



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-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 25. redni seji, dne 26. 5. 2025, 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 postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za vzdrževalna dela.

Dovoljena je postavitvev 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.

Postavitvev 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 plazjenja 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 številkami 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 tlorisnih gabaritov prostostojećih 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 prostostojeće 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

Številka seje: 9000-15/2025

Ptuj, dne 26. maja 2025

Županja
Mestne občine Ptuj
Nuška Gajšek