



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPANJA

Številka: 3505-12/2021-117

Datum: 5. 5. 2025

Mestni svet
Mestne občine Ptuj

ZADEVA:	Predlog za obravnavo na 25. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Ptuj
NASLOV:	Usklajen predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S6/III Rabelčja vas - zahod ("breg"), območje A-vzhod
PRIPRAVILA:	Oddelek za gospodarske dejavnosti Urška Jambrovič, višja svetovalka – občinska urbanistka
PRAVNA PODLAGA:	23. člen Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07, 14/20 in 11/23) in v skladu s 79. in 103. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/20 in 11/23)
POROČEVALEC:	Andrej Trunk, vodja Oddelka za gospodarske dejavnosti Urška Jambrovič, višja svetovalka – občinska urbanistka
PRISTOJNO DELOVNO TELO:	Odbor za okolje in prostor ter gospodarsko infrastrukturo, Odbor za gospodarstvo
PREDLOG SKLEPA:	Mestni svet Mestne občine Ptuj sprejme usklajen predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S6/III Rabelčja vas - zahod ("breg"), območje A-vzhod, v predloženem besedilu.

Nuška Gajšek
županja

PRILOGE:

- usklajen predlog odloka z obrazložitvijo
- grafične priloge
- veljavni odlok
- elaborat ekonomike

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-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24 in 109/24) 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 svoji _____redni seji, dne _____, sprejel

ODLOK
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 sestavljajo naslednji deli:

I. TEKSTUALNI DEL

– Odlok

II. GRAFIČNI DEL

- | | |
|---|----------|
| – list 1: Pregledna karta s prikazom območja obdelave in 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 sprememb in dopolnitev 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 |

III. PRILOGE

- A. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- B. Podatki iz prikaza stanja prostora
- C. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- D. Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev LN
- E. Izhodišča za pripravo sprememb in dopolnitev LN
- F. Strokovne podlage

- G. Konkretna smernice
- H. CPVO odločba
- I. Mnenja nosilcev urejanja prostora
- J. Povzetek za javnost
- K. 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, ki se nanaša na parcelacijo, zajema zemljišča s parc. št. 635/15, 635/16 in 635/17, vse k.o. Krčevina pri Ptuj. Velikost območja sprememb in dopolnitev grafičnega dela LN je 0,19 ha. 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 in pomožnih manj zahtevnih objektov po zasnovi, ki je usklajena s pogoji terena (geologijo, konfiguracijo), okoliško zazidavo in infrastrukturnimi ureditvami okolice,
- enostavnih in nezahtevnih objektov (garaž, vrtnih lop oz. ut, nadstrešnic, letnih kuhinj, savn, fitnesov, bazenov za kopanje, ekoloških otokov, urbane opreme in podobno),
- cest, ograj in opornih zidov (ali škarp) ter
- infrastrukturnih objektov, naprav in omrežij.

Dopustni posegi na območju LN so:

- novogradnje, rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije, prizidave v LN predvidenih objektov in naprav,
- spremembe namembnosti, ki je skladna z namembnostjo območja,
- vzdrževanje objektov in naprav 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 ter vzdrževalna dela)**

Na območju LN je skladno s predpisi, ki urejajo razvrščanje objektov, dovoljena postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za vzdrževalna dela.

Dovoljena je postavitev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- garažne stavbe, a le kot pomožni objekt k stanovanjski stavbi,
- stavbe za funkcionalno dopolnitev (npr. uta, letna kuhinja, nadstrešnica, savna, fitnes),
- ograje,
- oporni zidovi,
- bazen za kopanje za lastne potrebe,
- ekološki otoki,
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture,
- objekti gospodarske javne infrastrukture,
- urbana oprema ter objekti za oglaševanje in informacijski panoji.

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

7. člen

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

**»9. člen
(odmiki objektov od parcelnih mej)**

Stanovanjski objekti in pomožni 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, manjši od 30 m², morajo biti od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,5 m, nezahtevni in enostavni objekti večji od 30 m² morajo biti od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 4 m ter se lahko postavijo na gradbeni parceli stanovanjskega objekta ne glede na to, da v grafičnem delu njihova lokacija ni prikazana.

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

Manjši odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od navedenih v drugem in tretjem odstavku tega člena so dopustni le z overjenim pisnim soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo, oziroma s pisnim soglasjem brez overjanja, če je lastnik ali upravljavec sosednje zemljiške parcele oseba javnega prava.

Postavitev ograj in drugih objektov ne sme posegati v preglednostno polje (trikotnik) individualnih ali skupinskih cestnih priključkov na javne ceste in v križiščih javnih cest v skladu s predpisi.

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 **stanovanjski objekti (prostostoječe stanovanjske hiše in vrstne hiše)** 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 **prostostojećih stanovanjskih hiš** so določeni kot pravokotnik v največji dovoljeni dimenziji in so vrisani na kartah št. 3 in 9 obstoječega LN ter na karti št. 5 sprememb in dopolnitev LN, pri čemer je treba obvezno graditi hišo na gradbeno linijo na obcestni strani parcele, ki jo predstavljajo glavne fasade objektov, brez izzidkov na južnih fasadah. Po širini se **prostostoječe stanovanjske hiše** lahko prilagajajo individualnim potrebam, upoštevaje najmanjši odmik 4,00 m od parcelnih mej in dopustna odstopanja glede odmikov objektov od parcelnih mej iz 9. in 29. člena tega odloka. Pri nizu vrstnih hiš mora biti vsaka vrstna hiša enakih tlorisnih dimenzij, pri čemer največja dovoljena dimenzija znaša 7 m x 7 m. Strehe vseh stanovanjskih objektov 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 objekti, ki so stavbe, ne smejo biti višji od pritlične etaže osnovnih **stanovanjskih objektov, nezahtevni objekti, ki so stavbe, pa ne smejo biti višji od 6 m**. Strehe enostavnih in nezahtevnih objektov so lahko oblikovane kot dvokapne, enokapne ali ravne strehe. **Stavbe kot enostavni in nezahtevni objekti se oblikujejo kot lesene, kovinske ali zidane pritlične stavbe, imajo lahko zaprto, polodprto ali odprto konstrukcijo.** Odpadni materiali niso dovoljeni.

Oporne zidove je dopustno graditi največ 10 cm nad novim terenom **višjega 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.

Škarpe morajo biti intenzivno ozelenjene.

Na enotah 16 in 17 je v skladu z ureditveno situacijo na karti št. 5 sprememb in dopolnitev LN dopustna gradnja pomožnih objektov, ki presegajo merila za nezahtevne objekte. Pomožni objekti so predvideni tudi na enotah 14 in 15, a ne presegajo meril za nezahtevne objekte, v primeru, da gre za garažne stavbe ali nadstrešnice. V obeh primerih gre za pritlične stavbe z višino do 6 m, ki se oblikujejo kot lesene, kovinske ali zidane stavbe, z dvokapno, enokapno ali ravno streho. Največja velikost teh pomožnih objektov je razvidna iz kart št. 3 in 9 obstoječega LN ter iz karte št. 5 sprememb in dopolnitev LN.

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

Barvni pogoji: za fasade je dopustna **bela barva, sivi ali nežni zemeljski toni**. Žive in fosforescenčne podobne barve niso dopustne.«.

9. člen

V 12. členu odloka se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»Dopustna je postavitve opornih zidov na robovih predvidenih parcel posameznih enot, predvidenih za gradnjo stanovanjskih objektov in sicer le na lokacijah, kjer pride do višinskih razlik med posamičnimi parcelami stanovanjskih enot ter med parcelami stanovanjskih enot in parcelami cest. **Oporni zidovi se dopustijo na južnih mejah parcel stanovanjskih enot in tudi med parcelami stanovanjskih enot v smeri sever-jug ter med parcelami stanovanjskih enot in parcelami cest, v kolikor prihaja do višinskih razlik. Na karti št. 3 obstoječega LN in na karti št. 5 sprememb in dopolnitev LN so prikazani le oporni zidovi na južnih mejah parcel stanovanjskih enot.** 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. **Oporni zidovi nad višino 1,0 m, ki omejujejo preglednostni trikotnik na cestnih priključkih na javne ceste in v križiščih so izjemoma dopustni, v kolikor geomehanska oziroma geološka presoja pokaže nevarnost rušenja ali plazenja terena.**«.

10. člen

V 18. členu odloka se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Telefonsko omrežje (karta št. 6, Telekomunikacijsko omrežje) bo izvedeno v obliki kabelske kanalizacije, iz PEHD cevi fi 50 mm po cesti in iz PEHD cevi fi 32 mm do posameznih individualnih objektov v zelenicah ob cesti, ki bo priključena na obstoječe telefonsko omrežje v Ulici 25. maja. Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje se mora glede na pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve.«.

11. 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.

Pred izvedbo KTV omrežja si mora investitor pridobiti izvedbeni projekt za priključitev območja na KTV omrežje, ki ga mora investitor naročiti pri upravljalcu, **družbi United Fiber 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 **United Fiber d.o.o.** Vsa dela v zvezi z elektronskim komunikacijskim omrežjem v lasti **United Fiber d.o.o.** lahko opravlja samo **United Fiber d.o.o.** ali z njihove strani potrjen izvajalec. Vsa gradbena in montažna dela v bližini elektronskega komunikacijskega omrežja se izvaja ročno oz. z ročnim izkopom. Vsi stroški zaščite, prestavitve, popravila poškodb ali uničenja elektronskih komunikacijskih vodov, nadzora, izdelave projekta zaščite in prestavitve ter evidentiranja bremenijo investitorja.

V dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti v zbirni situaciji komunalnih vodov vrisana trasa telekomunikacijskega omrežja KKS United Fiber. Sloj telekomunikacijskega voda United Fiber d.o.o. mora biti jasno in enolično označen (ločeno od ostalih vodov in z nedvoumnim prikazom v legendi) – KKS United Fiber.«.

12. člen

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

»Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije **vseh cest na območju LN** morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.«.

13. 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 omejitev širjenja požara so zagotovljeni minimalni odmiki stanovanjskih stavb 4 m od parcelnih mej med gradbenimi 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.

Intervencija bo zagotovljena preko notranjih dostopnih cest, javnega cestnega omrežja in površin za odstavo vozil. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.«.

14. člen

Spremeni se naslov 27. člena, tako da se glasi: »(drugi ukrepi)«.

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 z več kot 10.000 prebivalci pri gradnji novih objektov, za katere ni obvezna gradnja zaklonišč, obvezna ojačitev prve plošče tako, da le-ta zdrži rušenje nanjo.«.

15. 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 625 m² do 1.160 m². Predlagane površine stavbnih parcel so evidenčne. Natančna oblika in površina novih stavbnih parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

Preostanki parcel, označeni s števkami 6, 10 in 11, ob zahodni meji LN so posebne parcele.«.

16. 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 **stanovanjskih objektov** od gradbene linije ob ulici ni dopustno. **Izven gradbene linije se lahko postavijo nezahtevni in enostavni objekti ter pomožni objekti (na enotah 14, 15, 16 in 17).**

Dopustna je toleranca tlorskih gabaritov **prostostoječih stanovanjskih hiš** 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 **ter pomožnih objektov**, vendar pod pogoji iz 8.a do 12. člena tega odloka. **Nekatere prostostoječe stanovanjske hiše in niz vrstnih hiš je v skladu s karto št. 5, Ureditvena situacija, iz grafičnega dela sprememb in dopolnitev LN, dopustno graditi tudi v odmiku od sosednje zemljiške parcele, ki je manjši od 4 m, ter pri tem ni potrebno upoštevati petega odstavka 9. člena tega odloka.**

Dopustno je preoblikovanje površin za dostavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno s potrebami investitorjev **ob upoštevanju predpisa za cestne priključke.**«.

KONČNA DOLOČBA

17. člen

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

Št. 3505-12/2021

Identifikacijska številka v prostorskem informacijskem sistemu: 3035

Ptuj, dne

Županja
Mestne občine Ptuj
Nuška Gajšek

OBRAZLOŽITEV

Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S6/III Rabelčja vas - zahod ("breg"), območje A-vzhod (v nadaljevanju: LN) je bil sprejet na 6. redni seji, dne 19. 4. 2007 in objavljen v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj, št. 5/07.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S6/III Rabelčja vas - zahod ("breg"), območje A-vzhod (v nadaljevanju: SD LN) predvideva spremembo podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev v območju obdelave SD LN in sicer spremembo predvidene parcelacije in spremembo števila stanovanjskih enot. Predvidena je ukinitve stanovanjske enote oz. parcele št. 9, ki se deli k stanovanjskima enotama oz. parcelama 8 in 10.

S SD LN so predvidene tudi nekatere spremembe in dopolnitve tekstualnega dela LN, ki pa se nanašajo na območje celotnega LN:

- dopolnitev pogojev v zvezi z dopustnimi vrstami objektov in dopustnimi posegi zaradi uskladitve z veljavno zakonodajo,
- nov člen glede gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov zaradi uskladitve z veljavno zakonodajo,
- uskladitev dopustnih odmikov predvidenih gradenj z grafičnim delom LN ter uskladitev dopustnih odmikov za nezahtevne in enostavne objekte z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ptuj (v nadaljevanju: OPN),
- dopolnitve pogojev za oblikovanje objektov v smislu ločevanja pogojev za oblikovanje prostostoječe stanovanjske hiše in za oblikovanje vrstne hiše, ker sedaj pogoji niso dovolj jasni,
- dopolnitev pogojev za oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov ter dodajanje pogojev za oblikovanje škarp,
- dodajanje pogojev za oblikovanje pomožnih objektov na enotah 14, 15, 16 in 17,
- dovolitev gradnje opornih zidov med parcelami stanovanjskih enot v smeri sever – jug in med parcelami stanovanjskih enot in parcelami cest pod enakimi pogoji kot za oporne zidove na južnih mejah parcel stanovanjskih enot,
- dopolnitev pogojev glede dopustne višine opornih zidov in morebitnega poseganja opornih zidov v preglednostni trikotnik,
- druge dopolnitve v skladu z zahtevami nosilcev urejanja prostora (18., 19., 26. in 27. člen),
- dopolnitev dopustnih odstopanj zaradi uskladitve z ostalimi členi odloka.

Vsi ostali pogoji (glede predvidene prometne mreže in predvidene osnovne gospodarske javne infrastrukture) se s SD LN ne spreminjajo. Predvidene ureditve v SD LN nimajo vpliva na celovitost obstoječih načrtovanih ureditev in ne spreminjajo predvidene namembnosti območja.

Postopek priprave in sprejema predmetnih SD LN se je začel s pripravo osnutka Izhodišč za pripravo SD LN, ki so bila javno razgrnjena na sedežu Četrtna skupnosti Ljudski vrt in na spletni strani Mestne občine Ptuj od 8. 4. 2022 do 19. 4. 2022. V nadaljevanju so se izhodišča dopolnila in s Sklepom o pripravi SD LN, ki ga je podpisala županja Mestne občine Ptuj, so se potrdila Izhodišča za pripravo SD LN. Na Ministrstvu za okolje in prostor se je pridobila ID številka, pod katero se vodi postopek priprave SD LN. Po uradni objavi Sklepa o pripravi SD LN v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj (št. 5/22) so bili nosilci urejanja prostora zaprošeni za izdajo konkretnih smernic. Novembra 2022 smo prejeli odločbo od Ministrstva za okolje in prostor, da izvedba postopka celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna. Izdelovalec je na podlagi prejetih konkretnih smernic v mesecu februarju 2023 pripravil osnutek SD LN, ki je bil posredovan nosilcem urejanja prostora, da k njemu podajo mnenja. Po pridobitvi mnenj nosilcev urejanja prostora se je pripravil dopolnjen osnutek SD LN, ki je bil javno razgrnjen od 9. 6. 2023 do vključno 10. 7. 2023 na sedežu Mestne občine Ptuj in na spletni strani Mestne občine Ptuj. V okviru javne razgrnitve je bila 14. 6. 2023 izvedena javna obravnavna. Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo prostorskih aktov se je izdelal tudi Elaborat ekonomike.

Mestni svet Mestne občine Ptuj je na svoji 17. redni seji, dne 17. 6. 2024, obravnaval in 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 ter predlog Sklepa o potrditvi stališč do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka SD LN (v nadaljevanju:

Sklep o potrditvi stališč do pripomb javnosti). Na podlagi razprave na seji MS in seji Odbora za okolje in prostor ter gospodarsko infrastrukturo in sprejetega Sklepa o potrditvi stališč do pripomb javnosti, se je v nadaljevanju postopka priprave SD LN le-ta izdelal kot predlog. V predlog SD LN so se vključili manjši popravki, ki so bili ob pripravi dopolnjenega osnutka odloka spregledani. Ti popravki so bili narejeni v smislu lažjega razumevanja določil odloka, saj so v veljavnem odloku o LN nekatera določila nejasno zapisana, v smislu uskladitve odloka z grafičnim delom in zaradi uskladitve z veljavno zakonodajo in OPN. V predlogu SD LN se je glede na dopolnjen osnutek odloka spremenilo sledeče:

- območje sprememb in dopolnitev grafičnega dela LN se je natančneje opredelilo,
- pri dopustnih vrstah objektov so se dodali pomožni manj zahtevni objekti, s čimer sta se uskladila odlok in grafični del,
- pri dopustnih posegih se je dodala manjša rekonstrukcija zaradi uskladitve z veljavno zakonodajo, prav tako se je pri spremembi namembnosti dodalo, da mora biti skladna z namembnostjo območja,
- v novem členu glede gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov so se navedli dopustni objekti in se je črtala dikcija »v skladu z namensko rabo, določeno v OPN«, saj bo tej dikciji težko slediti, ko bo s četrtnimi spremembami in dopolnitvami OPN črtana priloga 2, v kateri so ti objekti določeni glede na namensko rabo,
- v novem členu glede izvedbe vzdrževalnih del so se dodala vzdrževalna dela v javno korist zaradi uskladitve z veljavno zakonodajo,
- dopustni odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov od meje s sosednjo zemljiško parcelo so se uskladili z določili OPN, to pomeni, da so se vezali na velikost objekta, prav tako se je dopolnilo določilo glede potrebnega pisnega soglasja v primeru manjših odmikov,
- pogoji za oblikovanje objektov so se dopolnili v smislu ločevanja pogojev za oblikovanje prostostoječe stanovanjske hiše in za oblikovanje vrstne hiše, ker sedaj pogoji niso dovolj jasni,
- pogoji za oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov so se dopolnili, dodali so se pogoji za oblikovanje škarp,
- dodali so se pogoji za oblikovanje pomožnih objektov na enotah 14, 15, 16 in 17, ker iz veljavnega odloka ni jasno, kateri pogoji se zanje upoštevajo,
- pogoji za postavitve opornih zidov so se natančneje zapisali,
- v 27. členu se je dopolnil pogoj glede obvezne ojačitve prve plošče pri gradnji objektov, za katere ni obvezna gradnja zaklonišč, zaradi uskladitve z veljavno zakonodajo,
- dopolnila so se dopustna odstopanja zaradi uskladitve z ostalimi členi odloka,
- karta št. 5 Ureditvena situacija iz grafičnega dela SD LN se je dopolnila tako, da se je uskladila z odlokom in da so se v legendi označile vse vsebine, ki so obravnavane na karti.

Zgoraj navedeni popravki so v usklajenem predlogu odloka označeni zeleno.

Predlog SD LN je bil dne 21. 2. 2025 posredovan pristojnim nosilcem urejanja prostora. Pristojni nosilci naj bi v 30 dneh po prejemu vloge podali svoje mnenje, ali izdelani predlog SD LN upošteva njihovo mnenje na osnutek SD LN oziroma zahtevali še uskladitev SD LN.

Na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora k predlogu SD LN je izdelovalec v mesecu aprilu 2025 pripravil usklajen predlog SD LN. S strani večine nosilcev urejanja prostora v mnenjih k predlogu SD LN ni bilo podanih dodatnih zahtev, štirje nosilci urejanja prostora pa so pred izdajo pozitivnega mnenja zahtevali, da se odlok o SD LN dopolni, kot je navedeno spodaj:

- V odlok o SD LN so vključene spremembe prvega odstavka 18. člena, ki jih je zahteval nosilec urejanja prostora Telekom Slovenije d.d.
- V 19. člen odloka o SD LN, ki se nanaša na kabelsko televizijsko omrežje, so vključene spremembe, ki jih je zahteval nosilec urejanja prostora United Fiber d.o.o.
- Uprava RS za zaščito in reševanje je zahtevala, da se v 26. člen odloka, ki se nanaša na varstvo pred požarom, vključi odstavek glede intervencije in površin za odstavo vozil ter glede elementov cestnega priključka in dimenzioniranja nosilne konstrukcije cest.
- V odlok o SD LN so smiselno vključene spremembe, ki jih je zahteval nosilec urejanja prostora za področje prometa in občinskih cest, to je Mestna občina Ptuj, Oddelek za gospodarske dejavnosti. Tako so se dopolnili pogoji za postavitve ograj in drugih objektov iz vidika poseganja v preglednostni trikotnik, kakor tudi pogoji glede morebitnega poseganja opornih zidov v preglednostni trikotnik in

dopustne višine opornih zidov. Dopolnilo pa se je tudi določilo glede dopustnega preoblikovanja površin za dostavo – parkiranje, dostopov in vhodov.

Zgoraj navedene dodatne zahteve nosilcev urejanja prostora so bile smiselno vključene v odlok in so v usklajenem predlogu odloka označene rdeče.

Pristojni nosilci urejanja prostora in datumi izdanih mnenj so razvidni v spodnji tabeli.

ŠT.:	SEZNAM NASLOVNIKOV:	KONKRETNE SMERNICE: (številka dokumenta, datum)	MNENJE K OSNUTKU: (številka dokumenta, datum)	IMNENJE K PREDLOGU: (številka dokumenta, datum)
1.	Ministrstvo za naravne vire in prostor (prej Ministrstvo za okolje in prostor), Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Drave, Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor (za področje voda)	35020-102/2022-3 16. 8. 2022	35024-58/2023-2 13. 3. 2023	35024-31/2025-2 11. 3. 2025
2.	Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor (za področje ohranjanja narave)	3563-0139/2022-2 27. 6. 2022	3563-0120/2023-3 12. 4. 2023	3563-0120/2023-5 20. 3. 2025
3.	Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana (za področje varstva kulturne dediščine)	350-131/2022-3340/4 13. 7. 2022	35012-131/2022-3340/9 31. 3. 2023	35012-131/2022-3340/11 26. 2. 2025
3a.	Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor (za področje varstva kulturne dediščine)	v vednost	v vednost	v vednost
4.	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana (za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)	350-143/2022-3 21. 6. 2022	350-143/2022-6-DGZR 22. 03. 2023	350-143/2022-10-DGZR 06. 03. 2025
5.	Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor (za področje oskrbe z električno energijo)	3901-54/2022-2 18. 7. 2022	3901-15/2023-2 4. 5. 2023	3902-15/2025-2 24. 3. 2025
6.	Komunalno podjetje Ptuj d.d., Puhova ulica 10, 2250 Ptuj (za področji oskrbe z vodo ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda)	117-RV/2022 6. 6. 2022	134-JV/2023 7. 3. 2023	141- JV/2025 25. 2. 2025

7.	Javne službe Ptuj d.o.o., Ulica heroja Lacka 3, 2250 Ptuj (za področji javne razsvetljave in ravnanja z odpadki)	Za področje javne razsvetljave: / Za področje odpadkov: EV-19/2022 8. 6. 2022	Za področje javne razsvetljave: 008-FV/23 3. 5. 2023 Za področje odpadkov: GU-46/2023 22. 3. 2023	Za področje javne razsvetljave: TK/01/2025 17. 3. 2025 Za področje odpadkov: EV-3/2025 27. 2. 2025
8.	Adriaplin d.o.o., Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana (za področje oskrbe s plinom)	1322/22-KP 30. 6. 2022	568/23-KP 31. 3. 2023	448/25-AC 19. 3. 2025
9.	Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Titova cesta 38, Maribor (za področje elektronskega komunikacijskega sistema)	109915-MB/3418-IV 21. 6. 2022	118444-MB-818-IV 10. 3. 2023	141775-MB/9328-IV 1. 4. 2025
10.	UnitedFiber do.o.o. (prej Telemach d.o.o.), Brnčičeva ulica 49 a, 1231 Ljubljana - Črnuče (za področje kabelskega komunikacijskega sistema)	090/8-ZŠ 18. 8. 2022	TM-RS-2023-098 9. 5. 2023	310/01-DM 14. 3. 2025
11.	Mestna občina Ptuj, Oddelek za gospodarske dejavnosti, Mestni trg 1, 2250 Ptuj (za področje prometa, za občinske ceste)	SL-3002/2022 9. 6. 2022	SL-3002/2023-2 15. 3. 2023	SL-3009/2025 1.4.2025
12.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za okoljske presoje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana * (udeleženec na podlagi 110. in 119. člena ZUreP-2 - potrebnost izvedbe postopka CPVO)	35409-515/2022-2550-3 21. 11. 2022	-	-

* Odločba Ministrstva za okolje in prostor: št. 35409-515/2022-2550-3, z dne 21. 11. 2022: NI treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje

Skladno s četrnim odstavkom 289. člena Zakona o urejanju prostora Uradni list RS, št. 61/17,199/21 – ZureP-3 in 20/22 – odl. US; v nadaljevanju ZUreP-2) se do vzpostavitve elektronskega poslovanja ne uporabljajo določbe 115. člena ZUreP-2, po katerih bi morale ministrstvo usklajeni predlog SD LN potrditi s sklepom, pač pa občina z odlokom sprejme SD LN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga SD LN na okolje sprejemljivi. Občina bo gradivo sprejetega SD LN posredovala ministrstvu, ki ga bo objavilo kot veljaven prostorski akt v prostorskem informacijskem sistemu in o tem obvestilo občino.

Ker je iz pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora k predlogu SD LN razvidno, da so mnenja k osnutku SD LN upoštevana in usklajena, Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj predlagam, da po obravnavi sprejme usklajeni predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem

lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S6/III Rabelčja vas - zahod ("breg"), območje A-vzhod, v predloženem besedilu.

Pripravila:
Urška Jambrovič

Nuška Gajšek
županja