



**MESTNA OBČINA PTUJ**  
**ŽUPANJA**

---

Številka: 3505-12/2017-139  
Datum: 3. 4. 2024

Mestni svet  
Mestne občine Ptuj

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na 15. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Ptuj
- NASLOV:** **Dopolnjen osnutek Odloka o drugih spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S14/3 Budina – ob Rogoznici**
- PRIPRAVILA:** Oddelek za gospodarske dejavnosti  
Urška Jambrovič, višja svetovalka – občinska urbanistka
- PRAVNA  
PODLAGA:** 23. člen Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07, 14/20 in 11/23) in v skladu s 79. in 103. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/20 in 11/23)
- POROČEVALEC:** Andrej Trunk, vodja Oddelka za gospodarske dejavnosti  
Urška Jambrovič, višja svetovalka – občinska urbanistka
- PRISTOJNO  
DELOVNO TELO:** Odbor za okolje in prostor ter gospodarsko infrastrukturo, Odbor za gospodarstvo
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ptuj sprejme dopolnjen osnutek Odloka o drugih spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S14/3 Budina – ob Rogoznici, v predloženem besedilu.

Nuška Gajšek  
županja

Priloge:

- dopolnjen osnutek odloka z obrazložitvijo
- grafične priloge
- veljavni odlok (osnovni odlok ter spremembe in dopolnitve)
- elaborat ekonomike

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) in 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07, 14/20 in 11/23) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na \_\_\_\_redni seji, dne \_\_\_\_\_, sprejel

## **ODLOK**

### **o drugih spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S14/3 Budina – ob Rogoznici**

#### **1. člen**

V Odloku o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S14/3 Budina – ob Rogoznici (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 4/07 in 2/10; v nadaljnjem besedilu: OLN) se za 1. členom doda nov 1.a člen, ki se glasi:

##### »1.a člen

(predmet drugih sprememb in dopolnitev odloka)

(1) S tem odlokom se sprejmejo druge spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za območje P11–S14/3 Budina – ob Rogoznici (v nadaljnjem besedilu: druge spremembe in dopolnitve OLN), ki jih je pod številko projekta 22-414 izdelala družba OSA ARHITEKTI d.o.o. Druge spremembe in dopolnitve OLN imajo v državnem prostorskem informacijskem sistemu (PIS) identifikacijsko številko 3840.

(2) Druge spremembe in dopolnitve OLN se nanašajo na spremembe in dopolnitve prostorskih izvedbenih pogojev in sicer na:

- spremembo mikrolokacije objektov (v skladu s celovito urbanistično zasnovo območja),
- spremembo maksimalnih horizontalnih gabaritov objektov (v skladu z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ptuj in ob upoštevanju veljavnih urbanističnih parametrov),
- spremembo pogojev glede oblikovanja objektov (v skladu z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ptuj),
- spremembe pogojev glede gradnje enostavnih in nezahtevnih objektov zaradi uskladitve z veljavno zakonodajo,
- druge spremembe in dopolnitve v skladu z zahtevami nosilcev urejanja prostora.«.

#### **2. člen**

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

##### »3.a člen

(sestavni deli drugih sprememb in dopolnitev OLN)

(1) Druge spremembe in dopolnitve OLN vsebujejo poleg tega odloka tudi kartografski del in obvezne priloge.

(2) Kartografski del drugih sprememb in dopolnitev OLN vsebuje naslednje grafične načrte:

1. Izsek iz OPN
2. Obstoječi OLN s prikazom območij drugih sprememb in dopolnitev
3. Ureditvena situacija
4. Komunalno omrežje
5. Energetsko in telekomunikacijsko omrežje

## 6. Prerezi.«.

### 3. člen

Za 6. členom odloka se doda nov 6.a člen, ki se glasi:

»6.a člen  
(ureditveno območje drugih sprememb in dopolnitev OLN)

(1) Območje drugih sprememb in dopolnitev OLN zajema naslednje parcele v katastrski občini 401-Brstje: 786/6, 931, 932, 933, 934, 941, 944, 945, 947, 948, 949, 957, 963, 965, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 978, 983, 985, 986 in 987. Območje drugih sprememb in dopolnitev OLN meri približno 2,5 ha.

(2) Spremembe prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov, urejanje in gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, varovanje okolja ter na rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, veljajo na območju celotnega OLN.«.

### 4. člen

V petem odstavku 9. člena odloka, v podpoglavju »Zazidalna zasnova«, se črta zadnji stavek.

### 5. člen

Za 9. členom odloka se doda nov 9.a člen, ki se glasi:

»9.a člen  
(opis rešitev načrtovanih objektov in površin v drugih spremembah in dopolnitvah OLN)

#### **Namembnost:**

Del etaže v posameznem stanovanjskem objektu je dopustno uporabiti za poslovne prostore. Dovoljene so le mirne in ekološko neoporečne poslovne dejavnosti, torej takšne, ki bodo prilagojene značaju poselitve. Dodaten pogoje je, da so izbrane dejavnosti tudi prometno nemoteče. Niso dopustne dejavnosti, ki so vezane na nesorazmerne velikosti motornih in drugih vozil ter dejavnosti, ki imajo za posledico pogostost pojavljanja vozil.

#### **Zazidalna zasnova:**

(1) Na območju drugih sprememb in dopolnitev OLN je predvidena postavitvev 27 prostostoječih stanovanjskih objektov – enodružinskih hiš dveh tipov: tip A (dovoljena etažnost P+1) in tip B (dovoljena etažnost P+1 (ali M)). Višina klasične etaže je 3,0 m, v primeru dvokapne strehe je max. višina objekta 7,0 m in kolenčni zid 1,4 m.

(2) Tlorisna razmerja morajo ohranjati razmerja, značilna za arhitekturno krajino, od 1:1 do 1:3. Dopustna je razvita tlorisna zasnova, ki ohranja značilna tlorisna razmerja.

(3) Na območju je predvidena gradbena linija, katere se morajo objekti držati in je ne smejo presegati; gradbena linija je od roba ceste umaknjena v notranjost parcele 4,0 m ali 5,0 m.

(4) Na posamezni gradbeni parceli je definirano območje možne zazidave z določitvijo gradbene linije in gradbene meje. Predvideni stanovanjski objekti se lahko umestijo znotraj območja zazidave.

(5) Dopusten faktor zazidanosti na posamezni gradbeni parceli je do vrednosti max. 0,6.

(6) Dopusten faktor izrabe na posamezni gradbeni parceli je do vrednosti max.1,2.

(7) Na parceli št. 786/6 je dovoljena postavitvev pokrite rampe v velikosti 6,0 m x 6,0 m in višine 3,8 m in z nadstrešnico pokritih parkirnih prostorov. Dovožna cesta mora biti široka min. 3,50 m. Na zemljišču se uredi prostor za kontejnerje in zagotovi se zadostno število parkirnih mest za kolesa.

(8) Na lastni parceli se lahko uredi utrjena površina, namenjena ureditvi parkirnih mest. Parkirna mesta se lahko uredijo tudi v pritlični etaži objekta. Parkirna mesta so lahko pokrita s pergolo ali nadstrešnico ali izvedena kot garaže.

(9) Postavitvev klimatskih naprav ali zunanjih enot toplotnih črpalk v zunanji ureditvi je dovoljena.

(10) Dovoljena je postavitvev sončne elektrarne na strehe objektov.«.

## 6. člen

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

### »10.člen

(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov ter vzdrževalna dela)

(1) Na območju OLN je skladno s predpisi, ki urejajo razvrščanje objektov, dovoljena postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.

(2) Dovoljena je postavitvev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- garaže, nadstrešnice in nadstreški,
- lopa, uta, letna kuhinja in senčnica,
- oporni zidovi, ki morajo biti izvedeni v naravnih materialih ali betonski in ozelenjeni,
- ograje,
- vodnjak, bazen,
- pomožni komunalni in energetske objekti,
- ekološki otok z nadstreškom,
- urbana oprema in objekti za oglaševanje.

(3) Ograje okoli parcel so lahko kovinske, žičnate, lesene ali obsajene z zelenjem. Njihova višina je lahko največ 1,5 m. Dopustno je postavljanje takšnih ograj, ki ne preprečujejo tok poplavne vode in niso ekvivalent nasipavanju terena.

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

(5) Na območju obravnave se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi, ki urejajo prometno infrastrukturo.

(6) Poleg rednih vzdrževalnih del in investicijskih vzdrževalnih del so dovoljene tudi:

- rekonstrukcije objektov in naprav,
- sprememba namembnosti, ki je skladna z namembnostjo območja.

(7) Streha nezahtevnega ali enostavnega objekta je lahko ravna ali enokapnica minimalnega naklona, lahko je tudi dvokapnica.«.

## 7. člen

Za 11. členom odloka se doda nov 11.a člen, ki se glasi:

»11.a člen

(pogoji za oblikovanje objektov v drugih spremembah in dopolnitvah OLN)

(1) Objekti tipa A (v grafičnem načrtu številka 3 »Ureditvena situacija« označeni z rdečo barvo) imajo ravno streho, objekti tipa B (v grafičnem načrtu številka 3 »Ureditvena situacija« označeni z modro barvo) imajo ravno streho ali simetrično dvokapnico.

(2) Strehe objektov tipa B se izvedejo kot simetrične dvokapnice z naklonom od 35 do 45 stopinj. Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta. Umeščanje frčad in strešnih pomolov je dopustno. Dovoljena so strešna okna v ravnini strehe.

(3) Dovoljena je postavitve sončne elektrarne na strehe objektov. Sončne elektrarne se lahko umešča le v ravnini strehe pri dvokapnicah ali za atiko pri ravnih strehah.

(4) Dopustne so klasične kontaktne fasade in fasade z uporabo naravnih materialov – les, kamen, opeka, steklo ali kovina. Dopustna je bela barva fasade, sivi ali nežni zemeljski toni.«.

## 8. člen

Za 13. členom odloka se doda nov 13.a člen, ki se glasi:

»13. a člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo objektov v drugih spremembah in dopolnitvah OLN)

**(1) Višinski gabariti objektov:**

Etažnost: tip A – P+1, tip B - P+1 (ali M).

**(2) Višinske kote terena in vhodov:**

Nulta kota objekta mora biti nad gladino vode Q500, nad koto 219,33 m. n. v. +10 cm.«.

## 9. člen

(1) Drugi odstavek 15. člena odloka, v podpoglavju »Kanalizacijsko omrežje«, se spremeni tako, da se glasi:  
»Izvede se ločena sistema odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda.«.

(2) V tretjem odstavku 15. člena odloka, v podpoglavju »Kanalizacijsko omrežje«, se besedna zveza »fekalna kanalizacija« nadomesti z besedno zvezo »kanalizacija komunalnih odpadnih voda«.

(3) V četrtem odstavku 15. člena odloka, v podpoglavju »Kanalizacijsko omrežje«, se prvi, drugi in tretji stavek spremenijo tako, da se glasijo:

»Padavinske vode iz parcel, predvidenih za pozidavo, se morajo reševati na parcelah samih s ponikanjem. Padavinske vode s streh objektov se ponikajo po čiščenju v peskolovih, iz povoznih površin pa po čiščenju v peskolovih in lovilcih olj. Če je ponikanje oteženo, se padavinske vode zadržujejo v ustrezno dimenzioniranih zadrževalnikih, iztoki (na dnu in varnostni preliv) iz njih pa se odvajajo v ponikovalnik.«.

(4) V četrtem stavku četrtega odstavka 15. člena odloka, v podpoglavju »Kanalizacijsko omrežje«, se besedna zveza »meteorne vode« nadomesti z besedno zvezo »padavinske vode«.

(5) Osmi odstavek 15. člena odloka, v podpoglavju »Plinovodno omrežje«, se spremeni tako, da se glasi:

»Območje OLN je možno oskrbeti z zemeljskim in v bodoče tudi z obnovljivim plinom z razširitvijo plinovodnega omrežja ter navezavo na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje, ki poteka po Belšakovi in Satlerjevi ulici.«.

(6) Za desetim odstavkom 15. člena odloka, v podpoglavju »Plinovodno omrežje«, se doda nov odstavek, ki se glasi:

»V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda se ne sme saditi dreves ali grmičevja s koreninami globljimi od 0,5 m.«.

(7) Dvanajsti odstavek 15. člena odloka, v podpoglavju »Elektroenergetsko omrežje – Nizko napetostni razvod«, se spremeni tako, da se glasi:

»Za izvedbo napajanja predvidenih stanovanjskih objektov z električno energijo je treba:

- Zgraditi nove nizkonapetostne vode ustrezne izvedbe in preseka iz obstoječe transformatorske postaje 20/0,4 kV T-866 BRSTJE 4 do posameznih PS-RO in PS-PMO ob objektu.
- Določiti traso novih vodov in lokacijo postavitve novih razdelilnih omaric in prostostojećih priključno merilnih omaric v sodelovanju z upravljavcem.
- Skleniti služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, preko katerih bodo potekale trase novih elektroenergetskih vodov.«.

(8) V trinajstem odstavku 15. člena odloka, v podpoglavju »Elektroenergetsko omrežje – Nizko napetostni razvod«, se črtajo prvi, drugi in tretji stavek.

(9) Besedilo podpoglavja »Zunanja razsvetljava« 15. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

»Javna razsvetljava mora biti izvedena v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Za razsvetljava cest in javnih površin je dopustno načrtovati oziroma uporabljati le energetske varčna svetila s senčili, ki preprečujejo osvetljevanje neba. Predvidi se cestno razsvetljava LED tehnologije primernih moči, še posebej pa je treba obdelati cestno razsvetljava v kritičnih točkah, kot so križišča, prehodi za pešce ipd.

Dekorativna oziroma arhitekturna razsvetljava objektov (izbrane fasade in podobno) mora biti izvedena in usmerjena tako, da ni moteča za sosednje objekte (neposredna ali odbojna osvetlitev). Osvetlitev športnih površin je dopustna le v času trajanja prireditve ali vadbe.

Uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali vrtečih, usmerjenih proti nebu ali proti površinam, ki bi svetlobo preusmerjale proti nebu, ni dopustna.

Na območju OLN se javna razsvetljava naveže na obstoječe omrežje javne razsvetljave, ki se oskrbuje z električno energijo iz odjemnega mesta št. 83, pri hiši št. Brstje 31A. Pred umestitvijo je treba preveriti zmožnost obstoječega odjemnega mesta in ga po potrebi prilagoditi. V kolikor to ni mogoče, je treba predvideti novo odjemno mesto po navodilih vzdrževalca javne razsvetljave.«.

(10) Besedilo podpoglavja »Telekomunikacijsko omrežje« (TK razvod in KTV razvod) 15. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

»Na območju OLN je predvidena izgradnja kableske kanalizacije in ustreznega elektronskega komunikacijskega omrežja. Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja.

Za območje OLN je treba za dopolnitev telekomunikacijskega omrežja pripraviti projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stavb po zemljišču, ki je v lasti investitorja zgradi kableska kanalizacija elektronskega komunikacijskega omrežja.

Priključna točka za predvideno zazidavo je Belšakova ul. 48. Od priključne točke do območja OLN se predvidi kableska kanalizacija elektronskih komunikacij iz cevi 2 x fi 50 mm in pripadajočimi kableskimi jaški.

Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje se mora pred posegi zakoličiti in po potrebi ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve.

Pri načrtovanju objektov, kjer bo izveden priključek elektronskega komunikacijskega omrežja, se predvidi vgradnjo dovodne komunikacijske omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna komunikacijska omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska instalacija se izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočljiva je izvedba notranje telekomunikacijske instalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije instalacijskih cevi) z dovodno omarico zaključi v notranji komunikacijski omarici ali

komunikacijskem prostoru. V notranji omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (ustrezno nameščena vtičnica 220 V, ki omogoča priklop terminalne opreme) in prezračevanje.«.

(11) V 15. členu odloka se za podpoglavjem »KTV razvod« doda novo podpoglavje »Ogrevanje«, ki se glasi:

**»Ogrevanje:**

Ogrevanje na območju je individualno. Dovoljeno je ogrevanje z ekološko sprejemljivimi gorivi.

V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda si bo investitor dolžan za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo mnenja, pridobiti:

- dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba poskusne črpalne vrtine za določitev izdatnosti vodonosnika-vrtine)
- ter na tej osnovi vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote.

V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (geosonda) si bo investitor dolžan predhodno pred izdajo mnenja, pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitev geosonde).«.

## 10. člen

Naslov poglavja »V REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE IN VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE« se spremeni tako, da se glasi: »V REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN VAROVANJE ZDRAVJA LJUDI«.

## 11. člen

(1) Drugi odstavek 16. člena odloka, v podpoglavju »Varstvo vode in podtalnice«, se spremeni tako, da se glasi: »Območje OLN se nahaja na širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavne Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja. Skladno z le-to so izkopi na širšem vodovarstvenem območju dovoljeni nad srednjo gladino podzemne vode. Gradnja je izjemoma dovoljena tudi globlje, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti (ločeno) vodno soglasje.«.

(2) Za drugim odstavkom 16. člena odloka, v podpoglavju »Varstvo vode in podtalnice«, se doda nov odstavek, ki se glasi:

»Območje OLN posega na poplavno ogroženo območje – območje razreda majhne in preostale poplavne nevarnosti, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavne Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja. V skladu z veljavnim Zakonom o vodah so na poplavnem območju prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki imajo lahko ob poplavi škodljiv vpliv na vode, vodna ali priobalna zemljišča ali povečujejo poplavno ogroženost območja. Za območje drugih sprememb in dopolnitev OLN je bila izdelana hidrološko hidravlična študija vodnega režima (Izdelava Hidrološko hidravlične študije, za potrebe drugih sprememb in dopolnitev Občinskega lokacijskega načrta za poselitveno območje P11-S14/3 Budina – ob Rogoznici, št. projekta 228/23-PJ, izdelalo VGP Drava Ptuj d.o.o., januar 2024), v kateri so opredeljeni omilitveni ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi predvidenih ureditev na vode in vodni režim, na poplavno varnost območja, na predvidene objekte in okolje nasploh. Kot protipoplavni ukrep mora biti nulta kota objekta nad gladino vode Q500, to je nad koto 219,33 m. n. v. +10 cm. Vsi vhodi v objekt morajo imeti nameščene vodotesne protipoplavne ukrepe z minimalno 40 cm vodotesno višino pregrade. Nasipavanje terena znotraj priobalnega pasu vodotoka in na poplavnem območju ni dovoljeno. Za objekte na preostalem območju OLN (ni predmet drugih sprememb in dopolnitev OLN) pa je treba v projektni dokumentaciji prikazati ukrepe varovanja pred visokimi vodami, ki naj bodo obdelani v posebni strokovni podlagi, v kateri bodo proučene visokovodne razmere in podana rešitev protipoplavne varnosti.«.

(3) Za 10. odstavkom 16. člena odloka, v podpoglavju »Varstvo zraka«, se doda besedilo, ki se glasi:

»Območje OLN se nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti zraka.

Gradbena dela se organizirajo in izvajajo tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje gradbenega materiala, vozni poti v vetrovnem in suhem vremenu,
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala,
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste,
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

Med obratovanjem objektov morajo biti emisije v zrak iz naprave skladne z veljavnimi predpisi za varovanje kakovosti zunanjega zraka.«.

(4) Besedilo podpoglavja »Varstvo pred hrupom« 16. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

»Skladno z veljavno zakonodajo se območje OLN nahaja znotraj območja II. stopnje varstva pred hrupom.

Dopustne poslovne dejavnosti ne smejo biti vir hrupa, ki bi presegal predpisane mejne ravni hrupa. Zagotovi se ukrepe, da z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju predpisane mejne vrednosti kazalcev hrupa ne bodo presežene.

Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo se izvajajo naslednji ukrepi:

- uporablja se gradbena mehanizacija, katere zvočna moč ne presega zakonsko predpisanih vrednosti,
- gradbena dela se izvajajo samo v dnevnem času in v času delovnih dni v skladu s predpisi, ki urejajo področje hrupa,
- zagotovi se ustrezna organizacija gradbišča (omejitev zvočnih signalov, omejitev obratovanja motorjev strojev v prostem teku, po potrebi časovna omejitev delovanja gradbene mehanizacije).«.

(5) V 16. členu odloka se za podpoglavjem »Odstranjevanje odpadkov« doda novo podpoglavje »Varstvo tal«, ki se glasi:

#### **»Varstvo tal:**

Vsi posegi na zemljišče in na ali v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša. Kakovost tal je potrebno ohraniti, v primeru posegov obnoviti in izboljšati.

Preprečevati je potrebno kakršnokoli onesnaževanje tal.

Na gradbišču mora biti zagotovljeno ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje nevarnih snovi z lovilno skledo ustrezne prostornine, ki bi v primeru razlitja, razsipa ali druge nezgode, omogočila zajem teh snovi in preprečila iztok v tla.

Začasne prometne in gradbene površine se morajo prednostno uporabljati obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine.

Med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje degradacije tal na način, da se uredi čim krajše poti za prevoze do gradbišča.

Tla se morajo po posegih sanirati, povrniti v prvotno stanje, lahko se izvedejo predvidene ureditve tal, ki ne poslabšajo prvotnega stanja tal. Sanirati se morajo tudi degradirana tla na poteh in začasnih gradbenih površinah. Neonesnaženi del tal, ki se odstrani pred posegom, se naj v čim večji meri uporabi za sanacijo degradiranih tal ter za končno ureditev zelenih površin.«.

## **12. člen**

(1) V 19. členu odloka se za podpoglavjem »Splošne določbe« doda novo podpoglavje »Potresna varnost«, ki se glasi:

#### **»Potresna varnost:**

Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti po Evropski makro seizmični lestvici. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g, ki ga je treba upoštevati pri projektiranju. Potresno odporna gradnja se zagotovi z ojačitvijo prve plošče predvidenih objektov.«.

(2) Druga alineja drugega odstavka 19. člena odloka, v podpoglavju »Zaščita pred požarom«, se dopolni tako, da se glasi: »pri čemer morajo biti minimalni odmiki objektov od parcelne meje 4,00 m, v kolikor je odmik manjši, mora biti zagotovljena požarno varna gradnja,«.

(3) V tretjem odstavku 19. člena odloka, v podpoglavju »Zaščita pred požarom«, se črta zadnji stavek.



(4) V 19. členu odloka se na koncu podpoglavja »Zaščita pred požarom« doda nov odstavek, ki se glasi:  
»Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.«.

## KONČNE DOLOČBE

### 13. člen

(vpogled v druge spremembe in dopolnitve OLN)

Druge spremembe in dopolnitve OLN s prilogami so na vpogled v času uradnih ur na Mestni občini Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj in na spletni strani Mestne občine Ptuj.

### 14. člen

(pričetek veljavnosti)

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

Številka: 3505-12/2017

Identifikacijska številka v PIS: 3840

Datum:

---

## OBRAZLOŽITEV:

Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S14/3 Budina – ob Rogoznici je bil sprejet na 5. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Ptuj, dne 19. 3. 2007 in objavljen v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj, št. 4/07. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S14/3 Budina – ob Rogoznici je bil sprejet na 35. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Ptuj, dne 25.1.2010 in objavljen v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj št. 2/10.

Postopek priprave in sprejema Odloka o drugih spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S14/3 Budina – ob Rogoznici (v nadaljevanju: SD2 OLN) se je začel s pripravo Strokovne podlage za območje OLN za poselitveno območje P11-S14/3 Budina ob Rogoznici, ki jo je izdelalo podjetje Osa arhitekti d.o.o. marca 2023. Na podlagi strokovne podlage se je pridobilo mnenje Zavoda RS za varstvo narave, območna enota Maribor št. 3563-0191/2023-2 z dne 17. 5. 2023, iz katerega izhaja, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti. V nadaljevanju se je pridobilo tudi mnenje Ministrstva za okolje, podnebje in energijo, Sektorja za okoljske presoje št. 35409-82/2023-2570-6 z dne 9. 10. 2023, da v postopku priprave SD2 OLN ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Postopek priprave SD2 OLN se je formalno začel s sprejemom Sklepa o pripravi drugih spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S14/3 Budina – ob Rogoznici, ki je bil objavljen v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj št. 10/23 in na spletni strani občine. S Pozivom za predložitev predlogov in usmeritev javnosti za pripravo osnutka SD2 OLN, ki je bil objavljen na spletni strani Mestne občine Ptuj dne 27. 10. 2023, se je pozvalo zainteresirano javnost k sodelovanju pri pripravi osnutka SD2 OLN in s tem k predložitvi predlogov in usmeritev za dopolnitev načrtovanih prostorskih ureditev do vključno 12.11.2023. Podan ni bil noben predlog oziroma usmeritev javnosti. Izdelovalec je v začetku decembra 2023 pripravil osnutek SD2 OLN, ki je bil 6. 12. 2023 posredovan nosilcem urejanja prostora, da k njemu podajo mnenja. Po pridobitvi mnenj nosilcev urejanja prostora se je pripravil dopolnjen osnutek SD2 OLN, ki je bil javno razgrnjen od 23. 2. 2024 do vključno 25. 3. 2024 na sedežu Mestne občine Ptuj in na spletni strani Mestne občine Ptuj. V okviru javne razgrnitve je bila 6. 3. 2024 izvedena javna obravnava. Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo prostorskih aktov se je izdelal tudi Elaborat ekonomike.

SD2 OLN se nanašajo na spremembe in dopolnitve prostorskih izvedbenih pogojev in sicer na:

- spremembo mikrolokacije objektov (v skladu s celovito urbanistično zasnovo območja),
- spremembo maksimalnih horizontalnih gabaritov objektov (v skladu z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ptuj in ob upoštevanju veljavnih urbanističnih parametrov),
- spremembo pogojev glede oblikovanja objektov (v skladu z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ptuj (11.a člen),
- spremembe pogojev glede gradnje enostavnih in nezahtevnih objektov zaradi uskladitve z veljavno zakonodajo (10. člen),
- druge spremembe in dopolnitve v skladu z zahtevami nosilcev urejanja prostora (15., 16. in 19. člen).

Prostorski izvedbeni pogoji glede parcelacije in predvidenega prometnega omrežja se s SD2 OLN ne spreminjajo. S SD2 OLN se prav tako ne spreminja namembnost območja veljavnega OLN, saj je območje SD2 OLN pretežno namenjeno stanovanjem oz. bivanju, del etaže v posameznem stanovanjskem objektu pa se lahko nameni tudi za mirne, ekološko neoporečne in prometno nemoteče poslovne dejavnosti.

Na območju SD2 OLN je predvidena postavitvev 27 prostostoječih stanovanjskih objektov – enodružinskih hiš dveh tipov: tip A (dovoljena etažnost P+1, ravna streha) in tip B (dovoljena etažnost P+1 (ali M), ravna streha ali simetrična dvokapnica). Tipi objektov so razvrščeni glede na značilnosti okoliške zazidave in tvorijo zaokrožena podobmočja znotraj celotnega območja OLN. Na posamezni gradbeni parceli je definirano območje možne zazidave z določitvijo gradbene linije in gradbene meje. Predvideni stanovanjski objekti se lahko umestijo znotraj območja zazidave. Dopusten faktor zazidanosti na posamezni gradbeni parceli je do vrednosti max. 0,6, dopusten faktor izrabe pa do vrednosti max. 1,2. Na lastni parceli se lahko uredi utrjena površina, namenjena ureditvi parkirnih mest. Parkirna mesta se lahko uredijo tudi v pritlični etaži objekta. Parkirna mesta so lahko pokrita s pergolo ali nadstrešnico ali izvedena kot garaže.

Na območju celotnega OLN je skladno s predpisi, ki urejajo razvrščanje objektov, dovoljena postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela. Dovoljena je postavitvev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov: garaže, nadstrešnice in nadstreški, lopa, uta, letna kuhinja in senčnica, oporni zidovi, ki morajo biti izvedeni v naravnih materialih ali betonski in ozelenjeni, ograje, vodnjak, bazen, pomožni komunalni in energetske objekti, ekološki otok z nadstreškom, urbana oprema in objekti za oglaševanje.

Iz vidika zagotavljanja poplavne varnosti je določena nulna kota objekta, ki mora biti nad gladino vode Q500, nad koto 219,33 m. n. v. +10 cm.

Na parceli št. 786/6 je dovoljena postavitvev pokrite rampe v velikosti 6,0 m x 6,0 m in višine 3,8 m in z nadstrešnico pokritih parkirnih prostorov. Dovožna cesta mora biti široka min. 3,50 m. Na zemljišču se uredi prostor za kontejnerje in zagotovi se zadostno število parkirnih mest za kolesa.

Ob obravnavi dopolnjenega osnutka SD2 OLN mestni svet obravnava tudi predlog sklepa o potrditvi stališč do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve. Na podlagi sprejetega sklepa o potrditvi stališč do pripomb javnosti in morebitnih pripomb, podanih na seji mestnega sveta in odborih, se bo v nadaljevanju postopka pripravil predlog SD2 OLN, h kateremu bomo nosilce urejanja prostora zaprosili za podajo mnenj. Na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora bo izdelovalec pripravil usklajen predlog SD2 OLN, ki bo uvrščen na dnevni red ene od naslednjih sej mestnega sveta.

Na podlagi navedenega Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj predlagam, da dopolnjeni osnutek Odloka o drugih spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S14/3 Budina – ob Rogoznici po obravnavi sprejme, v predloženem besedilu.

Pripravila:  
Urška Jambrovič

Nuška Gajšek  
županja