



**MESTNA OBČINA PTUJ**  
MESTNI SVET

---

Na podlagi 115. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17,199/21 – ZureP-3 in 20/22 – odl. US), v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) in 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07, 14/20 in 11/23) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na 7. redni seji, dne 17. 6. 2024, sprejel

**DOPOLNJEN OSNUTEK ODLOKA**  
**o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje**  
**P11-S6/III Rabelčja vas - zahod ("breg"), območje A-vzhod**

**1. člen**

V Odloku 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; v nadaljevanju: obstoječ LN) se za 1. členom doda nov 1.a člen, ki se glasi:

»1.a člen

(predmet sprememb in dopolnitev odloka)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S6/III Rabelčja vas - zahod ("breg"), območje A-vzhod, ki jih je izdelala družba Umarh d.o.o., pod številko projekta: 22-OPPN-02 (v nadaljevanju: spremembe in dopolnitve LN). Spremembe in dopolnitve LN imajo v državnem prostorskem informacijskem sistemu (PIS) identifikacijsko številko 3035.«.

**2. člen**

Za 3. členom odloka se doda nov 3.a člen, ki se glasi:

»3.a člen

(sestavni deli sprememb in dopolnitev LN)

Spremembe in dopolnitve LN vsebujejo tudi grafični del, obvezne priloge in obrazložitev ter utemeljitev sprememb in dopolnitev LN.

Grafični del sprememb in dopolnitev LN vsebuje naslednje grafične načrte:

- list 1: Pregledna karta s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji M 1:2500
- list 2: Izsek iz kartografskega dela OPN M 1:2000
- list 3: Obstoječ LN s prikazom območja SD LN M 1:1000
- list 4: Parcelno stanje M 1:1000
- list 5: Ureditvena situacija M 1:500
- list 6: Načrt parcelacije M 1:1000.

Priloge vsebujejo:

- Sklep o pričetku priprave SD LN
- Izhodišča za pripravo SD LN
- Strokovne podlage

- Konkretna smernice
- CPVO odločba
- Mnenja k osnutku SD LN
- Mnenja k predlogu SD LN
- Povzetek za javnost
- Elaborat ekonomike.«.

### **3. člen**

V 4. členu odloka se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»Območje sprememb in dopolnitev grafičnega dela LN zajema zemljišča s parc. št. 635/15, 635/16 in 635/17, vse k.o. Krčevina pri Ptuj. Velikost območja sprememb in dopolnitev LN je 0,19 ha. Vse ostale spremembe prostorskih izvedbenih pogojev veljajo na območju celotnega LN.«.

### **4. člen**

V 5. členu odloka se za drugim odstavkom doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»Podlaga za izdelavo sprememb in dopolnitev LN je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 – obvezna razlaga, 1/17, 2/17 – obvezna razlaga, 4/17 – obvezna razlaga, 13/17 – obvezna razlaga, 14/17, 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 106), 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 107), 14/19 – lokacijska preveritev, 2/20 – lokacijska preveritev, 3/20 – lokacijska preveritev, 6/20 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 40), 6/20 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 41), 9/20 – lokacijska preveritev, 4/21 – lokacijska preveritev, 13/21, 14/21 – lokacijska preveritev, 8/22 – obvezna razlaga, 2/23 – lokacijska preveritev, 3/23 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 29), 3/23 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 30, 5/23 – tehnični popravek), 2/24 – lokacijska preveritev in 5/24 – v nadaljevanju: OPN).«.

### **5. člen**

7. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»7. člen

(vrste objektov in dopustnih posegov na območju LN)

Na območju LN je dovoljena gradnja:

- stanovanjskih objektov po zasnovi, ki je usklajena s pogoji terena (geologijo, konfiguracijo), okoliško zazidavo in infrastrukturnimi ureditvami okolice,
- enostavnih in nezahtevnih objektov (garaž, vrtnih lop, javne ulične opreme in podobno),
- cest, ograj in opornih zidov (škarp) ter
- infrastrukturnih objektov, naprav in omrežij.

Dopustni posegi na območju LN so:

- novogradnje, rekonstrukcije, prizidave in nadzidave obstoječih ter v LN predvidenih objektov in naprav,
- spremembe namembnosti,
- redna in investicijska vzdrževalna dela ter vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitve obstoječih objektov.«.

### **6. člen**

Za 8. členom odloka se doda nov 8.a člen, ki se glasi:

»8.a člen

(nezahtevni in enostavni objekti)

Na območju LN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z namensko rabo določeno v OPN ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.«.

## **7. člen**

9. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»9. člen

(odmiki objektov od parcelnih mej)

Objekti so od parcelnih mej odmaknjeni najmanj 4,00 m oz. manj, v kolikor je to skladno z grafičnim delom prostorskega akta.

Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,5 m, razen ograj in opornih zidov, ki so lahko odmaknjeni za 0,5 m. Do parcelne meje so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo. Najmanjši odmiki vseh nezahtevnih in enostavnih objektov od zemljišča, ki je namenjeno za cesto, je lahko 0,5 m. Odmik je lahko manjši, v kolikor je k temu pridobljeno soglasje upravljalca ceste. Postavitvev ograj in drugih objektov v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

Vsi javni infrastrukturni objekti so predvideni izven parcel stanovanjskih objektov, v cestnem koridorju.«.

## **8. člen**

10. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»10. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

Osnovni objekti so kategorija manj zahtevnih objektov. Višinski gabarit slemena ne sme presegati 11,00 m nad terenom, merjeno ob severni fasadi. Ta gabarit dopušča etažnosti največ klet, pritličje in eno nadstropje (K+P+1N) in izkoriščeno podstrešje brez dvignjenega kapnega zidu. Tlorisni gabariti so določeni kot pravokotnik v največji dovoljeni dimenziji in so vrisani na kartah št. 3 in 9 obstoječega LN, pri čemer je obvezno graditi hišo na gradbeno linijo na obcestni strani parcele. Po širini se objekti lahko prilagajajo individualnim potrebam, upošteva najmanjši odmik 4,00 m od parcelnih mej. Gradnja bliže ni dovoljena. Strehe so dvokapne s simetričnim naklonom 35 - 45 stopinj. Dopustne so kritine vseh vrst in materialov v izgledu opečne kritine. Dovoljene barve so odtenki opečno rdeče, rjave ali temno sive.

Enostavni in nezahtevni objekti (garaže, lope, ute in podobno) ne smejo biti višji od pritlične etaže osnovnih objektov. Strehe enostavnih in nezahtevnih objektov so lahko oblikovane kot dvokapne, enokapne in ravne strehe. Dovoljeni materiali so opeka, beton in les. Odpadni materiali niso dovoljeni.

Oporne zidove je dopustno graditi največ 10 cm nad novim terenom gornjega zemljišča. Material je izključno armirani beton. Vidna stran opornega zidu mora biti zazelenjena ali obložena z lomljenim naravnim kamnom. Betonski ali drugi zidaki za gradnjo opornih zidov niso dovoljeni.

Ograje so lahko visoke do 1,40 m. Za gradnjo so dopustni vsi materiali razen odpadnih.

Barvni pogoji: za fasade in ograje so dopustne le pastelne barve, svetlih tonov; žive in fosforescenčnim podobne barve niso dovoljene.«.

## **9. člen**

V 12. členu odloka se za drugim odstavkom doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»Dopustna je postavitvev opornih zidov na robovih predvidenih parcel posameznih enot, predvidenih za gradnjo stanovanjskih objektov, na lokacijah, kjer pride do višinskih razlik med posamičnimi parcelami stanovanjskih enot ter med parcelami stanovanjskih enot in parcelami cest. Oporni zidovi ne smejo biti

višji kot 1,5 m. Gradnja višjega opornega zidu je dopustna v primerih, ko geomehanska oziroma geološka presoja pokaže nevarnost rušenja ali plazenja terena.«.

#### **10. člen**

19. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»19. člen  
(kabelsko televizijsko omrežje)

KTV omrežje na območju LN (karta št. 6 obstoječega LN, Telekomunikacijsko omrežje) je predvideno v zemeljski izvedbi ob zbirnih in stanovanjskih cestah. Priključeno bo na obstoječe KTV omrežje ob Peršonovi ulici.

Detajlni parametri v zvezi z vodom in priključnimi ureditvami bodo podani v Projektu za navezavo območja LN na obstoječe KTV omrežje.

Pred izvedbo KTV omrežja si mora investitor pridobiti izvedbeni projekt za priključitev območja na KTV omrežje, ki ga mora investitor naročiti pri upravljalcu, družbi Telemach Slovenija d.o.o. Nanj mora pridobiti gradbeno dovoljenje za izvedbo KTV omrežja območja.

Investitor je pri gradbenih posegih na zemljiščih, po katerih poteka vod elektronskega komunikacijskega omrežja, dolžan izvajati zaščitne ukrepe za varovanje in zaščito naprav v lasti Telemach Slovenija. Vsa dela v zvezi s elektronskim komunikacijskim omrežjem v lasti Telemach Slovenija d.o.o. lahko opravlja samo Telemach Slovenija ali z njihove strani potrjen izvajalec. Vsa gradbena in montažna dela v bližini elektronskega komunikacijskega omrežja se izvajajo ročno oz. z ročnim izkopom. Vsi stroški zaščite, predstavitev, popravila poškodb ali uničenja elektronskih komunikacijskih vodov, nadzora, projekta zaščite in predstavitev ter evidentiranja bremenijo investitorja.«.

#### **11. člen**

V 24. členu odloka se za drugim odstavkom doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.«.

#### **12. člen**

26. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»26. člen  
(varstvo pred požarom)

Za oskrbo območja z gasilno vodo je predvideno hidrantno omrežje z zunanjimi uličnimi hidranti, katerih lokacija je razvidna iz karte št. 7 obstoječega LN, Komunalno omrežje.

Vsi objekti na območju morajo biti grajeni skladno s protipožarnimi predpisi.

Skladiščenje vnetljivih in eksplozivnih snovi na območju ni dovoljeno.

Za omejitve širjenja požara so zagotovljeni minimalni odmiki stanovanjskih stavb 4 m od parcelnih mej med stavbnimi parcelami. Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve tudi za nezahtevne in enostavne objekte. Eventualni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) bodo opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.«.

#### **13. člen**

V 27. členu odloka se za prvim odstavkom dodata nov drugi in tretji odstavek, ki se glasita:

»Projektni pospešek tal znaša 0,100 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju.

Za zaščito prebivalcev pred vojnimi in drugimi nevarnostmi je v mestih pri gradnji novih objektov obvezna ojačitev prve plošče v objektih, za katere ni obvezna gradnja zaklonišč, tako, da le-ta zdrži rušenje nanjo.«.

#### **14. člen**

28. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»28. člen  
(število, velikost in oblika parcel)

Parcelacija je razvidna iz karte št. 9 obstoječega LN, Načrt gradbenih parcel in tehnični elementi za zakoličenje parcel in objektov ter iz karte št. 6, Načrt parcelacije grafičnega dela sprememb in dopolnitev LN. Na območju je predvidenih 17 stavbnih parcel ter skupna parcela za cestno in druga infrastrukturna omrežja. Stavbne parcele so pravokotne oblike, velikosti od 613 m<sup>2</sup> do 1.128 m<sup>2</sup>. Preostanki parcel, označeni s števkami 6, 10 in 11, ob zahodni meji LN so posebne parcele.«.

#### **15. člen**

29. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»29. člen  
(dopustna odstopanja)

Pri opredeljevanju parcel ni dopustno odstopanje od pogojev, opredeljenih na karti št. 9, Načrt gradbenih parcel in tehnični elementi za zakoličenje parcel in objektov, iz grafičnega dela obstoječega LN, ter karti št. 6, Načrt parcelacije, iz grafičnega dela sprememb in dopolnitev LN. Dopustno je odstopanje od določene velikosti parcel zaradi natančnejše obdelave podatkov, vendar odstopanje ne sme vplivati na celovitost rešitev.

Gradbena linija je določena ob ulici. Obvezna je pozicija uličnih fasad stavb, ki je definirana na karti št. 9 obstoječega LN, Načrt gradbenih parcel in tehnični elementi za zakoličenje parcel in objektov. Odstopanje prve vrste objektov od gradbene linije ob ulici ni dopustno.

Dopustna je toleranca tlorisnih gabaritov objektov proti notranjosti parcele, vendar največ do mej pravokotnika s stranicama 14,00 m x 14,00 m. Bližje do parcelne meje je dopustna le gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, vendar pod pogoji iz 9. do 12. člena tega odloka.

Dopustno je preoblikovanje površin za dostavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno s potrebami investitorjev. Natančnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji.«.

### **KONČNA DOLOČBA**

#### **16. člen**

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

Številka: 3505-12/2021  
Identifikacijska številka v PIS: 3035  
Številka seje: 9000-19/2024  
Datum: 17. 6. 2024

Nuška Gajšek  
županja