeljen v idejni zasnovi, večstanovanjsko poslovno stanovanjsko gradnjo in gradnjo za spremljajoče dejavnosti,
  - b. urbanistično oblikovanje EUP mora nadaljevati urbanistično zasnovo med Potrčevo cesto in Osojnikovo cesto, kot urbanistični vzorec »zelenega mesta« s spremljajočimi razbremenilnimi in pristočnimi dejavnostmi na skupnih površinah,
  - c. prometna mreža mora zagotavljati umiritev prometa med obema navezovalnima prometnicama,
  - d. objekti s poslovno dejavnostjo brez stanovanj morajo biti umeščeni bližje navezovalnima prometnicama ali ob njej, čisti večstanovanjski objekti pa umaknjeni od glavnih prometnic,
  - e. v območju je potrebno zagotoviti potrebno število PM za poslovne in poslovno stanovanjske dejavnosti in ostale manipulativne površine,
  - f. v območju je potrebno zagotoviti tudi predpisan delež zelenih površin v sorazmerju s poslovnimi dejavnostmi, stanovanjskimi površinami in številom prebivalcev v območju,
  - g. višina objektov in zasaditev mora izhajati iz višine obstoječih večstanovanjskih objektov in ureditev v območju in ne sme zastirati značilnih pogledov na prepoznavne (varovane) mestne vedute,
  - h. delež zelenih površin v EUP mora biti vsaj 25 %,
4. novo pozidavo je potrebno funkcionalno povezati z obstoječo gradnjo na severni, vzhodni in južni strani območja ter obema potniškima terminaloma za javni potniški promet (avtobusna postaja – železniška postaja) v bližini,
5. navezava na potrebno GJI, zlasti na prometno infrastrukturo (z možnostjo razširitve vozišča med razcepom regionalne ceste in obema terminaloma za potrebe desnih zavijalcev in vključevanja v promet ali ureditev večjega krožišča) ter povečanja zmogljivosti ostale GJI na potrebne zmogljivosti načrtovanih dejavnosti in objektov,
6. povečani vplivi načrtovanih dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
7. varovalne in varstvene režime in omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine in voda.

(11) V EUP CE25 Ptuj – stara vojašnica (ob Potrčevi cesti) je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi CU potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovo namenjeno gradnji kulturnega centra s spremljajočimi dejavnostmi, z umestitvijo in ureditvijo večjih površin za mirujoči promet na robu mestnega jedra (gradnjo podzemnih ali nadzemnih in nadzemnih pokritih površin) in ureditvijo zunanjih prireditvenih in zelenih površin,
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 izhajati iz funkcije območja in iz lege območja ob robu SMJ,
- b. mora z razporeditvijo objektov in ureditvijo zunanjih površin zagotoviti povezanost območja s SMJ - razširjena dostopnost za pešce,
- c. pri projektiranju objektov je potrebno izkoristiti obstoječi nagib terena z možnostjo vstopanja na različnih nivojih,
- d. z arhitektonskim oblikovanjem, ki izhaja iz tehničnih predpisov za gradnjo in dimenzioniranje predvidenih objektov in ureditev, je potrebno poudariti rob SMJ in prehod v novejšo mestno strukturo (dopustno sodobnejše oblikovanje in uporaba gradiv),
- e. prometna ureditev mora zagotavljati pretočnost prometa ob prireditvenih konicah, zelene površine morajo opravljati funkcijo razbremenilnih in zaščitnih površin za načrtovano dejavnost, f. vsaj del pa biti namenjen prebivalcem in obiskovalcem SMJ, kjer zelenih površin primanjkuje,
- g. višina objektov in zasaditev mora izhajati iz študije višin objektov v območju, ki ohranjajo ali vsaj deloma ohranjajo značilne poglede na prepoznavne (varovane) mestne vedute,
4. vpliv nove pozidave, ki se po funkciji ne navezuje na pozidavo stičnih območij, na stične površine in na širše vplivno območje je potrebno omiliti s primernimi vmesnimi ločilnimi pasovi,
5. dejavnost je potrebno logistično povezati z ostalimi dejavnostmi družbene javne infrastrukture (srednješolski center, dom upokojencev, bolnišnica, SMJ), ki so umeščene v širšem severnem robu SMJ (preboji za pešci, kolesarske steze, javni potniški promet (v nadaljevanju JPP)),
6. navezavo na potrebno GJI zlasti na prometno infrastrukturo (z možnostjo razširitve vozišča Potrčeve med Grajeno in Volkmerjevo cesto) ter povečanja zmogljivosti ostale GJI na potrebne zmogljivosti načrtovanih dejavnosti in objektov,
7. prometni priključek na javno cestno omrežje (Volkmerjeva cesta) je zaradi prireditvenih konic potrebno predimenzionirati za potrebe pretoka največjih obremenitev,
8. varovalne in varstvene režime in omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine in voda.

(12) V EUP CE29 Ptuj – stara vojašnica Vičava je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi CU potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovano namenjeno prenovi obstoječega kompleksa s stavbami, ki bodo po spremembi namembnosti namenjene kulturnim, izobraževalnim in spremljajočim dejavnostim, z umestitvijo in ureditvijo večjih površin za mirujoči promet na robu mestnega jedra in ureditvijo zunanjih prireditvenih in zelenih površin,
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 izhajati iz funkcije območja in iz lege območja ob robu SMJ,
- b. z razporeditvijo objektov in ureditvijo zunanjih površin mora zagotoviti povezanost območja s SMJ - razširjena dostopnost za pešce,
- c. pri projektiranju novih objektov je potrebno upoštevati tehnične predpise za posamezno vrsto dejavnosti,
- d. prometna ureditev mora zagotavljati pretočnost prometa ob prireditvenih konicah,
- e. zelene površine morajo opravljati funkcijo razbremenilnih in zaščitnih površin za načrtovano dejavnost, vsaj del pa mora biti namenjen prebivalcem in obiskovalcem SMJ, kjer zelenih površin primanjkuje,
- f. višina objektov in zasaditev mora izhajati iz študije višin objektov v območju, ki ohranjajo ali vsaj deloma ohranjajo značilne poglede na prepoznavne (varovane) mestne vedute,
4. vpliv prenove s spremenjeno namembnostjo, ki se po funkciji ne navezuje na pozidavo stičnih območij, na stične površine in na širše vplivno območje je potrebno omiliti s primernimi vmesnimi ločilnimi pasovi,
5. dejavnost je potrebno logistično povezati z ostalimi dejavnostmi družbene javne infrastrukture (dejavnosti SMJ, predvideni namenski park na Paňorami, vključevanje v turistično ponudbo mesta, občasne kulturne in kulturno zabavne prereditve), ki so umeščene v širšem severnem robu SMJ površine za pešce, kolesarske steze, javni potniški promet,
6. navezavo na potrebno GJI zlasti na prometno infrastrukturo (z možnostjo razširitve vozišča Raičeve ulice in Muzejskega trga) ter povečanja zmogljivosti ostale GJI na potrebne zmogljivosti načrtovanih dejavnosti in objektov,
7. obstoječe dejavnosti prejšnje namembnosti (dejavnost zaščite in reševanje), s proučitvijo dolgoročne preselitve te dejavnosti na dostopnejšo in primernejšo lokacijo izven območja stare vojašnice,
8. varovalne in varstvene režime in omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine in voda.

(13) V EUP JE11 Ptuj – gospodarska cona 5 (južno od starega rogozniškega pokopališča) je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na pretežni namenski rabi IG potrebno upoštevati:

1. izhodiščno pretežno namensko rabo IG, določeno v območju, ki jo je dopustno v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladiti s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
2. idejna zasnova umestitve proizvodnih dejavnosti v EUP mora izhajati iz dopustnih dejavnosti gospodarske cone, ki so:
  - a. namenjene graditvi objektov in izvedbi ureditev za proizvodne in storitvene dejavnosti,

- b. manipulativnim in ostalim spremljajočim površinam in spremljajočim dejavnostim,
  - c. ureditvi površin za mirujoči promet za potrebe teh dejavnosti,
  - d. ureditvi ločevalnih zelenih površin ob obstoječih mirnih dejavnostih na severu območja in ob vodotoku,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje:
- a. mora izhajati iz funkcije območja in iz lege območja ob robu pokopališča in poselitve ob severni meji EUP,
  - b. mora nadaljevati tipologijo gradnje zahodno od Puhove ulice ter ustvariti enovito mestno potezo ob Puhovi ulici in načrtovanem podaljšku do Dornavske ceste,
  - c. mora upoštevati namen, višino in oblikovanje objektov in gradiv ter tehnične predpise za gradnjo in dimenzioniranje predvidenih objektov in ureditev, ki izhajajo iz tehnoloških potreb za posamezno dejavnost, ob upoštevanju vseh omejitev,
  - d. mora ohranjati značilne poglede na prepoznavne (varovane) mestne vedute, (višina objektov je največ 15 m, proti severnemu robu EUP pa se primerno niža zaradi dejavnosti na stičnih površinah izven EUP),
  - e. mora umestiti, med obstoječo dejavnostjo zelenih površin na severu, namenjeno dejavnostim pokopa in izvajanja spomina na mrtve, zeleni ločevalni pas, ki bo omilil vpliv nove cone na obstoječo dejavnost (vidno zakritje, omilitve hrupa, osvetlitve in podobno),
  - f. mora zaradi poplavne nevarnosti (območje manjše poplavne ogroženosti) v južnem delu EUP, izključiti gradnjo kleti ali pa jo mora izvesti v vodotesni izvedbi, če to dopuščajo ostali pogoji za gradnjo kleti (višina podtalnice),
  - g. investitor mora izvesti pred pričetkom poseganja v prostor predvidene protipoplavne ukrepe, ki bodo preprečili ali zmanjšali ogroženost zaradi možnosti poplav na tem območju; poplavna ogroženost drugih območij se s poseganjem na poplavne površine ne sme povečati,
  - h. višina rasti dreves, enako kot objekti, ne sme zastirati pogledov na značilne mestne vedute,
4. delež proizvodnih dejavnosti (proizvodnja, proizvodna obrt, skladiščenje ipd.) mora biti večji od 50 % BTP, na ostali površini so dopustne spremljajoče dejavnosti gospodarske cone,
5. med trgovskimi dejavnostmi so dopustne le takšne, ki ne pomenijo konkurence SMJ (vrtni centri, gradbeni material, blago za izvajanje dejavnosti na podeželju ipd.),
6. delež zelenih in manipulativnih površin v EUP (brez površin javnega cestnega omrežja) mora biti zaradi ločevalnega zelenega pasu ob potoku Rogoznici, večji od 50 %,
7. izboljšanje navezave na obstoječo GJI zlasti na prometno infrastrukturo (izgradnja podaljška Puhove ulice do Dornavske ceste), pri kateri je potrebno upoštevati tudi vidik trajnostne mobilnosti,
8. povečani vplivi načrtovanih dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
9. varovalne in varstvene režime in omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovalnih pasov pitne vode ter poplavne ogroženosti območja (pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati omililtvene protipoplavne ukrepe, prikazane v karti GJI izvedbenega dela OPN, ki jih je potrebno izvesti pred gradnjo v tem območju.

(14) V EUP JE13 Ptuj - gospodarska cona 7 (vzhodno od Puhove ulice) je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na pretežni namenski rabi IG potrebno upoštevati:

- 1. izhodiščno pretežno namensko rabo IG, določeno v območju, ki jo je dopustno v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladiti s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
  - 2. idejna zasnova umestitve dejavnosti, ki so dejavnosti gospodarskih con v EUP mora izhajati iz dopustnih dejavnosti gospodarske cone, ki so namenjene:
    - a. graditvi objektov in izvedbi ureditev za proizvodne in storitvene dejavnosti,
    - b. manipulativnim in ostalim spremljajočim površinam in spremljajočim dejavnostim,
    - c. ureditvi površin za mirujoči promet za potrebe teh dejavnosti,
    - d. graditvi prometnega dostavnega omrežja za navezovanje na gospodarsko cono in koridorjev za izgradnjo nove GJI (tudi za možnost priključevanja EUP JE12, ki je namenjena za dolgoročno širitev območja gospodarske cone),
3. v območju ni dopustno načrtovati oziroma umeščati dejavnosti oziroma proizvodnih in drugih področij dejavnosti, ki niso dopustne na površinah poplavne nevarnosti s srednjo ogroženostjo,
4. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje:
- a. mora izhajati iz funkcije območja in iz lege območja ob južnem robu Puhove ulice,
  - b. mora nadaljevati tipologijo gradnje zahodno od Puhove ulice ter ustvariti enovito mestno potezo ob Puhovi ulici in načrtovanem podaljšku do Dornavske ceste tako, da se upravne stavbe in druge stavbe dostopne javnosti umestijo ob javno prometnico, ostali proizvodni objekti pa v notranjost parcel,
  - c. mora upoštevati namen, višino in oblikovanje objektov in gradiv ter tehnične predpise za gradnjo in dimenzioniranje predvidenih objektov in ureditev, ki izhajajo iz tehnoloških potreb za posamezno dejavnost, ob upoštevanju vseh omejitev,
  - d. mora ohranjati značilne poglede na prepoznavne (varovane) mestne vedute, (višina objektov je največ e. 15 m),
  - e. mora načrtovati pasove zelenih površin ob robovih pozidave in med posameznimi dejavnostmi zaradi ozelenitve objektov in delovnega okolja, omilitve hrupa in drugih vplivov iz območja na okolje,
  - f. zaradi poplavne nevarnosti (območje manjše in srednje poplavne ogroženosti v obeh EUP), je gradnja kleti nedopustna ali pa jo je potrebno izvesti v vodotesni izvedbi, če to dopuščajo ostali pogoji za gradnjo kleti (višina podtalnice),
  - g. investitor mora pred pričetkom poseganja v prostor izvesti predvidene protipoplavne ukrepe, ki bodo preprečili ali zmanjšali ogroženost zaradi možnosti poplav na tem območju, poplavna ogroženost drugih območij se s



- poseganjem na poplavne površine ne sme povečati,
- h. višina rasti dreves, enako kot objekti, ne sme zastirati pogledov značilne mestne vedute,
5. delež proizvodnih dejavnosti (proizvodnja, proizvodna obrt, skladiščene ipd.) mora biti večji od 50 % BTP, na ostali površini so dopustne spremljajoče dejavnosti gospodarske cone,
6. med trgovskimi dejavnostmi so dopustne le takšne, ki ne pomenijo konkurence SMJ (vrtni centri, gradbeni material, blago za izvajanje dejavnosti na podeželju ipd.),
7. zagotoviti navezavo celotnega območja (tudi EUP JE12) na GJI, zlasti na prometno infrastrukturo (izgradnja sekundarne povezovalne ceste od Puhove ulice do podaljška Puhove ulice), pri kateri je 9. potrebno upoštevati tudi vidik trajnostne mobilnosti,
8. povečani vplivi načrtovanih dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje in poslabšati kakovosti bivanja v vplivnem območju cone,
9. mora upoštevati varovalne in varstvene režime iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovalnih pasov pitne vode ter poplavne ogroženosti območja (pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati omilitvene protipoplavne ukrepe, prikazane v karti GJI izvedbenega dela OPN, ki jih je potrebno izvesti pred gradnjo na tem območju).

(15) V EUP JE26 Ptuj – Ranca, je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi BT in ZS potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovo umestitve posebnih dejavnosti turizma in rekreacije ob rečnem pomolu, ki mora izhajati iz dopustnih dejavnosti, ki so namenjene objektom športa in rekreacije na vodi in ob njej ter spremljajočo turistično ponudbo (z občasno) nastanitvijo in ostalimi spremljajočimi dejavnostmi (dograditev rekreacijskih zmogljivosti, manjši avtokamp z možnostjo parkiranja bivalnih vozil, širitev in bogatitev gostinske in druge spremljajoče ponudbe), širitev ponudbe osnovne rekreacijske dejavnosti in umeščanje novih spremljajočih dejavnosti, ki so opredeljene v postopku priprave OPPN za to območje,
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, ki dopolnjuje obstoječe ureditve ali jih oblikovalsko in funkcionalno nadgrajuje tako, da z nadgradnjo vidno poudarja funkcijo turistično rekreacijskega območja,
4. funkcionalno povezanost novih gradenj in ureditev v EUP z infrastrukturo obstoječe rekreacijske in turistične ponudbe,
5. možnost funkcionalne povezanosti obstoječih dejavnosti in njihovih širitev z ostalo dodatno ponudbo izven območja EUP,
6. izboljšanje navezave na obstoječo GJI, zlasti na prometno infrastrukturo z gradnjo povezovalne ceste od Puhovega mosta do pomola, izboljšanje povezanosti poti za pešce z ostalimi sprehajalnimi površinami, ureditev kolesarskih in ostalih rekreacijskih poti z navezavo na širše vplivno območje,
7. tehnične predpise za dimenzioniranje zmogljivosti, ki urejajo gradnjo turističnih in rekreacijskih objektov in spremljajočih dejavnosti,
8. varovalne in varstvene režime iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovanja pred naravnimi nesrečami,
9. zelene ureditve v 20 m nepozidanem pasu ob reki Dravi,
10. do sprejema DPN za cesto G1-2 na parcelah 701/1 701/2 k.o. Brstje ni dopustna gradnja,
11. pri pripravi in sprejemu OPPN je potrebno upoštevati še naslednje omilitvene ukrepe:
  - a. na območju razširjene turistično rekreacijske cone niso dopustne množične in/ali hrupne prireditve,
  - b. na območju namenske rabe ZS in ostalih površinah v območju OPPN ni dopustno načrtovanje in postavitve trajne javne razsvetljave, morebitna razsvetljava športnih objektov pa se omeji na čas uporabe objektov oziroma se ugaša med 22.00 in 6.00 uro,
  - c. območje parkirišča ob tenis igrišču je potrebno zmanjšati na območje v severnem delu na površino največ 5 parkirnih mest za avtomobile, parkirišče ob drsališču pa se izvzame iz načrtovanja,
  - d. v primeru ureditve novega severnega dovoza v turistično rekreacijsko območje, je dopustno obstoječi južni dovoz uporabljati le kot pot za namene dostave, vzdrževanja in v primeru potrebe kot intervencijsko pot.

(16) V EUP LV07 Ptuj – Babosekova graba, je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi BC in ZS potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovo prestrukturiranja vojaškega strelišča za potrebe posebnih dejavnosti športa (v povezavi s turizmom) in rekreacije na starem strelišču mora izhajati iz dopustnih dejavnosti, ki so namenjene objektom športa in rekreacije ter spremljajočo turistično ponudbo in ostalimi spremljajočimi dejavnostmi (dograditev rekreacijskih zmogljivosti za športno strelišče, manjša gostinska in druge spremljajoče ponudbe), širitev ponudbe osnovne rekreacijske dejavnosti (strelstvo) in umeščanje novih spremljajočih dejavnosti,
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, ki dopolnjuje obstoječe ureditve ali jih oblikovalsko in funkcionalno nadgrajuje tako, da z nadgradnjo vidno poudarja funkcijo turistično rekreacijskega območja,
4. funkcionalno povezanost novih gradenj in uredite v EUP z infrastrukturo obstoječe rekreacijske in turistične ponudbe,
5. možnost funkcionalne povezanosti obstoječih dejavnosti in njihovih širitev z ostalo dodatno ponudbo izven

območja EUP,

6. tehnične predpise za dimenzioniranje zmogljivosti, ki urejajo gradnjo turističnih in rekreacijskih objektov in spremljajočih dejavnosti,

7. varovalne in varstvene režime iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovanja pred naravnimi nesrečami.

(17) V EUP LV20 Ptuj – Nova vas južno od meniških gozdov in LV21 Ptuj - Nova vas – južno od ulice Jožefe Lackove je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi SS potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovo umestitve mirnega stanovanjskega območja z gradnjo samostoječih 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 izhajati iz tehničnih predpisov za gradnjo in dimenzioniranje predvidenih objektov in ureditev, ki urejajo stanovanjsko gradnjo in gradnjo za spremljajoče dejavnosti,

b. urbanistično oblikovanje EUP mora nadaljevati urbanistično zasnovo pozidave pobočja Nove vasi, kot urbanistični vzorec »zelenega mesta z zasebno gradnjo« s spremljajočimi razbremenilnimi in prostočasnimi dejavnostmi na skupnih površinah, ki jo je dopustno nadgraditi v smislu prilagoditve naravnim danostim in spremenjenemu konceptu gradnje ob robu poselitve (večje parcele, višinska in oblikovna razgibanost parcel, del parcele je namenjen ureditvi zelenega pasu (naselbinskega roba) za prehod v naravno krajino),

c. prometna mreža mora zagotavljati skrajšano dostopnost do prometnic višjega razreda in dostopnost za težji tovorni promet, potreben v času gradnje,

d. povezati je potrebno sedanje mestne lokalne ceste, ki se končujejo pred območjem nove pozidave,

e. že izvedeno parcelacijo je potrebno prilagoditi načrtovanemu cestnemu omrežju,

f. v območju je potrebno zagotoviti skupne zelene površine za prostočasne dejavnosti in druženje,

g. višina objektov in zasaditev mora izhajati iz višine obstoječih večstanovanjskih objektov in ureditev v območju,

4. novo pozidavo je potrebno funkcionalno povezati z obstoječo gradnjo na zahodni in južni strani območja,

5. navezavo na potrebno GJI, zlasti na prometno ter povečanja zmogljivosti prometnic in ostale GJI na potrebne načrtovane dejavnosti in objektov,

6. vplivi načrtovane dejavnosti ne smejo presežati dopustnih vplivov na okolje,

7. varovalne in varstvene režime in omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine in voda.

(18) V EUP PA01 Ptuj – Panorama je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi ZP (tudi O) potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovo ureditve arheološkega spominskega parka z mirnimi spremljajočimi dejavnostmi kot dopolnilnimi dejavnostmi za urejanje in obisk območja,

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. upoštevati tehnične predpise za predstavitev in varovanje arheološke dediščine na kraju izkopavanja,

b. upoštevati tehnične predpise, ki urejajo spominske parke in omogočajo njihov ogled,

c. upoštevati potrebne ostale ureditve za nemoteno varovanje in vodenje spominskega parka (sprejemna recepcija, prostori za predstavitev, prodajo literature in spominkov, prigrizkov, pijač, sanitarni prostori, PM za obiskovalce, servisni prostori ipd.),

d. v kolikor v območju, zaradi prisotnosti arheološke dediščine, ki bo predstavljena na kraju samem, ni prostih površin (brez dediščine), je primerne površine za pričakovano povečanje potrebe po parkiranju potrebno zagotoviti izven območja,

e. prometno omrežje mora zagotavljati dostopnost vstopnih mest do mestnih zbirnih prometnic,

f. v območju je potrebno proste površine urediti kot parkovne zelene površine in jih nameniti javnosti, če s tem ni ogroženo varovanje in predstavitev arheološke dediščine,

4. spremljajoče objekte in spominski park je potrebno funkcionalno povezati z obstoječimi muzejskimi in kulturnimi ustanovami na južni strani območja,

5. navezavo na potrebno GJI ter povečanja zmogljivosti prometnic, na površine za mirujoči promet in ostalo GJI za potrebe načrtovane dejavnosti in objektov,

6. vplivi načrtovane dejavnosti ne smejo presežati dopustnih vplivov na okolje,

7. varovalne in varstvene režime iz omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine,

8. pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati tudi manjše poplavne površine v območju in načrtovati posege tako, da ureditve v EUP ne bodo imele negativnih posledic oziroma poslabšale poplavne varnosti v območjih izven EUP.

(19) V EUP PA03 Ptuj – severno od Panorame je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi SS potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovo umestitve mirnega stanovanjskega območja z gradnjo samostoječih 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. 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 je potrebno navezati na obe zbirni cesti ob vznožju Panorame (ulica Vičava in Maistrova ulica), na katero je potrebno načrtovati dvostransko navezavo območja,
  - d. že izvedeno parcelacijo je potrebno prilagoditi načrtovanemu cestnemu omrežju,
  - e. v območju je potrebno zagotoviti skupne zelene površine za prostočasne dejavnosti in druženje,
  - f. višina objektov in zasaditev mora izhajati iz višine obstoječih stanovanjskih objektov in ureditev v območju,
4. novo pozidavo je potrebno funkcionalno povezati z obstoječo gradnjo na zahodni in severni strani območja,
5. navezavo na potrebno GJI, zlasti na prometno, ter povečanja zmogljivosti prometnic in ostale GJI na potrebne načrtovane dejavnosti in objektov,
6. vplivi načrtovane dejavnosti ne smejo presežati dopustnih vplivov na okolje,
7. površine z velikim nagibom terena, ki niso primerne za pozidavo, je potrebno izločiti iz idejne zasnove pozidave,
8. v območju je potrebno pri načrtovanju upoštevati nevarnost pojavljanja pobočnih premikov in plazljivost terena,
9. varovalne in varstvene režime in omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine, geološko pogojene nevarnosti in voda.
10. pri pripravi OPPN je potrebno upoštevati tudi manjše poplavne površine v obcestnem pasu in načrtovati posege tako, da ureditve in objekti ne bodo posegali na poplavne površine v EUP in ne bodo imeli negativnih posledic oziroma poslabšali poplavne varnosti v območjih izven EUP.

(20) V EUP PA06 Ptuj – Marof – osrednji del, je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi CD potrebno upoštevati naslednje pogoje:

1. idejno zasnovo umestitve območja za izobraževanje z osnovno šolo, vrtcem in površinami za obšolske dejavnosti ter dejavnostmi, namenjenimi oskrbi prebivalstva stanovanjskega območja Marof-sever,
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, ki mora upoštevati naslednje pogoje:
  - a. vsi objekti morajo biti arhitekturno oblikovani in izvedeni tako, da so usklajeni z urbano in krajinsko podobo prostora, kot centralno območje urbanističnega vzorca »zelenega mesta« za izobraževalne dejavnosti s spremljajočimi površinami,
  - b. zasnova objektov za izobraževanje mora biti zasnovana po triadah, ki se začne s predšolsko vzgojo, s skupnim delom, telovadnico, ki mora biti namenjena tudi potrebam prebivalstva v šolskem vplivnem območju ter potrebnimi servisnimi objekti (ogrevanje, priprava hrane ipd.),
  - c. zunanje ureditve morajo vključevati športna igrišča za potrebe izobraževanja: rokometno igrišče z enostransko tribuno, kot zunanjim prireditvenim prostorom šole, atletske naprave za potrebe osnovne šole ipd.,
  - d. funkcionalno dvorišče z dovozi za zaposlene, za urgentne dostope, za dovoz učencev z avtobusi (ekskurzije, prevoz primestnih otrok), površinami za mirujoči promet za osebje (in starše (sestanki)) in za potrebe zunanjih obiskovalcev telovadnice in ostalih športnih površin,
  - e. tehnične predpise za gradnjo načrtovanih objektov,
  - f. skupne javne prometne površine in zelene površine ter urbana oprema morajo biti znotraj območja enotno in kakovostno oblikovani,
4. zelene površine v območju morajo zagotavljati:
  - a. zelene razbremenilne površine, ki morajo biti delno urejene kot javne parkovne površine (pas zunaj ograje, ki je namenjen čakanju spremljajočih oseb),
  - b. ostale zelene površine (površine znotraj ograje) morajo biti v obsegu predpisanih otroških igrišč z igrali in travnatih površin za igre z žogo, proste površine pa je potrebno urediti kot krajinsko urejene pohodne zelenice, primerne za zadrževanje na prostem ter kot ločevalni pas za omilitev vplivov ostalih dejavnosti v neposredni bližini šole,
5. prometna ureditev območja mora zagotavljati:
  - a. ustrezno navezavo na obstoječo javno cestno omrežje, ki predstavlja zbirno cesto gostejše pozidave območja Marofa in Rabelčje vasi na cestno omrežje mesta,
  - b. prometna ureditev mora težiti k cilju, po katerem bo motorni promet dopusten le v vstopnem pasu ureditve, razen nujnih prevozov, dostave, odvoza odpadkov ter interventnih poti za potrebe zaščite in reševanja,
  - c. površine (rezervirane) za postajališča in obračališča mestnega javnega potniškega prometa,
6. navezava na potrebno GJI mora potekati v infrastrukturnih koridorjih ob robu prometnic in mora biti načrtovana v podzemni izvedbi,
7. ureditev zelenih robov območja mora zagotavljati:
  - a. ohranitev obstoječega habitata pri morebitni izvedbi regulacije hudourniškega vodotoka,
  - b. regulacija mora biti izvedena sonaravno (dostop k vodi, delne izravnave, poglobitve, umiritve, razlivne

površine, poti do vode ali ob vodi ipd.) tako, da se na določenih doživljajsko in habitatno vrednejših odsekih ohranja obstoječo stanje, potrebni omilitveni ukrepi pa bodo izvedeni z uporabo avtohtonih naravnih materialov in zasaditev, ki ohranjajo videz naravnega vodotoka in dajejo vtis naravnega naključja v območju ureditve,

c. premostitveno brv preko vodotoka, ki bo z ustrezno izvedbo omogočala šolarjem in ostalim varno skrajšano pot do šole,

d. dodatne zasaditve ob zelenem robu območja morajo biti zasajene z avtohtono vegetacijo,

8. povečani vplivi načrtovane pozidave ne smejo presežati dopustnih vplivov na okolje,

9. varovalne in varstvene režime in omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine in voda,

10. idejno rešitev predvidenih objektov in zunanjih ureditev je potrebno pridobiti na osnovi javnega ali vabljenega natečaja z izborom najustreznejše in prostorsko najsprejemljivejše rešitve, ki mora izhajati iz nadgradnje tradicionalnih oblik teh dejavnosti.

(21) V EUP PA07 Ptuj – Marof - sever je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi SS potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovo umestitve stanovanjskega območja s poslovno stanovanjsko gradnjo in večstanovanjsko gradnjo (PSPA programska zasnova za to območje),
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. vsi objekti morajo biti arhitekturno oblikovani in izvedeni tako, da so usklajeni z urbano in krajinsko podobo prostora, kot urbanistični vzorec »zelenega mesta« s spremljajočimi razbremenilnimi in pristočnimi dejavnostmi na skupnih površinah,
  - b. upoštevati zasnovo gostejše pozidave z blokovsko gradnjo (višina (P+3N+M), ki nadaljuje tip večstanovanjske pozidave vzhodno od Volkmerjeve ceste; zadnjo vrsto pozidave proti severni meji je potrebno znižati za eno etažo,
  - c. bloki stanovanjske pozidave morajo biti v nizih s tremi ali štirimi lamelami (posamezne lamele s po 15-25 stanovanji na vhod),
  - d. pri strukturi stanovanj je potrebno upoštevati zahteve investitorja, ter možnost ureditve lokalov v pritličjih za poslovne dejavnosti, skladne s stanovanjsko namembnostjo,
  - e. dopustno je graditi samostojne prostostoječe pritlične poslovne lokale z dejavnostjo, ki ustreza namenu območja in izhaja iz potreb območja EUP,
  - f. objekti s poslovno dejavnostjo brez stanovanj morajo biti umeščeni bližje navezovalnim prometnicam ali ob njih, čisti večstanovanjski objekti pa umaknjeni od glavnih prometnic,
  - g. oblikovanje objektov mora izhajati iz skupnih značilnosti, različnost posameznih objektov istega tipa in iste osnovne namembnosti ne sme biti tako velika, da bi postali objekti kontrastni,
  - h. strehe in ostali stavbni elementi se natančneje opredelijo v podrobnejšem prostorskem načrtu,
  - i. upoštevati tehnične predpise za gradnjo načrtovanih objektov in ureditev in predpise za zagotavljanje sanitarnih standardov pri kakovosti bivanja,
  - j. funkcionalne in manipulativne površine, skupne javne prometne in zelene površine ter urbana oprema morajo biti znotraj območja enotno in kakovostno oblikovani,
4. zelene površine v območju morajo zagotavljati:
  - a. predpisano površino otroških igrišč z igrali iz travnatih površin za igre z žogo,
  - b. predpisan delež zelenih površin v sorazmerju s poslovnimi dejavnostmi, stanovanjskimi površinami in številom prebivalcev v območju kot razbremenilne, parkovne in ostale zelene površine za mirno preživljanje prostega časa ter podobno,
  - c. ureditev parkovnih in sprehajalnih površin, v obsegu in na nivoju, ki ga stanovalci naselja upravičeno pričakujejo,
  - d. ureditev sprehajalnih površin v sklopu poti za pešce ob severnem in zahodnem robu območja (hudourniški potok) ter navezavo sprehajalnih poti na ostale poti za pešce ter preko njih na ostale zelene javne površine v mestu,
5. prometna ureditev območja mora zagotavljati:
  - a. ustrežno navezavo na obstoječo javno cestno omrežje, ki predstavlja zbirno cesto gostejše pozidave območja Marofa in Rabelčje vasi na cestno omrežje mesta,
  - b. prometna ureditev mora težiti k cilju, po katerem bi bil motorni promet dopusten v obrobnem pasu ureditve, razen nujnih prevozov, dostave, odvoza odpadkov ter interventnih poti za potrebe zaščite in reševanja, ki morajo omogočati dostop do posamezne enote in se ne smejo končevati v slepih prometnicah, v notranji del območja pa bi bil namenjen peš conji,
  - c. krožne komunikacije (brez slepih zaključkov), za potrebe urgentnih poti, gospodarskih dovozov in dostavo,
  - d. ustrezne manipulativne in funkcionalne površine za poslovne, poslovno stanovanjske dejavnosti in bivanje,
  - e. ustrežno/predpisano število nivojskih parkirnih mest za poslovne dejavnosti in bivanje; garaže za osebna vozila stanovalcev so dopustne tudi v kletnih etažah,
  - f. za posamezno stanovanjsko enoto morata biti zagotovljeni najmanj dve parkirni mesti,
  - g. površine (rezervirane) za postajališča in obračališča mestnega javnega potniškega prometa,
6. navezava na potrebno GJI mora potekati v infrastrukturnih koridorjih ob robu prometnic in načrtovana v

podzemni izvedbi,

7. ureditev zelenih robov območja:

- a. mora zagotavljati ohranitev obstoječega habitata pri morebitni izvedbi regulacije hudourniškega vodotoka,
  - b. regulacija mora biti izvedena sonaravno (dostop k vodi, delne izravnave, poglobitve, umiritve, razlivne površine, poti do vode ali ob vodi ipd.) tako, da se na določenih doživljajsko in habitatno vrednejših odsekih ohranja obstoječe stanje, potrebni omilitveni ukrepi pa bodo izvedeni z uporabo avtohtonih naravnih materialov in zasaditev, ki ohranjajo videz naravnega vodotoka in dajejo vtis naravnega naključja v območju ureditve,
  - c. dodatne zasaditve ob zelenem robu območja morajo biti zasajene z avtohtono vegetacijo,
8. povečani vplivi načrtovane pozidave ne smejo presežati dopustnih vplivov na okolje,
9. varovalne in varstvene režime in omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine in voda,
10. predvideni OPPN je dopustno pripraviti za posamezno manjše območje, vendar mora biti pri tem upoštevana prometna zasnova za celotno območje in arhitektonsko urbanistično oblikovanje, ki mora biti enotno za celotno območje,
11. v primeru etapne pozidave območja je dopustna pozidava, ki se postopoma širi od obstoječe pozidave priti robu območja.

(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 presežati 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.

(23) V EUP RO05 Ptuj – nova Žabja vas in RO06 Žabja vas –centralni del je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi SS in CU 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 zgradbah,
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 ter centralne dejavnosti,
  - b. urbanistično oblikovanje EUP mora nadaljevati urbanistično zasnovo pozidave ob Slovenskogoriški cesti in Svržnjakovi ulici, kot urbanistični vzorec »zelenega mesta z zasebno gradnjo«, s spremljajočimi razbremenilnimi in prostočasnimi dejavnostmi,
  - c. južni del območja z dostopom s Ceste 8. avgusta je potrebno ohraniti kot območje zelenih površin za šport in rekreacijo kot nadaljevalno območje ob Rogozniškem ribniku, enako del površin ob vzhodnem robu enote,
  - d. prometna mreža mora zagotavljati skrajšano dostopnost do prometnic višjega razreda in dostopnost za težji tovorni promet (potrben v času gradnje) brez slepih uličnih dovozov za več kot dva objekta,
  - e. območje je poleg vstopnega priključka Svržnjakove ulice potrebno navezati na prometnico višjega reda tudi na južnem robu EUP,
  - f. parcelacijo je potrebno prilagoditi načrtovanemu cestnemu omrežju,
  - g. višina objektov in zasaditev mora izhajati iz višine obstoječih stanovanjskih objektov in ureditev v g. območju,

4. novo pozidavo je potrebno funkcionalno povezati z obstoječo gradnjo na zahodni, južni in severni strani območja,
5. navezavo na potrebno GJI, zlasti na prometno ter povečanja zmogljivosti prometnic in ostale GJI na potrebne načrtovane dejavnosti in objektov,
6. vplivi načrtovane dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
7. pred načrtovanjem posegov v območje je potrebno ugotoviti vsebnost škodljivih snovi v tleh kot posledico dolgoletnega delovanja proizvodnih dejavnosti na tem območju,
8. v območju tal z nasutimi materiali je potrebno pred načrtovanjem ugotoviti nosilnost tal in temu prilagoditi temeljenje stavb,
9. površine v vplivnem pasu površin, na katerih je voda stalno prisotna, je potrebno izločiti iz idejne zasnove pozidave,
10. varovalne in varstvene režime iz omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine in voda.

(24) V EUP RO07 Žabja vas-opekarna je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na pretežni namenski rabi IG in ZD potrebno upoštevati:

1. izhodiščno pretežno namensko rabo IG, določeno v območju, ki jo je dopustno v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladiti s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
2. idejna zasnova umestitve dejavnosti, ki so dejavnosti gospodarskih con v EUP mora izhajati iz dopustnih dejavnosti gospodarske cone, ki so namenjene:
  - a. graditvi objektov in izvedbi ureditev za proizvodne in storitvene dejavnosti,
  - b. manipulativnim in ostalim spremljajočim površinam in spremljajočim dejavnostim,
  - c. ureditvi površin za mirujoči promet za potrebe teh dejavnosti,
  - d. ureditvi ločevalnih zelenih površin na vzhodu območja (izkopane in delno zasute površine),
  - e. graditvi prometnega dostavnega omrežja za navezovanje na gospodarsko cono in koridorjev za izgradnjo nove GJI,
3. v območju je dopustno obratovanje in umeščanje le naslednjih dejavnosti obrtnih con:
  - a. obstoječe proizvodne dejavnosti z veljavnimi dovoljenji za obratovanje,
  - b. storitve za kmetijsko proizvodnjo s pripravo pridelkov,
  - c. tiskarske storitve in razmnoževanje posnetih nosilcev zapisa,
  - d. proizvodnja računalnikov, elektronskih in optičnih izdelkov, in proizvodnja električnih naprav,
  - e. trgovina na drobno, trgovina na debelo, razen z motornimi vozili,
  - f. promet in skladiščenje,
  - g. poštna dejavnost,
  - h. gostinstvo kot dopolnilna dejavnost,
  - i. informacijske ter telekomunikacijske dejavnosti,
  - j. finančne in zavarovalniške dejavnosti,
  - k. poslovanje z nepremičninami,
  - l. strokovne znanstvene in tehnične dejavnosti,
  - m. pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti,
4. prometno navezavo po načrtovanem podaljšku do Dornavske ceste tako, da se upravne stavbe in druge stavbe dostopne javnosti umestijo ob javno prometnico, ostali proizvodni objekti pa v notranjost parcel,
  - a. mora upoštevati namen, višino in oblikovanje objektov in gradiv ter tehnične predpise za gradnjo in dimenzioniranje predvidenih objektov in ureditev, ki izhajajo iz tehnoloških potreb za posamezno dejavnost, ob upoštevanju vseh omejitev,
  - b. mora načrtovati pasove zelenih površin ob robovih pozidave in med posameznimi dejavnostmi zaradi ozelenitve objektov in delovnega okolja, omilitve hrupa in drugih vplivov,
  - c. investitor mora pred pričetkom poseganja v prostor pridobiti predhodno poročilo o geomehanskih lastnostih tal zaradi predhodnega izkopavanja gline in zasipavanja z odpadnimi proizvodnimi materiali (opekarniški lom ipd.),
  - d. višina rasti dreves, enako kot objekti, ne sme zastirati pogledov značilne mestne vedute,
5. delež dopustnih proizvodnih dejavnosti (proizvodnja, proizvodna obrt, skladiščene ipd.) ne sme presegati 50 % BTP, na ostalih površinah so dopustne ostale navedene spremljajoče dejavnosti gospodarske cone,
6. med trgovskimi dejavnostmi so dopustne le takšne, ki ne pomenijo konkurence SMJ (vrtni centri, gradbeni material, blago za izvajanje dejavnosti na podeželju ipd.),
7. delež zelenih in manipulativnih površin v EUP (brez površin javnega cestnega omrežja) mora biti, zaradi ločevalnih zelenih pasov vsaj od 25 %,
  8. zagotoviti navezavo celotnega območja na GJI, zlasti na prometno infrastrukturo (izgradnja sekundarne povezovalne ceste do Dornavske ceste), pri kateri je potrebno upoštevati tudi vidik trajnostne mobilnosti,
  9. povečani vplivi načrtovanih dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje in poslabšati kakovosti bivanja v vplivnem območju cone,
  10. mora upoštevati varovalne in varstvene režime in omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovalnih pasov pitne vode.

(25) V EUP RO10 Ptuj – Žabjak-športni center, je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi BC potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovano širitve obstoječih dejavnosti namenjenih objektom športa in rekreacije ter spremljajočo turistično ponudbo (z občasno) nastanitvijo in ostalimi spremljajočimi dejavnostmi (dograditev rekreacijskih zmogljivosti, možnostjo ureditve manjšega avtokampa z možnostjo parkiranja bivalnih vozil, manjša gostinska in druge spremljajoče ponudbe), širitev ponudbe osnovne rekreacijske dejavnosti (igre z žogo) in umeščanje novih spremljajočih dejavnosti,
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, ki dopolnjuje obstoječe ureditve ali jih oblikovalsko in funkcionalno nadgrajuje tako, da z nadgradnjo vidno poudarja funkcijo turistično rekreacijskega območja,
4. funkcionalno povezanost novih gradenj in uredite v EUP z infrastrukturo obstoječe rekreacijske in turistične ponudbe,
5. možnost funkcionalne povezanosti obstoječih dejavnosti in njihovih širitev z ostalo dodatno ponudbo izven območja EUP,
6. tehnične predpise za dimenzioniranje zmogljivosti, ki urejajo gradnjo turističnih in rekreacijskih objektov in spremljajočih dejavnosti,
7. ohranitev zelenega ločevalnega pasu, ki predstavlja protihrupno in vizualno zaščito območja,
8. varovalne in varstvene režime iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovanja pred naravnimi nesrečami.

(26) V EUP RO14 Ptuj – Nova vas, pod kmetijo Kekec in Šegula, je poleg splošnih pogojev za gradnjo in 1. ureditve na namenski rabi SK potrebno upoštevati:

- idejno zasnovano 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 izhajati iz tehničnih predpisov za gradnjo dopustnih objektov in ureditev, ki urejajo stanovanjsko gradnjo in gradnjo za spremljajoče dejavnosti,
    - b. mora izhajati iz tehničnih predpisov za gradnjo in dopustnih objektov in ureditev, ki urejajo stanovanjsko gradnjo in gradnjo za spremljajoče dejavnosti,
    - c. urbanistično oblikovanje EUP mora nadaljevati urbanistično zasnovo pozidave ob Slovenskogoriški cesti,
    - d. prometna mreža mora zagotavljati skrajšano dostopnost in dvostransko priključevanje do prometnic višjega razreda ter dostopnost za težji tovorni promet (potrben v času gradnje), priključek po slepi cesti je dopusten največ za dva objekta,
    - e. območje je potrebno navezati na Slovenskogoriško cesto, na katero je potrebno načrtovati dvostransko navezavo območja,
    - f. višina objektov in zasaditev mora izhajati iz višine obstoječih stanovanjskih objektov in ureditev v območju,
  4. novo pozidavo je potrebno funkcionalno povezati z obstoječo gradnjo na zahodni, severni in vzhodni strani območja,
  5. navezavo na potrebno GJI, zlasti na prometno ter povečanja zmogljivosti prometnic in ostale GJI na potrebne načrtovane dejavnosti in objektov,
  6. vplivi načrtovane dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
  7. varovalne in varstvene režime in iz omejitev, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s voda.

(27) V EUP RO15 Ptuj – Nova vas, južno od kmetije Kokol je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi SK potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovano umestitve mirnega stanovanjskega območja z gradnjo samostojnih eno- ali dvostanovanjskih stavb z mirnimi spremljajočimi dejavnostmi kot dopolnilnimi dejavnostmi v stanovanjskih stavbah ali v samostojnih 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 izhajati iz tehničnih predpisov za gradnjo in dopustnih objektov in ureditev, ki urejajo stanovanjsko gradnjo in gradnjo za spremljajoče dejavnosti,
  - b. urbanistično oblikovanje EUP mora nadaljevati urbanistično zasnovo ob Slovenskogoriški cesti, kot urbanistični vzorec »zelenega mesta z zasebno gradnjo«,
  - c. prometna mreža mora zagotavljati skrajšano dostopnost in dvostransko priključevanje do prometnic višjega razreda ter dostopnost za težji tovorni promet (potrben v času gradnje), priključek po slepi cesti je dopusten največ za dva objekta,
  - d. že izvedeno parcelacijo je potrebno prilagoditi zahtevam po cestnem priključevanju,
  - e. višina objektov in zasaditev mora izhajati iz višine obstoječih stanovanjskih objektov in ureditev v območju,
4. novo pozidavo je potrebno funkcionalno povezati z obstoječo gradnjo na zahodni in severni strani območja,
5. navezavo na potrebno GJI, zlasti na prometno ter povečanja zmogljivosti prometnic in ostale GJI na potrebne načrtovane dejavnosti in objektov,
6. vplivi načrtovane dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,

7. površine v vplivnem pasu vodotoka morajo ostati prehodne in urejene kot zeleni ločevalni pas,
8. varovalne in varstvene režime in iz omejitve s področja voda in erozivnosti terena.

(28) V EUP RO17 Ptuj – vzhodno od kmetije Bezjak je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi SK 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 zgradbah,
2. izhodiščno namensko rabo, določeno v območju, ki jo je dopustno v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje:
  - a. mora izhajati iz tehničnih predpisov za gradnjo in dopustnih objektov in ureditev, ki urejajo stanovanjsko gradnjo in gradnjo za spremljajoče dejavnosti,
  - b. urbanistično oblikovanje EUP mora nadaljevati urbanistično zasnovo pozidave iz EUP RO16,
  - c. prometna mreža mora zagotavljati dvostransko priključevanje do prometnic višjega razreda in dostopnost za težji tovorni promet (potraben v času gradnje); slepi ulični dostopi so dopustni le do največ dveh objektov,
  - d. parcelacijo je potrebno prilagoditi načrtovanemu cestnemu omrežju z dvostransko priključitvijo povezovalne ceste,
  - e. višina objektov in zasaditev mora izhajati iz višine obstoječih stanovanjskih objektov in ureditev v območju,
4. novo pozidavo je potrebno funkcionalno povezati z obstoječo gradnjo na vzhodni, južni in severni strani območja,
5. navezavo na potrebno GJI, zlasti na prometno, ter povečanja zmogljivosti prometnic in ostale GJI na potrebne načrtovane dejavnosti in objektov,
6. vplivi načrtovane dejavnosti ne smejo presežati dopustnih vplivov na okolje,
7. površine v vplivnem pasu površin, na katerih je voda stalno prisotna, je potrebno izločiti iz idejne zasnove pozidave.

(29) V EUP RO20 Ptuj – predvideno živinorejsko plemensko središče Nova vas, je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi IK potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovo za preselitev vzrejnega centra pristojne kmetijske službe z delom dejavnosti, potrebnih za delovanje centra,
2. izhodiščno namensko rabo, določeno v območju, ki jo je dopustno v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje, ki je prilagojeno potrebam posebne kmetijske dejavnosti in dopolnjuje obstoječe ureditve ali jih oblikovalsko in funkcionalno nadgrajuje tako, da poudari krajinske značilnosti prostora,
4. možnost funkcionalne povezanosti dejavnosti in njihovih širitvev z ostalimi dejavnostmi v širšem prostoru občine,
5. tehnične predpise za dimenzioniranje zmogljivosti, ki urejajo gradnjo posebnih kmetijskih vzrejnih objektov in spremljajočih dejavnosti, kot so upravni prostori, laboratoriji, prostori za semenske banke in podobno,
6. varovalne in varstvene režime in omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovanja pred naravnimi nesrečami.

(30) V EUP PT04 Ptuj – nova povezovalna cesta med Puhovo ulico in Dornavsko cesto, je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi PC potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovo nove povezovalne ceste s tehničnimi zahtevami in prometnim navezovanjem obstoječega cestnega omrežja,
2. izhodiščno namensko rabo, določeno v območju, ki jo je dopustno v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
3. urbanistično oblikovanje, ki dopolnjuje obstoječe ureditve ali jih oblikovalsko in funkcionalno nadgrajuje tako, da z nadgradnjo vidno poudarja funkcijo povezovalnega prometnega koridorja,
4. možnost nadaljevanja povezovanja cestnega omrežja mesta Ptuja z navezovalnimi in oskrbnimi cestami mesta Ptuja,
5. tehnične predpise za dimenzioniranje zmogljivosti, ki urejajo gradnjo prometnih objektov predvidene kategorizacije v naselju,
6. varovalne in varstvene režime in omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovanja pred naravnimi nesrečami ter varovanja kulturne dediščine,
7. pred pripravo in sprejemom OPPN za izgradnjo ceste mora občina izdelati študijo poplavne varnosti, ki bo podrobno analizirala tako obstoječe, kot predvideno stanje in predlagala celovito reševanje poplavne varnosti tega in širšega območja ob Rogoznici. Pred poseganjem na to območje bo občina zagotovila načrtovanje in izvedbo vseh potrebnih s študijo določenih celovitih ukrepov.

(31) V EUP KV04 Krčevina4 – pri Grajeni, je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi SK potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovo sanacije razpršene gradnje z vključevanjem obstoječe razpršene poselitve (vinogradniški objekti) in možnostjo racionalnejše izrabe prostora,
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, ki dopolnjuje obstoječe ureditve ali jih oblikovalsko in funkcionalno povezuje ter po potrebi opredeljuje javne površine ali objekte za druženje in druge aktivnosti v naselju,
  4. ureditev prometnega omrežja, ki zagotavlja dovoz do posameznih objektov in interventne poti na celotnem območju ureditve, ki morajo biti medsebojno povezane brez slepih prometnic (dopustna je slepa povezava do največ dveh objektov),
  5. zadostno opremljenost z ostalo GJI,
  6. možnost funkcionalne povezanosti obstoječe pozidave s preskrbo izven območja EUP (tudi povezava z JPP),
  7. tehnične predpise za gradnjo in ureditve na strmejšem terenu z nevarnostjo pojava bočnih premikov,
  8. varovalne in varstvene režime in omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovanja pred naravnimi nesrečami.

(32) V EUP MV04 Mestni vrh-stari vojaški hlevi v Novi vasi, je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi IK potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovo prestrukturiranja opuščene dejavnosti (posodobitev in prilagoditev dejavnosti zahtevam investitorja),
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. možnost funkcionalne povezanosti obstoječih dejavnosti in njihovih širitev z ostalo dodatno ponudbo izven območja EUP,
4. tehnične predpise za dimenzioniranje zmogljivosti, ki urejajo gradnjo objektov za vzrejo živali in objektov za spremljajoče dejavnosti,
5. širitev ali povečanje dejavnosti ne sme poslabšati kakovosti bivanja v vplivnem območju,
6. varovalne in varstvene režime in omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovanja pred naravnimi nesrečami.

(33) V EUP SP03 Spuhlja 3, je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi SK potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovo širitve poselitve za potrebe stanovanjske zidave eno- ali dvostanovanjskih stavb s spremljajočimi dejavnostmi,
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, ki dopolnjuje obstoječe ureditve ali jih oblikovalsko in funkcionalno nadgrajuje tako, da z nadgradnjo vidno poudarja funkcijo primestnega stanovanjskega naselja,
4. funkcionalno povezanost novih gradenj in uredite v obstoječo pozidavo,
5. možnost funkcionalne povezanosti obstoječih dejavnosti in njihovih širitev z ostalo dodatno ponudbo izven območja EUP,
6. tehnične predpise za dimenzioniranje zmogljivosti, ki urejajo gradnjo spremljajočih dejavnosti,
7. varovalne in varstvene režime in omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovanja pred naravnimi nesrečami.

(34) V EUP SP07 deponija Gajke 2, je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi O 1. potrebno upoštevati:

- idejno zasnovo širitve obstoječega odlagališča odpadkov za potrebe umestitve spremljajočih dejavnosti v območju odlagališča,
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, ki dopolnjuje obstoječe ureditve ali jih oblikovalsko in 4. funkcionalno nadgrajuje tako, da z nadgradnjo vidno poudarja funkcijo regijskega centra za ravnanje z odpadki,
  4. funkcionalno povezanost novih gradenj in uredite v EUP z infrastrukturo obstoječega odlagališča in spremljajočih dejavnosti,
  5. tehnične predpise za dimenzioniranje zmogljivosti objektov za ravnanje z odpadki in objekte za načrtovane spremljajoče dejavnosti,
  6. varovalne in varstvene režime in omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovanja pred naravnimi nesrečami.

(35) V EUP OP07 suhi vodni zadrževalnik na Rogoznici, je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi K1, K2, G potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovo ureditve suhega zadrževalnika na potoku Rogoznica z dolinsko pregrado, ki bo omogočala kontroliran pretok vode skozi pregrado,
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. zagotovitev pogojev za izvajanje dejavnosti na obstoječi dejanski rabi,
4. zagotovitev nadomestila za izpad dohodka na obstoječi rabi v kolikor se bo na površinah dalj časa zadrževala voda,

5. funkcionalno povezanost novih ureditev v EUP s potrebno GJI,
6. tehnične predpise za dimenzioniranje zmogljivosti, ki urejajo gradnjo vodne infrastrukture,
7. varovalne in varstvene režime in omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovanja pred naravnimi nesrečami,
8. za območje enote urejanja je potrebno izdelati ustrezno študijo, ki bo osnova za podrobnejše načrtovanje suhega zadrževalnika na Rogoznici.

#### **4 PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

##### **130. člen (dokončanje postopkov)**

(1) Postopki za izdajo dovoljenja za poseganje v prostor, začeti pred uveljavitvijo tega odloka, se nadaljujejo in dokončajo po določilih aktov, ki so na obravnavanem območju veljali pred sprejemom in uveljavitvijo tega odloka.

(2) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti končani v enem letu od pričetka del.

##### **131. člen (prenehanje veljavnosti)**

(1) Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati prostorske sestavine dolgoročnega plana za območje Mestne občine Ptuj:

1. Dolgoročni plan občine Ptuj za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 11/86, 20/88, 2/90, 12/93, 16/94),
2. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Ptuj za obdobje 1986 - 2000 za območje Mestne občine Ptuj, dopolnjen v letu 1996 (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/97),
3. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj za odsek hitre ceste Hajdina – Ormož na območju Mestne občine Ptuj ter navezovalno in priključne ceste mesta Ptuj ter za center za ravnanje z odpadki Gajke v Spuhlji (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 1/02),
4. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/04, 9/04 – popravek),
5. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj – spremembe in dopolnitve 2007 (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/08),
6. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj – spremembe in dopolnitve 2009 (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 2/13).

(2) Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati prostorske sestavine srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj:

1. Družbeni plan občine Ptuj za obdobje 1986 - 1990 (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 25/86, 28/86, 12/87, 28/90 – prečiščeno besedilo, 32/90 – popravek, 25/91, 12/93, 16/94),
2. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin srednjeročnega družbenega plana občine Ptuj za obdobje 1986 - 1990 za območje Mestne občine Ptuj, dopolnjenega v letu 1996 (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/97),
3. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj za odsek hitre ceste Hajdina – Ormož na območju Mestne občine Ptuj ter navezovalno in priključne ceste mesta Ptuj ter za center za ravnanje z odpadki Gajke v Spuhlji (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 1/02),
4. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/04, 9/04 – popravek),
5. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj – spremembe in dopolnitve 2007 (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/08),
6. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana za območje Mestne občine Ptuj – spremembe in dopolnitve 2009 (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 2/13).

(3) Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati naslednji prostorski izvedbeni akti na območju Mestne občine Ptuj:

1. prostorski ureditveni pogoji za območje mesta Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 7/94, Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 11/97, 12/06, 3/09 – obvezna razlaga, 4/09 – popravek obvezne razlage, 9/11 – sklep o izvajanju prostorskega izvedbenega akta),
2. Odlok o sprejemu prostorsko ureditvenih pogojev za sanacijo degradiranega prostora za območje občine Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 16/94), za območje mestne Mestne občine ptujPtuj,
3. prostorski ureditveni pogoji za območje Mestne občine Ptuj izven mesta Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 20/92, 22/92 – popravek, 27/93, 26/94, Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 11/97, 12/97 – popravek, 10/07, 9/11 – sklep o izvajanju prostorskega izvedbenega akta),
4. Odlok o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za območje P11-C1 Staro mestno jedro Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 38/88),

5. Odlok o sprejemu ureditvenega načrta za prenovo kareja 9 v Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 29/90),
6. Odlok o sprejemu ureditvenega načrta za prenovo dela kareja 14 v Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 20/94, Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 3/97),
7. Odlok o sprejemu ureditvenega načrta za prenovo kareja 16 – grajski hrib, v Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 33/90),
8. Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S6/IV (del Rabelčje vasi) (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/06),
9. Odlok o sprejemu ureditvenega načrta za območje P11-R1 Ljudski vrt v Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 8/93).

### 132. člen

#### (prostorski akti, ki ostanejo v veljavi in državni akti v pripravi)

(1) Po uveljavitvi tega odloka ostanejo v veljavi in se naprej uporabljajo naslednji občinski prostorski akti:

1. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za osrednji del območja P11-S1/1 Sovretova pot (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/08), (EUP PA18),
2. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja P11-S2/1 Krčevina pri Ptuj (Klepova ulica) (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 2/10), (EUP PA12),
3. Odlok o sprejemu zazidalnega načrta Rabelčja vas – severozahodni del (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 16/94, Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/02, 9/06 – obvezna razlaga, 6/07, 7/10), (EUP LV06),
4. Odlok o sprejemu zazidalnega načrta za jugozahodni del stanovanjskega območja P11-S6/III Rabelčja vas – zahod (»breg«), (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/96), (EUP LV10),
5. Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S6/III Rabelčja vas – zahod (»breg«), območje A-vzhod (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 5/07, 2/08 – obvezna razlaga), (EUP LV11),
6. Odlok o lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S6/III (»breg«), območje »B« (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, 12/04, 5/06 – obvezna razlaga, 14/07), (EUP LV09),
7. Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za del poselitvenega območja P11-S14/2 Budina (prva faza) (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/06), (EUP JE21),
8. Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S14/3 Budina – ob Rogoznici (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 4/07, 2/10), (EUP JE20),
9. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja P11-S18 Ob Selski cesti (južno od Ulice Šercerjeve brigade) (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 5/10), (EUP BT22),
10. Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja P11-R5 Rogoznica – Pokopališče (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/11), (EUP RO19),
11. Odlok o medobčinskem lokacijskem načrtu za del območja Ptujsko jezero in del reke Drave severno od Ptujskega jezera do sotočja struge reke Drave in odvodnega kanala hidroelektrarne Zlatoličje: za del območja P11-R11 Jezero v Mestni občini Ptuj in del območja P13-R1 Jezero v Občini Markovci (Uradni list RS, št. 23/07), (EUP DR02, DR03, DR04, DR05),
12. Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za območje P11-P1/2 Industrijska cona – sever (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/07, 5/09), kateri pa ne velja in se ne uporablja na območjih, ki jih je ta občinski lokacijski načrt izločil iz tega občinskega lokacijskega načrta zaradi pozidanosti zemljišč, dopustil pa je posege v prostor po določenih prostorskih ureditvenih pogojev za območje mesta Ptuj, (EUP JE07),
13. Odlok o ureditvenem načrtu za Center za ravnanje z odpadki Gajke v Spuhlji (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 5/02, 10/05, 7/10), (EUP SP06),
14. Odlok o zazidalnem načrtu za ureditveno območje P11-S6/1 Nova vas pri Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 8/94, Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 3/99), (EUP RO12),
15. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja P11-S5 Štuki-Marof (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 5/09), (EUP PA05),
16. Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za odsek hitre ceste Hajdina – Ormož na območju Mestne občine Ptuj ter navezovalno in priključne ceste mesta Ptuj (I. faza) (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 5/04, 9/10, 12/10), (v veljavi ostane le za del območja OLN, ki je v OPN označen kot EUP PT02) .
17. Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za del poselitvenega območja P11-R4 Toplice – območje hotela in lokalne obvozne ceste (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/05), (EUP BT04),
18. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora P11-R8 Staro ptujsko pokopališče - spominski park (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 5/15), (EUP CE31).

(2) Pri poseganju v prostor po uveljavitvi tega odloka je potrebno upoštevati tudi naslednje državne prostorske akte:

1. Uredba o državnem lokacijskem načrtu za avtocesto na odseku Slivnica – Draženci (Uradni list RS, št. 73/05), (EUP PT09),
2. Uredba o državnem prostorskem načrtu za elektrifikacijo in rekonstrukcijo železniške proge Pragersko Hodoš (Uradni list RS, št. 51/09), (EUP ZP01, PT06, PT07, PT08).

(3) Pri poseganju v prostor po uveljavitvi tega odloka je do sprejema državnega prostorskega akta za posamezno območje, za katerega teče postopek priprave in sprejema DPA, potrebno upoštevati omejitve pri poseganju v

prostor na območju priprave državnega prostorskega akta, ki jo je pristojni državni organ pričel z naslednjim pravnim aktom:

1. Sklep o začetku priprave državnega lokacijskega načrta za prenosni plinovod M9 Lendava - Kidričevo (sklep Vlade RS, št. 35000-13/2012/4 z dne 14. 6. 2012),
2. Program priprave državnega lokacijskega načrta za glavno cesto na odseku Ptuj–Markovci (Uradni list RS, št. 63/06).

### 133. člen

#### (vpogled v občinski prostorski načrt)

Občinski prostorski načrt Mestne občine Ptuj je na vpogled na sedežu Mestne občine Ptuj in na sedežu Skupne občinske uprave občin v Spodnjem Podravju.

### 134. člen

#### (nadzor nad izvajanjem odloka)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka izvajajo pristojne inšpekcijske službe.

### 135. člen

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

Številka: 350-1/2008

Datum: 21. 9. 2015

Miran SENČAR,  
župan Mestne občine Ptuj

Priloga 1 – VRSTE OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

Priloga 2 – NEZAHTEVNI IN ENOSTAVNI OBJEKTI, VZDRŽEVANJE OBJEKTA

Priloga 3 – POVEZOVALNA PREGLEDNICA EUP V OPN PTUJ

#### Priloge

### 17. člen

(1) V prilogi odloka PRILOGA 1 - VRSTE OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN se pri šifri vrst objektov 12640 – Stavbe za zdravstveno oskrbo v stolpcu z namensko rabo IG besedilo »ne« zamenja z besedilom »da25«.

(2) V prilogi odloka PRILOGA 1 - VRSTE OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN se pri šifrah vrst objektov 12713 – Stavba za spravilo pridelka in 12714 – Druge nestanovanjske kmetijske stavbe v stolpcu z namensko rabo Av besedilo »da7« zamenja z besedilom »da«.

(3) V prilogi odloka PRILOGA 1 - VRSTE OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN se v Pojasnilih in opombah določil iz tabele Priloge 1 doda novo pojasnilo pod zaporedno številko 25 tako, da se glasi:

»25 dopustna je gradnja stavb za namene izvajanja dejavnosti zagotavljanja zdravstvenega varstva domačih živali.

### 18. člen

(1) V prilogi odloka PRILOGA 3 – POVEZOVALNA PREGLEDNICA EUP V OPN PTUJ se spremeni poimenovanje prve tabele tako, da se glasi:

»1 PTUJ – območje četrtne skupnosti BREG-TURNIŠČE«.

(2) V prilogi odloka PRILOGA 3 – POVEZOVALNA PREGLEDNICA EUP V OPN PTUJ se v prvi tabeli 1 PTUJ – območje četrtne skupnosti BREG-TURNIŠČE pod zaporedno številko 29 v stolpcu EUP\_p besedilo »PT-BT29« zamenja z besedilom »PT-BT24«.

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/2016) vsebuje naslednjo prehodno in končno določbo:**

### 19. člen

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



**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj – druge spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 1/2017) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:**

### 4. člen

V kartografskem delu izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta se nadomesti list karte 3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV (M 1:5.000) pod zaporedno številko 16 (nomenklatura J2601).

**5. člen**

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

Neuradno prečiščeno besedilo predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega občina ne jamči odškodninsko ali kako drugače (peti odstavek 8. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 76/2005, 119/2007, 95/2011)).