Številka:350-1/2008-170

Datum: 5. 3. 2015

**Mestnemu svetu**

**Mestne občine Ptuj**

**ZADEVA:** **Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj**

Na podlagi 23. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) in v skladu z 99. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/07, 1/09, 2/14) predlagam mestnemu svetu v obravnavo in sprejem dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Miran SENČAR,župan Mestne občine Ptuj |

Priloge:

- dopolnjen osnutek odloka s prilogama

- obrazložitev k dopolnjenemu osnutku odloka

**OSNUTEK**

**marec 2015**

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 – popr., 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 \_\_\_\_\_\_ seji, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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.

1. 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.

Kartografsko gradivo strateškega dela vsebuje:

1. zasnova prostorskega razvoja (M 1 : 50.000),
2. zasnova gospodarske javne infrastrukture (M 1 : 50.000),
3. usmeritve za razvoj poselitve ter sanacijo razpršene gradnje in razpršene poselitve (M 1 : 50.000),
4. usmeritve za razvoj v krajini (M 1 : 50.000),
5. 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).
5. prikaz območij enot urejanja prostora, ki se urejajo z občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti

(7) Obvezne priloge vsebujejo:

1. izvleček iz hierarhično višjih aktov (SPRS, PRS, DPA; pomen kratic je določen v naslednjem členu),
2. prikaz stanja prostora,
3. strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve v OPN,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPN,
6. povzetek za javnost,
7. okoljsko poročilo.
8. 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,
* **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** mansardna (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,
* **OPA** občinski prostorski akt,
* **OPN** občinski prostorski načrt,
* **OPPN** občinski podrobni prostorski načrt,
* **OPPNp** občinski podrobni prostorski načrt-predviden,
* **P** pritličje
* **PIP** prostorsko 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.

1. člen

#### (pomen izrazov, uporabljenih v odloku)

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

1. **Avtohton:** prvoten, domač, nastal na kraju, kjer se pojavlja; izviren, samonikel (npr. avtohtone drevesne vrste, avtohtona tipologija objektov, avtohtoni poselitveni vzorec, avtohtona gradnja),
2. **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.
3. **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.
4. **Dopolnilna dejavnost na kmetijah** je dejavnost v skladu z veljavnimi predpisi o vrstah, obsegu in pogojih za opravljanje dopolnilnih dejavnosti na kmetijah.
5. **Dovoljenje s področja graditve objektov** je dovoljenjeza gradnjo objekta, uporabo objekta ali izvedbo del, ki niso gradnja.
6. **Dozidava objekta** je povečanje objekta s povečanjem površine objekta do največ 50 % BTP.
7. **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 soseščini (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.
8. **Drevored** je linijska zasaditev več kot petih dreves.
9. **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.
10. **Enkratne ustvarjene sestavine prostora** so pomensko izstopajoči objekti ali prostorske ureditve (objekti družbene infrastrukture, pomenska vozlišča za javni potniški promet ali javni odprti prostori).
11. Enostavni objekt je konstrukcijsko nezahteven objekt, ki ne potrebuje posebnega statičnega in gradbenotehničnega preverjanja, ni namenjen prebivanju in ni objekt z vplivi na okolje**.**
12. Eno ali dvostanovanjska stavba je prosto stoječ objekt z enim ali dvema stanovanjema - tudi družinska hiša.
13. Enota urejanja prostora (EUP) je območje z enotnimi značilnostmi prostora, združljivimi obstoječimi ali načrtovanimi dejavnostmi v prostoru, opredeljeno namensko rabo in prostorskimi izvedbenimi pogoji, lahko pa 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.
14. **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).
15. **Faktor izrabe parcele namenjene gradnji (FI)** je razmerje medBTP objektov nad terenomin celotno površino gradbene parcele.
16. **Faktor zazidanosti parcele namenjene gradnji (FZ)** je razmerjemed tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etažvseh objektov nad terenom in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekcijise ne upoštevajo balkoni, napušči, nadstreški nad vhodom ipd.
17. **Gospodarska cona** je večje območje koncentracije obrtno storitvenih in proizvodnih dejavnosti ter skladiščnih, prometnih, trgovskih, poslovnih, komunalnih in energetskih ter drugih združljivih dejavnosti brez bivanja.
18. **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, energetsko, telekomunikacijsko in prometno infrastrukturo.
19. **Gospodarsko poslopje** je nestanovanjska stavba na kmetiji.
20. **Gradbena parcela** pomeni zemljišče, sestavljeno iz ene aliveč 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 ureditevpovršin, ki bodo služile takšnemu objektu.
21. **Gradbeno inženirski objekt** je objekt namenjen zadovoljevanju tistih človekovih materialnih potreb in duhovnih potreb ter interesov, ki niso prebivanje ali opravljanje dejavnosti v stavbah.
22. **Gradnja** je izvedba gradbenih in drugih del in obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta in odstranitev objekta.
23. **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.
24. **Grajeno območje kmetije** je zemljišče, na katerem stojijo stanovanjske stavbe in gospodarska poslopja, zgrajeni v skladu s predpisi o gradnji objektov.
25. **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.
26. **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.
27. **Javno vodovodno omrežje** je namenjeno oskrbi prebivalstva s pitno vodo in za sanitarne potrebe, zagotavljanju požarne varnosti, tehnološkim potrebam ter javni rabi.
28. **Kakovost prostora** je stanje prostora ali njegovega dela, ki odraža skladnost prostorskih struktur in vrednot družbe.
29. **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.
30. **Klet (K)** je del stavbe, katere prostori se nahajajo odpritličja navzdol.
31. **Kolenčni zid** je nadzidava stavbe med zadnjo horizontalno ploščo in strešno konstrukcijo (zidno lego).
32. **Legalizacija** je postopek pridobitve upravnegadovoljenja za nedovoljeno gradnjo (nelegalno, neskladno in nevarno gradnjo) pod pogojem, da se tauskladi s splošnimi veljavnimi predpisi in določbami tega odloka.
33. **Manj zahtevni objekti** so objekti, ki niso uvrščeni med zahtevne, nezahtevne in enostavne objekte.
34. **Mansarda (M)** je del stavbe, katere prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in neposredno podpoševno, praviloma dvokapno streho.
35. **Mestoslužne 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).
36. **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).
37. **Nadomestna gradnja**  pomeni odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega objekta v skladu z veljavnimi predpisi.
38. **Nadzidava objekta** je povečanje BTP obstoječega objekta nad nivojem terena brez povečanja zazidane tlorisne površine objekta.
39. **Naravne sestavine prostora** so reliefne oblike, tla, vode, vegetacija in ekosistemi.
40. **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.
41. **Nastrešnica – tudi strešna lina ali frčada** je del strehe s strešno odprtino, namenjeno osvetljevanju ali prezračevanju podstrešnega prostora**.**
42. **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 čaščenje in opravljanje verskih dejavnosti in podobna nestanovanjska stavba
43. **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.
44. **Nezahteven objekt** je objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, manj zahtevne in enostavne objekte in je konstrukcijsko manj zahteven objekt.
45. **Objekt** je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami.
46. **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.
47. **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).
48. **Obvodni prostor** je zemljišče, ki obsega obalni inpriobalni pas rek in pritokov ter stoječih voda.
49. **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.
50. **Odstranitev objekta** je izvedba del, s katerimi se objekt odstrani, poruši ali razgradi in vzpostavi prejšnje stanje.
51. **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.
52. **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.
53. **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).
54. **Pritličje (P)** je del stavbe, katerega prostori soneposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 mnad njo.
55. **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.
56. **Raščen teren** so površine, ki ohranjajo neposredenstik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja inponikanja vode.
57. **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:
58. regulacijska linija razmejuje odprte ali grajene površine, namenjene javni rabi, od površin, namenjenih zasebni rabi,
59. gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado (ali vogalom) postavljeni objekti, ki se gradijo ob tej črti,
60. 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, zmogljivost 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 ostrešja ali stični rob strešin inje hkrati najvišja točka objekta. Za 1,5 m ga lahko presegadimnik.
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 (overjena) v skladu s predpisi, ki veljajo za listine v uradnih postopkih.
64. **Sonaravno urejanje vodotokov** je urejanje vodotokovob upoštevanju hidroloških, ekoloških, krajinskih, naravovarstvenihin 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 objektana okolico.
68. **Strokovna prostorska preveritev** je urbanistična**,** krajinska, arhitekturna ali gradbeno-tehničnastrokovna podlaga, ki jo v okviru priprave OPPN, kadar jeta predpisan, ali pred pridobitvijo dopustno s področja graditve objektov izdela 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 želeno 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 spraviloin shranjevanjevina, za shranjevanje drugih kmetijskih pridelkov, strojev inorodja 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 ravnic, nasipi za obrambo pred poplavami, regulacije vodotokov.
78. V**rstna 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.

(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.

# STRATEŠKI DEL OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

## Izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine

1. 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 indentiteto,
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.

1. člen

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

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 Ptujskega 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.
8. 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,
8. ohranjanje in varovanje okolja ter naravne in kulturne dediščine, z možnostjo vključevanja teh dobrin v gospodarski razvoj občine.

(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 sprotnim prilagajanjem okoljsko manj primernih dejavnosti v prostoru,
6. zagotovitev prostorskih pogojev za izgradnjo, širitev in posodabljanje okoljske infrastrukture, potrebne za izboljševanja 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. izboljšanje medkrajevnega javnega potniškega prometa in ob izkazani potrebi zagotovitev pogojev za vzpostavitev javnega potniškega prometa v mestu in primestnih naseljih,
9. zagotovitev prostorskih pogojev za površin 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 kot dela dopolnilne rekreacijske dejavnosti v zelenem okolju in vzpostavitvijo kolesarskih povezav s kolesarskimi omrežji izven občine kolesarskih povezav 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,
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 mestne občine (posodobitev železniškega omrežja, glavna cesta Hajdina – Ormož, plinovod M9).

## Zasnova prostorskega razvoja občine

1. člen

#### (vsebina zasnove prostorskega razvoja občine)

V zasnovi prostorskega razvoja Mestne občine Ptuj se na osnovi prepoznavnih naravnih in ustvarjenih kvalitet 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.
6. člen

#### (prednostna območja za razvoj poselitve)

(1) Prednostna območja za razvoj poselitve za posamezne dejavnosti so:

1. bivanje in stanovanjska pozidava s spremljajočimi dejavnostmi – obstoječa območja in nove površine:
2. ob Svržnjakovi ulici,
3. v nadaljevanju obstoječe pozidave med Ormoško cesto in Belšakovo ulico,
4. območje, ki se nahaja zahodno od obstoječe pozidave ob Poljski cesti in južno od Rogaške ceste do ulice Na postajo,
5. manjša območja na mestnem robu, ki predstavljajo funkcijsko ali oblikovno zapolnitev poselitve,
6. zapolnitev v vzhodnem delu Spuhlje;
7. centralne dejavnosti – obstoječa območja in nove površine:
8. na območju, ki je severno od srednješolskega centra na zahodni strani Volkmerjeve ceste,
9. med Potrčevo in Osojnikovo cesto proti vzhodu,
10. na območju Nove vasi,
11. v širšem območju ob Ormoški cesti od Puhove ulice do železniške proge,
12. v širšem območju križišča Mariborske in Zagrebške ceste,
13. v ožjem območju ob Zagrebški cesti (južno od železniške proge),
14. na območju nekdanje mestne vojašnice (Vičava),
15. na širšem območju gradu Turnišče,
16. ob Mlinski cesti,
17. med Zadružnim trgom in starim cestnim mostom;
18. proizvodne dejavnosti – obstoječa območja in nove površine:
19. vzhodno od Puhove ulice,
20. južno in severno od nove navezovalne ceste na Puhov most na desnem bregu reke Drave (od Zagrebške ceste do krožišča pri centralni čistilni napravi),
21. nove površine med železniško progo, Zagrebško cesto in ulico Na postajo,
22. posebne dejavnosti – obstoječa območja in nove površine:
23. zahodno in južno od območja Term Ptuj;
24. na levem bregu Ptujskega jezera med jezerom in obstoječo poselitvijo ob Ormoški cesti – zahodno od potoka Rogoznica,
25. športni park Rogoznica
26. območje »Petovia« med železniško progo in starim cestnim mostom
27. nekatera manjša območja izven mestnega naselja;
28. dejavnosti na zelenih površinah – obstoječa območja in nove površine:
29. na območju Panorame,
30. na območju Babosekove grabe,
31. na območju Ljudskega vrta,
32. na območju ob nekdanji opekarni Žabjak,
33. površine ob južnem robu nove proizvodne cone vzhodno od Puhove ulice,
34. površine ob centralni čistilni napravi,
35. del območja gradu Turnišče,
36. površine na levem in desnem obrežju Ptujskega jezera,
37. površine zahodno od območja Term Ptuj,
38. površine v naseljih Spuhlja in Kicar,
39. dejavnosti prometne infrastrukture – obstoječa območja in predvidena transportno logistična cona vzhodno od farme Draženci ter površine za mirujoči promet južno od novega pokopališča;
40. za energetske in okoljske dejavnosti – obstoječe površine in nove površine:
41. ob vpadnici na Puhov most na desnem bregu Ptujskega jezera,
42. zahodno in južno od obstoječe centralne čistilne naprave,
43. severno od Centra za ravnanje z odpadki Gajke,
44. manjše nove površine za mirujoči promet v območju obstoječe poselitve.

(2) V prednostna območja za razvoj poselitve bo občina usmerjala tudi urejanje in širitev površin za šport in rekreacijo ter ostalih zelenih površin v ostalih naseljih.

1. člen

#### (prednostna območja za razvoj drugih dejavnosti)

(1) Kot prednostno območje za okoljsko prijaznejšo kmetovanje so opredeljena območja kmetijskih površin na območjih varovanja vodnih virov ter na območjih ohranjanja narave. Občina bo podpirala urejanje kmetijskih zemljišč na območjih, ki niso zajeta v okoljsko prijaznejše kmetovanje in imajo možnosti izboljšanja kmetijske proizvodnje z namakanjem in z zložbami zemljišč ter razvoj vinogradništva in ostalih kmetijskih kultur, vezanih na trajne nasade (plantažni sadovnjaki, ekstenzivni sadovnjaki, nasadi jagodičevja) v gričevnatem delu občine.

(2) Nova prednostna območja za razvoj dejavnosti:

1. območje sonaravnega turizma, obvodnega turizma in turizma vinskih cest, območja ob reki Dravi, ostalih vodnih površinah in v gričevnatem delu občine,
2. območje kolesarjenja v naravnem okolju: omrežje kategoriziranih in nekategoriziranih cest in poti na območju občine,
3. območje peš poti in teka: omrežje prometnih poti v mestu in ožji okolici mestnega naselja.
4. člen

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

(2) 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. 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.

(3) Naselje Grajena se razvija kot oskrbno središče z izrazitimi primarnimi dejavnostmi ter nekaterimi terciarnimi in kvartarnimi dejavnostmi, s katerimi zadovoljuje funkcije svojega vplivnega območja v zahodnem, gričevnatem delu mestne občine.

(4) Naselja Krčevina pri Vurberku, Mestni Vrh, Kicar, Podvinci in Spuhlja so po številu prebivalcev in funkcijah naselja, opredeljena kot podeželska naselja, v katerih bo mestna občina spodbujala krepitev terciarnih dejavnosti, oskrbo za prebivalcev svojega območja in oskrbo prebivalcev manjših naselij.

(5) Naselja Grajenščak, Pacinje in Spodnji Velovlek so po številu prebivalcev ter deležu prebivalcev, ki se ukvarjajo s kmetijsko dejavnostjo, opredeljena kot vasi s prevladujočimi primarnimi dejavnostmi, v katerih bo mestna občina spodbujala razvoj dejavnosti za delno opravljanje oskrbnih funkcij za svoje prebivalstvo.

1. 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 glavna cesta G-I-2 Hajdina – Ormož, ki navezuje mesto Ptuj in druga naselja občine na prometno omrežje V. in X. Pan-evropskega prometnega koridorja, ki občino povezujeta z velikimi nacionalnimi in regionalnimi središči Maribor, Ljubljana in Murska Sobota v državi in središči 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 močneje navezovala na širše avtocestno in cestnoprometno omrežje.

(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.

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

1. člen

#### (druga za občino pomembna območja)

Druga za občino pomembna območja so:

1. območje ustvarjenih kakovosti prostora - mesto Ptuj kot mesto muzej,
2. območje gradu Turnišče s parkom,
3. vinogradniška območja z razvojem turizma vinskih cest v gričevnatem delu občine,
4. območje prepoznavnih ustvarjenih kvalitet prostora - naselbinska jedra, arheološka območja, kulturna krajina,
5. območje prepoznavnih naravnih in ustvarjenih kvalitet prostora - ekološko pomembna območja, območja Nature 2000,
6. površinske vode Ptujskega jezera, reke Drave in odvodnega kanala hidroelektrarne Zlatoličje ter ostalih manjših naravnih in umetnih vodnih površin,
7. območje odlaganja odpadkov.
8. člen

#### (urbanistični načrt)

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

##  Zasnova gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena

1. 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 pa bo občina prednostno skrbela za ureditev in posodabljanje tistih delov omrežja, kjer prometna dejavnost povzroča navzkrižja z ostalimi dejavnostmi v prostoru in vpliva na poslabšanje kvalitete bivanja (odseki državnih cest skozi naselja, otežene ali podaljšane prometne navezave in dostopi zaradi gradnje državnega cestnega omrežja, priključki cest nižjih kategorij (tudi poljskih cest), dostopi na zemljišča, odseki poslabšane prometne varnosti na omrežju občinskih cest).

(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 povezavi z drugimi občinami 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 ob odvodnem kanalu hidroelektrarne Zlatoličje, ob reki Dravi in Ptujskem jezeru, 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, kjer je potrebno pri umeščanju prostorskih ureditev upoštevati usmeritve letalskega prometa.

(7) V mestnem naselju bo občina usmerjala razvoj prometne infrastrukture v izboljšanje dostopnosti posameznih urbanih struktur, v izgradnjo prometnega omrežja v območja širitev, notranjega razvoja in delnih prenov mesta ter v urejanje mirujočega prometa v mestu in njegovi vplivni okolici.

(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 ter v ureditev sprehajalne poti ob reki Dravi.

1. člen

#### (telekomunikacije)

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

1. člen

#### (energetika)

(1) Zasnova energetike na elektroenergetskem področju upošteva obstoječi visoko napetostni daljnovod DV 1x110 kV Kidričevo – Ptuj, obstoječi DV 1x110 kV Ptuj – Formin, obstoječi DV 1x400 kV Maribor - Mihovce in predvideni DV 2x400 kV Maribor – Mihovce ter obstoječo razdelilno transformatorsko postajo (RTP) Ptuj.

(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 ter predvideni vzporedni regionalni plinovod z oznako R15/1 in predvideni magistralni plinovod z oznako M9.

(4) Razvoj plinovodnega distribucijskega omrežja v občini bo usmerjen v dograjevanje in obnavljanje obstoječih distribucijskih zmogljivosti v mestnem območju in v strjenih 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 bioplin, eko-derivati, sončna energija, energija vetra, geotermalna energija).

1. 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.

(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 primarnih vodovodnih cevovodov ob izvedbi kanalizacije.
7. 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 strnjenih urbanih površin) in na območjih proizvodnih površin, v skladu z izhodišči SPRS. Čiščenje odpadnih voda bo občina izvajala na obstoječi centralni čistilni napravi (CČN) na Ptuju.

(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 zbiralnega voda,
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 individualnih sistemov za čiščenje odpadne vode.

1. člen

#### (ravnanje z odpadki)

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

(2) Občina bo ohranjala lokacijo za odlaganje odpadkov v naselju Krčevina pri Vurberku.

1. 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.

(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) Na področju varstva zraka je potrebno preprečevati koncentracije škodljivih snovi v zraku nad mejo dovoljenih vrednosti, cilj pa je doseči čim boljšo kakovost zraka.

(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.

## Določitev območij naselij, vključno z območji razpršene gradnje in razpršene poselitve

1. člen

#### (območja naselij)

(1) Območja naselij, ki zajemajo območja strnjeno zgrajenih stavb različnih namembnosti s pripadajočimi površinami in v katera bo občina prednostno usmerjala razvoj poselitve, so naselja [Ptuj](http://sl.wikipedia.org/wiki/Ptuj), [Grajena](http://sl.wikipedia.org/wiki/Grajena), [Grajenščak](http://sl.wikipedia.org/wiki/Grajen%C5%A1%C4%8Dak), [Kicar](http://sl.wikipedia.org/wiki/Kicar), Mestni Vrh, Pacinje, [Podvinci](http://sl.wikipedia.org/wiki/Podvinci), [Spodnji Velovlek](http://sl.wikipedia.org/wiki/Spodnji_Velovlek) in [Spuhlja](http://sl.wikipedia.org/wiki/Spuhlja).

(2) Kot nova naselja v Mestni občini Ptuj so opredeljeni deli razpršene poselitve s strnjeno zgrajenimi stavbami različnih namembnosti in pripadajočimi površinami, v statističnih naseljih Ptuj, [Grajenščak](http://sl.wikipedia.org/wiki/Grajen%C5%A1%C4%8Dak), Grajena, [Kicar](http://sl.wikipedia.org/wiki/Kicar), Krčevina pri Vurbergu, Mestni Vrh in [Podvinci](http://sl.wikipedia.org/wiki/Podvinci), v katera bo občina prednostno usmerjala razvoj poselitve in niso sanacija po veljavnih predpisih o sanaciji razpršene gradnje.

1. 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) Kot novo oblikovana naselja v občini, v katera bo občina prednostno usmerjala razvoj poselitve, se sanirajo deli razpršene gradnje in poselitve v statističnem naselju Krčevina pri Vurbergu, Mestni Vrh.

1. člen

#### (območja razpršene poselitve)

Občina bo močnejši pojav avtohtone poselitve nizke gostote, ki se pojavlja v severnem gričevnatem delu občine (v statističnih naseljih Krčevina pri Vurbergu, Grajenščak, Grajena, Mestni Vrh, Kicar in severno obrobje naselja Ptuj), in posamezne pojave v jugovzhodnem ravninskem delu občine (v statističnih naseljih Spodnji Velovlek, Pacinje, Podvinci in Spuhlja), ki poleg bivanja opravlja še vzdrževanje povečanih funkcionalnih zemljišč ali kmetijsko dejavnost s stanovanjskimi stavbami, gospodarskimi poslopji in dopolnilnimi dejavnostmi na podeželju in s tem prispeva k ohranjanju značilne kulturne krajine, usmerjala v ohranjanje te poselitve oziroma v njeno zgoščevanje, če so za to podani prostorski in okoljski pogoji.

1. člen

#### (območja razpršene gradnje)

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

## Usmeritve za prostorski razvoj občine

### Usmeritve za razvoj poselitve

1. člen

#### (razvoj naselij)

(1)Občina bo razvoj naselij prvenstveno usmerjala v notranji razvoj naselij s pozidavo nepozidanih površin ter boljšim izkoriščanjem in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih površin v območjih obstoječih naselij in s tem varovala kmetijska proizvodna zemljišča kot naravne vire v občini, hkrati pa zmanjševala stroške dodatnega opremljanja stavbnih zemljišč. Površine za notranji razvoj poselitve imajo vsa naselja v občini.

(2) Občina bo manjše širitve obstoječih dejavnosti usmerjala v funkcionalna in oblikovna zaokroževanja obstoječega roba v vseh naseljih. Povečan interes po širitvi obstoječih dejavnosti in umestitvi novih dejavnosti bo občina usmerjala v naselje Ptuj in obmestna naselja.

(3) Umestitev novih dejavnosti, ki jih občina načrtuje kot medobčinske projekte s sosednjima občinama Hajdina in Videm, bo občina usmerjala v neposredno bližino avtocestnih priključkov, nove sekundarne in terciarne dejavnosti pa ob navezovalno cesto Ptuja na Puhov most in v nadaljevanju na Puhovo ulico kot glavno napajalno cesto gospodarske cone na levem bregu Drave.

(4) V območjih razpršene poselitve izven območij naselij so dovoljene le funkcionalne in oblikovne zapolnitve, manjše širitve obstoječih dejavnosti avtohtonega značaja ter umestitev tistih objektov, katerih dejavnost je motečega značaja v večjih strnjenih naseljih – objekti industrijske kmetijske proizvodnje, prestavitev kmetij, zagotavljanje kvalitete bivanja in zadovoljevanje funkcij območja v območjih avtohtone poselitve.

1. člen

#### (razvoj dejavnosti v naseljih)

(1) V mestu Ptuj so poleg stanovanjske dejavnosti prisotne vse mestotvorne in mestoslužne dejavnosti na nivoju regionalnega središča. Zaradi preteklih administrativnih širitev mesta pa so na območju mesta prisotne tudi primarne dejavnosti kmetijstva in gozdarstva, ki so dolgoročno predvidene za poselitev, ter intenzivne kmetijske proizvodne dejavnosti, vključno s stavbami industrijskega značaja za rejo živali.

(2) Razvoj obstoječih dejavnosti in novih dejavnosti v območju mesta bodo usmerjani v območja prostorsko združljivih dejavnosti po načelu notranjega razvoja, prenove ali širitve posameznih enot urejanja.

(3) V naseljih podeželskega tipa prevladujejo stanovanjske dejavnosti (manj kot 5 % aktivnega prebivalstva se ukvarja s kmetijstvom), primarne dejavnosti kmetijstva ter spremljajoče storitvene in obrtne dejavnosti, nekatere centralne dejavnosti v vplivnem območju občinskega središča. Le naselje Grajena, ki je lokalno središče, opravlja poleg teh dejavnosti še določene centralne družbene in poslovne dejavnosti.

(4) Celotno območje občine je, ob upoštevanju okoljevarstvenih in naravovarstvenih pogojev, usmerjeno v intenzivno kmetijsko proizvodnjo, razen mesta Ptuj, kjer je predvidena le rastlinska pridelava.

1. člen

#### (sanacije in prenove razpršene gradnje)

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.

1. . člen

#### (ohranjanje območij razpršene poselitve)

Občina bo usmerjala prostorski razvoj v ohranjanje razpršene poselitve, v kolikor bo dejavnost teh enot ohranjala poselitev območja in bistveno prispevala k ohranjanju videza kulturne krajine.

1. člen

#### (urbanistično oblikovanje naselij)

(1) V občini so trije osnovni tipi poselitve:

1. urbana naselbina mesto Ptuj,
2. strnjena ravninska poselitev ravninskega 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.

(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 funkcije 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 Ptuja 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) Naselje Spuhlja je razvito obcestno naselje s primarno pozidavo iztegnjenih domov na dvignjeni nepoplavni obrečni terasi, ki se je z izgraditvijo akumulacije Ptujskega jezera širilo ob lokalni prometnici proti jugu na bivše poplavne površine ob Dravi in se v posameznih delih stihijsko vejnato razraslo. S pozidavo obdane kmetijske površine, ki se nahajajo južno od glavne ceste G-I-2 in regionalne ceste R-I-228 ter vzhodno in zahodno od ceste proti Dravi, 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 gradnje in razpršene poselitve. Naselja bodo po sanaciji razpršene gradnje in razpršene poselitve, razen obstoječih gručastih celot naselij Grajena in Grajenščak, oblikovala več manjših naselbinskih jeder in gruč, katerih razvoj bo sledil enakim prostorskim ciljem, kot razvoj obstoječih naselij – usmerjanje v notranji razvoj novih naselij in gruč z zapolnjevanjem vrzeli in z manjšimi oblikovnimi in funkcionalnimi širitvami.

(14) Orientacija in oblikovanje novih objektov, postavitev 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.

1. 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 dejavnostih 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) 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 (pločniki, priključki, dovozi, krožišča), ozelenitvijo, in možnostjo navezave oziroma souporabe površin za mirujoči promet ob posameznih dejavnosti v času izven delovne konice,
5. preusmerjanje neciljnega in tovornega prometa izven območja strnjenih 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 izposojo 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.

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

1. kakovostno oblikovanje in razmeščanje osnovnih urbanih območij, ki opredeljujeta 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:
	1. staro mestno jedro z grajskim kompleksom,
	2. območje družbene javne infrastrukture ob severnem robu Potrčeve ceste (Zdravstveni dom – Dom upokojencev – Bolnišnica, kompleksi vrtcev, šol in spremljajočih dejavnosti),
	3. oskrbno jedro na desnem bregu reke Drave (Zadružni trg s širšo okolico),
	4. turistični kompleks Terme Ptuj,
	5. oskrbno jedro ob Puhovi ulici in Ormoški cesti,
	6. zaključena območja stanovanjske pozidave kot so Vičava, Rabelčja vas, Mestni vrh, Nova vas, Brstje, Budina, Turnišče,
	7. 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:
	1. cerkev sv. Leopolda Mandića – Nova vas – Svržnjakova ulica,
	2. Dornavska cesta – obrtna cona – staro rogozniško pokopališče,
	3. Osojnikova cesta – Ormoška cesta – Rajšpova ulica –Puhova ulica,
	4. Panorama – Raičeva ulica – Maistrova ulica,
	5. Mariborska cesta – Breg – Zagrebška cesta,
	6. 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, Štuki, Nova vas, Dornavska cesta, Ormoška cesta, Rogaška 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:
	1. parki in odprte površine objektov z javnimi dejavnostmi,
	2. ureditve obrežij vodotokov,
	3. športno rekreacijske površine,
	4. zelene površine turistično rekreacijskih območij,
	5. območja arheoloških in muzejskih predstavitev v odprtem prostoru,
	6. pokopališča,
	7. gozdne površine z ekološko, sociološko ali drugo varstveno funkcijo v naselju in kmetijske površine
	8. drevoredne ureditve in povezave,
	9. zelene površine večstanovanjskih območij,
	10. 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 dominanta) širšega prostorskega območja.

(4) 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 programsko prostorski 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 usmerjena 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, SZ ob progi 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,...), 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,...) varovanju koridorjev za izgradnjo prometnic, infrastrukturnih objektov in podobno.

### Usmeritve za razvoj v krajini

1. člen

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

(1) Razvoj v krajini bo občina usmerjala v ohranjanje in izkoriščanje naravnih potencialov. V Mestni občini Ptuj so to kmetijska zemljišča, razvojne pobude pa zajemajo tudi turizem in rekreacijo v naravnem okolju.

(2) Na območjih varovanja vodnih virov in na kmetijskih površinah predvidenega krajinskega parka Drava bo občina usmerjala kmetijsko proizvodnjo v okoljsko prijaznejšo kmetijsko proizvodnjo. Na ostalih površinah bo občina usmerjala kmetijsko proizvodnjo v zmanjšanje nastajanja navzkrižij med različnimi dejavnostmi v prostoru in v zmanjšanje emisij iz kmetijstva v naseljih in v odprtem prostoru.

(3) Na področju gozdarstva bo občina usmerjala dejavnosti v ohranjanje gospodarskih in ekoloških funkcij gozda ter v varovanje gozdov v skladu z varovalnimi predpisi.

(4) Na vseh primernih vodnih površinah bo občina spodbujala gospodarsko rabo vodnih površin v turistično rekreacijski namen.

(5 V Mestni občini Ptuj bo razvoj vodnega, obvodnega in sonaravnega turizma usmerjen v območje ob reki Dravi in na naravne in umetne vodne površine v občini, razvoj ekološkega in gostiteljskega turizma vinskih cest pa v gričevnati del občine.

(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.

1. 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.

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

### Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč

1. 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.

1. 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.

1. 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.).
4. 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.

1. člen

#### (druga zemljišča)

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).

### Usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev

1. člen

#### (usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev)

(1) Občinabo 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.

# IZVEDBENI DEL OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

## Enote urejanja prostora in namenska raba

1. 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. v naseljih in drugih prostorsko zaključenih območjih poselitve vsebuje začetni črki imena naselja in zaporedno številko enote v naselju, izjemoma tudi s 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 poleg okrajšave za mesto Ptuj (PT), vsebuje še podaljšek dveh črk za območje četrtne skupnosti (BT-Breg-Turnišče, CE-Center, LV-Ljudski vrt, PA-Panorama in RO-Rogoznica). Pri označbi zaporednih številk pa so izjemoma dopustne tudi označbe s poddelilko,
3. kot del naselij (s podaljškom 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 – erozija, KD – kulturna dediščina, KS -………. ,NV – naravna vrednota, PL – plazljivost, PO – poplavnost,VVO – vodovarstveno območje):

1 PTUJ – območje četrtne skupnosti BREG\_- TURNIŠČE

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ST | EUP  | PNRP | EUP\_OPIS | OMEJITVE | OPA |
| 1 | PT-BT01 | ZS | Ptuj-golf 2 | KS-9156, vplivno območje KS-581, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO | OPN |
| 2 | PT-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 | PT-BT03 | BT, ZS, PC, ZD | Ptuj-Terme | KS-581, KS-9156, vplivno območje KS-581, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO | OPN, OPPN |
| 4 | PT-BT04 | SS | Ptuj-ob Termah | KS-9156, vplivno območje KS-581, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO | OPN |
| 5 | PT-BT05 | CU, ZP | Ptuj-Mlinska cesta | KS-9156, vplivno območje KS-581, vplivno območje KS-583, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO | OPPNp |
| 6 | PT-BT06 | CD, ZP  | Ptuj-III. Mitrej | KS-581, KS-9269, vplivno območje KS-581, III. VVO,  | OPN |
| 7 | PT-BT07 | ZD | Ptuj-zeleni pas ob III. Mitreju | KS-581, KS-9156, vplivno območje KS-581, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO,  | OPN |
| 8 | PT-BT08 | 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 |
| 9 | PT-BT09 | 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,OPPNp |
| 10 | PT-BT10 | CD, PC | Ptuj-med Zadružnim trgom in cestnim mostom | EPO Drava Spodnja, III. VVO,  | OPPNp |
| 11 | PT-BT11 | BD, PC | Ptuj-med cestnim mostom in železniško progo | EPO Drava Spodnja, III. VVO,  | OPPNp |
| 12 | PT-BT12 | SK | Ptuj-Breg (kmetija pri šoli) | vplivno območje KS-581, III. VVO | OPN |
| 13 | PT-BT13 | SS, PC, VC | Ptuj-Breg (Spolenakova ulica) | KD-15038, EPO Drava Spodnja, III. VVO,  | OPN |
| 14 | PT-BT14 | SS | Ptuj-naselje pri cerkvi sv. Roka | KS-581, KS-3289, KS-9156, vplivno območje KS-581, III. VVO,  | OPN |
| 15 | PT-BT15 | SS, K1 | Ptuj-med Rogaško in Poljsko cesto | KS-9156, vplivno območje KS-581, III. VVO,  | OPN |
| 16 | PT-BT16 | K1, SK | Ptuj-dolgoročna širitev južno od Ulice Šercerjeve brigade | KD-21029, KD-29019, III. VVO | OPN |
| 17 | PT-BT17 | SS | Ptuj-južno od Ulice Šercerjeve brigade | KD-21029, KD-29019, III. VVO  | OPPN\_9 |
| 18 | PT-BT18 | SS | Ptuj-Turnišče 2 | KD-21029, III. VVO  | OPPNp |
| 19 | PT-BT19 | SS, PC | Ptuj-Turnišče 1 | KS-7930, KD-21028, KD-29019, EPO Drava Spodnja, III. VVO,  | OPN |
|  20 | PT-BT20 | CD, ZP, PC | Ptuj-grad Turnišče | KS-792, KS-7930, KD-29803, NV-7056, EPO Drava Spodnja, EPO Dravsko polje, SPA Drava, III. VVO,  | OPN |
| 21 | PT-BT21 | IG | Ptuj-PP-mesna industrija | KD-21028, NV-7056, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO,  | OPN |
| 22 | PT-BT22 | CD, PC | Ptuj-ob Zagrebški cesti | NV-7056, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO,  | OPN |
| 23 | PT-BT23 | IP, PC | Ptuj-proizvodna cona ob Zagrebški cesti | EPO Drava Spodnja, III. VVO,  | OPN |
| 24 | PT-BT24 | IP, VC, G, E | Ptuj-površine za industrijo ob Dravi | NV-1821, EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO | OPPNp |
| 25 | PT-BT25 | IP, E, VC | Ptuj-perutninske farme-sever | EPO Drava Spodnja, III. VVO,  | OPN |
| 26 | PT-BT26 | IG | Ptuj-gospodarska cona pri Cestnem podjetju Ptuj | EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO | OPN |
| 27 | PT-BT27 | IP | Ptuj-perutninske farme-jug | EPO Drava Spodnja, III. VVO | OPN |
| 28 | PT-BT28 | O | Ptuj-centralna čistilna naprava - širitev | EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO | OPPNp |
| 29 | PT-BT29 | O | Ptuj-centralna čistilna naprava | EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO,  | OPN |
| 30 | PT-BT30 | SK, PC | Ptuj-Sodnice in Suha veja | KS-6481, KD-29803, EPO Drava Spodnja, III. VVO,  | OPN |
| 31 | PT-BT31 | K1, PC | Ptuj-dolgoročna širitev južno od mesne industrije | NV-7056, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO,  | OPN |
| 32 | PT-BT32 | K1,  | Ptuj-dolgoročna širitev  severno od mesne industrije | KD-21028, III. VVO | OPN |
| 33 | PT-BT33 | K1, E, VC | Ptuj-dolgoročna širitev med Perutnino in Puhovim mostom | EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO | OPN |
| 34 | PT-BT34 | K1 | Ptuj-dolgoročna širitev severno od CČN | EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO | OPN |

2 PTUJ – območje četrtne skupnosti CENTER

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | EUP  | PNRP | EUP\_OPIS | OMEJITVE | OPA |
| 1 | PT-CE01/1 | 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 | PT-CE01/2 | 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 | PT-CE01/3 | 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 | PT-CE01/4 | 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 | PT-CE01/5 | CU, PC | Ptuj-SMJ-kare 5 | KS-580, KS-6523, KS-6563, KS-6565, KS-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,  | OPPNp |
| 6 | PT-CE01/6 | 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 | PT-CE01/7 | 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 | PT-CE01/8 | 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 | PT-CE01/9 | 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 | PT-CE01/10 | 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 | PT-CE01/11 | 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 | PT-CE01/12 | 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 | PT-CE01/13 | 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 | PT-CE01/14 | 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 | PT-CE01/15 | 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 | OPPNp |
| 16 | PT-CE01/16 | CD, ZP,  | Ptuj-SMJ-kare 16 | KS-583, KS-9155, KS-9277, vplivno območje KS-583, NV-7061, NV-7095, III. VVO, PL | OPPNp |
| 17 | PT-CE02/1 | ZP | Ptuj-mestni park | KD-16239, EPO Drava Spodnja, III. VVO,  | OPN |
| 18 | PT-CE02/2 | ZP | Ptuj-mestni park pri vodnem stolpu | KD-16239, KS-580, EPO Drava Spodnja, III. VVO,  | OPN |
| 19 | PT-CE03 | PC, ZP, PO | Ptuj-podvoz, Osojnikova cesta | KS-580, KS-9155, KD-16239, KD-18252, EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO,  | OPN |
| 20 | PT-CE04 | CU | Ptuj-vzhodno od Trstenjakove ulice | KS-580, KS-6625, vplivno območje KS-583, III. VVO, krpn – Pp,  | OPN |
| 21 | PT-CE05 | 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 | PT-CE06 | CU | Predvidena lokacija avtobusne postaje | KS-9155, III. VVO | OPPNp |
| 23 | PT-CE07 | CU | Ob Osojnikovi cesti - severno | KS-9155, III. VVO | OPPNp |
| 24 | PT-CE08 | IP | Ptuj-železniške delavnice | KS-9155, III. VVO,  | OPN |
| 25 | PT-CE09 | CD | Ptuj-stara vojašnica ob Potrčevi cesti | KS-9155, vplivno območje KS-583, vplivno območje KD-3293, III. VVO,  | OPPNp |
| 26 | PT-CE10 | SS | Ptuj-ob potoku Grajeni | KS-9155, vplivno območje KS-583, III. VVO, krpn - Pm, Pp,  | OPN |
| 27 | PT-CE11 | ZD, VC | Ptuj-Potok Grajena | KS-9155, vplivno območje KS-583, III. VVO, krpn - Ps, Pm, Pp,  | OPN |
| 28 | PT-CE12 | SS, CD, PC, VC | Ptuj-Med vrti | KS-9155, vplivno območje KS-583, KD-5768, III. VVO, krpn - Ps, Pm, Pp, | OPN |
| 29 | PT-CE13 | CD | Ptuj-šolski center Vičava | KS-9277, vplivno območje KS-583, III. VVO,  | OPN |
| 30 | PT-CE14 | CD, VC | Ptuj-šolski center Volkmerjeva cesta | KS-9155, vplivno območje KS-583, III. VVO¸ krpn - Ps, Pm, Pp,  | OPN |
| 31 | PT-CE15 | ZP | Ptuj-mestno pokopališče - spominski park | KS-9155, vplivno območje KS-583, KD-16163, KD-28037, III. VVO,  | OPPNp |
| 32 | PT-CE16 | SS, ZP | Ptuj-stolpiči ob Volkmerjevi cesti | KS-9155, vplivno območje KS-583, III. VVO | OPN |
| 33 | PT-CE17 | 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 | PT-JE01 | ZP | Ptuj-mestni park pri Mladiki | KD-16239, NV-1821, EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, III. VVO,  | OPN |
| 2 | PT-JE02 | CD, PC, | Ptuj-Mladika | KD-16239, III. VVO, krpn - Pm, Pp,  | OPN |
| 3 | PT-JE03 | CU, VC | Ptuj-Na tratah | KD-16239, III. VVO, krpn - Pm, Pp,  | OPN |
| 4 | PT-JE04 | CD, IG, VC | Ptuj-Ormoška cesta-jug – ob Dravi | KD-16239, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO,  | OPN |
| 5 | PT-JE05 | CD, PC, VC, E | Ptuj-Ormoška cesta-sever | KS-6577, KD-16270, III. VVO, krpn - Pm, Pp,  | OPN |
| 6 | PT-JE06 | IG | Ptuj-gospodarska cona 1 | KD-16270, III. VVO, krpn - Ps, Pm, Pp,  | OPN |
| 7 | PT-JE07 | IG | Ptuj-gospodarska cona 2 | III. VVO, krpn - Pm, Pp,  | LN\_12 |
| 8 | PT-JE08 | IG  | Ptuj-gospodarska cona 3 | KS-6512, III. VVO,  | OPN |
| 9 | PT-JE09 | CD, IG, PC, ZD | Ptuj-gospodarska cona 4 | KS-6512, III. VVO, krpn - Ps, Pm, Pp,  | OPN |
| 10 | PT-JE10 | ZK, PO | Ptuj-staro rogozniško pokopališče | KD-3291, III. VVO,  | OPN |
| 11 | PT-JE11 | IG | Ptuj-gospodarska cona 5 | III. VVO, krpn - Ps, Pm, Pp,  | OPPNp |
| 12 | PT-JE12 | IG | Ptuj-gospodarska cona 6 | III. VVO, krpn - Ps, Pm, Pp,  | OPPNp |
| 13 | PT-JE13 | IG | Ptuj-gospodarska cona 7 | III. VVO, krpn - Ps, Pm, Pp,  | OPPNp |
| 14 | PT-JE14 | O | Ptuj-stara deponija Brstje - sever | KS-6462, III. VVO | OPN |
| 15 | PT-JE15 | O | Ptuj-stara deponija Brstje - jug | KS-6462, III. VVO | OPN |
| 16 | PT-JE16 | O | Ptuj-stara deponija Brstje - vzhod | KS-6563, KS-6512, III. VVO,  | OPN |
| 17 | PT-JE17 | SK | Ptuj-Brstje | KS-6462, KD-1544, III. VVO, krpn - Pm, Pp,  | OPN |
| 18 | PT-JE18 | CD, ZD, K1, | Ptuj-dvorec Ristovec | KS-6517, III. VVO, krpn - Ps, Pm, Pp | OPN |
| 19 | PT-JE19 | SS | Ptuj-Budina 1 | KS-6517, KD-17571, III. VVO, krpn - Ps, Pm, Pp,  | OPN |
| 20 | PT-JE20 | SS | Ptuj-Budina 3 | III. VVO, krpn - Pm, Pp,  | OLN\_8 |
| 21 | PT-JE21 | SS | Ptuj-Budina 2 | III. VVO, krpn - Ps, Pm, Pp,  | OLN\_7 |
| 22 | PT-JE22 | SS | Ptuj-Budina 5 | III. VVO, krpn - Ps, Pm, Pp | OPN |
| 23 | PT-JE23 | K1 | Ptuj-dolgoročna širitev severno od Rance | EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO,  | OPN |
| 24 | PT-JE24 | SS, PC, VC | Ptuj-Budina 7 | KD-20305, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO, krpn - Pm, Pp,  | OPN |
| 25 | PT-JE25 | IK | Ptuj-rastlinjaki pri Ranci | EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO | OPN |
| 26 | PT-JE26 | BT, ZS  | Ptuj-Ranca | EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO,  | OPPNp |
| 27 | PT-JE27 | CD, ZS | Ptuj-kinološko društvo | EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO, krpn – Pp,  | OPN |
| 28 | PT-JE28 | K1 | Ptuj-dolgoročna širitev Budina 4  | III. VVO, krpn - Ps, Pm, Pp | OPN |
| 29 | PT-JE29 | K1 | Ptuj-dolgoročna širitev južno od Rance do Rogoznice | EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO, krpn - Pm, Pp,  | OPN |
| 30 | PT-JE30 | A, ZS, K1 | Ptuj-dolgoročna širitev Puhove cone | III. VVO,  | OPN |

4 PTUJ – območje četrtne skupnosti LJUDSKI VRT

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ST. | EUP  | PNRP | EUP\_OPIS | OMEJITVE | OPA |
| 1 | PT-LV01 | SS | Ptuj-Rabelčja vas - vzhod | KS-9155, III. VVO,  | OPN |
| 2 | PT-LV02 | SS,  | Ptuj-Peršonova ulica | KS-9155, KD-7557, III. VVO, PL-del | OPN |
| 3 | PT-LV03 | CD | Ptuj-Dijaški dom | KS-9155, III. VVO | OPN |
| 4 | PT-LV04 | SS | Ptuj- Rabelčja vas - zahod | KS-9155, KD-29020, III. VVO,  | OPN |
| 5 | PT-LV05 | SS | Ptuj-vrstne hiše Rabelčja vas | KS-9155, KD-29020, III. VVO,  | OPN |
| 6 | PT-LV06 | SS | Ptuj-Rabelčja vas - severozahod | KS-9155, III. VVO,  | ZN\_3 |
| 7 | PT-LV07 | BC, ZS | Ptuj-Babosekova graba | III. VVO,  | OPPNp |
| 8 | PT-LV08 | SS | Ptuj-Rabelčja vas - vila bloki | III. VVO, PL | OPN |
| 9 | PT-LV09 | SS | Ptuj-Rabelčja vas – breg (območje B) | III. VVO, PL | LN\_6 |
| 10 | PT-LV10 | SS | Ptuj-Rabelčja vas – breg (območje A – zahod) | III. VVO, PL | ZN\_4 |
| 11 | PT-LV11 | SS,  | Ptuj-Rabelčja vas – breg (območje A – vzhod) | III. VVO, PL | LN\_5 |
| 12 | PT-LV12 | ZS | Ptuj-Ljudski vrt-igrišče Partizan | III. VVO,  | OPN |
| 13 | PT-LV13 | ZP, VC, | Ptuj-park Ljudski vrt | KS-9155, KD-7557, III. VVO, PL-del | OPN |
| 14 | PT-LV14 | CD, ZD | Ptuj-Ljudski vrt-šola | KS-9155, III. VVO,  | OPN |
| 15 | PT-LV15 | SS, ZD | Ptuj-Kajuhova ulica | KS-9155, III. VVO,  | OPN |
| 16 | PT-LV16 | 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 |
| 17 | PT-LV17 | SS, ZD, PC, O, G | Ptuj-Nova vas 1 | KS-6661, KS-9155, KD-18318, III. VVO, PL-del | OPN |
| 18 | PT-LV18 | CD | Ptuj-pri gasilskem domu | KS-9155, III. VVO,  | OPN |
| 19 | PT-LV19 | SS | Ptuj-Nova vas 2 | III. VVO, PL | OPPNp |
| 20 | PT-LV20 | SS | Ptuj-Nova vas 3 | III. VVO, PL | OPPNp |
| 21 | PT-LV21 | SS | Ptuj-Na jasi | III. VVO, PL | OPN |

5 PTUJ – območje četrtne skupnosti PANORAMA

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ST | EUP  | PNRP | EUP\_OPIS | OMEJITVE | OPA |
| 1 | PT-PA01 | ZP, O | Ptuj-Panorama | KS-9277, vplivno območje KS-583, III. VVO, krpn - Pm, Pp, PL-del | OPPNp |
| 2 | PT-PA02 | SS, ZD | Ptuj-Vičava, | KS-580, KS-9155, KS-9277, vplivno območje KS-583, KD-17578, KD-4154, NV-7052, NV-7515, EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, III. VVO, PO-zelo redke, PL-del | OPN |
| 3 | PT-PA03 | SS, ZD | Ptuj-severno od Panorame | KS-9155, KD-5039, III. VVO, krpn - Ps, Pm, Pp, PL | OPPNp |
| 4 | PT-PA04 | SS, PC, VC | Ptuj-naselje Bratje Reš | KS-9155, III. VVO, krpn - Ps, Pm, Pp,  | OPN |
| 5 | PT-PA05 | CD | Ptuj-Marof-jug | KD-29020, III. VVO,  | OPPN\_15 |
| 6 | PT-PA06 | CD | Ptuj-Marof-osrednji del | KD-29020, III. VVO,  | OPPNp |
| 7 | PT-PA07 | SS | Ptuj-Marof-sever | KD-29020, III. VVO,  | OPPNp |
| 8 | PT-PA08 | SS | Ptuj-Kettejeva ulica-jug | III. VVO,  | OPN |
| 9 | PT-PA09 | SS | Ptuj-Ulica kneza Koclja | III. VVO,  | OPN |
| 10 | PT-PA10 | G | Ptuj-gozd ob Zavčevi ulici | III. VVO, PL | OPN |
| 11 | PT-PA11 | SS, PC, VC | Ptuj-med Klepovo in Maistrovo ulico | KS-6510, III. VVO, krpn - Ps, Pm, Pp, PL | OPN |
| 12 | PT-PA12 | SS | Ptuj-Klepova ulica | III. VVO, PL | OPPN\_2 |
| 13 | PT-PA13 | G | Ptuj-gozd nad Orešjem | III. VVO, PL | OPN |
| 14 | PT-PA14 | SS, ZD | Ptuj-Orešje | KS-9155, NV-7052, NV-7515, EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, III. VVO, PO-zelo redke, PL-del | OPN |
| 15 | PT-PA15 | A, K2, G | Ptuj-gozd nad Sovretovo potjo | KS-9155, III. VVO, PL | OPN |
| 16 | PT-PA16 | SS | Ptuj-Belšakove njive | EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, III. VVO, PO-zelo redke,  | OPN |
| 17 | PT-PA17 | SS | Ptuj-Sovretova pot | III. VVO, PL | OPN |
| 18 | PT-PA18 | SS | Ptuj-Sovretova pot-osrednji del | III. VVO, PL | OPPN\_1 |
| 19 | PT-PA19 | SS | Ptuj-Krčevina pri Ptuju | KS-6510, III. VVO, PL-del | OPN |
| 20 | PT-PA20 | SS, PC, VC | Ptuj-Štuki | KD-23595, KD-4145, III. VVO, krpn - Ps, Pm, Pp,  | OPN |

6 PTUJ – območje četrtne skupnosti ROGOZNICA

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ST. | EUP  | PNRP | EUP\_OPIS | OMEJITVE | OPA |
| 1 | PT-RO01 | SS, PC, ZD | Ptuj-pri nadvozu čez železniško progo | KS-6512, KS-9155, III. VVO, krpn – Pm,  | OPN |
| 2 | PT-RO02 | SS, ZD, VC | Ptuj-južno od rogozniškega ribnika | KD-630042, III. VVO, krpn - Ps, Pm, Pp,  | OPN |
| 3 | PT-RO03 | BT, ZS, VC | Ptuj-rogozniški ribnik | III. VVO, krpn – Pp,  | OPN |
| 4 | PT-RO4 | SS, PC,ZD | Ptuj-Rogoznica, ob Slovenskogoriški cesti | III. VVO, krpn – Pp,  | OPN |
| 5 | PT-RO05 | SS, ZD | Ptuj-Žabja vas  | III. VVO,  | OPPNp |
| 6 | PT-RO06 | SS, VC | Ptuj-Žabjak 1 | KD-9430, III. VVO,  | OPN |
| 7 | PT-RO07 | SS  | Ptuj-Žabjak 2 | III. VVO,  | OPPNp |
| 8 | PT-RO08 | BC | Ptuj- Žabjak, športni center | III. VVO,  | OPPNp |
| 9 | PT-RO09 | IK | Ptuj-predvideno živinorejsko plemensko središče Nova vas | III. VVO,  | OPPNp |
| 11 | PT-RO10 | SS, PC | Ptuj-Nova vas pri Ptuju, ob Slovenskogoriški cesti | KD-19996, III. VVO, PL-del | OPN |
| 11 | PT-RO11 | SS, CU, ZD | Ptuj-Nova vas-pri cerkvi sv. Leopolda Mandića | III. VVO,  | ZN-14 |
| 12 | PT-RO12 | SS | Ptuj-Nova vas, severno od cerkve | III. VVO, PL | OPPNp |
| 13 | PT-RO13 | SS | Ptuj-Nova vas 4 | III. VVO | OPPNp |
| 14 | PT-RO14 | SK, PC | Ptuj-Nova vas 5 | KD-19991, III. VVO,  | OPN |
| 15 | PT-RO15 | SK, PC | Ptuj-Nova vas 6 | III. VVO,  | OPN |
| 16 | PT-RO16 | SS, PC, VC | Ptuj-ob Dornavski cesti | KS-6488, KS-6512, III. VVO, krpn - Ps, Pm, Pp,  | OPN |
| 17 | PT-RO17 | CD, ZK, PO | Ptuj-novo pokopališče ob Dornavski cesti | KS-6488, KS-6512, III. VVO | OPPN-10 |

7 PTUJ – SKUPNE EUP

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ST | EUP  | PNRP | EUP\_OPIS | OMEJITVE | OPA |
| 1 | PT01 | PC | 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,  | OPN |
| 2 | PT02 | PC | Ptuj-Odsek predvidene glavne ceste proti Ormožu (vozlišče Turnišče) | NV-7056, EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO,  | LN-16 |
| 3 | PT03 | PC | Ptuj-G1-2 Ormoška cesta | III. VVO, krpn - Pm, Pp, P | OPN |
| 4 | PT04 | PC | 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, PC | 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 | PŽ | 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 | OPN |
| 2 | GR02 | SK,PC | Grajenščak 2 | III. VVO, PL | OPN |
| 3 | GR03 | SK | Grajenščak 3 | III. VVO,  | OPN |

2 GRAJENA

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ST | EUP  | PNRP | EUP\_OPIS | OMEJITVE | OPA |
| 1 | GA01 | SK, PC,O | Grajena | KD 14503, III. VVO | OPN |
| 2 | GA02 | BC,ZS | Grajena-športni park | III. VVO | 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 | OPN |
| 2 | KI02 | SK | Kicar 2 | KD-6660, III. VVO, PL | OPN |
| 3 | KI03 | A, ZS | Kicar 3 | III. VVO,  | OPN |
| 4 | KI04 | SK | Kicar 4 – Nedogovo naselje | III. VVO, PL | OPN |
| 5 | KI05 | SK, ZS | Kicar 5 – pri gasilskem domu | KD-1554, III. VVO,  | OPN |
| 6 | KI06 | SK | Kicar 6 | III. VVO, PL | OPN |
| 7 | KI07 | SK | Kicar 7 – Sodinova graba | III. VVO,  | OPN |
| 8 | KI08 | SK | Kicar – 8 | NV-229, EPO Podvinci, SCI Podvinci, III. VVO, PL | OPN |
| 9 | KI09 | SK | Kicar 9 – Gorne | III. VVO, PL | OPN |
| 10 | KI10 | VC | Kicar – ribnik Velovlek | NV-7417, EPO Velovlek, SCI Velovlek, III. VVO, PL | OPN |

4 KRČEVINA PRI VURBERGU

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ST | EUP  | PNRP | EUP\_OPIS | OMEJITVE | OPA |
| 1 | KV01 | SK | Krčevina – ob meji | III. VVO, PL | OPN |
| 2 | KV02 | SK, VC | Krčevina – naselje pri ribniku | EPO Drava Spodnja, III. VVO, PL | OPN |
| 3 | KV03 | O | Krčevina – deponija pod Kozjakom | EPO Drava Spodnja, SPA Drava, III. VVO, PL | OPPNp |
| 4 | KV04 | SK | Krčevina – ob okljuku reke Drave | EPO Drava Spodnja, III. VVO, PL | OPN |
| 5 | KV05 | SK | Krčevina – zahodno od naselja Grajena | III. VVO, PL | OPN |
| 6 | KV06 | BT, ZP | Krčevina – pravljični gozd | III. VVO, PL | OPN |
| 7 | KV07 | SK | Krčevina – pri Orešju | III. VVO, PL-del | OPN |
| 8 | KV08 | VC | Krčevina – ribnik | EPO Drava Spodnja, III. VVO,  | OPN |

5 MESTNI VRH

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ST | EUP  | PNRP | EUP\_OPIS | OMEJITVE | OPA |
| 1 | MV01 | SK | Mestni Vrh – vzhodno od naselja Grajena | III. VVO, PL-del | OPN |
| 2 | MV02 | SK | Mestni Vrh – pri Placarju | III. VVO, PL | OPN |
| 3 | MV03 | SK | Mestni Vrh – severno od ulice Na jasi | III. VVO, PL | OPN |
| 4 | MV04 | IK | Mestni Vrh – staro vojaško skladišče v Novi vasi | III. VVO,  | OPPNp |

6 PACINJE

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ST | EUP  | PNRP | EUP\_OPIS | OMEJITVE | OPA |
| 1 | PA01 | 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 | 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 |
| 2 | PO02 | SK, PC | Podvinci | NV-229, NV-1822, EPO Podvinci, SCI Podvinci, ZO naravni rezervat Ribniki Podvinci, III. VVO, PL-del | 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,  | OPN |
| 2 | SP02 | SK CD | Spuhlja 2 | KD-19997, EPO Drava Spodnja, III. VVO,  | 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 | OPN |
| 6 | SP06/1 | O | Spuhlja-Gajke 1 |  KS-6463, KS-6512, III. VVO,  | UN-13 |
| 7 | SP06/2 | O | Spuhlja-Gajke 2 |  KS-6463, KS-6512, III. VVO | OPPNp |
| 8 | SP06/3 | K1 | Spuhlja-Gajke-zeleni pas |  III. VVO,  | OPN |
| 9 | SP07 | 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,  | OPN |

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

1. 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 Ptuja | 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 – Pv, Ps, Pm, Pp, PO-zelo redke, redke, pogoste, PL-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 | OPN |
| 3/1 | OP03/1 | IK, , A, K1, K2, G, | Ptuj-gričevnati del severno od Rabelčje vasi do Nove vasi | KS-6663, III. VVO, PL-del | OPN |
| 3/2 | OP03/2 | A, K2, G, | Ptuj-gričevnati del zahodno od cerkve sv. Leopolda Mandića  | III. VVO, PL-del | OPN |
| 3/3 | OP03/3 | A, K2, G, O | Ptuj-odprti prostor med Ljudskim vrtom in pozidavo na Jasi | III. VVO, PL-del | OPN |
| 4 | OP04 | 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 | OPN |
| 5 | OP05 | K1, G, VC | Ptuj-predvideni vodni zadrževalnik na potoku Rogoznica | III. VVO,  | OPPNp |
| 6 | OP06 | IK, A, Av, O K1, K2, G,  | 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 | OPN |
| 7 | OP07 | 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,  | OPN |
| 8 | OP08 | A, PC, K1, G,  | Ptujsko polje južno od železniške proge | KS-6512, KD-29505, KD-19994, KD-8407, ZO zeleni pas mesta Ptuj, III. VVO,  | OPN |
| 9/1 | OP09/1 | 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 |
| 9/2 | OP09/2 | A, K1, VC | Ptuj -odprti del med staro deponijo in potokom Rogoznica  | KS-6462, III. VVO, krpn - Pm, Pp,  | OPN |
| 9/3 | OP09/3 | A, PC, K1, VC | Ptuj zeleni pas ob pokopališču | KS-6488, KS-6512, III. VVO, krpn - Pm, Pp,  | OPN |
| 10 | OP10 | A, K1, G,  | Ptujsko polje južno od Spuhlje | EPO Drava Spodnja, III. VVO,  | OPN |
| 11 | OP11 | A, K1, K2 G, VC | Ptujsko polje južno od G1-2 med Spuhljo in Ptujem | NV-1821, EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO, krpn – Pp,  | OPN |
| 12 | OP12 | A, K1, G, VC | Ptuj-odprti del proti Spuhlji | EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO, krpn -Pm, Pp,  | OPN |

1. ODPRTI PROSTOR na desnem bregu reke Drave

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ST. | EUP  | PNRP | EUP\_OPIS | OMEJITVE | OPA |
| 1 | OP13 | 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 | OP14 | 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 | OP15 | K1 | Ptuj-Dravsko polje, južno od golf igrišča | KS-581, KD-14300, vplivno območje KS-581, EPO Drava Spodnja, III. VVO | OPN |
| 4 | OP16 | 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 | OP17 | K1 | Ptuj-Dravsko polje med Rogaško cesto in železniško progo | KS-6484, KS-9156, vplivno območje KS-581, III. VVO,  | OPN |
| 6 | OP18 | PC, K1 | Ptuj-Dravsko polje, zahodno od železniške postaje Hajdina | III. VVO,  | OPN |
| 7 | OP19 | A, K1,  | Ptuj-Dravsko polje, južno od Selske ceste | KD-21029, III. VVO | OPN |
| 8 | OP20 | 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,  | OPN |
| 9 | OP21 | A, IG, IK, ZS, K1, G, VC | Ptuj-Dravsko polje, južno od CČN | NV-7055, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO,  | OPN |
| 10 | OP22 | A, K1, G | Ptuj-Dravsko polje, južno od predvidene glavne ceste proti Ormožu (vozlišče Turnišče | KS-6481, KD-29803, NV-7056, SPA Drava, III. VVO,  | OPN |
| 11 | OP23 | K1 | Ptuj-Dravsko polje, južno od Suhe veje | III. VVO | OPN |
| 12 | OP24 | K1 | Ptuj-Dravsko polje, zahodno od Suhe veje | III. VVO | OPN |
| 13 | OP25 | 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. | EU0P  | PNRP | EUP\_OPIS | OMEJITVE | OPA |
| 1 | DR01 | VC, G | 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,  | OPN |
| 2 | DR02 | VC | 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,  | MLN-11 |
| 3 | DR03 | VC | Ptuj-Drava 3-med starim in železniškim mostom | EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO, | MLN-11 |
| 4 | DR04 | VC | 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 | Ptuj-Drava 5-jezero |  NV-1821, EPO Drava Spodnja, pSCI, SCI Drava, SPA Drava, III. VVO,  | MLN-11 |

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

1. 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 – helioporti  |
|  | 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  |

## Skupni prostorski izvedbeni pogoji

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

1. 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 tovornim 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.
6. 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) Dopustno je spreminjanje namembnosti objektov v delu objekta ali v celem objektu v vrste objektov, opredeljenih v določbah tega odloka in njihovih prilogah.

1. 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 (odvzem mineralnih surovin, 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.

### Prostorski izvedbeni pogoji o legi objektov

1. 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 pooblaščeni 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 postavitev 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) Dopustni so manjši odmiki od parcelne meje sosednjega zemljišča, ki morajo biti strokovno utemeljeni v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, v primerih:

1. ki izhajajo iz prostorske zasnove z manjšimi odmiki kot je obcestno povezana ulična pozidava, postavitev 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 požarno varstvenim 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 določene manjši ali večji odmiki od odmikov, 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 širše vinske kleti. Ta odmik je dopustno zmanjšati, ko širina parcel po obstoječem parcelacijskem vzorcu in oblika terena ne zagotavljata izpolnitve požarno varstvenih odmikov 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 služečega in koristnikov služnostnega dostopa pri nekategoriziranih cestah.

(10) Na neravnem terenu je potrebno objekte umesti 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 odmik.

(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 obcestno gradbeno linijo, ki sovpada 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 od regulacijske linije, ki sovpada z linijo površine javne prometnice (kategorizirane ali nekategorizirane), s katere je dovoz na parcelo, mora upoštevati minimalno širino peš hodnika 1,2 m ali širino peš hodnika 1,2 m in dodatni 5 m odmik 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.

### Prostorski izvedbeni pogoji o velikosti objektov

1. 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.

(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 objektih 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, ki ne presegajo BTP odstranjenih objektov, pod pogojem, da so izpolnjeni ostali pogoji v skladu z določbami tega odloka (število parkirnih mest, delež zelenih površin in podobno). V primeru nadomestne gradnje je dopusten enak faktor zazidanosti in izrabe parcele, kot je obstajal pred odstranitvijo objektov.

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

1. kota pritličja mora biti čim bližje zemeljskemu površju, vendar ne manj kot 10 cm nad terenom, največ pa je kota pritličja lahko 1,00 m nad okoliškim terenom objekta (tudi pri nadstropnem objektu),
2. 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) največ 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 strmem terenu je prednja stena kleti lahko tudi 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); dopustne 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 m2, 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.

### Prostorski izvedbeni pogoji o oblikovanju objektov

1. 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 1:1,5 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 energetsko varčnost 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 namestitev 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.

(11) Če s tem odlokom ni določeno drugače, je oblikovanje objektov določeno s tipom objekta, velikostjo in zmogljivostjo objekta, namembnostjo objekta in z regulacijskimi elementi, ki so prikazani na karti 2.3. »Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev«.

(12) 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.

(13)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.

1. 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 prostostoječa stavba, stavba v okviru razvitega tlorisa ali v nizu objektov; je enostanovanjska oziroma dvostanovanjska stavba. |
| **Lega** |
| Lego objektov se prilagodi značilnostim obstoječe grajene strukture. Objekti se lahko postavljajo samostojno ali v nizu z ostalimi v okviru kompleksa, pri čemer se lahko nestanovanjski objekt priključi stanovanjskemu zaporedno, na zadnji fasadi, v zaledju parcele, kot je značilno za razvit (sestavljen) tloris.  |
| **Gabariti** |
| - tlorisni gabariti: Tlorisna zasnova objektov mora biti podolžna in pravokotna, z razmerjem stranic vsaj 1:1,5. Objekti so praviloma čim bolj enotnega kubusa. Dovoli se dodajanje kubusov v okviru stanovanjskega objekta na osnovni podolgovat objekt (v L ali T obliki), po vzoru tradicionalnih še ohranjenih objektov; pomožni kubusi se dodajajo objektu praviloma za gradbeno linijo le-tega. Pomožni kubusi ne smejo presegati višinskega gabarita osnovnega objekta, lahko pa imajo nižji gabarit kot osnovni objekt, ki so mu dodani. Stolpiči in podobni arhitekturni elementi niso dovoljeni, - višinski gabarit: objekt je lahko gabarita 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; objekti so lahko višji 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, dovoljena je simetrična dvokapnica, z naklonom med 35° in 45°. Dovoljeni so čopi lokalne tradicionalne oblike in izvedbe. Polni čopi niso dovoljeni. Osvetlitev mansard je pri objektih dopustna z mansardnimi in strešnimi okni ter strešnimi izzidki, ki se na posamezni strehi poenoteno oblikujejo. 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 moduli za pridobivanje električne energije na strehi proti javnemu prostoru niso priporočeni. Dovoli se kritina v naravni barvi, v odtenkih od opečne rdeče do rjave. Dopustne so tudi travnate strehe (zelene, ozelenjene strehe), na objektih tradicionalne tipologije tudi slamnate strehe. Smer slemena stavb mora biti praviloma vzporedna s plastnicami nagnjenega terena, razen kadar je prevladujoč vzorec smer slemena prečno na plastnice. |
| **Fasada** |
| Pri oblikovanju fasad se upošteva kakovostne oziroma prevladujoče okoliške objekte v EUP 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, kričečih in fluorescentnih barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, živo rdeča, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra) ni dopustna. Barva fasade mora biti skladna z barvo strehe in stavbnega pohištva. Dovoli se enotne, pokončne, pravokotne okenske odprtine. Dovoli se izvedba fasad v zaglajenem ometu v odtenkih svetlejših barv. Dovoli se lesene objekte in fasade ter fasade z leseno oblogo (ravno rezan les), brunarice pa le v primeru, da je zemljišče, na katerem se gradi objekt, v neposredni bližini gozda (zemljišča s PNRP gozd ali zemljišča, ki je v naravi gozd). Dovoli se balkone, vendar le v obliki tako imenovanih svisli po celi dolžini čelnih fasad ali v obliki gankov na čelnih ali bočnih fasadah. Ograje balkonov morajo biti praviloma transparentne. |
| **Podrobna merila** |
| Izvedba plinskih, elektro in ostalih omaric na obcestnih oziroma glavnih fasadah ni dopustna, kot tudi ne namestitev satelitskih anten in klimatskih naprav. |

|  |
| --- |
| **S2 – novejša podeželska stanovanjska stavba** (že obstoječ objekt v prostoru) je prostostoječa enostanovanjska, dvostanovanjska ali tristanovanjska stavba, če to omogoča obstoječi oziroma največji dovoljeni gabarit. |
| **Gabariti** |
| - tlorisni gabariti: razmerje stranic od 1:1 do 1:2. Osnovnemu objektu je dovoljeno dodati tudi pomožni kubus in sicer prednostno za gradbeno linijo osnovnega objekta. Posameznemu objektu je praviloma dovoljeno dodati le dva pomožna kubusa, katerih skupna zazidana površina ne sme presegati površine polovice osnovnega objekta. Kubus je lahko dodan tako, da skupaj z osnovnim objektom tvori enovit objekt. Pomožni kubus se lahko oblikuje kot terasa. Osnovnemu in pomožnemu kubusu se lahko doda balkon,- višinski gabarit: 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 se dovoli kolenčni zid višine do 1,0 m. Pomožni kubus ne sme presegati višinskega gabarita osnovnega objekta, lahko pa ima nižji gabarit kot osnovni objekt, kateremu je dodan. V primeru razgibanega terena se lahko izvede tudi kot izravnava terena.  |
| **Streha** |
| Dovoljena je simetrična ali asimetrična dvokapna streha, z naklonom med 30° in 45°, pri višjih objektih (K+P+1) pa se dovoli naklon strehe med 25° in 35°, da se ublaži višina objekta. Dovoli se osvetljevanje mansarde z mansardnimi okni, pri čemer so dovoljene tudi oblike mansardnega okna s trikotno ali trapezno streho, ki nimajo zidcev ob straneh. Dovolijo se strešna okna in postavitev sončnih zbiralnikov ter modulov za pridobivanje električne energije, vendar praviloma ne na strešini proti javnemu prostoru. Streha pomožnega kubusa mora biti usklajena s streho osnovnega objekta. Na pomožnem kubusu se dovoli tudi ravna streha ali enokapnica, skrita za vencem in dvokapna streha kot podaljšanje obstoječe strehe. V primeru, ko je pomožni kubus nižji kot osnovni objekt, se streha ustrezno zamakne. V primeru postavitve pomožnega kubusa na vzdolžno stran osnovnega objekta se poleg oblik ravne in enokapne strehe dovoli dvokapna simetrična streha s slemenom pravokotno na sleme osnovnega objekta, pri čemer višina slemena ne sme presegati obstoječega objekta. Pomožni kubusi, ki se oblikujejo kot terase, imajo lahko transparentno streho.  |
| **Fasada** |
| Fasada objekta se mora prilagoditi tradicionalnim oziroma kakovostno nadgrajenim objektom in ureditvam v okolju prisotnih novejših podeželskih stanovanjskih stavb. Fasada pomožnega kubusa 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 dovoljena. Ograje na balkonih morajo biti transparentne (les, kovina ipd).  |

|  |
| --- |
| **S3 - Sodobna stanovanjska stavba** je prostostoječa enostanovanjska oziroma dvostanovanjska stavba. |
| **Lega** |
| 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.  |
| **Gabariti** |
| - tlorisni gabariti: najmanj 1:1,5, pri nizkoenergetskih objektih najmanj 1:1; osnovnemu kubusu so lahko dodani pomožni kubusi, ki so lahko manjših dimenzij in njihova skupna zazidana površina praviloma ne presega površine polovice osnovnega objekta,- višinski gabarit: od K+P+p do K+P+M, pri objektih z ravno streho ali blago enokapnico tudi P+1; pomožni kubusi ne smejo presegati višinskega gabarita osnovnega objekta, lahko pa imajo nižji gabarit kot osnovni objekt, kateremu so dodani. V primeru razgibanega terena ja lahko pomožni kubus oziroma terasa izveden tudi kot izravnava terena,- kolenčni zid naj omogoča racionalno izrabo mansarde, vendar naj ne bo višji od 1,0 m. |
| Streha |
| Dovoljena je simetrična dvokapna streha, z naklonom med 35° in 45°. Ravna in enokapna streha sta dovoljeni, če je tako določeno v podrobnejšem PIP, naklon enokapne strehe naj ne presega 25°. Čopi niso dovoljeni. Mansardna okna se dovolijo na dvokapni strehi in so lahko enokapna ali dvokapna, v kompoziciji fasade. Element za osvetljevanje mansarde se lahko oblikuje tudi kot strešni izzidek. Dovoljena so strešna okna in postavitev sončnih zbiralnikov ter modulov za pridobivanje električne energije, vendar praviloma ne na strešini proti javnemu prostoru. Pomožni kubusi objektov s simetrično dvokapnico imajo lahko tudi dvokapno streho, vendar le v enakem naklonu kot osnovni objekt, pri čemer sleme te strehe ne sme biti višje od slemena osnovnega objekta. V primeru, ko je pomožni kubus nižji kot osnovni objekt, se streha lahko oblikuje kot ravna streha ali blaga enokapnica praviloma skrita za vencem. V primeru postavitve pomožnega kubusa na vzdolžno stran osnovnega objekta se poleg oblik ravne in blage enokapne strehe, skrite za vencem, dovoli dvokapna simetrična streha s slemenom pravokotno na sleme osnovnega objekta, pri čemer višina slemena ne sme presegati obstoječega objekta. Pomožni kubusi, ki se oblikujejo kot terase, imajo lahko transparentno streho.  |
| **Fasada** |
| Fasade morajo biti oblikovane hierarhično, poudarek je na fasadi proti javnemu prostoru naselja oziroma na fasadi glavnega vhoda. Dovoli se transparentne fasade z uporabo stekla, kovine in lesa. Dovoli se tudi lesene objekte oziroma fasade, pri čemer ni dovoljena uporaba polkrožnih brun. Balkoni morajo biti sodobno oblikovani, lahko so poravnani s fasadno linijo osnovnega kubusa oziroma pomaknjeni navznoter v osnovni kubus. Ograje na balkonih morajo biti transparentne (les, kovina ipd). Izvedba plinskih, elektro in ostalih omaric na obcestnih oziroma glavnih fasadah ni dovoljena, prav tako ni dovoljena izvedba satelitskih anten in klimatskih naprav na vidnih mestih glavne fasade. Če je glavnemu kubusu dodan pomožni kubus, mora biti ta oblikovan v maniri osnovnega objekta ali sodobno z uporabo stekla, kovine, lesa in kamna. |

|  |
| --- |
| **S4 - Nizke stavbe v nizu** med seboj se stikajo vsaj z eno stranico ali z njenim delom: vrstna hiša, atrijska hiša |
| **Lega** |
| Uporabijo se določila za tip S3 – sodobna stanovanjska stavba. |
| **Gabarit** |
| - Obvezna je poenotenost osnovnih gabaritov, streh in fasad objektov v nizih in vrstah. - višinski gabarit: Atrijska hiša: P+Po ali 1T (7,00 m) Vrstna hiša: P+1+Po ali 1T (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** - visokastavba 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. |
| **Gabariti** |
| - tlorisni gabariti: najmanj 1:1,5, pri nizkoenergetskih objektih najmanj 1:1, osnovnemu kubusu so lahko dodani pomožni kubusi, ki so lahko manjših dimenzij in njihova skupna zazidana površina praviloma ne presega površine polovice osnovnega objekta,- višinski gabarit: P+2+Po ali M ali T (14,00 m);pomožni kubusi ne smejo presegati višinskega gabarita osnovnega objekta, lahko pa imajo nižji gabarit kot osnovni objekt, kateremu so dodani. V primeru razgibanega terena ja lahko pomožni kubus oziroma terasa izveden tudi kot izravnava terena,- kolenčni zid naj omogoča racionalno izrabo mansarde, vendar naj ne bo 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, 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.  |
| **Gabariti** |
| - tlorisni gabariti: najmanj 1:1,5, pri nizkoenergetskih objektih najmanj 1:1, osnovnemu kubusu so lahko dodani pomožni kubusi, ki so lahko manjših dimenzij in njihova skupna zazidana površina praviloma ne presega površine polovice osnovnega objekta,- višinski gabarit: P+2 in več +M ali T,- kolenčni zid naj omogoča racionalno izrabo mansarde, vendar naj ne bo višji od 1,0 m. |
| **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. |
| **Gabariti** |
| - tlorisni gabariti: večstanovanjska prostostoječa hiša, vila blok in blok. Dopustno je združevanje blokov v nize, kareje,- višinski gabarit: P+2 do P+4 +M ali T 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. Dopustni so strešna okna, strešne terase ipd. Element za osvetljevanje mansarde se lahko oblikuje tudi kot strešni izzidek, vsi strešni izzidki v nizu so poenoteno oblikovani. Kritina celotne stavbe oziroma niza stavb je enotna. |
| **Fasada** |
| - oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov so enostavni in oblikovno poenoteni po celi fasadi, nizu oziroma kareju;– zagotovi se 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 storitvene dejavnosti. |
| Zasnova |
| Za poslovno stanovanjsko stavbo veljajo glede gabaritov in splošnega oblikovanja enaka merila, kot za tip S3 – sodobna stanovanjska stavba, pri čemer je zanjo treba zagotoviti ustrezna parkirna mesta in omejevati vplive na bivanjsko okolje v skladu z zakonodajo. Višina posamezne poslovne etaže je lahko največ 4,2 m. Dejavnost je praviloma organizirana v etaži, ki je neposredno dostopna z javnega prostora.  |
| Fasada  |
| Uporabijo se določila za tip S3 – sodobna stanovanjska stavba. |

1. 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, stavba za promet in stavba za izvajanje elektronskih komunikacij). |
| **Lega** |
| - poslovne stavbe se postavlja na dobro dostopne lokacije. Njihova orientacija mora biti skladna z geometrijo okoliškega prostora in naj upošteva sodobna dognanja o racionalni rabi prostora in rabi energije v objektih,- v primeru, da se stavba umešča na vstop v naselje, se ga načrtuje kot poudarek v prostoru.V delu, kjer se približa križišču prometnic ali javnemu prostoru, se stavba oblikuje tako, da tvori javni prostor. Parkirne prostore se praviloma načrtuje v globini parcele, ne pred poslovno stavbo, prav tako servisne prostore in pomožne objekte. Če je stavba umeščena v bližino odprte krajine, naj upošteva vizure v širšem prostoru in naj stavba ne presega merila v njem. |
| **Gabariti** |
| Gabarit poslovne stavbe mora biti usklajen z gabariti objektov v neposredni okolici. Varianta: usklajen z gabariti predpisanimi za EUP. Bruto višina posamezne etaže je odvisna od namena stavbe, enako velja za kolenčni zid. Kubus je lahko sestavljen iz več kubusov, glede na potrebe dejavnosti, vendar morajo biti praviloma 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. Dovoli se simetrična dvokapnica z naklonom med 25° in 35°. Na slemenih in nagnjenih terenih je dovoljena tudi streha z naklonom med 35° in 45°. Če je v okolici prisotna, je dovoljena tudi štirikapnica in šotorasta streha. Na bencinskih servisih se dovoli ravna streha oziroma blaga enokapnica, skrita za vencem. Kombinacija različnih streh na kubusih se ne priporoča. Mansardna okna so lahko enokapna ali dvokapna, v kompoziciji fasade. Dovoljena so strešna okna in strešni izzidki. Dovoli se postavitev sončnih zbiralnikov ter modulov za pridobivanje električne energije, vendar praviloma ne na strešini proti javnemu prostoru. |
| **Fasada** |
| Fasada se oblikuje v skladu s potrebami dejavnosti. V urbanem naselju mora biti oblikovanje sodobno, v podeželskem naselju se mora zgledovati po tradicionalnih 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, gabariti se morajo prilagoditi obstoječim v okolici in jih ne presegati. Okolico poslovnega objekta se uredi z uporabo avtohtonih drevesnih vrst in grmovnic. 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 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 v okviru dejavnosti, za katere so načrtovane in ob upoštevanju resorne zakonodaje. Njihova orientacija mora biti skladna z geometrijo okoliškega prostora in sorodnih stavb, upošteva naj sodobna dognanja o racionalni rabi prostora in nizko energetskih objektih. Če je stavba umeščena na vstop v naselje, se jo načrtuje kot poudarek v prostoru. Stavbe se praviloma postavlja v vozlišča komunikacij in na javne prostore naselja kot dominanto v prostoru in objekt prepoznavnosti. |
| **Gabariti** |
| Višinski gabarit stavbe mora biti usklajen z gabariti stavb v neposredni okolici, vendar ne sme presegati višine K+P+2+M v naselju Ptuj; v ostalih naseljih ne sme presegati višine K+P+M. Kolenčni zid je lahko višine največ 1 m. Kubus je lahko sestavljen iz več kubusov, ki skupaj tvorijo L, T, U ali H zasnovo objekta, glede na potrebe dejavnosti, vendar naj sledi tradicionalni vzdolžni zasnovi objektov. |
| **Streha**  |
| Streha se mora prilagoditi streham v neposredni okolici, v območjih CU in CD je dovoljena ravna ali enokapna streha, drugje simetrična dvokapnica z naklonom med 25-35°. Na slemenih in nagnjenih terenih je dovoljena tudi streha z naklonom med 35-45°. Kombinacija različnih streh na kubusih se ne priporoča. Mansardna okna so lahko enokapna ali dvokapna, v kompoziciji fasade, dovoli se oblikovanje strešnih izzidkov. Dovoli se postavitev strešnih oken in sončnih zbiralnikov ter modulov za pridobivanje električne energije. |
| **Fasada** |
| Fasada se načrtuje v skladu s potrebami dejavnosti, oblikovati jo je mogoče kot estetski in simbolni poudarek, kadar ima namen vzpostaviti prostorsko dominanto in doseči večjo razpoznavnost območja ali vstopa v naselje. Če gre za lokacijo v bližini kulturnega spomenika oziroma na območju, kjer ima obstoječa zazidava pretežno historični izvor, pa mora biti oblikovanje nevpadljivo, gabariti se morajo prilagoditi obstoječim stavbam v okolici in jih ne smejo presegati.  |

|  |
| --- |
| **N3 - Gospodarska stavba** je nestanovanjska stavba, namenjena za različne dejavnosti, Pritlični ali večnadstropni objekt velikih razponov, kot so proizvodne in športne hale, nakupovalna središča, sejmišča in zabaviščni parki (dvorane, hale), infrastrukturni objekti in podobno, s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo za funkcioniranje osnovne dejavnosti.  |
| **Lega** |
| Pri postavitvi objekta kot samostojnega, se izbira manj izpostavljene lege, objekt mora biti v odnosu do stanovanjske stavbe v podrejenem položaju, postavljen vsaj za gradbeno linijo stanovanjskega objekta, v njenem zaledju. Če gre za postavitev v nizu ali v okviru razvitega tlorisa, je objekt lahko postavljen tudi k stanovanjskemu objektu po vzoru tradicionalnih. |
| **Gabariti** |
| Tlorisna zasnova objektov mora biti enostavna, podolžna, pravokotna, z razmerjem stranic najmanj 1:1,5. Objekt je lahko zasnovan v obliki črke L oziroma T po vzoru tradicionalnih. Etažnost je lahko K+P+p, K+M (v strmem terenu) in P+p. Zazidana površina objekta ne sme presegati 400 m². Višina posamezne etaže je lahko največ 3,6 m. |
| **Streha** |
| Streha mora biti usklajena s strehami v okviru domačije, dovoljena je simetrična dvokapnica. Čopi niso dovoljeni. Dovoli se kritina opečne, sive ali rjave barve. Dovoli se postavitev sončnih zbiralnikov ter modulov za pridobivanje električne energije, vendar praviloma ne na strešini proti javnemu prostoru. |
| **Fasada** |
| Fasade morajo biti oblikovane izrazito enostavno in racionalno. Kot fasadno oblogo ali kot material izdelave se prednostno uporablja les. Objekt je lahko tudi zidan, pri čemer morajo biti fasade ometane. Dovoli se omet v odtenkih toplih zemeljskih barv, brez poudarkov, šivanih robov ali podobnih arhitekturnih elementov. |

|  |
| --- |
| **N4 - Skladišče** (skladišče, hladilnica ipd.)jenestanovanjska stavba, namenjena skladiščenju. |
| **Lega** |
| Objekti skladišč se postavljajo v okvirih dejavnosti, za katere so načrtovani in ob upoštevanju področne zakonodaje. Objekte skladišč ni dovoljeno umeščati na odprte, izpostavljene lokacije pred poslovne in stanovanjske objekte ali objekte družbene infrastrukture. Njihova orientacija mora biti skladna z geometrijo okoliškega prostora. |
| Gabariti |
| - tlorisna zasnova objektov mora biti enostavna, izrazito podolžna, pravokotna, z razmerjem stranic vsaj 1:1,5. - višinski gabarit: ne sme presegati višine K+P+p oziroma P+M. Višina posamezne etaže je odvisna od namena stavbe. |
| **Streha** |
| - dopustna je simetrična dvokapnica, katere naklon in kritina morata biti usklajena z naklonom in kritino streh v neposredni okolici,- pri skladiščih, ki se gradijo ob objektih z ravno streho ali blago enokapnico, se tako oblikuje tudi streha skladišča,- dovoli se postavitev sončnih zbiralnikov ter modulov za pridobivanje električne energije. |
| **Fasada** |
| Fasada se oblikuje enostavno, brez poudarkov, oblikovanje se podredi tehnologiji dejavnosti. |

|  |
| --- |
| **N5 - Stavba za obrt** je nestanovanjska stavba, namenjena za različne dejavnosti, kot so mizarska, avtomehanična, kovinostrugarska ipd. dejavnost. |
| **Lega** |
| Stavb ni dovoljeno umeščati na odprte, izpostavljene lokacije, pred poslovne in stanovanjske stavbe ali stavbe družbene infrastrukture. Njihova orientacija mora biti skladna z geometrijo okoliškega prostora. |
| **Gabariti** |
| 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. Zazidana površina stavbe ne sme presegati 200 m². Višina posamezne etaže je lahko največ 3,6 m, kolenčnega zidu največ 1 m. |
| **Streha** |
| 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 14 m) pa je streha lahko tudi ravna ali blaga enokapnica, skrita za obodnim vencem zaključka stavbe. Dovoli se postavitev sončnih zbiralnikov ter modulov za pridobivanje električne energije, vendar praviloma ne na strešini proti javnemu prostoru. |
| **Fasada** |
| Fasada se načrtuje enostavno, brez poudarkov, podrejena tehnologiji obrti. Okolica stavbe se mora urediti; skladiščenje materialov, potrebnih za dejavnost, se uredi v zaprtih prostorih. Izjemoma se dovoli odprta skladišča, in sicer v zaledju parcele, za gradbeno linijo objekta, vendar morajo biti od okolice ločena z višjo avtohtono vegetacijo, ki je v funkciji zelene bariere. |

|  |
| --- |
| **N6 - Servisni objekt** je nestanovanjska stavba, namenjena za potrebe vzdrževanja zelenih površin, površin v območjih gospodarske infrastrukture, skladiščenju rekvizitov itd. |
| **Lega** |
| Objekti se postavljajo za javno rabo, za potrebe športnih, kulturnih in drugih prireditev ter kot servisni objekt za potrebe vzdrževanja območja. Postavlja se ob komunikacijo oziroma na manj izpostavljene lege.  |
| **Gabariti** |
| – tlorisna zasnova stavb mora biti pravokotna, zazidana površina stavbe je lahko največ 80 m²,– višinski gabarit: P+p. |
| **Streha** |
| Dovoli se simetrična dvokapnica s smerjo slemena po daljši stranici stavbe. |
| **Fasada** |
| Oblikovanje stavbe mora biti enostavno. |

|  |
| --- |
| **N7 - Hlev** je nestanovanjska kmetijska stavba. |
| **Lega** |
| Pri postavitvi se izbira manj izpostavljene lege, stavba mora biti v odnosu do stanovanjske stavbe v podrejenem položaju, postavljena vsaj za gradbeno linijo stanovanjske stavbe domačije, v njenem zaledju. Če to ni mogoče, mora biti proti javnemu prostoru zasajena zelena bariera (visokodebelni sadovnjak). Nove tehnološke rešitve objektov ne smejo rušiti harmoničnih prostorskih odnosov, predvsem pri postavitvi v okvir obstoječih kmečkih dvorišč, ki naj ohranjajo merilo in velikost značilne drobne zazidave. |
| **Gabariti** |
| - tlorisna zasnova objektov mora biti enostavna, izrazito podolžna, pravokotna, z razmerjem stranic med 1:1,5 in 1:5. Širina objekta je lahko največ 20 m, pri čemer naj razmerje in velikost objekta sledita tehnologiji proizvodnje. |
| - višinski gabarit: K+P+p, K+M (v strmem terenu) ali P+p. |
| **Streha** |
| Streha mora biti usklajena s strehami objektov v okviru domačije, dovoljena je simetrična dvokapnica, z naklonom med 30° in 45°, pri objektih večjih dimenzij (širina objekta več kot 14 m), pa so dopustne dvokapne strehe z naklonom najmanj 25° ali enokapne strehe nižjega naklona (manj od 25°). Frčade niso dovoljene. Dopustna je postavitev sončnih zbiralnikov ter modulov za pridobivanje električne energije, vendar praviloma na manj izpostavljeni strešini. |
| **Fasada** |
| Oblikovanje stavbe mora biti enostavno; dovoli se uporaba lesa. |

|  |
| --- |
| **N8 - Rastlinjak** je nestanovanjska kmetijska stavba. |
| **Lega** |
| Pri postavitvi se izbira manj izpostavljene lege; objekt mora biti v odnosu do stanovanjske stavbe v podrejenem položaju, postavljen vsaj za gradbeno linijo stanovanjskega objekta domačije, v njenem zaledju. Če to ni mogoče, mora biti proti javnemu prostoru zasajena zelena bariera (visokodebelni sadovnjak). Nove tehnološke rešitve objektov ne smejo rušiti harmoničnih prostorskih odnosov, predvsem pri postavitvi v okvir obstoječih kmečkih dvorišč, ki naj ohranjajo merilo in velikost značilne drobne zazidave. |
| **Gabariti** |
| - tlorisna zasnova stavb mora biti enostavna, izrazito podolžna, z razmerjem stranic med 1:1,5 in 1:5. Širina stavbe je lahko največ 15 m, pri čemer naj razmerje in velikost objekta sledita tehnologiji proizvodnje. |
| - višinski gabarit: višina stavbe naj sledi tehnologiji proizvodnje. |
| **Fasada** |
| Oblikovanje stavbe mora biti enostavno, brez poudarkov. |

|  |
| --- |
| **N9 - Vinska klet** je nestanovanjska stavba, katere arhitekturna zasnova se podreja vinogradniški rabi. Zasnova je lahko tradicionalna ali posodobljena (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). |
| **Lega** |
| Objekti se umeščajo ob dostopnih poteh. Njihova orientacija mora biti skladna z geometrijo objektov v neposredni okolici.  |
| **Gabariti** |
| - tlorisni gabariti*:* osnovni kubus 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 osnovnemu kubusu podrejeni;*-* zazidana površinalahko znaša največ 70 m2, pri čemer bruto tlorisna površina za občasno bivanje lahko meri največ 50 m2. Kletni del stavbe se lahko za vsakih 0,5 ara dodatnega trajnega nasada (vinograda, sadovnjaka, …) nad 30 arov poveča za 1 m2, in sicer do največ 100 m2 kleti, če je klet namenjena lastni pridelavi, oziroma do največ 200 m2, če je klet namenjena gospodarski pridelavi, pri čemer se lahko poveča le vkopani del objekta oziroma je lahko viden le morebitni dodatni vstop v povečano klet,*-* višinski gabarit: K (delno ali v celoti vkopana), K + P, K+M, K+P+M je dovoljen 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. V ostalih pogojih mora oblikovanje vinogradniških objektov upoštevati določbe za oblikovanje stavb, določene v tem členu odloka. |
| 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, zazelenjene),
* 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 namestitev sončnih zbiralnikov in sončnih celic.
 |
| Fasada |
| * oblikovanje fasad je lahko tradicionalno ali sodobno (vendar skladno s kulturno-krajinskim kontekstom). Dopustno je kombiniranje historičnih stavbnih elementov in avtohtonih materialov s sodobnimi;
* dovoljene so samo pastelne barve fasad. Pod nobenimi pogoji niso dovoljene fluorescentne in fosforescentne (odsevne) oziroma vse vpijoče-kričeče barve (kričeče rumene, oranžne, modre, vijolične, rdeče in druge kričeče barve).
 |

1. člen

#### (oblikovanje najpogostejših pomožnih objektov)

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

1. P1 – drvarnica,
2. P2 – garaža,
3. P3 – čebelnjak,
4. P4 – nadstrešek,
5. P5 – podporni zid,
6. P6 – senčnica
	* 1. tipologija pomožnih objektov:

|  |
| --- |
| **P1 - Drvarnica** |
| **Lega** |
| Drvarnice se postavlja kot stavbe za hrambo trdega goriva na manj izpostavljene lege. |
| **Velikost** |
| Dovoli se pravokoten tloris, površina ne sme presegati 30 m², 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 naj spoštujejo proporce 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 vključujejo v objekte (gospodarska stavba, poslovno stanovanjska stavba, stanovanjska stavba ipd.), se gradijo kot njihovi pomožni kubusi ali postavljajo 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 kubus) postavlja na gradbeno linijo ob prometnici. Garaža se lahko gradi tudi kot podzemen objekt pod obstoječimi PM.  |
| **Velikost** |
| Tlorisna površina garaže ne sme presegati 60 m², razen pri večstanovanjskih objektih in podzemnih garažah, v skladu z določili 71. člena. Višina garaže ne sme presegati K+P oz. P. Streha se oblikovno prilagodi osnovni stavbi, lahko je tudi ravna ali blaga enokapnica, skrita za vencem. Če teren to omogoča, je garaža lahko popolnoma vkopana in ima pohodno, povozno ali zeleno streho. |
| **Oblikovanje** |
| Garaža se oblikuje kot lesena, delno kovinska ali zidana pritlična stavba. Pri oblikovanju se spoštuje proporce in oblikovanje osnovnega objekta in naklon oziroma obliko strešine, pri čemer se upošteva določila, ki veljajo za pomožne kubuse, če so dovoljeni v okviru tipa objekta. V primeru vkopane garaže se vhodni del oblikuje brez vidnih opornih zidov. Streha garaže mora povzeti naklon in kritino osnovnega objekta ali se osnovnemu objektu podrediti z oblikovanjem ravne strehe ali blage enokapnice, skrite za vencem. |

|  |
| --- |
| **P3 - Čebelnjak** |
| **Lega** |
| Postavlja se na robovih grajenega tkiva naselja, lahko pa tudi izven naselij, pod pogoji glede dovoljenih gradenj na kmetijskih in gozdnih zemljiščih. Pri postavitvi čebelnjaka se pazi na osončenost, zaščito objekta pred vetrom ter varstvo bivalnega okolja. Čebelnjaki so zunaj naselij prenosni ali postavljeni na točkovnih temeljih. |
| **Velikost** |
| Dovoli se pravokotna tlorisna zasnova objekta. Tlorisna površina čebelnjaka je lahko največ 40 m², 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 se upošteva elemente tradicionalne arhitekture. Terase, frčade in podobni arhitekturni elementi niso dopustni. Dopušča se uporaba lesa, uporaba polkrožnih brun ni dopustna, razen pri izjemah, ki so določene v splošnih določilih odloka. Okolico objekta se zaradi ustreznega osenčenja in zaščite pred vetrom ozeleni z avtohtono vegetacijo. Pri objektih v neposredni bližini stanovanjskih in drugih objektov se zeleni pas načrtuje kot bariera. |

|  |
| --- |
| **P4 - Nadstrešek** |
| **Lega** |
| Nadstreške se postavlja v primeru, če to dopušča značaj objekta ali odprtega prostora, in sicer kot strehe pred vhodom v objekt in kot zaščito osebnih motornih vozil in koles; postavlja se jih tudi v okviru gostinskega vrta. |
| **Velikost** |
| Tlorisna površina nadstreška ne sme presegati 50 m², 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 dovoljene tudi pod pogoji 72. člena odloka. |
| **Oblikovanje** |
| Nadstreški se oblikujejo kot lesene oziroma kovinske odprte pritlične konstrukcije. Pri oblikovanju naj spoštujejo proporce osnovnega objekta in naklon oziroma obliko strešine. Oblikujejo se lahko tudi kot ločna prefabricirana zračna konstrukcija. Pri gabaritih, večjih od 30 m², se dovoli blaga enokapna ali ravna streha. |

|  |
| --- |
| **P5 - Podporni zid** |
| **Lega** |
| Podporni zidovi so dovoljeni v primerih, kjer brežine pred erozijo ni mogoče drugače zavarovati. |
| **Velikost** |
| Podporni zidovi praviloma ne smejo biti višji kot 1,5 m. Če je zaradi terenskih razmer višina opornega zidu večja od 1,5 oziroma 2,0 m, mora biti to predmet prostorske preveritve. Gradnja višjega opornega zidu je dopustna tudi v primerih, ko geomehanska oziroma geološka presoja pokaže nevarnost rušenja ali plazenja terena. |
| **Oblikovanje** |
| Podporni zid se zida s kamnom, kot suhozid ali fugira (poglobljene in nebarvane fuge). Pri višini opornega zidu več kot 2,0 m se zid ozeleni z avtohtono vegetacijo ali se ga členi v več delov. |

|  |
| --- |
| **P6 - Senčnica** |
| **Lega** |
| Pergole se postavlja kot odprte nadstreške, transparentne konstrukcije, namenjene zaščiti pred soncem in vetrom ob objektih in ob opornih zidovih kot zelene bariere. |
| **Velikost** |
| Tlorisna površina pergol ne sme presegati 30 m², višina pa ne 3 m, merjeno od povprečne točke terena. |
| **Oblikovanje** |
| Pergole se oblikujejo kot lesene ali kovinske pritlične konstrukcije, ozelenjene s trto, viniko ali drugo rastlino plezalko. |

### Prostorski izvedbeni pogoji o oblikovanju nepozidanih površin ob objektih

1. 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 določena z namenom stavbe ali drugega objekta, velikostjo parcele, pogojih lege stavbe, zahtevanih odmikih 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 poselitev) 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 povezavo objektov z odprtim prostorom,
3. pri zasaditvi javnih odprtih površin in prostorov ob javnih objektih je potrebno izdelati načrt zasaditve, ki ga izdela pooblaščena 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 postavitev 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.

(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.

1. 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 m2 odprtih bivalnih površin, od teh mora biti najmanj 7,50 m2 površin namenjenih za otroško igrišče in najmanj 5,00 m2 površin namenjenih za rekreacijo in druženje stanovalcev,
2. najmanjša dopustna velikost otroškega igrišča pri večstanovanjskih stavbah z osmimi stanovanji je 60 m2,
3. če je seštevek površin za otroško igrišče po načrtovanih stanovanjih večji kot 200 m2 (27 stanovanj in več), je najmanjša dopustna velikost skupnih igralnih površin vsaj 200 m2,
4. če je seštevek površin, namenjenih za rekreacijo in druženje stanovalcev po načrtovanih stanovanjih, večji kot 200 m2 (27 stanovanj in več), je najmanjša dopustna velikost skupnih površin za rekreacijo in druženje prebivalcev vsaj 200 m2.

(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 m2 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 m2 na stanovanje), ki ga je treba zagotoviti v skladu s prvim odstavkom tega člena.

(6) Ko je delež bivalnih površin ali zelenih površin na parceli, na kateri stoji večstanovanjski objekt v starem mestnem jedru in v obstoječih območjih večstanovanjske gradnje, manjši od predpisanih po tem odloku, je ob upoštevanju ostalih določil tega odloka dopustna nadomestna gradnja ali rekonstrukcija z največ enakim številom stanovanj.

(7) Če z drugim predpisom ni določeno drugače, je na vseh objektih z več kot 600 m2 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.

(8) 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.

(9) 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.

(10) Polovica površin namenjenih rekreaciji in druženju prebivalcev večstanovanjskih stavb mora bit 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.

(11) Delež tlakovanih ali drugače utrnjenih 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.

1. 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 funkcijo prostora. Izdelati ga mora pooblaščeni 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) Če je s soglasjem upravljavca javne površine dopusten samostojen odprt sezonski gostinski vrt na javni površini (za tekoči in mirujoči promet, zaprte javne površine na turistično zanimivih lokacijah), ki ni povezan z obstoječim gostinskim obratom, mora biti urejen kot funkcionalna celota s točilno mizo in priključen na potrebne komunalne vode.

(6) V SMJ ni dopustna postavitev začasnih podestov ali drugih talnih oblog, ograj, in predelnih sten ali cvetličnih korit v nizu okoli gostinskega vrta. Začasni podest v času obratovalne sezone je dopustno postaviti le v primeru izjemno razgibanega ali padajočega terena, začasno ograjo pa za zagotovitev prometne varnosti. Začasne postavitve je potrebno po koncu obratovalne sezone odstraniti, da ne bi bile ovirane dejavnosti v času brez obratovanja sezonskega vrta (zimska čistilna služba in podobno).

(7) 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 postavitev nadstreškov ni dopustna.

(8) V času drugih turističnih prireditev v mestu je dopustna na javnih površinah in ob javnih objektih postavitev 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.

(9) 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.

1. člen

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

(1) Manjše začasne ali stalne hišice - prodajalnice (tudi kioske) za prodajo časopisov, za pobiranje vstopnin, parkirnin, turističnih informacij, prodajo drobnih predmetov ter storitev in podobno (BTP do 20,00 m2) ter stojnice (ute) za sezonsko prodajo kostanja, sladoleda, priložnostnih spominkov in podobne objekte je 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 postavitev ne zmanjšuje varnosti prometa na prometnih površinah. Izven območja SMJ je pod enakimi pogoji dopustno postaviti večje prodajalnice (BTP do 25 m2) za prodajo sadja in zelenjave ter drugih že pripravljenih jestvin (pekarne).

(2) Prodajalnice za pripravo in prodajo hrane, večnamenske kioske in tipske zabojnike je dopustno postaviti v času trajanja prireditev na prometno dostopnih in komunalno opremljenih (pitna voda, energetski 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 postavitev kioskov za pripravo in prodajo tradicionalnih slovenskih jedi kot dopolnitve turistične ponudbe ter ostalih jedi na ciljnih površinah večjega števila obiskovalcev.

(3) Postavitev 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 postavitev (tipski objekti s prilagoditvijo posamezni lokaciji in vrsti dejavnosti),
6. sprejemljivost oblikovanja in mesto postavitve, ob upoštevanju ostalih soglasodajalcev, potrdi pristojni organ občine po lastni strokovni presoji ali po pridobljenem mnenju strokovne organizacije.
7. člen

#### (urbana oprema in spominska obeležja)

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

1. postavitev 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 te prometnice,
7. niso potrebni novi priključki na objekte javne gospodarske infrastrukture, dopustna je priključitev na obstoječe priključke.

(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 postavitve, 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 namestitev in uporabo obstoječih objektov v ta namen, bo občina uredila s posebnim občinskim predpisom.

1. člen

#### (ureditev javnih zelenih površin)

(1) Pri ureditvi zelenih 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 izdela pooblaščeni 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 vrstami 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, odstraniti začasne 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 m2.

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

1. 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 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 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.
8. 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 koridorju, 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 posamezni 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 tehnološkim 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 razpršene poselitve,
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 so lahko med seboj povezani 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 postavitev več enotno oblikovanih nadstreškov ob osnovni večstanovanjski stavbi.

(9) NO in EO, ki ne presegajo 30 m2 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. Odmiki teh objektov so lahko tudi manjši od 0,5 m, 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. Rezervoarji za utekočinjeni naftni plin ali nafto morajo biti od meje sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj toliko, kot to določajo predpisi s področja naprav za vnetljive tekočine in pline.

(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 nezaprtih 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 oddaljene najmanj 0,5 m od meje sosednjega zemljišča, ob pisnem soglasju lastnikov sosednjega zemljišča je dopusten tudi manjši odmik ali sporazumna postavitev 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 postavitev 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 omilitev vplivov dejavnosti pod ali na dopustno stopnjo izpustov, ki so določeni v projektu za dovolitev posega v prostor,
13. postavitev ograj v odprtem prostoru (kmetijska in gozdna zemljišča) je opredeljena v podrobnejših PIP za območja podrobnejše namenske rabe in EUP,
14. kot priporočljiva ograja (ki ni NO ali EO) v razpršeni poselitvi, podeželskih naseljih in območju gradnje družinskih hiš je zasaditev žive meje iz avtohtonih grmovnic (prednostno) ali drugih primernih rastlin (ciprese izven parkovnih in pokopališčnih ureditev niso dopustne), ki ji je dovoljeno 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 izravnav 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 vzorcem urejanja škarp v EUP, ulici ali naselju, dopustni materiali so naravni kamni (priporočljivi so tisti z lokalnim izvorom, 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 izravnav 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, obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni,
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 obcestnega 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 otroških igriščih.

(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 gradnjo 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 v 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 presegati dimenzij NO (statični izračun); razmak obeh krajnih konstrukcij je med 5,0 do 6,5 m,
5. na kozolec, ki ni zgrajen ob obstoječih objektih domačije oziroma kmetijskega gospodarstva, ni dopustna namestitev sončnih celic ali zbiralnikov, ali drugih bleščečih kritin, dopustna pa je namestitev teh elementov na kozolce v sklopu domačije, ob pogojih iz točke 1,
6. na kozolec kot kmetijski pomožni objekt ni dopustno nameščati reklamnih sporočil.

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

1. postavitev je dopustna na zemljiščih, ki so prometno dostopna,
2. priključeni morajo biti na razpoložljive že obstoječe priključke GJI,
3. postavitev 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 postavitve 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 potrebno 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 (praviloma okoljska raba 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 odmik tudi manjši oziroma se jih lahko postavi do posestne meje.

 (19) Objekte in naprave za oglaševanje je dopustno postavljati v skladu z občinskimi določili glede plakatiranja 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 postavitev zakrila obstoječe ali načrtovane zelenice,
4. javnih površinah (pločnikih, zelenicah, ipd.), kjer bi postavitev 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 postavitev morata upoštevati pogoje, ki jih za postavitev predpiše občina ter dodatne pogoje, ki jih izdajo upravljalci prometne infrastrukture in drugih omrežij in naprav GJI ter nosilci urejanja prostora, ki nadzirajo izvajanje drugih varstvenih režimov.

(21) Postavitev svetlobnih napisov mora 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) Postavitev 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) Postavitev 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 se čebelnjake praviloma postavlja na obrobju naselja oziroma razpršene poselitve, vendar ne ob pašnikih, na katerih se pase živina. Postavitev čebelnjaka znotraj naselij in površin razpršene poselitve ali na lokacijah, na katerih bi čebele lahko 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 jih morajo čebele nadleteti pri izletu iz čebelnjaka in pri vračanju v čebelnjak. Na območjih kmetijskih zemljišč in gozdnih zemljišč je postavitev čebelnjaka dopustna pod pogojem, da se za lokacijo postavitve čebelnjaka pridobi predhodno soglasje strokovne svetovalne službe za področje čebelarstva, na območju gozdnih zemljišč pa še soglasje pristojnega organa za upravljanje z gozdovi.

### Prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

1. 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, namenjene gradnji, 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 priporočljiva minimalna naslednja velikost parcel, namenjenih gradnji, naslednja:

1. družinska hiša brez dodatnih objektov za izvajanje dejavnosti v urbanih naseljih - najmanj 500 m2,
2. družinska hiša v podeželskih naseljih in v razpršeni poselitvi (samostoječa ali del povezanih objektov domačije) z dodatnimi objekti za izvajanje dejavnosti - najmanj 700 m2,
3. objekti za izvajanje dejavnosti v podeželskih naseljih (na lokaciji ob stanovanjski stavbi ali na samostojni lokaciji brez stanovanjske stavbe) - najmanj 700 m2,
4. vrstna hiša - najmanj 250 m2,
5. počitniška hiša - najmanj 250 m2,
6. vinogradniški objekt - najmanj 100 m2.

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 združitev zemljišča za oblikovanje novih parcel, namenjenih gradnji, je dopustna pod pogojem, da je zemljišče po namenski rabi opredeljeno za namen, za katerega je načrtovana parcelacija, in so nove parcele odmerjene v skladu s pogoji, določenimi v tem členu odloka.

(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 Izjema je lahko le parcelacija za potrebe gradnje GJI. Parcelacija (oblika parcele in dostop do parcele) mora povzemati uveljavljeni vzorec v okoliškem prostoru.

(8) Pri prepletanje 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 (lahko 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 v 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, FBP ali FZP, FI, 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.

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

1. 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 v naseljih ter na območjih varstva kulturne dediščine je potrebno izvesti v vkopani izvedbi, razen na območjih arheoloških najdišč.

(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 dojemanju 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 I. 2 in karti II. 4

1. 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.

1. 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 zaradi 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 zunanjega 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) Najožja 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 odvzemnih 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.

1. 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).

(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 lahko zmanjševali pretočnost in povečali poplavna 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 strnjenega 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.

(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 voznih 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 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 kanaletah ali zaprtih kanalih, pri tem pa ne smejo ogrožati ali poslabšati stanja na sosednjih zemljiščih (erozijski procesi, zatekanje, prevelika namočenost terena in podobno).

(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 m2 površine strehe in več kot 1500,00 m2 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.

1. 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 namembnost 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.

1. člen

#### (gradnja in urejanje elektroenergetskega omrežja)

(1) V območjih razpršene poselitve in gradnje se srednjenapetostni in nizkonapetostni vodi lahko izvedejo 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 dovoljene.

1. člen

#### (gradnja in urejanje javne razsvetljave)

(1) Javna razsvetljava mora biti izvedena v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Za razsvetljavo cest in javnih površin je dopustno načrtovati oziroma uporabljati le energetsko varčne 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 jih lahko odbijale proti nebu.

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

1. 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, praviloma 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.

1. 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 ogrožati 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) Javnim cestam na območju občine se določijo minimalni prečni profili 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 protidrsnih 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).
6. člen

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

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 namestitev 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.).
5. člen

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

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.

1. 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, garažnih mestih ali v garažah v kletnih in preostalih etažah.

(2) Pri večstanovanjskih stavbah je potrebno čim več PM zagotavljati v kleteh 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) Na območju z namensko rabo z oznako Av morata biti ob vinski kleti zagotovljeni vsaj dve parkirni mesti, ob vinotoču pa vsaj tri parkirna mesta in zadostne manipulacijske površine. V primerih, ko ni mogoče zagotoviti zahtevanega števila parkirnih mest na gradbeni parceli, se parkirna mesta zagotovijo na drugi lokaciji, ki omogoča peš dostop (razdalja do 500 m).

(14) Na parceli, namenjeni gradnji, ali v EUP (kadar je to v tem členu za EUP posebej določeno), je treba 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  |
| 1. Stanovanja in bivanje  |
| 11100 Enostanovanjske stavbe 11210 Dvostanovanjske stavbe  | 2 PM/stanovanje |
| 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe  | 1,5 PM/ stanovanje + 10% za obiskovalce | 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  |
| 2. Poslovno-trgovske dejavnosti  |
| 1220 Poslovne in upravne stavbe | 1 PM/60,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce  | 1 PM/100,00 m2 BTP objekta  |
| 12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m2 BTP)  | PM ni treba zagotavljati  | 2 PM/100 m2 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 neprehrambnimi 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-zabaviščni 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  |
| 3. Družbene dejavnosti  |
| 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  |
| 4. Športne dejavnosti  |
| 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, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce  | 1 PM/100,00 m2 BTP objekta,  |
| 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 m2)  | 1 PM/30,00 m2 BTP objekta, ne manj kot 2 PM  | / |
| 12510 Industrijske stavbe (več kot 200,00 m2)  | 1 PM/60,00 m2 BTP objekta  | / |
| 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča s strankami)  | 1 PM/150,00 m2 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 m2 BTP objekta  | / |
| 12510 Industrijske stavbe (delavnice za servis motornih vozil)  | 4 PM/popravljalno 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 m2 BTP objekta, od tega najmanj 10 % za obiskovalce  | 1 PM/100,00 m2 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.

(16) Za stavbe 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, 12620 Muzeji in knjižnice in 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov se v izračun skupnega števila predpisanih PM lahko vključijo 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.

1. člen

#### (varovalni pasovi prometne infrastrukture)

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

1. avtocesta: 40,00 m,
2. hitra cesta: 35,00 m,
3. glavna cesta: 25,00 m,
4. regionalna cesta: 15,00 m,
5. državna pot za kolesarje: 5,00 m
6. lokalne ceste LC, LG, LZ in LK: največ 10,00 m,
7. javna pot: 5,00 m,
8. javna pot za kolesarje: 2,00 m.

(2) Varovalni progovni pas železniške proge je širok 200,00 m, od osi skrajnih tirov proge. Varovalni progovni pas industrijskega tira je širok 80,00 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.

1. 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 druge, tretje in četrte točke te preglednice in razen priključkov na te vode, je 3m od osi voda.

|  |
| --- |
| (2) Širina varovalnih pasov elektroenergetskih vodov nazivne napetosti je:  |
| – 400 kV in 220 kV  | 40,00 m  |
| – 35 kV in 110 kV – nadzemni potek  | 15,00 m  |
| – 35 kV in 110 kV – podzemni potek  |  3,00 m  |
| – 10 ali 20 kV – nadzemni potek  | 10,00 m  |
| – 10 ali 20 kV – podzemni potek  |  1,00 m  |
| – RTP z nazivno napetostjo 400 kV in 220 kV  | 40,00 m  |
| – RTP z nazivno napetostjo 35 kV in 110 kV  | 15,00 m  |
| – RP in TP z nazivno napetostjo do 35 kV  |  2,00 m  |
| (3) Širina varovalnih pasov plinovodi:  |
| – prenosni  | 100,00 m  |
| – distribucijski  | 5,00 m  |
| – regulacijske in merilne postaje sistema zemeljskega plina  | 30,00 m  |

(4) Širina varovalnega pasu se meri levo in desno od osi linijskega infrastrukturnega objekta ali od varovalne ograje objekta oziroma od zunanjega 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 vzgojnovarstvenega 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 (novogradnje, 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 pooblaščene organizacije, da niso prekoračene mejne vrednosti dopustnih vrednosti elektromagnetnega sevanja v skladu s predpisi s področja elektromagnetnega sevanja v okolju.

(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.

(10) Varovalni pasovi elektroenergetskih vodov z nazivno napetostjo 35 kV in več, RTP, prenosnih in distribucijskih plinovodov z delovnim tlakom 5 bar in več ter regulacijskih in merilnih postaj sistema zemeljskega plina ter varovalni koridorji pomembnejših elektronskih komunikacijskih zračnih zvez so prikazani na karti 3.3 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – gospodarska javna infrastruktura«.

### Prostorski izvedbeni pogoji za celostno ohranjanje kulturne dediščine

1. 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.

1. 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.

1. 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.

1. 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 zunanjščine (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

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 prenovo.

(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.
4. 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.

### Prostorski izvedbeni pogoji za ohranjanje narave

1. 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 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.

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

1. člen

#### (trajnostna raba virov energije)

(1) Pri poseganju v prostor je potrebno zagotavljati vzdržno trajnostno rabi virov energije v skladu z lokalnim energetskim konceptom Mestne občine Ptuj.

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

1. ukrepe učinkovite rabe energije z energetsko varčno gradnjo,
2. energetsko sanacijo 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:

1. izborom lokacije, orientacijo objektov in ustreznimi odmiki med njimi tako, da bo omogočeno celoletno osončenje ter zagotovljeno zmanjšanje potrebe po ogrevanju in umetnem hlajenju,
2. ustrezno zasnovo stavbne prostornine, z izborom gradiva in toplotno zaščito stavb zagotavljati čim manjše izgube toplotne energije,
3. načrtovanjem smotrne razporeditve objektov zmanjševati stroške za izgradnjo in obratovanje omrežij GJI,
4. energetsko sanacijo stavb pri prenovi zmanjševati porabo energije,
5. uporabo lokalno razpoložljivih obnovljivih virov energije zmanjševati izgube energije pri prenosu in distribuciji, upoštevanjem usmeritev lokalnega energetskega koncepta.

(5) Po lokalnem energetskem konceptu se prednostno uporabljajo obnovljivi viri energije ali soproizvodnja toplote in električne energije z visokim izkoristkom.

1. člen

#### (varstvo zraka)

(1) Pri 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 dovoljene vrednosti emisij.

(2) Pri posameznih obstoječih virih prekomernega onesnaženje zraka mora lastnik ali upravljalec obstoječega vira izvesti ustrezno zaščito ali sanacijo, ki preprečuje prekomerno onesnaženje zraka.

(3) Objekte, ki so lahko pomemben 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 omogočajo 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.

1. 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.

(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 smotrno 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 krajin 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) 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 od 15 m od meje vodnega zemljišča do zunanje meje priobalnega zemljišča dopustna gradnja pomožnih kmetijskogozdarskih objektov na podlagi vodnega soglasja, razen če ni s predpisom, izdanim na podlagi Zakona o vodah, določeno drugače.

(11) Na obstoječih 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,
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 ogrožali 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. retenzijske sposobnosti območij je potrebno ohranjati in zagotavljati njihovo ponovno vzpostavitev,
4. ko je izkazan javni interes, je zmanjšanje obsega retenzijskih 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 lahko 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.

(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, kjer lahko pride do vpliva na podzemne vode, zlasti bogatenje vodonosnika ali vračanja vode v vodonosnik,
7. hidromelioracije in druge kmetijske operacije, gozdarsko delo, rudarsko delo ali drug poseg, zaradi katerega lahko pride do vpliva 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 imajo lahko 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 retenzijske površine, vse ureditve pa morajo biti načrtovane tako, da se poplavna varnost ne bo poslabšala. Na vseh območjih poplav gradnja kleti ni dopustna.

(19) Na erozijskem območju 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, zasipavanje izvirov,
3. nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozivnih ali plazljivih zemljiščih,
4. omejevanje pretoka hudourniških voda,
5. pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
6. odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,
7. zasipavanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
8. vlačenje lesa,
9. odvzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge.

(20) Na plazljivem območju so prepovedani posegi v zemljišče, zaradi katerih bi se sproščalo gibanje hribin ali drugače ogrozila stabilnost zemljišča, kot so:

1. zadrževanje voda in drugi posegi, ki bi povečali zamakanje zemljišč in dvig podzemne vode ter s tem pospešili plazenje zemljišč (na primer ureditev teras),
2. izvajanje zemeljskih del, ki bi dodatno obremenjevala zemljišče ali razbremenjevala podnožje zemljišča,
3. krčenje in večja obnova gozdnih sestojev in grmovne vegetacije, kar bi pospešilo plazenje zemljišč.

(21) 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.

(22) 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 lahko ogrožajo 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.

(23) 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.

(24) 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.

(25) 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.

(26) Pred poseganjem v prostor na plazljivih in erozijskih območjih si je potrebno pridobiti ustrezno strokovno geološko statično mnenje o sprejemljivosti poseganja v prostor.

1. 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 (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) Na območju kmetijskih zemljišč je dopustno izvajati:

1. 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,
2. gradnjo novih cest, predvidenih v izvedbenem delu OPN, v prikazu gospodarske javne infrastrukture,
3. rekonstrukcije lokalnih cest in javnih poti,
4. gradnje kolesarskih poti, sprehajalnih in drugih poti,
5. ureditve za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z oporami za mreže proti toči,
6. nezahtevne in enostavne objekte, določene v Prilogi 2 tega odloka,
7. gradnje čebelnjakov, ki presežejo čebelnjak kot enostavni objekt (v tem primeru je za gradnjo čebelnjaka potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje),
8. gradnjo EO ali NO iz skupine pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov ob obstoječih objektih kmetije za potrebe dejavnosti kmetije, če EO ali NO na območju stavbnih zemljišč kmetije, zaradi premajhne razpoložljive površine stavbnega zemljišča, ni mogoče zgraditi,
9. opore za trajne nasade.
10. 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) Umeščanje energetskih objektov in naprav v prostor je potrebno načrtovati tako, da bodo v največji možni meri ohranjene značilne naravne prvine, kot so gozdni rob, vznožje pobočij, reliefne značilnosti, ter da bo ohranjena vidnost naselij in značilnih vedut.

(14) 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.

(15) 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 oslabelih 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 seosnuje nova zarast.

(16) 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.

### Prostorski izvedbeni pogoji za varovanje zdravja

1. 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 s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

(2) V enotah urejanja prostora naselij in drugih, za občino pomembnih območij poselitve, navedenih v 40. členu tega odloka, je v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju določena naslednja stopnja varstva pred hrupom:

1. v območjih stanovanjskih površin (SS) in v posebnih območjih, ki so namenjena površinam za turizem (BT), ter v neposredni okolici bolnišnic, zdravilišč in okrevališč: II. stopnja varstva pred hrupom,
2. v 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,
3. 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 (BD), (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), energetski infrastrukturi (E), okoljski infrastrukturi (O), potrebam varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami (N), je v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju določena IV. stopnja varstva pred hrupom.

(4) Na območju krajine je v skladu s predpisi 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.

(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 tako, da ne bo potrebna izvedba dodatnih protihrupnih ukrepov zaradi prometa na cesti.

1. 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 jih določajo predpisi 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 ravni elektromagnetnega sevanja ne bodo presegale s predpisi 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 dopustna 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 dopustna 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 tal upoštevani naslednji odmiki posegov od obstoječih in načrtovanih virov elektromagnetnega sevanja (v odvisnosti od oblike daljnovoda in razdelilnih postaj):

1. daljnovod napetosti 400 kV: od 42 do 46 m,
2. daljnovod napetosti 220 kV: od 18 do 24 m,
3. daljnovod napetosti 110 kV: od 11 do 14 m,
4. enak odmik v odvisnosti od vstopne napetosti je potrebno upoštevati tudi pri razdelilnih transformatorskih postajah iz prenosnega v distribucijsko omrežje,
5. pri omrežjih in objektih nižjih napetosti odmik za zagotavljanje I. stopnje varstva pred elektromagnetnim sevanjem ni potreben.

(6) Za vse objekte z II. stopnjo varstva pred sevanjem (novogradnje, nadzidave in dozidave objektov, namenjenih za stalno oziroma občasno prebivanje ter za pomožne objekte), ki posegajo v elektroenergetske koridorje obstoječih oziroma predvidenih daljnovodov, je treba predložiti dokazilo pooblaščene organizacije, da ne bodo prekoračene mejne vrednosti veličin elektromagnetnega sevanja.

1. 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 pripravijo 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, morajo lastniki sanirati.

(3) Prostori ali deli prostorov, namenjeni dnevnemu zadrževanju, uživanju in pripravi hrane 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.

### Prostorski izvedbeni pogoji za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

1. člen

#### (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) V zemljišče ni dovoljeno posegati z ureditvami, ki bi povzročile gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča, kot so:

1. zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras in drugimi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
2. posegi, ki bi lahko povzročili dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode,
3. izvajanje zemeljskih del, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
4. krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.

(2) Za primer naravnih in drugih nesreč mora občina v skladu z veljavnim občinskim načrtom zaščite in reševanja zagotoviti površine za pokop večjega števila ljudi in kadavrov, za odlaganje ruševin, območja za evakuacijo prebivalstva, za heliporte in lokacije za sprejem mednarodne pomoči.

(3) V ogroženih območjih se ne načrtuje nove poselitve, infrastrukture oziroma dejavnosti ali prostorskih ureditev, ki bi lahko s svojim delovanjem povzročile naravne nesreče ali povečale ogroženost prostora.

(4) 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 lahko ogrožajo človekovo življenje ali njegove materialne dobrine.

(5) 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.

(6) Pri graditvi objektov in pri urejanju prostora je potrebno upoštevati prostorske, gradbene in druge tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom. Pogoje za varen umik ljudi ter za gašenje in reševanje je potrebno zagotoviti z odmiki in požarnimi ločitvami od parcelnih mej in med objekti, z intervencijskimi potmi, dostopi, dovozi in delovnimi površinami za intervencijska vozila, z viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje ter s površinami ob objektih za evakuacijo ljudi.

(7) 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.

(8) Dostopne in dovozne poti ter postavitve in delovne površine za gasilska vozila morajo ustrezati predpisanim standardom.

(9) 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.

(10) Na območju tveganj zaradi industrijskih nesreč je potrebno prostorske ureditve načrtovati tako, da bodo izključene verižne 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.

(11) 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.

(12) 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.

(13) 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,
5. za obstoječa poselitvena območja na ogroženih območjih zagotavljati izvedbo ustreznih varnostnih ukrepov oziroma opuščati obstoječo neustrezno rabo.
6. 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) Omilitveni ukrepi se lahko izvajajo 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 lahko 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 retenzijske sposobnosti območij in zagotavlja njihovo ponovno vzpostavitev, če je to mogoče. Spreminjanje obsega retenzijskih površin ali vodnega režima je možno le ob izkazanem javnem interesu ter ob ustrezni 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.
4. člen

#### (erozijska območja)

(1) Na erozijsko ogroženih območjih je potrebno pred posegi v prostor zagotoviti ustrezne protierozijske ukrepe.

(2) Na erozijskih območjih je prepovedano:

1. poseganje v prostor na način, ki pospešuje erozijo in oblikovanje hudournikov,
2. ogoljevanje površin,
3. krčenje tistih gozdnih sestojev, ki preprečujejo plazenje zemljišč in uravnavajo odtočne razmere ali kako drugače varujejo nižje ležeča območja pred škodljivimi vplivi erozije,
4. omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
5. odlaganje ali skladiščenje lesa in drugih materialov,
6. zasipanje z odkopnim ali odpadnim materialom,
7. odvzemanje naplavin z dna in brežin, razen zaradi zagotavljanja pretočne sposobnosti hudourniške struge in
8. vlačenje lesa.

(3) Na območjih zahtevnejših zaščitnih ukrepov, 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 %, se predhodno opravi geomehansko preveritev nosilnosti tal za nekoherentna tla.

1. člen

#### (plazljiva območja)

(1) Plazljivo območje je zemljišče, kjer je zaradi pojava vode in geološke sestave tal ogrožena stabilnost zemeljskih ali hribinskih sestojev. Na takšnem območju se ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča. Na takem območju je prepovedano:

1. zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras, in drugi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
2. zasipavanje izvirov,
3. nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozijsko nevarnih ali plazovitih zemljiščih,
4. omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
5. poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode,
6. izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
7. krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.

(2) Na območjih nestabilnih, plazovitih 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.

1. 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

makrosezmične lestvice (kratica EMS - European Macroseismic Scale).

(3) Na celotnem območju občine je obvezna ojačitev prve plošče nad kletjo, tako da stropna konstrukcija zdrži rušenje objekta nanjo.

1. 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 sosednih zemljišč,
2. z intervencijskimi potmi, dostopi, dovozi in delovnim 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 postavitvene in delovne površine za gasilska vozila morajo biti v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.

(4) K projektnim rešitvam za objekte, za katere je s posebnimi predpisi zahtevana izdelava študije požarne varnosti, je treba v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti mnenje Ministrstva za obrambo. V teh objektih mora biti zagotovljena slišnost komunikacijskih sredstev gasilcev v sistemu zvez zaščite in reševanja, kar se prikaže v študiji požarne varnosti, izvede z namestitvijo notranjih repetitorjev, preveri pa s preizkusom slišnosti.

(5) Gradnje in ureditve v prostoru morajo zagotavljati dovoz za gasilska vozila do vodotokov, hidrantov in požarnih bazenov ter zadrževalnih bazenov viškov padavinskih voda.

1. člen

#### (okoljski kazalci)

Potrebno je spremljati stanje okolja s stališča varovanja zdravja pred vplivi iz okolja z naslednjimi kazalci:

1. redna kemijska in bakteriološka analiza pitne vode,
2. delež prebivalcev priključenih na kanalizacijsko omrežje znotraj urbanih naselij,
3. stanje naravovarstvenih območij, virov pitne vode, površinskih vodotokov ter erozijskih območij,
4. letna poraba električne energije na območju občine za potrebe javne razsvetljave,
5. povprečni letni dnevni promet na javnih cestah (vir hrupa, delci itd.),
6. število neurejenih (črnih) odlagališč,
7. število zbirnih mest ločenih frakcij.

## PODROBNEJŠI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI PO EUP IN NAMENSKI RABI PROSTORA

1. 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:

1. PT-BT04, PT-BT08, PT-BT13, PT-BT14, PT-BT15, PT-BT19 v četrtni skupnosti Ptuj-Breg-Turnišče,
2. PT-CE10, PT-CE12 v četrtni skupnosti Ptuj-Center,
3. PT-JE19, PT-JE22, PT-JE24 v četrtni skupnosti Ptuj-Jezero,
4. PT-LV02, PT-LV05 (vrstne hiše), PT-LV08 (vila bloki), PT-LV16, PT-LV17 (vrstne hiše na Osterčevi), PT-LV21 v četrtni skupnosti Ptuj-Ljudski vrt,
5. PT-PA02, PT-PA04, PT-PA08, PT-PA09, PT-PA11, PT-PA14, PT-PA15, PT-PA16, PT-PA17, PT-PA19, PT-PA20 v četrtni skupnosti Ptuj-Panorama,
6. PT-RO01, PT-RO02, PT-RO04, PT-RO06, PT-RO10, PT-RO16 v četrtni skupnosti Ptuj-Rogoznica.

(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 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 tovornega niti večjega osebnega prometa (površina prostorov za dejavnost do 80 m2), 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,
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:

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, N5, 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 dovoljenih gabaritov. Za potrebe dejavnosti se dovoli 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 izvedbe 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.

1. 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 PT-CE16, PT-LV01, PT-LV04 in PT-LV15 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 tovornega niti večjega osebnega prometa (površina prostorov za dejavnost do 100 m2), 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. 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 celotni stavbi,
5. 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:

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, N5, 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.

1. 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. PT-BT12, PT-BT16, PT-BT30, PT-JE17, PT-RO03, PT-RO14 in PT-RO15 v naselju Ptuj.
2. GR01, GR02 IN GR03 v naselju Grajenščak,
3. GA01 v naselju Grajena,
4. KI01, KI02, KI04, KI05, KI06, KI07, KI08 in KI09 v naselju Kicar,
5. KV01, Kv02, KV04, KV05 in KI07 v naselju Krčevina pri Vurberku,
6. MV01, MV02 in MV03 v naselju Mestni Vrh,
7. PA01 v naselju Pacinje,
8. PO02 v naselju Podvinci,
9. SV01 v naselju Spodnji Velovlek,
10. SPO01, 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 dejavnost do 150 m2 (za dopolnilne dejavnosti na kmetiji je ta površina lahko večja, v kolikor ni omejena s predpisi o izvajanju dopolnilnih dejavnosti na kmetiji), ki ne povzročajo večjega tovornega 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:

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 dovoljene tudi vinske kleti in zidanice, skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del. Za stavbo tipa S2 velja, da se dovoli le legalizacija, rekonstrukcija in dozidava obstoječega v okviru dovoljenih 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 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:

1. V naseljih, ki so opredeljena kot lokalna središča s funkcijo krajevnega središča so dopustne tudi spremljajoče dejavnosti, ki jih opravljajo za potrebe zadovoljevanja potreb prebivalstva v svojem vplivnem območju.
2. 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:

1. PT-BT09 v mestni četrti Ptuj-Breg-Turnišče,
2. PT-CE04, PT-CE05, PT-CE12-del v četrtni skupnosti Ptuj-Center,
3. PT-JE03 v četrtni skupnosti Ptuj-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 večetažnih 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:

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 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 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:
2. 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,
3. nove grajene prostorske dominante niso dopustne razen v primeru, ko so usklajene s pogoji varstva kulturne dediščine,
4. strehe:
5. 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,
6. dopustni so linijski snegolovi,
7. dopustna je bakrena ali druga ustrezna barvna pločevina za prekrivanje nizkih naklonov, frčad ipd.,
8. pri določanju tipa, naklona in smeri slemena oziroma strehe in barve ter strukture kritine pri ostalih objektih je potrebno upoštevati obstoječe objekte v soseščini,
9. 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,
10. fasade:
11. pri obdelavi fasad historičnih objektov je dopustna uporaba izvirnih 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 kulturne dediščine,
12. fasade historičnih objektov je dopustno prenoviti v skladu s smernicami službe za varstvo kulturne dediščine tako, da se ohranja fasadna členitev, razmestitev in velikost odprtin 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 urejati tudi z OPPN, če je za območje urejanja pripravljen konservatorski načrt za prenovo,
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 postavitev in oblikovanje morata upoštevati urbanistično-arhitektonske in krajinske značilnosti prostora,
2. namestitev 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 lahko dovoli 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 Ptuja; 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.

1. 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 ali dele EUP:

1. PT-BT02-del, PT-BT06-del, PT-BT20-del, PT-BT22 v mestni četrti Ptuj-Breg-Turnišče,
2. PT-CE12-del, PT-CE13, PT-CE14-del in PT-CE17-del v mestni četrti Ptuj-Center,
3. PT-JE02, PT-JE05, PT-JE09, PT-JE18-del in PT-JE27-del v mestni četrti Ptuj-Jezero,
4. PT-LV03, PT-LV14, PT-LV18 v mestni četrti Ptuj-Ljudski vrt,
5. SP02-del 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 osrednja 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 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 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:
	1. dopustne so enokapne in ravne strehe ter dvokapne in večkapne strehe na stavbah manjših tlorisnih in višinskih gabaritov,
	2. pri določitvi oblike, naklona in kritine streh se je potrebno prilagoditi oblikam in kritinam v soseščini novega posega,
2. fasade:
	1. oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov je potrebno poenotiti po celi fasadi, nizu, kareju oziroma območju,
	2. v območjih, ki niso zaščitena 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,
	3. 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:

1. zagotoviti je potrebno parkovne, športne ali druge zelene površine, ki zavzemajo najmanj 20% površine EUP
2. 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.

1. člen

#### (površine za industrijo IP)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji površin na površinah za industrijo, občina ureja naslednje EUP PT-BT23, PT-BT25, PT-BT27 in PT-CE08.

(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 za lastno rabo in ostale 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 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 (ulična poteza) in karejska zazidava, 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 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 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 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:
	1. uporabo energije iz obnovljivih virov, kogeneracijo, energetsko varčno gradnjo,
	2. zbiranje in uporabo padavinske vode,
	3. 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.

1. člen

#### (območja gospodarskih con IG)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji gospodarske cone občina ureja naslednje EUP PT-BT21, PT-BT26, PT-JE04, PT-JE06, PT-JE08 in PT-JE09 ter OP21–del.

(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.

(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 1j, 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 (ulična poteza) in karejska zazidava, 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 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 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:
	1. 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,
	2. 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,
	3. dopustna je kritina temne barve, odstopanje je dopustno v primeru prilagajanja obstoječim objektom,
5. fasade:
	1. dopustno je sodobnejše oblikovanje fasad, horizontalna in vertikalna členitev fasad,
	2. glavni vhod v stavbo, namenjeno javni rabi, ki stoji ob pomembnem javnem prostoru, mora biti oblikovana oblikovan 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:
	1. uporabo energije iz obnovljivih virov, kogeneracijo, energetsko varčno gradnjo,
	2. zbiranje in uporabo padavinske vode,
	3. 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.

1. člen

#### (površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo IK)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo občina ureja naslednje EUP ali dele EUP PT-JE25, SP01, OP01, OP03, OP06 in OP21.

.

(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 predelovalne dejavnosti, dejavnosti, ki uporabljajo stranske produkte v intenzivni kmetijski proizvodnji (kompostiranje, zajemanje bioplina, tudi ogrevanje z bioplinom in ostalimi obnovljivimi viri energije iz lastne proizvodnje), spremljajoče dejavnosti obdelave, predelave, skladiščenja in prodaje pridelkov, ter dopolnilne storitve prometa, proizvodnje energije ipd.

(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 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 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):
	1. velikost objektov:
* dopustna je podolgovata tlorisna zasnova, razmerje med osnovnima stranicama je najmanj 1:1,4;
* 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,
	1. 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,
	1. fasade:
* oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitev fasadnih odprtin in oblikovanje drugih fasadnih elementov se uskladi s tradicionalnimi gospodarskimi objekti,
* zatrepi so leseni oziroma v temnejši fasadni barvi,
1. druge stavbe:
	1. druge stavbe morajo biti po višinskih in tlorisnih razmerjih, oblikovanju streh in fasad usklajene s kmetijskimi objekti.

(9) Posebnosti in dodatni pogoji:

1. pri gradnji objektov je potrebno poskrbeti za omilitev vidne izpostavljenosti v prostoru z obsaditvijo objektov z visoko drevesno vegetacijo,
2. pri poseganju v prostor je potrebno načrtovati:
3. uporabo energije iz obnovljivih virov, kogeneracijo, energetsko varčno gradnjo,
4. zbiranje in uporabo padavinske vode,
5. kompostiranje biološko razgradljivih odpadkov.

(10) Pri ostalih merilih in pogojih je potrebno upoštevati skupne prostorske izvedbene pogoje.

1. člen

#### (površine za turizem BT)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji površin za turizem občina ureja naslednje EUP: PT-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 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 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:
2. pri umeščanju v prostor je potrebno tlorisna in višinska razmerja objektov prilagoditi pogojem, ki veljajo za objekte v soseščini,
3. 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,
4. 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), ločenimi večjimi spalnimi enotami hotela ter manjšimi stavbami kot so (nižja apartmajska naselja, bungalovi, prikolice, šotorišča ipd.),
5. streha:
	1. dopustne so strehe, usklajene s kakovostnimi obstoječimi objekti v širšem prostoru,
	2. dopustna so odstopanja in sodobnejši način izvedbe strehe, če je s tem dosežena nova oblikovalska kakovost prostora,
	3. pri objektih večjih dimenzij so dopustne ravne strehe ter dvokapne ali enokapne strehe nizkega naklona,
	4. dopustna so strešna okna, enokapne nadstrešnice, tudi dvokapne dvignjene nadstrešnice z enakim naklonom kot osnovna streha,
	5. vse nadstrešnice na eni strehi morajo biti enotne oblike in velikosti,
	6. 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,
6. fasade:
	1. 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.

(10) Pri ostalih merilih in pogojih je potrebno upoštevati skupne prostorske izvedbene pogoje.

1. člen

#### (športni centri BC)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja športnih centrov občina ureja naslednje EUP: PT-BT02, GA02, PO01, 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, objekti v nizu in karejska zazidava, 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 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 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:
	1. poslovno-upravne, administrativne, prodajne ipd. dejavnosti je potrebno umestiti ob javnem prostoru, druge stavbe pa v notranjost ureditve ali večjega športnega območja,
	2. pri umeščanju v prostor je potrebno tlorisna in višinska razmerja objektov prilagoditi pogojem, ki veljajo za objekte v soseščini,
	3. novi objekti ne smejo izstopati iz višinske zasnove območja,
	4. 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:
	1. strehe v območju morajo biti poenotene; dopustne so ravne enokapne in dvokapne strehe do naklona 20° ter valjaste polkrožne strehe,
	2. dopustna je kritina temne barve; dopustno je odstopanje v primeru prilagajanja obstoječim objektom,
3. fasade:
	1. oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov je potrebno poenotiti po celi fasadi, nizu, kareju oziroma območju,
	2. dopustna je sodobnejše oblikovanje fasad z uporabo sodobnejših materialov,
	3. 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 potrebna 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.

1. člen

#### (površine drugih posebnih območij BD)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji na površinah drugih posebnih območij občina ureja naslednje EUP: PT-BT11.

(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 drugih območij (BD), ki so namenjene zlasti večjim nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim 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 gostinstvo in turizem ter spremljajoče dejavnosti, kot trgovina ter storitvene dejavnosti, kulturne, razvedrilne, rekreacijske, športne dejavnosti in podobno.

(5) Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri gradnji objektov na drugih posebnih območjih, v EUP navedenih v prvem odstavku tega člena:

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, objekti v nizu (ulična poteza) in karejska zazidava, po tipologiji namembnosti in oblikovanja pa objekti tipa N1, N2, N3, N4 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 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 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:
2. pri umeščanju v prostor je potrebno tlorisna in višinska razmerja objektov prilagoditi pogojem, ki veljajo za objekte v soseščini,
3. 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 SK območjih,
4. dopustno je združevanje objektov, namenjenih turizmu, v večja ali manjša turistična območja, pri katerih je potrebno načrtovati funkcionalno razmestitev povezovanje večjih osrednjih stavb kot so hoteli, s spremljajočimi dejavnostmi npr. za rekreacijo (kopališki objekti, ločene večje spalne enote hotela) ter manjšimi stavbami kot so (nižja apartmajska naselja, bungalovi, prikolice, šotorišča ipd.
5. streha:
	1. dopustne so strehe, usklajene s kakovostnimi obstoječimi objekti v širšem prostoru,

dopustna so odstopanja in sodobnejši način izvedbe strehe, če je s tem dosežena nova oblikovalska kakovost prostora,

* 1. pri objektih večjih dimenzij so dopustne ravne strehe ter dvokapne ali enokapne strehe nizkega naklona,
	2. dopustna so strešna okna, enokapne nadstrešnice, tudi dvokapne dvignjene nadstrešnice z enakim naklonom kot osnovna streha,
	3. vse nadstrešnice na eni strehi morajo biti enotne oblike in velikosti,
	4. 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,
1. fasade:
	1. 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 BD;

(10) Pri ostalih merilih in pogojih je potrebno upoštevati skupne prostorske izvedbene pogoje.

1. člen

#### (površine za oddih, rekreacijo in šport ZS)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za površine oddiha, rekreacije in športa, občina ureja naslednje EUP: PT-BT01, PT-BT02, PT-JE27, PT-LV12, PZ-RO03 v mestu Ptuju in GA02, KI03, KI05, PA01, PO01, PO03, SP05 v naseljih izven mesta Ptuja ter OP21 izven naselij.

(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 1j, 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 so dopustni 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. zabaviščni parki, čolnarna, dostopne rampe do vode
4. začasni objekti, kot so paviljoni, stojnice,
5. namestitev klopi, ureditev počivališč ter postavitev 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 m2,
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 se lahko uredijo 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 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.

(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 neutrjenosti in poraščenosti.
3. člen

#### (parki ZP)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za površine parkov, občina ureja naslednje EUP: PT-BT05, PT-BT09, PT-BT20, PT-CE02/1, PT-CE02/2, PT-CE03, PT-CE15, PT-CE16, PT-JE01, PT-LV13 v mestu Ptuju in KV06 v Krčevini pri Vurberku

(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 so dopustni naslednji objekti:

1. enostavni in nezahtevni objekti, ki so navedeni v preglednicah EO in NO v Prilogi 2,
2. parkovne ureditve, paviljoni, stojnice,
3. namestitev klopi, ureditev počivališč ter postavitev objektov in naprav za opazovanje narave,
4. če služijo dejavnostim v okviru preživljanja prostega časa, so 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 m2,
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 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 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.
4. člen

#### (površine za vrtičkarstvo)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji na površinah za vrtičkarstvo, občina ureja naslednje EUP: PT-LV13/1 v mestu Ptuju:

(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 1j, 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 prostostoječi objekti (vrtne ute) in 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-namestitev 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 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 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.

1. člen

#### (druge urejene zelene površine ZD)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji na drugih urejenih površinah občina ureja naslednje EUP ali dele EUP: PT-BT07, PT-BT08, PT-CE11, PT-CE17, PT-JE09, PT-JE18 del, PT-JE30, PT-LV14, PT-LV15, PT-LV17, PT-PA02, PT-PA14, PT-RO01, PT-RO02 del v mestu Ptuju.

(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-namestitev 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 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 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.
1. člen

#### (pokopališča ZK)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za pokopališča, občina ureja naslednje EUP: PT-JE10 del, v mestu Ptuju.

(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 1j, 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 ureditev, postavitev 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 namestitev 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 m2,
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 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 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:
	1. 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,
	2. pri umeščanju stavb v prostor je potrebno upoštevati umestitev ob javnem prostoru in višinsko zasnovo, ki ne seme presegati višine sosednjih stavb,
2. streha:
	1. dopustne so enokapne in ravne strehe ter dvokapne in večkapne strehe na stavbah,
	2. dopustno je kombiniranje dvokapnih in večkapnih ter enokapnih streh z ravnimi strehami,
3. fasade:
	1. oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov mora biti poenoteno po celi fasadi, nizu, kareju oziroma območju,
	2. dopustno je sodobno oblikovanje fasad in uporaba sodobnih materialov ipd.
4. 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:
2. PT-BT08-del, PT-BT09-del, PT-BT13-del, PT-BT19-del, PT-BT21-del, PT-BT22-del, PT-BT23-del, PT-BT30-del, PT-BT31-del, v mestni četrti Breg-Turnišče,
3. PT-CE03-del, PT-CE12 v mestni četrti Center,
4. PT-JE02-del, PT-JE05-del, PT-JE09-del, PT-JE24-del v mestni četrti Jezero
5. PT-LV17-del v mestni četrti Ljudski vrt,
6. PT-PA04-del, PT-PA11-del, PT-PA20-del v mestni četrti Panorama,
7. PT-RO01-del, PT-RO04-del, PT-RO10-del, PT-RO14-del, PT-RO15-del, PT-RO16-del v mestni četrti Rogoznica,
8. PT01, PT03, PC04, AC01. AC02 v mestu Ptuj,
9. GR02, GA01, PA01, PO02, SP01 v ostalih naseljih,
10. OP01, OP02, OP04, OP07, OP08, OP09, OP14, OP18 v odprtem prostoru,
11. površine heliportov z namensko rabo PH v EUP ali delih EUP PT-CE17,
12. ostale prometne površine z namensko rabo PO v EUP ali delih EUP PT-CE03-del, PT-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, namestitev 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 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 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).
4. člen

#### (območja komunikacijske T in energetske infrastrukture E)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja telekomunikacijske in energetske infrastrukture, občina ureja v naseljih in v odprtem prostoru naslednje EUP in dele EUP: PT-BT25-del, PT-BT33-del PT-JE05-del, PT-JE04-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 energetike.

(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 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 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).
4. 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: PT-BT29, PT-JE14, PTJE15, PT-JE16, PT-LV17, v mestu Ptuj,
2. površine okoljske infrastrukture z namensko rabo O v EUP ali delih EUP: GA01, OP01, OP03, OP06, 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 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 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 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).
4. člen

#### (površine razpršene poselitve A)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za avtohtono razpršeno poselitev, občina ureja naslednje dele EUP: v odprtem prostoru PT-JE30, PT-PA15, KI03, OP01, OP02, OP03, OP04, OP06, OP07, OP08, OP08, OP09, OP10, OP114, OP12, OP13, OP16, OP19, OP21, OP22.

(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 združljivimi dejavnostmi, dopustne so spremljajoče dejavnosti, kot so gostinstvo in turizem, kultura, trgovina ter storitvene, poslovne dejavnosti in združljive druge dejavnosti – površina prostorov za dejavnost do 120 m2 (za dopolnilne dejavnosti na kmetiji je ta površina lahko večja, v kolikor ni omejena s predpisi o izvajanju dopolnilnih dejavnosti na kmetiji), ki ne povzročajo večjega tovornega ali večjega osebnega prometa, 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 se faktor zazidanosti lahko poveča 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 pa se lahko poveča 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 m² površine vinograda ali sadovnjaka v neposredni bližini gradbene parcele. Dovoljeni 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 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 prostorsko izvedbenih pogojih je potrebno upoštevati skupne prostorske izvedbene pogoje.

(9) Posebnosti in dodatni pogoji:

1. pri načrtovanju posegov v prostor je potrebno upoštevati:
	1. načela vzdržne (trajnostne) rabe naravnih virov,
	2. energetsko varčno gradnjo in uporabo obnovljivih virov energije z izjemo vetrne energije,
	3. gospodarno ravnanje z vodo z načrtovanjem objektov za zbiranje in uporabo padavinske vode,
	4. 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. 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, OP06.

(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 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 prostorsko izvedbenih pogojih je potrebno upoštevati skupne prostorsko 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, parkirnih mest 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 pod pogoji, navedenimi v prejšnji točki tega odstavka.
4. člen

#### (območja kmetijskih zemljišč K1, K2)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za kmetijska zemljišča, občina ureja naslednje EUP IN dele EUP: PT-BT15, PT-BT16, PT-BT31, PT-BT32, PT-BT33, PT-BT34, PT-JE18, PT-JE23, PT-JE28, PT-JE29, PT-JE30, PT-PA15, PA01, SP06/3, SP07, OP01, OP02, OP03, OP04, , OP06, OP07, OP08, OP09, OP10, OP11, OP12, OP13, OP14, OP15, OP16, OP17, OP18, OP19, OP20, OP21, OP22, OP23, OP24, OP25.

(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 namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 1, ter nezahtevne in enostavne objekte za lastno rabo in ostale objekte, določene v Prilogi 2 ter izvajati naslednje ureditve, ki niso gradnja:

1. agrarne operacije, skladno s predpisi o kmetijskih zemljiščih,
2. vodnogospodarske ureditve za potrebe varstva pred negativnim delovanjem voda,
3. sanacije površinskih kopov,
4. zasipavanje zemljišč z namenom ekološkega izboljšanja stanja tal v skladu s predpisi o gradnji in varstvu okolja; zasipavanje zemljišč je dopustno le ob zagotavljanju varstva naravnih vrednot in ohranjanju biotske raznovrstnosti območja.

(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 v nadaljevanju stavbnih zemljišč kmetije, 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).

(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. upravičenost postavitve rastlinjakov mora investitor izkazati z mnenjem pristojne kmetijske svetovalne službe, iz katerega izhaja, da je takšen objekt nujno potreben za obratovanje kmetije,
2. pri vodnem zajetju, vrtini oziroma vodnjaku za namakanje kmetijskih zemljišč mora biti v skladu s predpisi, ki urejajo upravljanje z vodami, pridobljeno vodno soglasje,
3. pomožne kmetijsko gozdarske objekte (razen čebelnjakov) se postavlja v neposredno bližino kmetijskih gospodarstev oziroma ob grajeno tkivo naselja, pod pogojem, da na območju stavbnih zemljišč kmetije zaradi premajhne razpoložljive površine takšnega objekta ni mogoče zgraditi, upravičenost postavitve pa mora investitor izkazati z mnenjem pristojne kmetijske svetovalne službe, iz katerega izhaja, da je takšen objekt nujno potreben za obratovanje kmetije,
4. čebelnjake je dovoljeno postaviti na zemljiščih, ki so s pašnim redom določena za stalne naseljene čebelnjake in stojišča za začasne 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 čebelarske 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 čebelarski pašni red in da je investitor vpisan v priznano rejsko organizacijo za kranjsko čebelo,
5. gradnja objektov ne sme bistveno prizadeti obdelovanja kmetijskih zemljišč; poškodbe je treba sanirati in zemljišča rekultivirati,
6. globina ali višina nadzemnih in podzemnih objektov mora biti takšna, da ni motena kmetijska obdelava,
7. 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,
8. na kmetijskih zemljiščih se, na podlagi predhodne okoljske in prostorske ter tehnološko-tehnične preveritve, omogoči raziskovanje mineralnih surovin ter izvedba ukrepov za zaščito pred škodljivim delovanjem voda pod pogojem, da investitor nadomesti izpad dohodka z odškodnino in vzpostavi na zemljišču prvotno stanje, ki omogoča predhodno kmetijsko rabo,
9. vodna zajetja in urejanje vodotokov 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,
10. 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 in prepoznavnosti krajin ter načrtovanih infrastrukturnih koridorjev,
11. 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,
12. za posamezna manjša območja ali kmetije je dopustna ureditev manjših zbiralnikov za padavinsko vodo,
13. pri urejanju zemljišč se morajo praviloma ohranjati pasovi vegetacije na mejah, drevoredi, izstopajoča drevesa, skupine dreves, deli neokrnjene krajine, obraščene struge potokov in reguliranih vodotokov, žive meje in podobno. Če je njihova odstranitev zaradi tehničnih ali varnostnih zahtev nujna, se jih nadomesti oziroma sanira.
14. člen

#### (gozdna zemljišča G)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za gozdna zemljišča, občina ureja naslednje EUP IN dele EUP: PT-LV17, PT-PA10, PT-PA13, PT-PA15, OP01, OP02, OP03, OP04, OP06, OP 07, OP08, OP09, OP10, OP11, OP12, OP20, OP21, OP22, 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 namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 1, ter nezahtevne in enostavne objekte za lastno rabo in ostale 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 v skladu 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.

(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 postavitev 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 dovoljeno postaviti, če gre za postavitev premičnih čebelnjakov z razložljivimi panji ali ureditev stojišč stalnih naseljenih čebelnjakov in stojišč za 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 čebelarske 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 čebelarski 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.
8. člen

#### (vodna zemljišča VC)

(1) S prostorskimi izvedbenimi pogoji za vodna zemljišča, občina ureja naslednje EUP in dele EUP v naseljih in odprtem prostoru: PT-BT02, PT-BT08, PT-BT09, PT-BT13, PT-BT25, PT-BT33, PT-CE05, PT-CE11, PT-CE12, PT-CE14, PT-JE03, PT-JE04, PT-JE05, PT-JE24, PT-LV13, PT-PA04, PT-PA11, PT-PA20, PT-RO02, PT-RO03, PT-RO06, PT-RO16, KI10, KV02, KV08, PO04, PO05, OP01, OP02, OP04, OP07, OP09, OP11, OP12, OP13,OP14, OP20 in DR01.

(2) Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot vodno zemljišče (V), podrobnejša namenska raba pa kot površine celinskih vod (VC).

(3) V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi 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 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 površina. 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,
9. postavitev objektov in naprav za opazovanje narave.

(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. člen

#### (Podrobnejši PIP za objekte razpršene gradnje)

(1) Za obstoječe objekte razpršene gradnje, zgrajene na podlagi dovoljenj s področja graditve objektov, ki niso vključeni v naselje in niso opredeljeni kot razpršena poselitev, se smiselno upoštevajo splošni PIP, PIP za PNRP in EUP, in sicer glede na namen objekta razpršene gradnje. Če ni drugače določeno, se za stanovanjske stavbe upoštevajo PIP za A, za kmetije PIP za A, za objekte kmetijske proizvodnje PIP za IK, za vinogradniške kleti PIP za Av, za objekte GJI PIP za P, E ali O.

(2) Za objekte, zgrajene na podlagi dovoljenj s področja graditve objektov, ki so v grafičnem delu OPN prikazani kot razpršena gradnja (le kot stavbišče oziroma fundus objekta skladno z evidenco stanja v prostoru), je dopustna izvedba vzdrževalnih del, rekonstrukcije, dozidave ali nadzidave, če gre za izboljšanje bivalnega standarda v teh objektih, ne pa za dodajanje novih stanovanjskih enot ali prostorov za opravljanje novih dejavnosti ter gradnja drugih manj zahtevnih nestanovanjskih objektov za lastne potrebe in sicer le na tistih zemljiščih, ki so v izdanih dovoljenjih s področja graditve objektov opredeljena kot gradbena parcela. Za izvedbo zgoraj naštetih dopustnih gradenj se smiselno uporabljajo PIP glede na namen objekta, ki je določen z upravnim dovoljenjem oziroma v uradnih evidencah. Na gradbenih parcelah legalno zgrajenih objektov razpršene gradnje je dopustna tudi gradnja NO in EO, pri čemer je dopustna gradnja tistih NO in EO, ki so dopustni na površini PNRP z enakim namenom, kot je ugotovljeni namen obstoječih objektov na gradbeni parceli razpršene gradnje.

### Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji in merila po EUP

1. člen

#### (EUP, ki se urejajo z drugimi prostorskimi akti)

(1) Z veljavnimi občinskimi prostorskimi akti občina ureja naslednje EUP: PT-BT17, PT-JE07, PT-JE20, PT-JE21, PT-LV06, PT-LV09, PT-LV10, PT-LV11, PT-PA05, PT-PA12, PT-PA18, PT-RO11, PT-RO17, PT02 v mestu Ptuju IN SP06/1 v Gajkah.

(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.

## PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI ZA OBMOČJA, ZA KATERA JE PREDVIDENA IZDELAVA OPPN

1. 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 izdela 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, se v fazi priprave OPPN lahko prilagodijo podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu, optimizaciji rešitev ter ureditvam dostopov in infrastrukture. Meje OPPN se lahko spremenijo, 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 se lahko določi, da je del ali celotno območje urejanja čisto stanovanjsko območje v smislu predpisov o varstvu pred hrupom, če so pri načrtovanju upoštevani urbanistični, arhitekturni in tehnični ukrepi varstva pred hrupom.

(6) FI, FZ, FZP in FBP 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 dopustna začasna 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 izboljšanju 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 mora občina obvezno pripraviti in sprejeti OPPN, kljub temu, da območje ni posebej navedeno v 40. členu tega odloka:

1. gradnja stavb z enim, dvema ali tremi stanovanji 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 se lahko izvede s komasacijo 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,
8. prostorske ureditve na območjih prepoznavnosti zunaj naselij.

(12) Za območja, navedena v prejšnjem odstavku tega člena odloka, je dopustno izdelati OPPN za prostorske ureditve, za katere so znani investitorji, ali se z njimi načrtuje ali rekonstruira gospodarska javna infrastruktura, zagotavlja delovanja obveznih lokalnih javnih gospodarskih služb, ureja površine, namenjene javnemu dobru ali pa se načrtuje sanacije in prenove naselij ter sanacije posledic naravnih nesreč.

(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.

1. 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, in vodi postopek za izvedbo javnega ali vabljenega natečaja za objekte zasebnih investitorjev.

1. člen

#### (dodatni pogoji in merila za poseganje v prostor in merila za pripravo OPPN)

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.

1. člen

#### (splošni pogoji v območjih, ki se urejajo z 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 dovoljuje 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 v 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, postavitev 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. postavitev naprav za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov),
14. Izvedba tematskih raziskav za namen določitve varstvenih režimov in evidentiranja stanja.

(5) V posameznih območjih OPPN so poleg posegov iz prejšnjega odstavka dopustni tudi začasni posegi, navedeni v Prilogi 2, ki veljajo do izdelave OPPN.

1. 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 stanovanjneustrezne, 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.

1. člen

#### (splošni pogoji za pripravo OPPN in državnih prostorskih načrtov)

(1) OPPN, ki s tem odlokom niso posebej opredeljeni, se izdelajo za prostorske ureditve, za katere so znani investitorji, za načrtovanje in rekonstrukcijo GJI, za zagotavljanje delovanja obveznih lokalnih javnih gospodarskih služb; za urejanje površin, namenjenih javnemu dobru in za urejanje območij, ki so predvidena za sanacijo in prenovo naselij ter za sanacije posledic naravnih nesreč, če so skladni s strateškim delom tega odloka.

(2) Kriteriji za določanje prostorskih ureditev, za katere se lahko izdela OPPN, kjer tak prostorski akt s tem odlokom še ni predviden:

1. gradnja GJI s pripadajočimi infrastrukturnimi objekti ter objekti GJI, ki obsegajo več kot 0,5 ha ureditev, razen v primerih, ko gre za kompleksno gradnjo manjšega obsega, ki je kot taka opredeljena s tem odlokom,
2. gradnja infrastrukturnih objektov in naprav, ki niso namenjeni izvajanju gospodarskih javnih služb,
3. graditev objektov, katerih dimenzije in oblikovanje ter vrsta PNRP bi zaradi prilagajanja posebnim zahtevam za energetsko varčno gradnjo, rabo alternativnih virov energije, delovanje ali prezentacijo posebnih dejavnosti in podobno bistveno odstopale od PIP, določenih s tem odlokom,
4. prenova ali delna prenova naselja, predvsem na območjih naselji s tradicionalno tipologijo objektov in številnimi enotami kulturne dediščine,
5. sanacija razpršene poselitve in razpršene gradnje ter sanacija drugih razvrednotenih območij,
6. izkoriščanje mineralnih surovin,
7. prostorske ureditve v naseljih in zunaj naselij na območjih, pomembnih za prepoznavnost občine in
8. prostorske ureditve, za katere je skladno s predpisi o varstvu okolja potrebno izvesti presojo vplivov na okolje.
9. člen

#### (dodatna merila in pogoji za pripravo OPPN po EUP)

(1) V EUP PT-BT03 Ptuj – Terme 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, širite v 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 se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin uskladi 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 (prestavitev 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 PT-BT05 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 se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin uskladi 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 dvojnim 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 in varovanja pred naravnimi nesrečami.

(3) V EUP PT-BT10 Ptuj – med Zadružnim trgom in 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:
	1. 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,
	2. preureditvi navezave prometnega omrežja desnega brega na Mariborsko cesto,
	3. ureditvi površin za mirujoči promet ob vstopu v staro mestno jedro čez stari cestni most in most za pešce,
	4. ureditvi povezovalnih zelenih površin na desnem bregu Drave,
2. izhodiščno namensko rabo, določeno v območju, ki se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje mora:
	1. dopolnjevati obstoječe ureditve ali jih oblikovalsko in funkcionalno nadgrajevati tako, da z nadgradnjo vidno poudarja dopolnilno funkcijo obstoječih objektov,
	2. ohranjati značilno veduto naselja s pogledi na značilno mestno veduto z gradom (višina objektov je podrejena varovanju pogleda na staro mestno jedro in grad),
	3. tipologijo namena, višine in oblikovanja objektov in gradiv, ki izhaja iz obstoječih objektov,
	4. 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 pooblaščena strokovna organizacija ali posameznik s področja načrtovanja zelenih površin),
	5. 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 iz omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja kulturne dediščine, voda in kakovostnih prvin krajine.

(4) V EUP PT-BT11 Ptuj – med mostom in železnico je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi BD in PC potrebno upoštevati:

1. izhodiščno pretežno namensko rabo BD, določeno v območju, ki se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
2. idejna zasnova umestitve posebnih dejavnosti v EUP mora izhajati iz dopustnih dejavnosti, ki so namenjene:
	1. ureditvi površin za izvedbo sejmišč na prostem,
	2. ureditvi površin za občasne zabaviščne dejavnosti (cirkus, ledni stadion, zabaviščni park),
	3. prireditvam na prostem ali v začasnih pokritih prostorih (šotorih in drugih montažnih začasnih objektih),
	4. drugim podobnim in spremljajočim dejavnostim,
	5. preureditvi navezave prometnega omrežja desnega brega na Mariborsko cesto,
	6. ureditvi površin za mirujoči promet ob vstopu v staro mestno jedro čez stari cestni most in most za pešce,
	7. ureditvi povezovalnih zelenih površin na desnem bregu Drave,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje mora:
	1. dopolnjevati obstoječe ureditve ali jih oblikovalsko in funkcionalno nadgrajevati tako, da z nadgradnjo vidno poudarja dopolnilno funkcijo obstoječih objektov in ureditev v sosednjih EUP,
	2. ohranjati značilno veduto naselja s pogledi na značilno mestno veduto z gradom (višina objektov je podrejena varovanju pogleda na staro mestno jedro in grad),
	3. tipologijo namena, višine in oblikovanja objektov in gradiv, ki izhaja iz obstoječih objektov,
	4. 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 ureditev zelenih površin mora izdelati pooblaščena strokovna organizacija ali posameznik s področja načrtovanja zelenih površin),
	5. 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 prireditev, 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 omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja kulturne dediščine, voda in varovalnih pasov GJI.

(5) V EUP PT-BT18 Ptuj – Turnišče 2 je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na pretežni namenski rabi SS potrebno upoštevati:

1. idejna zasnova umestitve mirnega stanovanjskega območja z gradnjo samostoječih eno ali dvostanovanjskih družinskih hiš z mirnimi spremljajočimi dejavnostmi kot dopolnilnimi dejavnostmi v stanovanjskih zgradbah,
2. izhodiščno namensko rabo, določeno v območju, ki se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje mora izhajati iz:
4. tehničnih predpisov za gradnjo in dimenzioniranje predvidenih objektov in ureditev, ki urejajo stanovanjsko gradnjo in gradnjo za spremljajoče dejavnosti,
5. 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)
6. prometna mreža mora zagotavljati skrajšano dostopnost do prometnic višjega razreda in dostopnost za težji tovorni promet, potreben v času gradnje)
7. povezati je potrebno sedanje mestne lokalne ceste, ki se končujejo pred območjem nove pozidave,
8. že izvedeno parcelacijo je potrebno prilagoditi načrtovanemu cestnemu omrežju,
9. v območju je potrebno zagotoviti skupne zelene površine za prostočasne dejavnosti in druženje,
10. višina objektov in zasaditev mora izhajati iz višine obstoječih eno ali dvostanovanjskih stavb in ureditev v območju ,
11. novo pozidavo je potrebno funkcionalno povezati z obstoječo,
12. navezava na potrebno GJI zlasti na prometno ter povečanja zmogljivosti prometnic in ostale GJI na potrebne načrtovane dejavnosti in objektov,
13. vplivi načrtovane dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
14. varovalne in varstvene režime iz omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine in voda.

(6) V EUP PT-BT24 Ptuj – površine za industrijo pri Semenarni 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 se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
2. idejna zasnova umestitve proizvodnih dejavnosti v EUP mora izhajati iz dopustnih dejavnosti, ki so:
	1. namenjene graditvi objektov in izvedbi ureditev za proizvodne in storitvene dejavnosti,
	2. vzgoji rastlin v rastlinjakih in na prostem,
	3. manipulativnim in ostalim spremljajočim površinam in spremljajočim dejavnostim,
	4. ureditvi površin za mirujoči promet za potrebe teh dejavnosti,
	5. ureditvi povezovalnih zelenih površin na desnem bregu Drave,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje mora:
4. dopolnjevati obstoječe ureditve ali jih oblikovalsko in funkcionalno nadgrajevati tako, da z nadgradnjo vidno poudarja dopolnilno funkcijo obstoječih objektov in ureditev v sosednjih EUP,
5. ohranjati značilno veduto naselja s pogledi na značilno mestno veduto z gradom (višina objektov je podrejena varovanju pogleda na staro mestno jedro in grad),
6. 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,
7. 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 pooblaščena strokovna organizacija ali posameznik s področja načrtovanja zelenih površin),
8. višina rasti dreves, enako kot objekti, ne sme zastirati značilnih pogledov na staro mesto,
9. delež proizvodnih dejavnosti po BTP objektov mora biti večji od 70 %, na ostali površini so dopustne spremljajoče dejavnosti,
10. delež zelenih in manipulativnih površin v EUP (brez površin javnega cestnega omrežja) mora biti zaradi povezovalnega zelenega pasu ob reki Dravi, večji od 50 %,
11. 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,)
12. povečani vplivi načrtovanih dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
13. varovalne in varstvene režime iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja kulturne dediščine, voda in varovalnih pasov GJI.
14. načrtovati je potrebno dolgoročno preselitev objektov za bivanje iz EUP (gradnja nadomestnih objektov osnovnega objekta ni dopustna).

(7) V EUP PT-BT28 Ptuj – čistilna naprava 2 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 se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
2. idejna zasnova umestitve okoljske dejavnosti v EUP mora izhajati iz dopustnih dejavnosti v EUP, ki so namenjene:
3. dejavnostim čiščenja odpadnih vod, predelave in obdelave odpadnih muljev iz čistilnih naprav ter proizvodnje energije v skladu z usmeritvami iz strateškega dela,
4. manipulativnim in ostalim spremljajočim površinam in spremljajočim dejavnostim,
5. ureditvi površin za mirujoči promet za potrebe teh dejavnosti,
6. ureditvi povezovalnih zelenih površin na desnem bregu Drave,
7. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje:
	* 1. mora dopolnjevati obstoječe ureditve ali jih oblikovalsko in funkcionalno nadgrajevati,
		2. mora upoštevati tehnološke postopke, ki pogojujejo tehnična merila in pogoje za gradnjo objektov; višine novih objektov ne smejo presegati višine obstoječih objektov,
		3. mora upoštevati potrebne odmike, ki zagotavljajo varno izvajanje dejavnosti,
		4. krajinska ureditev prostih površin in robov mora izhajati iz težnje po zelenem zakritju objektov (načrt ureditev zelenih površin mora izdelati pooblaščena strokovna organizacija ali posameznik s področja načrtovanja zelenih površin),
		5. z gradnjo in ureditvijo ni dopustno zakriti značilnih vedut mesta iz obstoječih in načrtovanih prometnic,
8. 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,
9. delež zelenih in manipulativnih površin v EUP (brez površin javnega cestnega omrežja) mora biti najmanj 40 % celotne parcele za širitev,
10. navezavo na potrebne priključke GJI je potrebno izvesti iz obstoječe čistilne naprave,
11. 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 se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi 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:
	1. PT-CE01/1 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,
	2. PT-CE01/2 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,
	3. PT-CE01/3 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,
	4. PT-CE01/4 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,
	5. PT-CE01/5 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 zahodno od Miklošičeve ulice,
	6. PT-CE01/6 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,
	7. PT-CE01/7 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,
	8. PT-CE01/8 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,
	9. PT-CE01/9 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,
	10. PT-CE01/10 Ptuj – staro mestno jedro, kare 10, ki obsega območje s stavbami in dvorišči ureditvami južno od Vošnjakove ulice in severno od vzhodnega dela Dravske ulice,
	11. PT-CE01/11 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 severno od Vrazovega trga,
	12. PT-CE01/12 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,
	13. PT-CE01/13 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,
	14. PT-CE01/14 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, vzhodno parkirišča ob Osojnikovi cesti, severno od podvoza in vzhodno od Krempljeve ulice,
	15. PT-CE01/15 Ptuj – staro mestno jedro, kare 15, ki obsega območje Muzejskega trga z Dominikanskim samostanom in stavbami ter ureditvami južno od stare vojašnice (Vičava),
	16. PT-CE01/16 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 zahodno od Muzejskega trga
2. idejna zasnova dejavnosti v EUP mora izhajati iz dopustnih dejavnosti, ki so po analizi vsebin opredeljene kot sprejemljive v konservatorskem načrtu za prenovo posamezne EUP in morajo upoštevati:
	1. funkcije posameznih EUP v skladu z razvojnim programom prenove in potrebami, ki so po analizi vsebin v konservatorskem načrtu prenove, sprejemljive v posamezni EUP, več EUP ali posameznem objektu,
	2. priporočljivo razmerje dejavnosti BTP med površinami za bivanje in površinami za poslovne centralne dejavnosti v razmerju 55% :45% v korist površin za bivanje,
	3. 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,
	4. umestitev nove dejavnosti v posamezni objekt mora biti usklajena z vsebinami konservatorskega načrta in jo potrdi pristojni organ za varstvo kulturne dediščine,
	5. posamezna dejavnost storitvenih in uslužnostnih dejavnosti mora biti umeščena le v en objekt z največ 150 m2 površine,
	6. dopustno je povečanje uporabnih površin nad to površino za dejavnosti družbene javne infrastrukture (galerijskih in drugih prostorov za kulturne dejavnosti) ter hotele, prenočišča in druge mirne dejavnosti (prednostne dejavnosti umestitve), ki jim mora iti namenjena ena tretjina vseh BTP v območju SMJ,
	7. prostorsko in okoljsko moteče dejavnosti (povečan, hrup, smrad, povečan promet) v območju SMJ niso dopustne,
	8. prenova stanovanj mora dvigniti kakovost stanovanjskih prostorov na danes veljavne standarde ali jih nadgraditi, ob upoštevanju izhodišč varovanja kulturne dediščine,
	9. primerne dejavnosti v SMJ morajo biti v konservatorskem načrtu prenove po 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 izdelani po konservatorskem načrtu prenove,
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:
	1. z gradnjo in ureditvijo ni dopustno spremeniti značilnih vedut mesta iz obstoječih in načrtovanih prometnic
	2. novogradnje, posameznih objektov so dopustne, če so usklajene s konservatorskim načrtom prenove,
	3. 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,
	4. pri prenovi posameznih objektov je potrebno preučiti možnost dostopnosti notranjih dvorišč stavb, posebno stavb, v katerih so prisotne dejavnosti javnega pomena,
	5. v SMJ je dopustna kritina opečni bobrovec in njegove sodobnejše izvedbe s takšno strukturo,
	6. 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,
	7. 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,
	8. postavitev stalnih stojnic je dopustna na mestih, opredeljenih v načrtu prenove,
	9. krajinska ureditev prostih površin in robov SMJ mora dopolnjevati obstoječe ureditve in jih oblikovalsko in funkcionalno nadgrajevati, načrt ureditev zelenih površin mora izdelati pooblaščena 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:
	* 1. vse stavbe in objekte, v katerih bivajo ali se občasno zadržujejo ljudje, je potrebno priključiti na predpisane priključke GJI,
		2. kot sprejemljivi energenti so v SMJ opredeljeni energenti, ki ne obremenjujejo okolja in videza okolice posameznih objektov (plin, elektrika, daljinsko ogrevanje),
		3. 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,
		4. površine za mirujoči promet (PM) je potrebno urediti izven ali ob robu SMJ,
		5. 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.),
		6. omrežja in vodi energetske in komunikacijske infrastrukture morajo biti izvedeni v podzemni izvedbi,
		7. transformatorji in podobni objekti GJI morajo biti vgrajeni v objete, enako ekološki otoki za ločeno zbiranje odpadkov,
		8. 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 potrebo načrtovati fazno, vsaka faza mora biti funkcionalno zaključena enota.

(9) V EUP PT-CE06 Ptuj – avtobusna postaja (nova) 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:
2. izvajanju avtobusnega javnega potniškega prometa s spremljajočimi dejavnostmi avtobusne postaje in ostalimi spremljajočimi dejavnostmi potniškega terminala,
3. preureditvi navezave prometnega omrežja na obstoječo regionalko,
4. ureditvi povezave avtobusnega in železniškega potniškega terminala,
5. ureditvi površin za mirujoči promet za potrebe navezave osebnega prometa na javni potniški promet,
6. ureditvi ločevalnih zelenih površin med prometnim terminalom in obstoječim stanovanjskim območjem z večstanovanjsko gradnjo,
7. izhodiščno namensko rabo, določeno v območju, ki se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
8. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje:
	1. 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,
	2. 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,
	3. višina zasaditev, enako kot objekti, ne sme zastirati značilnih pogledov na prepoznavne (varovane) mestne vedute,
	4. delež zelenih površin v EUP mora biti vsaj 25 %,
9. funkcionalno povezanost obeh potniških terminalov za javni potniški promet (avtobusna postaja – železniška postaja,
10. 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),
11. povečane vplive načrtovanih dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
12. varovalne in varstvene režime iz omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine in voda.

(10) V EUP PT-CE07 Ptuj – ob Osojnikovi cesti - severno je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi CU potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovo umestitve poslovno in poslovno stanovanjskega območja z večstanovanjsko gradnjo, z:
2. umestitvijo poslovnih dejavnosti, poslovnih dejavnosti z bivanjem, ki dopolnjujejo dejavnosti starega mestnega jedra (SMJ nekonkurenčne dejavnosti),
3. 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),
4. ureditvijo površin za mirujoči promet za potrebe poslovnih in poslovno stanovanjskih dejavnosti,
5. ureditvijo zelenih povezovalnih površin z obstoječo večstanovanjsko pozidavo območja in ločevalnih površin v smeri proti železniškim delavnicam,
6. izhodiščno namensko rabo, določeno v območju, ki se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
7. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje:
	1. 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,
	2. urbanistično oblikovanje EUP mora nadaljevati urbanistično zasnovo med Potrčevo cesto in Osojnikovo cesto, kot urbanistični vzorec »zelenega mesta« s spremljajočimi razbremenilnimi in prostočasnimi dejavnostmi na skupnih površinah,
	3. prometna mreža mora zagotavljati umiritev prometa med obema navezovalnima prometnicama,
	4. objekti s poslovno dejavnostjo brez stanovanj morajo biti umeščeni bliže navezovalnima prometnicama ali ob njej, čisti večstanovanjski objekti pa umaknjeni od glavnih prometnic,
	5. v območju je potrebno zagotoviti potrebno število PM za poslovne in poslovno stanovanjske dejavnosti in ostale manipulativne površine,
	6. v območju je potrebno zagotoviti tudi predpisan delež zelenih površin v sorazmerju s poslovnimi dejavnostmi, stanovanjskimi površinami in številom prebivalcev v območju,
	7. 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,
	8. delež zelenih površin v EUP mora biti vsaj 25 %,
8. 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,
9. 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,
10. povečani vplivi načrtovanih dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
11. varovalne in varstvene režime iz omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine in voda.

(11) V EUP PT-CE09 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 podzemnih in nadzemnih pokritih površin) in ureditvijo zunanjih prireditvenih in zelenih površin,
2. izhodiščno namensko rabo, določeno v območju, ki se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje:
	1. mora izhajati iz funkcije območja in iz lege območja ob robu SMJ,
	2. z razporeditvijo objektov in ureditvijo zunanjih površin mora zagotoviti povezanost območja s SMJ - razširjena dostopnost za pešce,
	3. pri projektiranju objektov je potrebno izkoristiti obstoječi nagib terena z možnostjo vstopanja na različnih nivojih,
	4. z arhitektonskim oblikovanjem, ki izhaja iz tehničnih predpisov za gradnjo in dimenzioniranje predvidenih objektov in ureditev, poudariti rob SMJ in prehod v novejše mestne strukture (dopustno sodobnejše oblikovanje in uporaba gradiv),
	5. prometna ureditev mora zagotavljati pretočnost prometa ob prireditvenih konicah,
	6. zelene površine morajo opravljati funkcijo razbremenilnih in zaščitnih površin za načrtovano dejavnost, vsaj del pa biti namenjen prebivalcem in obiskovalcem SMJ, kjer zelenih površin primanjkuje,
	7. 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 iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine in voda.

(12) V EUP PT-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 se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
2. idejna zasnova umestitve proizvodnih dejavnosti v EUP mora izhajati iz dopustnih dejavnosti gospodarske cone, ki so:
3. namenjene graditvi objektov in izvedbi ureditev za proizvodne in storitvene dejavnosti,
4. manipulativnim in ostalim spremljajočim površinam in spremljajočim dejavnostim,
5. ureditvi površin za mirujoči promet za potrebe teh dejavnosti,
6. ureditvi ločevalnih zelenih površin ob obstoječih mirnih dejavnostih na severu območja in ob vodotoku,
7. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje:
8. mora izhajati iz funkcije območja in iz lege območja ob robu pokopališča in poselitve ob severni meji EUP,
9. mora nadaljevati tipologijo gradnje zahodno od Puhove ulice ter ustvariti enovito mestno potezo ob Puhovi ulici in načrtovanem podaljšku do Dornavske ceste,
10. 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,
11. 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),
12. 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, omilitev hrupa, osvetlitve in podobno),
13. 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),
14. 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,
15. višina rasti dreves, enako kot objekti, ne sme zastirati pogledov na značilne mestne vedute,
16. delež proizvodnih dejavnosti (proizvodnja, proizvodna obrt, skladiščenje ipd.) mora biti večji od 50 % BTP, na ostali površini so dopustne spremljajoče dejavnosti gospodarske cone,
17. med trgovskimi dejavnostmi so dopustne le takšne, ki ne pomenijo konkurence SMJ (vrtni centri, gradbeni material, blago za izvajanje dejavnosti na podeželju ipd.),
18. delež zelenih in manipulativnih površin v EUP (brez površin javnega cestnega omrežja) mora biti zaradi ločevalnega zelenega pasu ob potoku Rogoznici, večji od 50 %,
19. izboljšanje navezave na obstoječo GJI zlasti na prometno infrastrukturo (izgradnja podaljška Puhove ulice do Dornavske ceste),
20. povečani vplivi načrtovanih dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
21. varovalne in varstvene režime iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovalnih pasov pitne vode.

(13) V EUP PT-JE12 Ptuj – gospodarska cona 6 in PT-JE13 Ptuj - gospodarska cona 7 (južno in vzhodno od Puhove ulice in njenega podaljška do Dornavske ceste) 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 se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
2. idejna zasnova umestitve proizvodnih dejavnosti v EUP mora izhajati iz dopustnih dejavnosti gospodarske cone, ki so namenjene:
3. graditvi objektov in izvedbi ureditev za proizvodne in storitvene dejavnosti,
4. manipulativnim in ostalim spremljajočim površinam in spremljajočim dejavnostim,
5. ureditvi površin za mirujoči promet za potrebe teh dejavnosti,
6. ureditvi ločevalnih zelenih površin ob obstoječih mirnih dejavnostih na severu območja in ob vodotoku,
7. graditvi prometnega dostavnega omrežja za navezovanje na gospodarsko cono in koridorjev za izgradnjo nove GJI (tudi za možnost priključevanja EUP PT-JE30, ki je namenjena za dolgoročno širitev območja gospodarske cone),
8. v območju ni dopustno načrtovati oziroma umeščati dejavnosti oziroma proizvodnih in drugih področij dejavnosti, ki niso dopustne na površinah poplavne nevarnosti s srednjo ogroženostjo,
9. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje:
	1. mora izhajati iz funkcije območja in iz lege območja ob južnem robu Puhove ulice,
	2. mora nadaljevati tipologijo gradnje zahodno od Puhove ulice ter ustvariti enovito mestno potezo ob Puhovi ulice 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,
	3. 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,
	4. mora ohranjati značilne poglede na prepoznavne (varovane) mestne vedute, (višina objektov je največ 15 m),
	5. mora načrtovati pasove zelenih ob robovih pozidave in med posameznimi dejavnostmi zaradi ozelenitve objektov in delovnega okolja, omilitve hrupa in drugih vplivov iz območja na okolje,
	6. 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),
	7. 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,
	8. višina rasti dreves, enako kot objekti, ne sme zastirati pogledov značilne mestne vedute,
10. delež proizvodnih dejavnosti (proizvodnja, proizvodna obrt, skladiščene ipd.) mora biti večji od 50 % BTP, na ostali površini so dopustne spremljajoče dejavnosti gospodarske cone,
11. med trgovskimi dejavnostmi so dopustne le takšne, ki ne pomenijo konkurence SMJ (vrtni centri, gradbeni material, blago za izvajanje dejavnosti na podeželju ipd.),
12. delež zelenih in manipulativnih površin v EUP (brez površin javnega cestnega omrežja) mora biti, zaradi ločevalnega zelenega pasu ob potoku Rogoznici, večji od 50 %,
13. zagotoviti navezavo celotnega območja (tudi EUP PT-JE30) na GJI, zlasti na prometno infrastrukturo (izgradnja sekundarne povezovalne ceste od Puhove ulice do podaljška Puhove ulice),
14. povečani vplivi načrtovanih dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje in poslabšati kakovosti bivanja v vplivnem območju cone,
15. mora upoštevati varovalne in varstvene režime iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovalnih pasov pitne vode.

(14) V EUP PT-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 se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi 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.

(15) V EUP PT-LV-07 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 turizma 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 se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi 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.

(16) V EUP PT-LV19 Ptuj – Nova vas 4 in PT-LV20 Ptuj - Nova vas 5 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 se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje:
4. mora izhajati iz tehničnih predpisov za gradnjo in dimenzioniranje predvidenih objektov in ureditev, ki urejajo stanovanjsko gradnjo in gradnjo za spremljajoče dejavnosti,
5. 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)
6. prometna mreža mora zagotavljati skrajšano dostopnost do prometnic višjega razreda in dostopnost za težji tovorni promet, potreben v času gradnje,
7. povezati je potrebno sedanje mestne lokalne ceste, ki se končujejo pred območjem nove pozidave,
8. že izvedeno parcelacijo je potrebno prilagoditi načrtovanemu cestnemu omrežju,
9. v območju je potrebno zagotoviti skupne zelene površine za prostočasne dejavnosti in druženje,
10. višina objektov in zasaditev mora izhajati iz višine obstoječih večstanovanjskih objektov in ureditev v območju,
11. novo pozidavo je potrebno funkcionalno povezati z obstoječo gradnjo na zahodni in južni strani območja,
12. navezavo na potrebno GJI, zlasti na prometno ter povečanja zmogljivosti prometnic in ostale GJI na potrebne načrtovane dejavnosti in objektov,
13. vplivi načrtovane dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
14. varovalne in varstvene režime in omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine in voda.

(17) V EUP PT-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 se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje:
4. upoštevati tehnične predpise za predstavitev in varovanje arheološke dediščine na kraju izkopavanj,
5. upoštevati tehnične predpise, ki urejajo spominske parke in omogočajo njihov ogled,
6. 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, ipd.)
7. 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,
8. prometno omrežje mora zagotavljati dostopnost vstopnih mest do mestnih zbirnih prometnic,
9. 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,
10. spremljajoče objekte in spominski park je potrebno funkcionalno povezati z obstoječimi muzejskimi in kulturnimi ustanovami na južni strani območja,
11. navezavo na potrebno GJI ter povečanja zmogljivosti prometnic na površine za mirujoči promet in ostale GJI za potrebne načrtovane dejavnosti in objekte,
12. vplivi načrtovane dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
13. varovalne in varstvene režime iz omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine.

(18) V EUP PT-PA03 Ptuj – severno od Panorame je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi SS potrebno upoštevati:

1. idejna zasnova 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 se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje:
4. upoštevati tehnične predpise za gradnjo in dopustnih objektov in ureditev, ki urejajo stanovanjsko gradnjo in gradnjo za spremljajoče dejavnosti,
5. urbanistično oblikovanje EUP mora nadaljevati urbanistično zasnovo pozidave severovzhodnega pobočja Panorame, 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 gozd, spominski park in obcestni zeleni rob),
6. prometna mreža mora zagotavljati skrajšano dostopnost do prometnic višjega razreda in dostopnost za težji tovorni promet (potreben v času gradnje),
7. območje je potrebno navezati na obe zbirni cesti ob vznožju Panorame (ulica Vičava in Maistrova ulica), na katero je potrebno načrtovati dvostransko navezavo območja,
8. že izvedeno parcelacijo je potrebno prilagoditi načrtovanemu cestnemu omrežju,
9. v območju je potrebno zagotoviti skupne zelene površine za prostočasne dejavnosti in druženje,
10. višina objektov in zasaditev mora izhajati iz višine obstoječih stanovanjskih objektov in ureditev v območju,
11. novo pozidavo je potrebno funkcionalno povezati z obstoječo gradnjo na zahodni in severni strani območja,
12. navezavo na potrebno GJI, zlasti na prometno, ter povečanja zmogljivosti prometnic in ostale GJI na potrebne načrtovane dejavnosti in objektov,
13. vplivi načrtovane dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
14. površine z velikim nagibom terena, ki niso primerne za pozidavo, je potrebno izločiti iz idejne zasnove pozidave,
15. v območju je potrebno pri načrtovanju upoštevati nevarnost pojavljanja pobočnih premikov in plazljivost terena,
16. varovalne in varstvene režime iz omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine in voda.

(19) V EUP PT-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 se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje:
4. 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 prostočasnimi dejavnostmi na skupnih površinah,
5. 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,
6. bloki stanovanjske pozidave morajo biti v nizih s tremi ali štirimi lamelami (posamezne lamele s po 15-25 stanovanji na vhod),
7. pri strukturi stanovanj je potrebno upoštevati zahteve investitorja, ter možnost ureditve lokalov v pritličjih za poslovne dejavnosti, skladne s stanovanjsko namembnostjo,
8. dopustno je graditi samostojne prostostoječe pritlične poslovne lokale z dejavnostjo, ki ustreza namenu območja in izhaja iz potreb območja EUP,
9. objekti s poslovno dejavnostjo brez stanovanj morajo biti umeščeni bliže navezovalnim prometnicam ali ob njih, čisti večstanovanjski objekti pa umaknjeni od glavnih prometnic,
10. 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,
11. strehe in ostali stavbni elementi se natančneje opredelijo v podrobnejšem prostorskem načrtu,
12. upoštevati tehnične predpise za gradnjo načrtovanih objektov in ureditev in predpise za zagotavljanje sanitarnih standardov pri kakovosti bivanja,
13. funkcionalne in manipulativne površine, skupne javne prometne in zelene površine ter urbana oprema morajo biti znotraj območja enotno in kakovostno oblikovani,
14. zelene površine v območju morajo zagotavljati:
15. predpisano površino otroških igrišč z igrali in travnatih površin za igre z žogo.
16. 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,
17. ureditev parkovnih in sprehajalnih površin, v obsegu in na nivoju, ki ga stanovalci naselja upravičeno pričakujejo,
18. 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,
19. prometna ureditev območja mora zagotavljati:
20. ustrezno navezavo na obstoječo javno cestno omrežje, ki predstavlja zbirno cesto gostejše pozidave območja Marofa in Rabelčje vasi na cestno omrežje mesta,
21. 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 coni,
22. krožne komunikacije (brez slepih zaključkov), za potrebe urgentnih poti, gospodarskih dovozov in dostavo,
23. ustrezne manipulativne in funkcionalne površine za poslovne, poslovno stanovanjske dejavnosti in bivanje,
24. ustrezno/predpisano število nivojskih parkirnih mest za poslovne dejavnosti in bivanje; garaže za osebna vozila stanovalcev so dopustne tudi v kletnih etažah,
25. za posamezno stanovanjsko enoto morata biti zagotovljeni najmanj dve parkirni mesti,
26. površine (rezervirane) za postajališča in obračališča mestnega javnega potniškega prometa (JPP),
27. navezava na potrebno GJI mora potekati v infrastrukturnih koridorjih ob robu prometnic in načrtovana v podzemni izvedbi,
28. ureditev zelenih robov območja:
29. mora zagotavljati ohranitev obstoječega habitata pri morebitni izvedbi regulacije hudourniškega vodotoka,
30. regulacija mora biti izvedena sonaravno (dostop k vodi, delne izravnave, poglobite, umiritve, razlivne površine, poti do vode ali ob vodi ipd) tako, da so 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,
31. dodatne zasaditve ob zelenem robu območja morajo biti zasajene z avtohtono vegetacijo,
32. povečani vplivi načrtovane pozidave ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
33. varovalne in varstvene režime iz omejitev, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine in voda,
34. 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,
35. v primeru etapne pozidave območja je dopustna pozidava, ki se postopoma širi od obstoječe pozidave priti robu območja.

(20) V EUP PT-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 dejavnost ter dejavnostmi, namenjenimi oskrbi prebivalstva stanovanjskega območja Marof-sever,
2. izhodiščno namensko rabo, določeno v območju, ki se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje, ki mora upoštevati naslednje pogoje:
4. 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 dejavnostmi s spremljajočimi površinami,
5. zasnovo objektov za izobraževanje mora biti zasnova 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.),
6. 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.,
7. 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,
8. tehnične predpise za gradnjo načrtovanih objektov,
9. skupne javne prometne površine in zelene površine ter urbana oprema morajo biti znotraj območja enotno in kakovostno oblikovani,
10. zelene površine v območju morajo zagotavljati:
11. zelene razbremenilne površine, ki morajo biti delno urejene kot javne parkovne površine (pas zunaj ograje, ki je namenjen čakanju spremljajočih oseb),
12. 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,
13. prometna ureditev območja mora zagotavljati:
14. ustrezno navezavo na obstoječo javno cestno omrežje, ki predstavlja zbirno cesto gostejše pozidave območja Marofa in Rabelčje vasi na cestno omrežje mesta,
15. 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,
16. površine (rezervirane) za postajališča in obračališča mestnega javnega potniškega prometa (JPP),
17. navezava na potrebno GJI mora potekati v infrastrukturnih koridorjih ob robu prometnic in biti načrtovana v podzemni izvedbi,
18. ureditev zelenih robov območja mora zagotavljati:
19. ohranitev obstoječega habitata pri morebitni izvedbi regulacije hudourniškega vodotoka,
20. regulacija mora biti izvedena sonaravno (dostop k vodi, delne izravnave, poglobite, umiritve, razlivne površine, poti do vode ali ob vodi ipd) tako, da so 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,
21. premostitveno brv preko vodotoka, ki bo z ustrezno izvedbo omogočala šolarjem in ostalim varno skrajšano pot do šole,
22. dodatne zasaditve ob zelenem robu območja morajo zasajene z avtohtono vegetacijo,
23. povečani vplivi načrtovane pozidave ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
24. varovalne in varstvene režime iz omejitev, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine in voda,
25. 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 PT-RO05 Ptuj – Žabja vas je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi SS, ZS in BT 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 zgradbah,
2. izhodiščno namensko rabo, določeno v območju, ki se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje:
4. upoštevati tehnične predpise za gradnjo in dopustnih objektov in ureditev, ki urejajo stanovanjsko gradnjo in gradnjo za spremljajoče dejavnosti,
5. 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,
6. 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,
7. prometna mreža mora zagotavljati skrajšano dostopnost do prometnic višjega razreda in dostopnost za težji tovorni promet (potreben v času gradnje) brez slepih uličnih dovozov za več kot dva objekta,
8. območje je poleg vstopnega priključka Svržnjakove ulice potrebno navezati na prometnico višjega reda tudi na severnem robu EUP,
9. parcelacijo je potrebno prilagoditi načrtovanemu cestnemu omrežju,
10. višina objektov in zasaditev mora izhajati iz višine obstoječih stanovanjskih objektov in ureditev v območju,
11. novo pozidavo je potrebno funkcionalno povezati z obstoječo gradnjo na zahodni, južni in severni strani območja,
12. navezavo na potrebno GJI, zlasti na prometno ter povečanja zmogljivosti prometnic in ostale GJI na potrebne načrtovane dejavnosti in objektov,
13. vplivi načrtovane dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
14. pred načrtovanjem posegov v območje je potrebno ugotoviti vsebnost škodljivih snovi v tleh kot posledico dolgoletnega delovanja proizvodnih dejavnosti na tem območju,
15. v območju tal z nasutimi materiali je potrebno pred načrtovanjem ugotoviti nosilnost tal in temu prilagoditi temeljenje stavb,
16. površine v vplivnem pasu površin, na katerih je voda stalno prisotna, je potrebno izločiti iz idejne zasnove pozidave,
17. varovalne in varstvene režime iz omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine in voda.

(22) V EUP PT-RO07 Ptuj – Žabjak 2 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 zgradbah,
2. izhodiščno namensko rabo, določeno v območju, ki se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje:
4. mora izhajati iz tehničnih predpisov za gradnjo in dopustnih objektov in ureditev, ki urejajo stanovanjsko gradnjo in gradnjo za spremljajoče dejavnosti,
5. urbanistično oblikovanje EUP mora nadaljevati urbanistično zasnovo pozidave iz EUP Žabjak 1,
6. prometna mreža mora zagotavljati dvostransko priključevanje do prometnic višjega razreda in dostopnost za težji tovorni promet (potreben v času gradnje); slepi ulični dostopi so dopustni le do največ dveh objektov,
7. parcelacijo je potrebno prilagoditi načrtovanemu cestnemu omrežju z dvostransko priključitvijo povezovalne ceste,
8. višina objektov in zasaditev mora izhajati iz višine obstoječih stanovanjskih objektov in ureditev v območju,
9. novo pozidavo je potrebno funkcionalno povezati z obstoječo gradnjo na vzhodni, južni in severni strani območja,
10. navezavo na potrebno GJI, zlasti na prometno, ter povečanja zmogljivosti prometnic in ostale GJI na potrebne načrtovane dejavnosti in objektov,
11. vplivi načrtovane dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
12. površine v vplivnem pasu površin, na katerih je voda stalno prisotna, je potrebno izločiti iz idejne zasnove pozidave,
13. varovalne in varstvene režime iz omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s področja kulturne dediščine in voda.

(23) V EUP PT-RO08 Ptuj – športni park Rogoznica, je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi BC potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovo 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 se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi 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.

(24) V EUP PT-RO09 Ptuj –vzrejni center, 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 se lahko 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,

,

1. možnost funkcionalne povezanosti dejavnosti in njihovih širitev z ostalimi dejavnostmi v širšem prostoru občine,
2. 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,
3. varovalne in varstvene režime iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovanja pred naravnimi nesrečami.

(25) V EUP PT-RO12 Ptuj – Nova vas, severno od cerkve, 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 se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje:
4. mora izhajati iz tehničnih predpisov za gradnjo in dopustnih objektov in ureditev, ki urejajo stanovanjsko gradnjo in gradnjo za spremljajoče dejavnosti,
5. urbanistično oblikovanje EUP mora nadaljevati urbanistično zasnovo pozidave ob Slovenskogoriški cesti,
6. prometna mreža mora zagotavljati skrajšano dostopnost in dvostransko priključevanje do prometnic višjega razreda ter dostopnost za težji tovorni promet (potreben v času gradnje), priključek po slepi cesti je dopusten največ za dva objekta,
7. območje je potrebno navezati na Slovenskogoriško cesto, na katero je potrebno načrtovati dvostransko navezavo območja,
8. višina objektov in zasaditev mora izhajati iz višine obstoječih stanovanjskih objektov in ureditev v območju ,
9. novo pozidavo je potrebno funkcionalno povezati z obstoječo gradnjo na zahodni, severni in vzhodni strani območja,
10. navezavo na potrebno GJI, zlasti na prometno ter povečanja zmogljivosti prometnic in ostale GJI na potrebne načrtovane dejavnosti in objektov,
11. vplivi načrtovane dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
12. varovalne in varstvene režime iz omejitve, navedene v predhodnih določbah odloka, zlasti predpise s voda.

(26) V EUP PT-RO13 Ptuj – Nova vas 3 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 ali v samostojnih stavbah,
2. izhodiščno namensko rabo, določeno v območju, ki se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje:
4. mora izhajati iz tehničnih predpisov za gradnjo in dopustnih objektov in ureditev, ki urejajo stanovanjsko gradnjo in gradnjo za spremljajoče dejavnosti,
5. urbanistično oblikovanje EUP mora nadaljevati urbanistično zasnovo ob Slovenskogoriški cesti, kot urbanistični vzorec »zelenega mesta z zasebno gradnjo«,
6. prometna mreža mora zagotavljati skrajšano dostopnost in dvostransko priključevanje do prometnic višjega razreda ter dostopnost za težji tovorni promet (potreben v času gradnje), priključek po slepi cesti je dopusten največ za dva objekta,
7. že izvedeno parcelacijo je potrebno prilagoditi zahtevam po cestnem priključevanju,
8. višina objektov in zasaditev mora izhajati iz višine obstoječih stanovanjskih objektov in ureditev v območju,
9. novo pozidavo je potrebno funkcionalno povezati z obstoječo gradnjo na zahodni in severni strani območja,
10. navezavo na potrebno GJI, zlasti na prometno ter povečanja zmogljivosti prometnic in ostale GJI na potrebne načrtovane dejavnosti in objektov,
11. vplivi načrtovane dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
12. površine v vplivnem pasu vodotoka morajo ostati prehodne in urejene kot zeleni ločevalni pas,
13. varovalne in varstvene režime iz omejitve s področja voda in erozivnosti terena.

(27) 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 se lahko 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 iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovanja pred naravnimi nesrečami ter varovanja kulturne dediščine.

(28) V EUP KV01 Krčevina - ob meji, 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 se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi 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 povezave 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 iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovanja pred naravnimi nesrečami.

(29) V EUP KV03 - deponija pod Kozjakom, je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi O potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovo za ureditev odlagališča za zbiranje in ravnanje komunalnih odpadkov,
2. izhodiščno namensko rabo, določeno v območju, ki se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
3. dejavnost z izpusti v okolje ne sme prekoračiti dopustnih vplivov na okolje,
4. omejitve za ostale dejavnosti v ožjem in širšem vplivnem pasu odlagališča,
5. funkcionalno povezanost območja z omrežji GJI, zlasti z navezavo na prometno omrežje,
6. tehnične predpise za dimenzioniranje zmogljivosti, ki urejajo gradnjo okoljskih 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 (predvideno mora biti stalno spremljanje izpustov in izvedba omilitvenih ukrepov za zmanjšanje vplivov na okolje).

(30) V EUP MV02 Mestni vrh – pri Placarju, 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, kmetije) in možnostjo racionalnejše izrabe prostora (zgostitev pozidave),
2. izhodiščno namensko rabo, določeno v območju, ki se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi 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 povezave 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 iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovanja pred naravnimi nesrečami.

(31) V EUP MV04 Mestni vrh-staro vojaško skladišče 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 se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje, ki dopolnjuje obstoječe ureditve ali jih oblikovalsko nadgrajuje,
4. možnost funkcionalne povezanosti obstoječih dejavnosti in njihovih širitev z ostalo dodatno ponudbo izven območja EUP,
5. tehnične predpise za dimenzioniranje zmogljivosti, ki urejajo gradnjo objektov za vzrejo živali in objektov za spremljajoče dejavnosti,
6. širitev ali povečanje dejavnosti ne sme poslabšati kakovosti bivanja v vplivnem območju,
7. varovalne in varstvene režime iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovanja pred naravnimi nesrečami.

(32) 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 se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi 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 iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovanja pred naravnimi nesrečami.

(33) V EUP SP6/2 deponija Gajke 2, je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditve na namenski rabi O potrebno upoštevati:

1. idejno zasnovo širitve obstoječega odlagališča odpadkov za potrebe umestitve spremljajočih dejavnosti v območju odlagališča,
2. izhodiščno namensko rabo, določeno v območju, ki se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi 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 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, ki urejajo objektov ravnanje z odpadki in objekte za načrtovane spremljajoče dejavnosti,
6. varovalne in varstvene režime iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovanja pred naravnimi nesrečami.

(34) V EUP OP05 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 se lahko v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladi 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 dalja 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 iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja voda in varovanja pred naravnimi nesrečami.

# PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

1. 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 tega odloka.

(2) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti končani v enem letu od pričetka del.

1. 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 in 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 in 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 in 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 in 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 in 9/11 – sklep o izvajanju prostorskega izvedbenega akta),
2. 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 in 26/94, Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 11/97, 12/97 – popravek, 10/07 in 9/11 – sklep o izvajanju prostorskega izvedbenega akta),
3. Odlok o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za območje P11-C1 Staro mestno jedro Ptuja (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 38/88),
4. Odlok o sprejemu ureditvenega načrta za prenovo kareja 9 v Ptuju (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 29/90),
5. Odlok o sprejemu ureditvenega načrta za prenovo dela kareja 14 v Ptuju (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 20/94, Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 3/97),
6. Odlok o sprejemu ureditvenega načrta za prenovo kareja 16 – grajski hrib, v Ptuju (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 33/90); (EUP PT-PA07),
7. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja P11-S5 Štuki – Marof (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 5/09),
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 Ptuju (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 8/93),
10. 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).
11. člen

#### (prostorski akti, ki ostanejo v veljavi)

(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),
2. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja P11-S2/1 Krčevina pri Ptuju (Klepova ulica) (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 2/10),
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 in 7/10), (EUP PT-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 PT-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 in 2/08 – obvezna razlaga),(EUP PT-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 PT-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),
8. Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S14/3 Budina – ob Rogoznici (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 4/07 in 2/10),
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 PT-BT16),
10. Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja P11-R5 Rogoznica – Pokopališče (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/11),
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 in 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 določilih prostorskih ureditvenih pogojev za območje mesta Ptuj,
13. Odlok o ureditvenem načrtu za Center za ravnanje z odpadki Gajke v Spuhlji (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 5/02, 10/05 in 7/10),
14. Odlok o zazidalnem načrtu za ureditveno območje P11-S6/1 Nova vas pri Ptuju (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 8/94, Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 3/99),
15. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja P11-S5 Štuki-Marof (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 5/09), (EUP PT-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 in 12/10), (EUP PT02).

(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) (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).
3. 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.

1. člen

#### (nadzor nad izvajanjem odloka)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka izvajajo pristojne inšpekcijske službe.

1. člen

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

Številka: 350-1/2008

Datum:

­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­

 **Obrazložitev:**

Postopek priprave in sprejema občinskega prostorskega načrta (OPN) Mestne občine Ptuj se je začel s sklepom župana o začetku postopka. Najprej je bil izdelan osnutek OPN, katerega smo posredovali nosilcem urejanja prostora, da k njemu podajo smernice. Na podlagi pridobljenih smernic in zahtevanih strokovnih podlag je bil izdelan dopolnjen osnutek OPN. Ker je za OPN Mestne občine Ptuj zahtevana izvedba postopka celovite presoje vplivov na okolje (CPVO), je bilo za potrebe izvedbe tega postopka izdelano okoljsko poročilo z dodatkom za varovana območja. Dopolnjen osnutek OPN in okoljsko poročilo z dodatkom za varovana območja sta bila javno razgrnjena v času od 26. januarja 2015 do 27. februarja 2015. V okviru javne razgrnitve je bila 3. februarja izvedena javna obravnava.

V času javne razgrnitve je bilo razgrnjeno gradivo pregledano s strani Skupne občinske uprave občin v Spodnjem Podravju. Zaradi velike časovne stiske, ki je posledica želje za čim prejšnjo izvedbo javne razgrnitve in nadaljnjih aktivnosti v postopku priprave in sprejema OPN, pred izvedbo javne razgrnitve ni bilo možno pregledati gradiva za javno razgrnitev. Gradivo za javno razgrnitev je bilo dostavljeno zjutraj, na dan pričetka javne razgrnitve. Pri pregledu razgrnjenega gradiva je bilo ugotovljeno, da je potrebno odpraviti ugotovljene neskladnosti in poskrbeti za pravilne zapise. Za obravnavo dopolnjenega osnutka odloka na mestnem svetu smo pripravili popravljen odlok, ki odpravlja ugotovljene neskladnosti in nepravilne zapise. Grafični del in priloge OPN so na vpogled na Skupni občinski upravi občin v Spodnjem Podravju, v digitalni obliki pa si je možno podatke o enotah urejanja prostora in namenski rabi prostora ogledati na spletnem portalu PISO.

Ob obravnavi dopolnjenega osnutka Odloka o OPN Mestne občine Ptuj mestni svet obravnava tudi stališča do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve. Na podlagi sprejetih stališč mestnega sveta bo v nadaljevanju postopka tekla izdelava predloga OPN. K predlogu OPN bomo nosilce urejanja prostora zaprosili za podajo mnenj, Sektor za CPVO pa bomo zaprosili za izdajo odločbe o sprejemljivosti vplivov izvedbe OPN na okolje. Mestni svet bo OPN sprejel z odlokom, ko bo OPN usklajen z nosilci urejanja prostora in bo izdana odločba o sprejemljivosti vplivov izvedbe OPN na okolje.

V skladu z navedenim mestnemu svetu predlagam, da predloženi dopolnjeni osnutek Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj po obravnavi sprejme.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Miran SENČAR,župan Mestne občine Ptuj |