



**MESTNA OBČINA PTUJ**  
**ŽUPANJA**

---

Številka: 3505-4/2020  
Datum: 18. 8. 2022

Mestni svet  
Mestne občine Ptuj

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na 38. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Ptuj
- NASLOV:** **Dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora RO05 Ptuj - nova Žabja vas**
- PRIPRAVILA:** Oddelek za gospodarske dejavnosti  
Snežana Sešel, višji svetovalec – občinski urbanist
- PRAVNA  
PODLAGA:** 23. člen Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07 in 14/20) in v skladu s 79. in 103. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/20)
- POROČEVALEC:** Andrej Trunk, vodja Oddelka za gospodarske dejavnosti  
Snežana Sešel, višji svetovalec – občinski urbanist
- PRISTOJNO  
DELOVNO TELO:** Odbor za okolje in prostor ter gospodarsko infrastrukturo, Odbor za gospodarstvo
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ptuj sprejme dopolnjen osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora RO05 Ptuj - nova Žabja vas, v predloženem besedilu.

Nuška Gajšek  
županja

- Priloge:
- predlog odloka z obrazložitvijo
  - grafične priloge
  - elaborat ekonomike

Na podlagi 112. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20 - ZIUOPDVE, 199/21 - ZUreP-3 in 20/22 - odl. US) in 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07 in 14/20) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na svoji \_\_\_\_\_ seji, dne \_\_\_\_\_, sprejel

**O D L O K**  
**o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora**  
**RO05 Ptuj - nova Žabja vas**

**I. UVODNE DOLOČBE**

**1. člen**

*(sprejem prostorskega akta)*

(1) S tem odlokom se skladno z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 – obvezna razlaga, 1/17, 2/17 – obvezna razlaga, 4/17 – obvezna razlaga, 13/17 – obvezna razlaga, 14/17, 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 106), 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 107), 14/19 – lokacijska preveritev, 2/20 – lokacijska preveritev, 3/20 – lokacijska preveritev, 6/20 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 40), 6/20 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 41), 9/20 – lokacijska preveritev, 4/21 – lokacijska preveritev, 13/21, 14/21 – lokacijska preveritev) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za EUP RO05 Ptuj – nova Žabja vas (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki ga je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod št. naloge 21026.

(2) OPPN ima v državnem prostorskem informacijskem sistemu (PIS) identifikacijsko številko 2660.

**2. člen**

*(opis prostorske ureditve)*

V severnem delu območja, ki se napaja iz Svržnjakove ulice, so načrtovane enostanovanjske stavbe treh različnih tipologij. V južnem delu območja, ki se napaja iz Ulice 8. avgusta, so načrtovana športna oziroma otroška igrišča.

**3. člen**

*(vsebina odloka)*

(1) Odlok o OPPN (v nadaljnjem besedilu: odlok) določa območje; umestitev v prostor; zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, parcelacijo, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe ter dopustna odstopanja.

(2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so razložene in grafično prikazane v OPPN, ki obsega tekstualni in grafični del. Grafični del vsebuje:

1	Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN	M 1:3.500
2	Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem	M 1:1.000

3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:2.500
4	Ureditvena situacija	M 1:1.000
5	Urbanistični pogoji	M 1:500
6	Karakteristični vzdolžni in prečni prerezi	M 1:1.000
7	Zasnova poteka omrežij GJI in priključevanja objektov	M 1:1.000
8	Načrt parcelacije	M 1:1.000

## II. OBMOČJE OPPN

### 4. člen

(območje OPPN)

(1) Območje OPPN je identično enoti urejanja prostora RO05 Ptuj – nova Žabja vas. Leži med načrtovano pozidavo v EUP RO06 na severu, Rogozniškimi ribniki in obcestno pozidavo ob Svržnjakovi, Gomilškovi in Ulici 8. avgusta.

(2) Velikost območja OPPN znaša 2,96 ha.

(3) Območje OPPN v skladu z geodetskim načrtom obsega zemljišča ali dele zemljišč s parcelnimi številkami 453/4, 453/8, 733/3, 733/7, 733/8, 758/3, 767/1, 768/3, 768/4, 768/5, 771/2, 773/3, 773/4, 773/5, 773/6, 777/2, 777/21, 777/22 in 878/4, vse k.o. Rogoznica (388).

(4) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prikaz meje tega območja v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz grafičnega dela, karta 8 »Načrt parcelacije«.

## III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

### 5. člen

(vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov)

(1) Območje je namenjeno bivanju in spremljajočim dejavnostim. Dopustne spremljajoče dejavnosti so poslovne dejavnosti trgovine in mirne storitvene dejavnosti (razen vzdrževanja in popravila motornih vozil), turizma, športa in rekreacije.

(2) V stanovanjskih stavbah so kot spremljajoče dopustne mirne storitvene dejavnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne presega zakonsko dopustnega nivoja motenj v okolju (npr. hrup) in da velikost posamezne parcele ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti (dodatno potrebno parkiranje in manipulacija na lastni gradbeni parceli). Delež stanovanjskih površin v stanovanjskih stavbah mora znašati najmanj 60 % BTP.

(3) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

- gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave,
- tekoča investicijska in vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
- rekonstrukcija objektov in naprav,
- funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti.

(4) Vrste dopustnih objektov - stanovanjske stavbe, trgovska stavba in nezahtevni ter enostavni objekti kot pomožni objekti glavne stavbe oziroma objekta. Načrtovani so naslednji tipi stavb:

- tip A: dvojčki (2 stavbi),

- tip B: prostostoječe enostanovanjske stavbe (8 stavb),
- tip C: vrstne hiše (8 stavb v nizu); južna robna stavba se lahko nameni trgovski dejavnosti - prodaja ribiške opreme.

## **6. člen** (urbanistične omejitve)

V OPPN uporabljeni regulacijski elementi in drugi povezani pojmi (gradbena meja, linija,...) imajo pomen, kot jih opredeljujejo priporočila državnega prostorskega reda.

## **7. člen** (pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje novogradenj)

(1) V grafičnem delu so na karti 5 »Urbanistični pogoji« razvidni:

- gradbena meja za glavni objekt,
- gradbena meja za pripadajoči - nezahtevni objekt,
- gradbena linija za gradnjo stavb tipa C.

(2) Pri stavbah tipa C je dovoljeno vsak drugi objekt ritmično zamakniti v notranjost za 2 m.

(3) V grafičnem delu je na karti 4 »Ureditvena situacija« razvidna:

- lega objekta oziroma položaj daljše stranice stavbe,
- obvezna smer slemena strehe.

(4) Maksimalna zazidana površina glavne stavbe znaša 200 m<sup>2</sup> v primeru, da je prostor za parkiranje znotraj volumna stanovanjskega objekta. Maksimalna zazidana površina glavne stavbe znaša 150 m<sup>2</sup> v primeru, da je prostor za parkiranje izven volumna stanovanjskega objekta. Pri stavbah tipa C je vsaka vrstna hiša enakih dimenzij (vizualna in tlorisna poenotenost stavbnega niza).

(5) Etažnost nad nivojem terena pri stavbah tipa A in B: P+M, pri stavbah tipa C: P+1. Maksimalna višina objekta je 9 m (merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do najvišje točke na strehi). Možna je izvedba kleti, le pod pogojem, da se opravi geološko-geotehnični pregled. Kolenčni zid je maksimalne višine 1,4 m.

(6) Tlorisna zasnova je podolžna in pravokotna. Razmerje stranic je od 1:1,2 do 1:2. Dopustni so izrezi-odvzemi ter dozidave k osnovnemu objektu. Maksimalna površina vseh dodanih elementov ne sme presegati polovice površine osnovnega objekta; višina dozidave ne sme presegati maksimalne višine osnovnega objekta. S dozidavami se ne sme bistveno porušiti zgoraj predpisanega razmerja. Dozidave je dopustno dodajati objektom znotraj gradbene meje. V primeru postavitve dodane dozidave na vzdolžno stran osnovnega objekta se poleg oblike ravne in blage enokapne strehe, skrite za vencem, dopušča dvokapna simetrična streha s slemenom pravokotno na sleme osnovnega objekta, pri čemer višina slemena ne sme presegati slemena obstoječega objekta. Dozidava se lahko oblikuje tudi kot pohodna terasa ali balkon.

(7) Strehe so simetrične dvokapnice z naklonom med 30° in 45°, pri stavbah tipa C je dopustna tudi ravna streha. Kritina je v opečni ali temni barvi. Dopustna so strešna okna in frčade. Vse frčade na isti strešini morajo biti enako oblikovane. Najvišji del frčade ne sme biti višji od slemena osnovne strehe. Oblika frčad naj praviloma sledi značilnemu oblikovanju frčad v okolici. Možna je postavitve sončnih zbiralnikov in sončnih celic za pridobivanje električne energije. Nameščanje modulov solarnih in fotovoltaičnih sistemov na strehe je dovoljeno pod pogojem, da ne presegajo slemena streh in so v največji možni meri postavljeni tako, da so poravnani s strešino.

(8) Oblikovanje in členitev fasad, umeščenje fasadnih odprt in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno, naj izhaja iz funkcije objekta in naj se prilagaja splošni podobi naselja. Dopustna je bela barva, svetlo sivi odtenki ali pastelni zemeljski barvni toni. Uporaba barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone, ni dopustna. Fasade morajo biti oblikovane hierarhično, poudarek mora biti na fasadi proti javnemu prostoru naselja oziroma na fasadi glavnega vhoda. Dopustne so prosojne fasade z uporabo naravnih materialov – les, kamen, opeka ter fasade iz stekla ali kovine. Prepovedani so neznačilni

arhitekturni elementi in detajli na fasadah (stolpiči, tipični arhitekturni elementi drugih arhitekturnih okolij, kot so grška stebrišča in podobno). Elektro omarice, omarice plinskih, telekomunikacijskih in drugih tehničnih napeljav je potrebno namestiti tako, da so javno dostopne in da praviloma niso na izpostavljenih delih uličnih fasad objektov.

(9) Parkiranje je možno v garaži znotraj zazidane površine stavbe, v garaži kot pomožnem objektu, pred hišo ali ob hiši na utrjeni ploščadi. Ploščad je lahko pokrita z nadstrešnico.

### **8. člen**

*(pogoji gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov)*

- (1) Nezahtevne in enostavne objekte je možno postaviti ob glavnem objektu brez medsebojnega odmika.
- (2) Maksimalna dovoljena površina nezahtevnih objektov je 40 m<sup>2</sup>. Objekti so lahko visoki 4 m, vendar ne smejo presegati maksimalno višino glavnega objekta.
- (3) Enostavne objekte je možno postaviti z odklikom najmanj 1 m od parcelne meje. S soglasjem lastnika sosednje gradbene parcele je odklik lahko manjši. Ograje, priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in pomožne komunalne objekte se postavlja do meje gradbene parcele, s soglasjem lastnika sosednje gradbene parcele pa na mejo.

### **9. člen**

*(pogoji za urejanje odprtih površin)*

- (1) Vsaj 30% gradbene parcele mora biti raščeni teren (neutrjena, zasajena površina).
- (2) Ohranjajo se obstoječa drevesa na zahodnem robu parkirišča ob Ribiškem domu in na južnem robu območja, ki so razvidna iz grafičnega dela, karte 4 »Ureditvena situacija«. Zagotovijo se tudi nove zasaditve srednje velikih in velikih dreves, ki so prav tako razvidne iz istega grafičnega dela načrta.
- (3) Zagotoviti je potrebno nogometno igrišče dimenzij 60 x 100 m z obodno izletno cono širine 2 m. Na vzhodno stran nogometnega igrišča se umestita pomožno nogometno igrišče in otroško igrišče.

## **IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **10. člen**

*(skupne določbe)*

- (1) Za načrtovano prometno, energetska in komunalno infrastrukturo ter infrastrukturo omrežja elektronskih komunikacij se naroči projektno dokumentacijo. Projektiranje in gradnja infrastrukture mora potekati v skladu s projektnimi pogoji posameznih upravljavcev teh objektov in naprav, v kolikor niso v nasprotju s tem odlokom, ter skladno z zakonodajo, ki ureja področje sanitarnega, higienskega in požarnega varstva. Upošteva se predpisane minimalne odmike med vodovodom in kanalizacijo; minimalni horizontalni odklik je 0,5 m in minimalni vertikalni odklik je 3,0 m, pri čemer vodovod poteka nad kanalizacijo. V kolikor tega odmika ni mogoče doseči je potrebno vodovod ustrezno zaščititi.
- (2) Zasnova prometnega omrežja ter potek komunalnih in energetskih infrastrukturnih objektov in naprav ter omrežja elektronskih komunikacij je razvidna v kartografskem delu karta 7 »Zasnova poteka omrežij GJI in priključevanja objektov«.

## 11. člen

(prometna infrastruktura)

(1) Uredi se nova dvosmerna dvopasovna dostopna cesta v dveh odsekih. Prvi odsek se uredi kot nadaljevanje prometnega urejanja severno od predmetnega območja do prometno podrejene navezave na občinsko kategorizirano lokalno cesto LC 328032 Ptuj – Draga. Prvi odsek se uredi s širino vozišča 6 m in na njem se uredi enostranski pločnik širine 2 m vzdolž severne strani ceste. Na prvi odsek se prometno podrejeno, preko spuščenega robnika, priključuje drugi odsek ceste, ki se uredi kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet (pešci, kolesarji), širine 6 m. Drugi odsek nove dostopne ceste je namenjen dostopu stanovalcev ter interventnih in dostavnih vozil do predvidenih stanovanjskih stavb in se slepo zaključuje, zato se na njem uredi obračališče za interventna in dostavna vozila.

(2) Na južnem delu območja se občinska kategorizirana javna pot JP 831911 Ribiški dom rekonstruira in skupaj z nekategorizirano ceste mimo ribnika uredi kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet širine 5 m. Prečni profili predvidenih rekonstruiranih cest so določeni v odvisnosti od pomena teh cest v območju, prostorskih možnosti in predvsem prilagojeni predvideni zazidavi ob njih.

(3) Izbrana širina cest in dimenzije priključnih radijev zagotavljajo prevoznost merodajnega intervencijskega in dostavnega vozila, ki je izbrano skladno s predvidenimi dejavnostmi in glede na prognozirano strukturo prometa. V območju priključkov se zagotovi preglednost, ki jo je treba določiti s preglednimi trikotniki, ki upoštevajo predvideno hitrost na prednostni cesti. Za zagotavljanje preglednosti je možno uporabiti tudi prometna ogledala.

(4) Peščem so namenjeni pločnik ob odseku nove dostopne ceste in skupne prometne površine. Uredi se peš povezava med drugim odsekom dostopne ceste v severnem delu območja in potezo rekonstruiranih prometnic v južnem delu območja.

(5) Parkiranje osebnih vozil je predvideno na lastnih parcelah. Parkirna mesta morajo biti odmaknjena od roba vozišča oziroma skupnih prometnih površin tako, da je zagotovljena potrebna manipulativna površina pri uvažanju na parkirna mesta. V primeru parkirnih mest pod nadstrešnicami se dimenzije nadstrešnic in postavitve njihove nosilne konstrukcije prilagodi merodajnim vozilom, ki bodo parkirali pod njimi in njihovim lastnostim.

(6) Potrebno število parkirnih mest za posamezno parcelo se določi v skladu s tabelo:

Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesarski promet
11100 Enostanovanjske stavbe 11210 Dvostanovanjske stavbe	2PM / stanovanjsko enoto	
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m <sup>2</sup> BTP)	PM ni treba zagotavljati	2 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrabnimi izdelki)	1 PM/40,00 m <sup>2</sup> BTP, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	2 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne...) do 200,00 m <sup>2</sup> BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati

## 12. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Zgradi se ustrezne nove priključne vodovodne cevovode, ki se navežejo na obstoječe javno vodovodno omrežje v lokalni cesti LC 328032 Ptuj – Draga.

(2) Dimenzije novih cevovodov se uskladijo z veljavnim pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Skladno s tem pravilnikom se zagotovi tudi požarna varnost (hidrantno omrežje). Hidranti morajo biti podzemni in postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času.

### **13. člen**

*(odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod)*

(1) Izvede se ločena sistema odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda.

(2) Po območju potekata obstoječi kanalizacijski in padavinski vod, ki se ju prestavi v novo dostopno cesto skladno s pogoji upravljavca.

(3) Komunalne odpadne vode z območja se navežejo na prestavljen kanalizacijski vod v novi dostopni cesti. Kanalizacija se zgradi v vodotesni izvedbi, po končani gradnji je treba pridobiti atest o vodotesnosti. Na prestavljen kanalizacijski vod v novi dostopni cesti se navežejo tudi komunalne odpadne vode iz območja RO06, severno od območja OPPN.

(4) Komunalne odpadne vode se odvajajo v javno kanalizacijo, ki se zaključi s centralno komunalno čistilno napravo Ptuj.

(5) Odvajanje čistih padavinskih voda z utrjenih površin in strešin se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin. Padavinske vode s streh ter nadstrešnic ali garaž in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi, se speljejo preko ustrezno dimenzioniranih zadrževalnikov v ponikovalnice, ki se locirajo izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Dno ponikovalnice mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če ponikanje ni možno se padavinske vode speljejo v padavinsko kanalizacijo, v prestavljen meteorni kanal v novi dostopni cesti. Vodo se v čim večji meri koristno uporabi za potrebe stavb.

(6) Odvodnjavanje padavinskih vod s prometnih površin se uredi razpršeno.

### **14. člen**

*(elektroenergetsko omrežje)*

(1) Po območju in v delu zunaj območja poteka obstoječi srednje napetostni kablovod električne energije (20kV), ki ga je potrebno zaradi načrtovane ureditve prestaviti skladno s pogoji upravljavca.

(2) Za napajanje območja z električno energijo se zgradi ustrezne nizkonapetostne razvode iz obstoječe transformatorske postaje TP 20/0,4 kV ŽABJEK 3 (t-845), ki leži severovzhodno od območja, do načrtovanih stavb.

(3) Obstoječi nizkonapetostni kablovod 0,4kV I-04 ŽABJAK, napajan iz TP 20/0,4 kV NOVA VAS 1 (t-138), se ustrezno zaščiti.

(4) Za osvetlitev območja se lahko zgradi javno razsvetljavo pod pogoji upravljavca.

### **15. člen**

*(omrežje elektronskih komunikacij)*

Predvidene stavbe se lahko, pod pogoji upravljavca, navežejo na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij v lokalni cesti LC 328032 Ptuj – Draga.

### **16. člen**

*(plinovod)*

(1) Pod pogoji upravljavca distribucijskega omrežja se lahko zgradi plinovod, ki se naveže na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje v lokalni cesti LC 328032 Ptuj – Draga.

(2) V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda se ne sadi dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m. Načrtovane trase plinovodov naj prednostno potekajo po javnih površinah.

#### **17. člen** *(ogrevanje)*

(1) Ogrevanje objektov na območju je lahko tudi individualno. V izogib onesnaženju zraka se načrtuje ogrevanje z ekološko sprejemljivimi gorivi.

(2) V primeru ogrevanja objekta s toplotno črpalko sistema voda – voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, kar je treba izvesti vrtino, si bo moral investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote skladno z veljavnim Zakonom o vodah ter vodno soglasje.

### **V. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO**

#### **18. člen** *(parcelacija)*

(1) Parcelacija se izvede v skladu z načrtom parcelacije iz grafičnega dela občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki je prikazan na karti 7 »Načrt parcelacije«.

(2) Nove parcelne meje so določene s tehničnimi elementi, ki omogočajo njihov prikaz v naravi. Koordinate tehničnih elementov so razvidne iz grafičnega dela, karta 7 »Načrt parcelacije«.

### **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

#### **19. člen** *(varstvo kulturne dediščine)*

(1) Na območju OPPN in v območju vplivov novih posegov na okolje, se ne nahaja nobena enota nepremične kulturne dediščine.

(2) V primeru, da bi se arheološke ostaline odkrile ob samih posegih v prostor, bo potrebno izvesti arheološko raziskavo, v času gradnje pa zagotoviti arheološki nadzor nad vsemi zemeljskimi deli.

### **VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE**

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

Zbirna mesta na prostem se nadkrijejo z nadstreškom ustrezne dimenzije. Do zbirnih mest se zagotovi dovoz za merodajna smetarska vozila.



## **21. člen** (varstvo zraka)

Pri izvajanju odkopa je treba upoštevati naslednje ukrepe:

- preprečiti se mora prašenje ob izkopu in prevozu zemljine in zagotoviti varnost delavcev;
- pri izkopu zemljine se ravna v skladu s predpisom, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev z gradbišč;
- odkop zemljine poteka pri optimalni vlažnosti tal, to je med 80 % in 90 % poljske kapacitete v celotni globini izkopa;
- tla se najmanj 24 ur pred izkopom zalijejo z ustrezno količino vode, da se doseže optimalna vlažnost tal, predvsem če izkop poteka po daljšem suhem obdobju;
- priporoča se, da namakanje poteka počasi in daljši čas;
- delavci morajo biti obveščeni o vsebnosti nevarnih snovi v tleh in opremljeni z delovno zaščitno obleko, ki jo po koncu del pustijo na delovišču;
- pri prevozu mora biti zemljina pokrita;
- z vodenjem evidence o količini odpeljane zemljine v skladu s predpisom, ki ureja odpadke, se zagotovi sledljivost pri premeščanju zemljine;
- na utrjenih površinah, kjer se nabira prah, je treba le-tega od tam na primeren način odstraniti tako, da se prepreči njegovo vračanje v prostor.

## **22. člen** (varstvo voda)

(1) Posegi na območju površinskih voda (stoječa vodna telesa) in posegi na območju vodnih in priobalnih zemljišč, ki lahko imajo vpliv na ribe in njihove vodne habitate, morajo biti načrtovani v sodelovanju s strokovnjaki s področja ribištva in ihtiologije.

(2) Vsa gradbena dela naj se v največji možni meri oddaljijo od površinskih voda.

(3) Odpadkov in gradbenega materiala se v vodotoke, na vodna in priobalna zemljišča, ne odlaga. V času izvajanja posegov morajo biti urejene začasne deponije na način, da bo preprečeno onesnaževanje voda.

(4) Vsi posegi se morajo izvajati tako, da bo preprečeno onesnaževanje površinskih voda. Preprečeno mora biti izcejanje goriva, olj, zaščitnih premazov in drugih škodljivih in strupenih snovi v vodotoke ali na območje vodnega zemljišča.

(5) V največji možni meri je treba določiti in izvesti ukrepe za preprečitev razširjanja invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst na območju struge vodotokov. V primeru pojava invazivne tujerodne vrste japonski dresnik (*Fallopia japonica*) je treba že v času gradnje pričeti z aktivnim odstranjevanjem te vrste. Dolgoročno mora biti načrtovana košnja in odstranjevanje japonskega dresnika.

## **23. člen** (varstvo plodne zemlje)

Pri gradnji objektov je treba zgornji, rodovitni sloj tal odstraniti in deponirati skladno z Uredbo o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.

## **24. člen** (ohranjanje narave)

Na območju OPPN ni evidentiranih varovanih območij na podlagi Zakona o ohranjanju narave.

**25. člen**  
*(varstvo pred hrupom)*

Skladno z veljavno zakonodajo se ureditveno območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Umeščene dejavnosti ne smejo biti vir hrupa, ki bi presegal predpisane mejne ravni hrupa. Dovoljena je uporaba tistih delovnih naprav in mehanizacije, ki so izdelane v skladu z normami kakovosti za emisije hrupa.

**VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

**26. člen**  
*(raba prostora za obrambo)*

Na območju urejanja ni evidentiranih oziroma predvidenih objektov in naprav za potrebe obrambe.

**27. člen**  
*(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)*

(1) Obravnavano območje leži v potresni coni 7. stopnje po MCS lestvici (500-letno povratno obdobje s projektnim pospeškom tal 0,10 g) zato se temu primerno predvidi način gradnje.

(2) V stavbah je obvezna ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje stavbe na njo.

(3) V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izlitja nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto.

(4) Požarno varnost je treba zagotoviti v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju je treba upoštevati požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov v objektih na predvidenem področju ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji ter požarna tveganja zaradi požarne ogroženosti naravnega okolja.

(5) Potrebno je zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje:

- v sklopu OPPN je načrtovano hidrantno omrežje v sklopu internega omrežja, ki nudi zadostne količine požarne vode,
- v hidrantnem omrežju je treba zagotoviti zadostno količino vode za gašenje požarov.

(6) Potrebno je zagotoviti potrebne odmike med objekti ali potrebne protipožarne ločitve. Pogoji za odmike od meje parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve z namenom preprečitve širjenja požara se določajo na podlagi slovenskih ali tujih predpisov, potrebne odmike se lahko določi tudi s pomočjo metod požarnega inženirstva, projektant je dolžan dokazati, da je s predlagano rešitvijo preprečen prenos požara z goreče na sosednjo stavbo.

(7) Zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant.

(8) Dovozne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN. Treba je zagotoviti potrebne površine za gasilce ob zgradbah: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.

## **IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

### **28. člen** *(etapnost)*

Območje obravnave se lahko izgrajuje etapno v več zaporednih fazah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka faza mora biti zaključena celota vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

## **X. DOPUSTNA Odstopanja**

### **29. člen** *(odstopanja glede oblikovanja objektov)*

(1) Vse višinske kote se natančno določijo v projektni dokumentaciji. Določitev višinskih kot objektov ne sme negativno vplivati na funkcioniranje sosednjih objektov.

(2) Čez gradbeno linijo ali mejo lahko segajo naslednji deli glavnega objekta:

- elementi, kot so napušči, venci in deli stavbnega pohištva, ki ne segajo več kot 1 m izven fasadne ravnine;
- balkoni, lože, pomoli, nadstreški, zunanja stopnišča, podesti ipd., ki ne segajo več kot 2 m izven fasadne ravnine in niso daljši od 5 m ter skupaj od tretjine dolžine fasade.

(3) Dopustno odstopanje od višinskih gabaritov je možno le za postavitve strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice,...).

### **30. člen** *(odstopanja glede infrastrukturnih ureditev in parcelacije)*

(1) Odstopanja od tehničnih rešitev (prometna, komunalna in energetska infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij), določenih s tem OPPN, so dopustna, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju okoljevarstvenih ali hidroloških ali geoloških ali vodnogospodarskih ali lastniških ali drugih razmer ugotovi, da so z oblikovalskega ali gradbenotehničnega ali okoljevarstvenega vidika možne boljše tehnične rešitve, ki pa ne smejo povečevati negativnega vpliva načrtovanega posega na sosednje objekte in parcele, ne smejo poslabšati videza obravnavanega območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih pogojev in ne smejo povečati negativnih vplivov na okolje.

(2) Tehnični elementi za zakoličenje novih parcelnih mej se v skladu z navedenimi tolerancami v tem členu določijo v projektni dokumentaciji v skladu z določili tega odloka.

(3) Pri vseh večjih odstopanjih morajo biti nove rešitve usklajene s pogoji, ki so jih nosilci urejanja prostora podali k temu podrobnemu prostorskemu načrtu. V primeru odstopanj od pogojev je treba ponovno pridobiti mnenje pristojnih nosilcev urejanja prostora. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi.

(4) Dopustne so delne ali začasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev posameznih vodov gospodarske javne infrastrukture, izdelajo pa se tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo načrtovane ureditve.

## **XI. KONČNE DOLOČBE**

### **31. člen** *(vpogled v OPPN)*

Občinski podrobni prostorski načrt je v času uradnih ur na vpogled na Mestni občini Ptuj ter na spletnem naslovu Mestne občine Ptuj.

### **32. člen** *(nadzor)*

Nadzor nad izvajanjem tega odloka izvajajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

### **33. člen** *(uveljavitev)*

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

Številka: 3505-4/2020

Identifikacijska številka v PIS: 2660

Datum:

---

### **OBRAZLOŽITEV:**

Postopek priprave in sprejema Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora RO05 Ptuj - nova Žabja vas (v nadaljevanju: OPPN) se je začel s pripravo osnutka Izhodišč za pripravo OPPN, ki so bila javno razgrnjena na sedežu Četrtna skupnosti Rogoznica in na spletni strani Mestne občine Ptuj od 27. 8. 2021 do 6. 9. 2021. Javna predstavitev izhodišč je potekala v sredo, 1. 9. 2021, zainteresirani so lahko pripombe poslali tudi v pisni obliki ali po e-pošti. V nadaljevanju se je gradivo dopolnilo in uskladilo, nato pa se je osnovi potrjenih Izhodišč za pripravo OPPN pripravil Sklep o pričetku izdelave OPPN, ki ga je podpisala županja Mestne občine Ptuj. Na Ministrstvu za okolje in prostor se je pridobila ID številka, pod katero se vodi postopek izdelave OPPN. Po uradni objavi Sklepa v Uradnem glasilu Mestne občine Ptuj in na spletni strani Mestne občine (skupaj z Izhodišči za pripravo OPPN) je bil izdelan osnutek OPPN, ki je bil posredovan nosilcem urejanja prostora, da k njemu podajo mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov plana. Nosilci urejanja prostora so bili zaproseni tudi za konkretne smernice. V skladu z odločbo Ministrstva za okolje in prostor ni bila zahtevana izvedba postopka celovite presoje vplivov na okolje (CPVO). Na podlagi pridobljenih konkretnih smernic in zahtevanih strokovnih podlag je bil izdelan dopolnjen osnutek OPPN. Dopolnjen osnutek OPPN je bil javno razgrnjen v času od 10. 6. 2022 do vključno 11. 7. 2022, na sedežu Mestne občine Ptuj in na spletni strani Mestne občine Ptuj. V okviru javne razgrnitve je bila 22. junija 2022 izvedena javna obravnava, izdelan je bil tudi Elaborat ekonomike.

Območje OPPN je namenjeno gradnji mirne manjše stanovanjske pozidave, kjer bodo v severnem delu območja umeščeni stanovanjski objekti treh različnih tipologij: dvojček, prostostoječe stanovanjske hiše in vrstne hiše. Ob dostopni cesti iz Svržnjakove ulice se umestita dva dvojčka, maksimalne etažnosti P+M ali P+1, z dvokapno ali ravno streho. V centralnem delu je predvidena umestitev prostostoječih stanovanjskih

hiš in vrstnih hiš. Prostostoječe hiše so locirane zahodno od ceste, vrstne hiše so locirane na vzhodni strani ob ribniku. Prostostoječi objekti imajo maksimalno etažnost P+M, orientirani so tako, da je daljša stran objekta vzporedna s cesto in plastnicami, streha je predvidena kot dvokapnica. Predvidena je umestitev osmih prostostoječih hiš, ob ribniku je predvidena umestitev sedmih vrstnih hiš, ki so povezane v enotno formo, ki se zaključuje z ribiško trgovino, maksimalne etažnosti P+1. Vsak stanovanjski objekt ima nadstrešek ali garažo z dvema parkirnima mestoma. Streha pomožnega objekta je predvidena kot ravna streha ali enokapnica minimalnega naklona. Vzporedno z obstoječim objektom ribiške družine Ptuj se severno od objekta umesti shramba etažnosti P.

V južnem delu območja se preuredi obstoječe nogometno igrišče, novo igrišče je dimenzij 60 x 100 m z obodno izletno cono širine 2 m, na njegovo vzhodno stran se umestita pomožno nogometno igrišče in otroško igrišče. V sklopu krajinske ureditve se ohranjajo obstoječa drevesa na zahodnem robu parkirišča ob Ribiškem domu in na južnem robu območja. Zagotovijo se tudi nove zasaditve srednje velikih in velikih dreves.

Za promet je načrtovana nova dostopna cesta, ki se prometno podrejeno navezuje na občinsko lokalno cesto LC 328032 Ptuj – Draga. Dostopna cesta se uredi iz dveh cestnih odsekov. V južnem delu območja se občinska javna pot JP 831911 Ribiški dom rekonstruira in skupaj z nekategorizirano cesto mimo ribnika uredi kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet. Znotraj območja se formirajo pešpoti, ki zagotavljajo prehodnost območja v smeri S-J in V-Z. Območje OPPN postane povezovalni člen obdajajočih območij. Na zahodnem robu se pešpot naveže na obstoječe stopnice v brežini.

Ob obravnavi dopolnjenega osnutka OPPN mestni svet obravnava tudi stališča do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve. Na podlagi sprejetih stališč mestnega sveta bo v nadaljevanju postopka pripravljen predlog OPPN. K predlogu OPPN bomo nosilce urejanja prostora zaprosili za podajo mnenj. Po pridobitvi pozitivnih mnenj nosilcev urejanja prostora bo predlog odloka uvrščen na dnevni red ene od naslednjih sej mestnega sveta.

Na podlagi navedenega mestnemu svetu predlagam, da predloženi dopolnjeni osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora RO05 Ptuj - nova Žabja vas, po obravnavi sprejme.

Pripravila:  
Snežana Sešel  
Aleš Koprivšek

Nuška Gajšek  
županja