

Številka: 3501-1123/2021 – 2 (5009)

Datum: 20. 4. 2021

Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju, Mestni trg 1, Ptuj, izdaja na podlagi 259. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17–ZureP-2, št. 199/21–ZureP-3) ter 5. in 17. člena Odloka o ustanovitvi Skupne občinske uprave občin v Spodnjem Podravju (Uradni list RS, št. 58/18), v imenu Mestne občine Ptuj, na zahtevo, ki jo je podala **MESTNA OBČINA PTUJ, Oddelek za pravne zadeve in ravnanje s stvarnim premoženjem, Mestni trg 1, 2250 Ptuj**, naslednjo

LOKACIJSKO INFORMACIJO

za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih

Opozorilo: Lokacijska informacija, izdana za gradnjo objektov in izvajanje drugih del, je veljavna tudi za namen prometa z nepremičninami in namen določitve gradbene parcele k obstoječim objektom.

1. VRSTA GRADNJE OZIROMA DRUGIH DEL IN VRSTA OBJEKTA:

- vrsta gradnje oziroma drugih del: določitev gradbene parcele
- vrsta objekta glede na namen in funkcijo:

- stavba:	- /
- gradbeno inženirski objekt:	- /
- enostavni objekt:	- /

2. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKO INFORMACIJO

- katastrska občina: Ptuj
- številka zemljiške parcele / parcel: 3499/1, 3453/1, 3453/2, 3453/3

3. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- **Občinski prostorski načrt:** Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 – obvezna razlaga, 1/17, 2/17 – obvezna razlaga, 4/17 – obvezna razlaga, 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).
- Občinski podrobni prostorski načrt: /
- Državni prostorski načrt: /

4. PODATKI O ENOTI UREJANJA PROSTORA TER NAMENSKI RABI PROSTORA

- enota urejanja prostora: Breg – Turnišče: BT24; Ptuj – Turnišče 1.
- osnovna namenska raba prostora: Parcele se nahajajo v območju stavbnih zemljišč.
- podrobnejša namenska raba prostora: Parcele se nahajajo v območju stanovanjskih površin (SS), ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi.

5. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- vrsta varovanja oziroma omejitve:
 - a) Parcele št. 3449/1, 3453/1 in 3453/2, vse k. o. Ptuj, se nahajajo v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture, in sicer v varovalnem pasu prometne infrastrukture – javne poti.
 - b) Parcela št. 3449/1 k. o. Ptuj se nahaja v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture, in sicer v varovalnem pasu vodovodnega omrežja – vodovodni sistemi.
 - c) Vodovarstveno območje 3, zajetje Dravsko polje, ki je zavarovano z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko – Ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13, 79/15).
 - č) Parcele se nahajajo v območju II. stopnje varstva pred hrupom, določeno v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (88. člen).
 - d) Parcele se nahajajo v območju I. stopnje varstva pred elektromagnetnim sevanjem, določene v skladu s predpisi o elektromagnetnem sevanju (89. člen).

6. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

6.1. Vrste dopustnih dejavnosti:

Dopustne dejavnosti (43. člen)

(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 tovrstnim 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.

SS: 4. odstavek 98. člena OPN (območja stanovanj SS - eno- ali dvostanovanjske stavbe)

Dopustne spremljajoče dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, namenjenih bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi, so poslovne dejavnosti trgovine ter mirne 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 tovarnega niti večjega osebnega prometa (površina prostorov za dejavnost v stanovanjskem objektu do 100 m² ali kot samostojni objekt), 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 ali kot samostojne stavbe,
5. v stanovanjskih stavbah je dopustna tudi ureditev turističnih nastanitvenih zmogljivosti (turističnih sob in apartmajev) kot dopolnilnih dejavnosti v lastni stanovanjski stavbi (oddajanje sob).

6.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

Vrste posegov v prostor (45. člen)

(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 (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.

(7) Na območjih varovanih po predpisih s področja kulturne dediščine je potrebno upoštevati:

1. dopustna je rekonstrukcija zakonito zgrajenih stavb, varovanih po predpisih s področja varstva kulturne dediščine, pri čemer se prostornina stavbe ne sme povečati. Izjemoma je dopustno takšne stavbe z rekonstrukcijo povečati za toliko kot to omogočajo drugi predpisi

- (to je do 10 %), če sprememba velikosti ne prizadene varovanih elementov stavbe in s tem soglaša pristojna služba za varstvo kulturne dediščine,
2. gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave obstoječih objektov so na območjih varovanih po predpisih s področja varstva kulturne dediščine dopustne, ko ni mogoče zagotoviti primernejše lokacije ali v primeru dozidave in nadzidave objekta ali drugega dopustnega posega, ni mogoče najti druge rešitve; pri tem pa gradnja, dozidava in nadzidava ne sme spreminjati lastnosti, zaradi katerih je območje ali objekt pridobilo status varovanega območja ali objekta in je gradnja, dozidava ali nadzidava skladna z varstvenim režimom, ki velja za to območje ali objekt,
 3. odstranitev skupine objektov, posameznega objekta ali delov objekta, ki so kulturna dediščina ali razglašeni za kulturni spomenik, niso dopustne, razen pod pogoji, kot jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine (predhodno pridobljeno kulturovarstveno soglasje pristojnega organa v skladu z veljavnimi predpisi s področja varovanja kulturne dediščine, s katerim je dopustna odstranitev spomenika ali registrirane nepremične dediščine; odstranitev objekta je dopustna, če pristojna strokovna služba v predhodnem postopku ugotovi, da je objekt spomenika ali dediščine dotrajan ali poškodovan do takšne stopnje, da poškodbe ni mogoče odpraviti z običajnimi sredstvi, ali v primeru, ko spomenik ali dediščina ogrožata varnost ljudi ali premoženja,
 4. kulturnovarstveno soglasje za raziskavo stanja objekta in odstranitev izda minister, raziskavo in odstranitev pa nadzoruje pristojna strokovna organizacija. Novogradnja na mestu prej odstranjenega objekta ali dela objekta mora biti po legi, velikosti, višini, oblikovanju ter namembnosti objekta enaka odstranjenemu objektu. Dopustno je odstopanje novogradnje od navedenih pogojev, če to odstopanje potrdi pristojna strokovna javna služba s kulturnovarstvenim soglasjem,
 5. dopustno je vzdrževanje objektov,
 6. V EUP SMJ se zaradi vedutne izpostavljenosti in izpostavljenosti pogledov iz gradu kot posebna kvaliteta obravnava t.i. peta fasada mesta (strehe). Zaradi navedenega so dopustni vzdrževalni posegi, obnovitveni pa ob ohranjanju varovanih vrednot-material, konstrukcijska zasnova, historični načini polaganja strešnikov in oblikovnih detajlov skupaj z ohranitvijo kvalitetno oblikovanih originalnih dimnikov. Mansarde je potrebno vključevati v celovito in vsebinsko obnovo mestnega jedra.

SS: 3. odstavek 98. člena OPN (območja stanovanj SS - eno- ali dvostanovanjske stavbe)

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.

6.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen:

Namembnost in vrste objektov (44. člen)

(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) V EUP je na površinah posamezne namenske rabe prostora dopustna tudi gradnja objektov, ki so namenjeni:

1. izvajanju dopustnih dejavnosti, določenih podrobnejših PIP-ih za posamezno površino PNRP ali EUP,
2. izvajanju spremljajočih dejavnosti, ki izboljšujejo kakovost bivanja, boljšo dostopnost do zadovoljevanja potreb prebivalstva v vplivnem okolju dejavnosti in zagotavljajo boljši razvoj dopolnilnih dejavnosti.

(3) Dopustno je spreminjanje namembnosti objektov v delu objekta ali v celem objektu v vrste objektov, opredeljenih v določbah tega odloka in njihovih prilogah. Pri spremembah je zaradi ohranjanja pretežne rabe v posamezni EUP, potrebno upoštevati delež površin posameznih dejavnosti v EUP, če je ta predpisan.

SS: 3. odstavek 98. člena OPN (območja stanovanj SS - eno- ali dvostanovanjske stavbe)

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.

7. MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

Upoštevati je potrebno Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 – obvezna razlaga, 1/17, 2/17 – obvezna razlaga, 4/17 – obvezna razlaga, 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).

- tipologija zazidave:

SS (6. odstavek 98. člena): 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, 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 dopustnih gabaritov. Za potrebe dejavnosti je dopustna gradnja oziroma sprememba namembnosti enega objekta iste vrste.

Tipologija pogostih stanovanjskih stavb (49. člen)**(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 enostanovanjska oziroma dvostanovanjska stavba, stavba v okviru razvitega tlorisa ali nizu objektov.
Legra Legra objektov mora biti prilagojena značilnostim obstoječe grajene strukture. Dopustni so samostojni objekti ali objekti v nizu, ne stanovanjski del pa priključen stanovanjskemu na začetni fasadi.
Tlorisna in višinska zasnova - tlorisna zasnova: mora biti podolžna in pravokotna, z razmerjem stranic vsaj 1:1,5. Objekti so enotnega videza. Dopustno je dodajanje dozidav v okviru stanovanjskega objekta na osnovni podolgovat objekt (v L ali T obliki), po vzoru tradicionalnih objektov; dopolnitve je dopustno dodajati objektom za gradbeno linijo le-tega. Dodane dozidave ne smejo presegati višinskega gabarita osnovnega objekta, ki so mu dodane. Stolpiči in podobni arhitekturni elementi niso dopustni. - višinska zasnova: dopustna je višina objekta 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; dopustno odstopanje 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, dopustna je simetrična dvokapnica, z naklonom med 35° in 45°. Dopustni so čopi tradicionalne lokalne oblike in izvedbe. Polni čopi niso dopustni. Osvetlitev mansard je pri objektih dopustna z mansardnimi in strešnimi okni ter strešnimi izzidki, ki morajo biti na isti strehi enotno oblikovani. 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 napuščja. 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 celice za pridobivanje električne energije na strehi proti javnemu prostoru niso priporočljivi. Dopustna je kritina v naravni barvi, v odtenkih od opečne rdeče do rjave. Dopustne so travnate strehe (zelene, ozelenjene strehe), na objektih tradicionalne tipologije tudi slamnate strehe. Smer slemena stavb mora biti vzporedna s plastnicami nagnjenega terena, dopustno je odstopanje v primerih, ko prevladujoč vzorec smeri slemen odstopa od predpisane smeri (sleme prečno na plastnice).

Fasada

Pri oblikovanju fasad je potrebno upoštevati kakovostne oziroma prevladujoče okoliške objekte v EUP, enako 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 ne izhajajo iz tradicionalnih barv fasad (npr. citronsko rumena, živo rdeča, vijolična, živo oziroma travniško zelena, živo oziroma turkizno modra itd.), ni dopustna. Barva fasade mora biti skladna z barvo strehe in stavbnega pohištva. Dopustne so enotne, pokončne, pravokotne okenske odprtine. Dopustna je izvedba fasad v zaglajenem ometu v odtenkih svetlejših barv. Dopustni so leseni objekti in fasade ter fasade z leseno oblogo (ravno rezan les), brunarice pa le v primeru, ko je zemljišče, na katerem je načrtovan objekt, v neposredni bližini gozda (zemljišča s PNRP gozd ali zemljišča, ki je v naravi gozd). Dopustni so balkoni, vendar le v obliki tako imenovanih odprtih »svisli« po celi dolžini čelnih fasad ali v obliki »gankov« na čelnih ali bočnih fasadah.

Dodatna merila in pogoji

Izvedba plinskih, elektro in ostalih omaric, namestitev satelitskih anten in klimatskih naprav ter hišnih dvigal na obcestnih oziroma glavnih fasadah ni dopustna.

S2 – novejša podeželska stanovanjska stavba je prostostoječa enostanovanjska, dvostanovanjska ali tristanovanjska stavba, če to omogočata največja dopustna tlorisna in višinska zasnova.

Tlorisna in višinska zasnova

- tlorisni gabariti: razmerje stranic od 1:1 do 1:2. Dopustna je razvita tlorisna zasnova. Osnovnemu objektu je dopustno dozidati tudi dodatne dozidave, katerih skupna zazidana površina ne sme presegati površine polovice osnovnega objekta in sicer prednostno za gradbeno linijo osnovnega objekta. Dozidavo je dopustno dozidati tako, da skupaj z osnovnim objektom tvori enovit objekt. Dodane dozidave je dopustno oblikovati tudi kot terase (ravna streha). Osnovnemu objektu in dodanim dozidavam je dopustno dodati balkon.

- višinska zasnova: 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 je dopusten kolenčni zid višine do 1,0 m. Dozidava ne sme presegati višinske zasnove osnovnega objekta, kateremu je dodana.

Streha

Dopustna je simetrična ali asimetrična dvokapna streha, z naklonom med 30° in 45°, pri višjih objektih (K+P+1) pa je dopusten naklon strehe med 25° in 35°, da se ublaži višina objekta. Dopustno je osvetljevanje mansarde z mansardnimi okni, pri čemer so dopustne tudi oblike mansardnega okna s trikotno ali trapezno streho, ki nimajo zidcev ob straneh. Dopustna so strešna okna in postavitve sončnih zbiralnikov ter sončnih celic za pridobivanje električne energije, vendar praviloma ne na strešini proti javnemu prostoru. Streha pomožnih objektov in dozidav mora biti usklajena s streho osnovnega objekta. Na dodanih dozidavah je dopustna tudi ravna streha ali enokapnica, skrita za vencem in dvokapna streha kot podaljšanje obstoječe strehe (zložena streha). V primeru, ko je dodana dozidava nižja kot osnovni objekt, se streha ustrezno zamakne. V primeru postavitve dodanih dozidav na vzdolžno stran osnovnega objekta je poleg ravne in enokapne strehe dopustna tudi dvokapna simetrična streha s slemenom pravokotno na sleme osnovnega objekta, pri čemer višina slemena ne sme presegati obstoječega objekta. Na dodanih dozidavah, ki se oblikujejo kot terase, je dopustna prosojna streha ali nadstrešnica.

Fasada

Fasada objekta se mora prilagoditi tradicionalnim oziroma kakovostno nadgrajenim objektom in ureditvam v okolju prisotnih novejših podeželskih stanovanjskih stavb. Fasada dodane dozidave 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 dopustna. Ograje na balkonih morajo biti prosojne ali polprosojne (les, kovina ipd).

S3 - Sodobna stanovanjska stavba je prostostoječa enostanovanjska oziroma dvostanovanjska stavba.
Legra
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.
Tlorisna in višinska zasnova
- tlorisna zasnova: najmanj 1:1,25, pri nizkoenergetskih objektih tudi do 1:1; dopustna je razvita tlorisna zasnova. K osnovnemu objektu je dopustno dozidati pomožne objekte in dozidave, ki so manjših dimenzij in njihova skupna zazidana površina praviloma ne presega površine polovice osnovnega objekta, - višinska zasnova: od K+P+p do K+P+M, pri objektih z ravno streho ali blago enokapnico tudi K+P+1; dodane dozidave ne smejo presegati višinske zasnove osnovnega objekta, h kateremu so dodani. V primeru razgibanega terena so lahko dodane dozidave izvedene v terasasti obliki oziroma terase izvedene tudi kot izravnava terena, - kolenčni zid naj omogoča racionalno izrabo mansarde, vendar ne sme biti višji od 1,0 m.
Streha
Dopustna je simetrična dvokapna streha, z naklonom med 35° in 45° in ravna ali enokapna streha, če jo dopuščajo veljavni varstveni predpisi, ne izstopa iz višinskega gabarita naselja in od ostalih oblikovalskih pogojev v EUP, ulici ali nizu objektov, razen v izvedbi strehe. Dopustna je zložena streha enakega tipa pri tlorisno razviti zasnovi. Naklon enokapne strehe ne sme presegati 25°. Čopi niso dopustni. Mansardna okna so dopustna na dvokapni strehi in so lahko enokapna ali dvokapna, v kompoziciji fasade. Element za osvetljevanje mansarde se lahko oblikuje tudi kot strešni izzidek. Dopustna so strešna okna in postavitve sončnih zbiralnikov ter sončnih celic za pridobivanje električne energije, vendar praviloma ne na strešini proti javnemu prostoru. Dodane dozidave objektov s simetrično dvokapnico imajo lahko tudi dvokapno streho, vendar le v enakem naklonu kot osnovni objekt, pri čemer slemena na dozidavah ne smejo biti višje od slemena osnovnega objekta. V primeru, ko je dodana dozidava nižja kot osnovni objekt, je dopustno oblikovanje strehe na dozidavah kot ravne strehe ali blage enokapnice, skrite za vencem. V primeru postavitve dodane dozidave na vzdolžno stran osnovnega objekta se poleg oblik ravne in blage enokapne strehe, skrite za vencem, dopušča dvokapna simetrična streha s slemenom pravokotno na slemena osnovnega objekta, pri čemer višina slemena ne sme presegati slemena obstoječega objekta. Pri dodanih dozidavah, ki se oblikujejo kot terase, je dopustna izvedba prosojne strehe ali nadstreška.
Fasada
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 stekla, kovine in lesa. Dopustni so tudi lesene objekti oziroma fasade, pri čemer ni dopustna uporaba polkrožnih brun. Balkoni morajo biti sodobno oblikovani, dopustna je poravnava s fasadno linijo osnovnega objekta oziroma pomik navznoter v osnovni objekt. Ograje na balkonih morajo biti neprosojne (les, kovina ipd). Izvedba plinskih, elektro in ostalih omaric na obcestnih oziroma glavnih fasadah ni dopustna, prav tako ni dopustna izvedba satelitskih anten in klimatskih naprav na vidnih mestih glavne fasade. Če je glavnemu objektu dodana dozidava, mora biti ta oblikovana v slogu osnovnega objekta ali sodobno z uporabo stekla, kovine, lesa in kamna.
S4 - Nizke stavbe v nizu , ki se med seboj stikajo vsaj z eno stranico ali z njenim delom: vrstna hiša, atrijska hiša
Legra
Uporabijo se določila za tip S3 – sodobna stanovanjska stavba.
Tlorisna in višinska zasnova
- Obvezna je poenotenost osnovnih tlorisnih in višinskih zasnov, streh in fasad objektov v nizih in vrstah. - višinski gabarit: – atrijska hiša: P+po ali terasa (7,00 m) – vrstna hiša: P+1+po ali terasa (11,00 m)
Streha
Uporabijo se določila za tip S3 – sodobna stanovanjska stavba.
Fasada
Uporabijo se določila za tip S3 – sodobna stanovanjska stavba.
S8 - Poslovno stanovanjska stavba je delno stanovanjska delno nestanovanjska stavba, pri čemer je nestanovanjski del namenjen za gostinske, upravno pisarniške, trgovske in druge dopustne storitvene dejavnosti, v odvisnosti od pretežne rabe in drugih omejitev v EUP.

Zasnova
Za poslovno stanovanjsko stavbo veljajo za tloris, višino in pogoje oblikovanja enaka merila, kot za tip S3 – sodobna stanovanjska stavba, pri čemer je dodatno potrebno zagotoviti predpisana parkirna mesta in omejevati vplive na bivanjsko okolje v skladu s predpisi. Najvišja dopustna višina posamezne poslovne etaže je lahko 4,2 m. Dejavnost je praviloma umeščena v etažo, ki je neposredno dostopna z javnega prostora.
Fasada
Uporabijo se določila za tip S3 – sodobna stanovanjska stavba.

- **velikost in zmogljivost objekta: PIP o velikosti objektov (47. člen)**

(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 ali če gre za objekt splošnega družbenega pomena.

(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 odstranitve 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 pod pogojem, da so izpolnjeni ostali pogoji v skladu z določbami tega odloka (število parkirnih mest, delež zelenih površin, BTP in podobno). V primeru nadomestne gradnje je potrebno upoštevati faktor zazidanosti in izrabe parcele, kot je določen za posamezno EUP.

(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 1,40 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) najmanj 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 dopustna postavitve prednje stene kleti 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) ali na drug način omiliti pogled, po katerem bi klet na nižji točki terena izkazovala videz pritličja stavbe in navidezno poviševal etažnost stavbe; nezakrite 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.

- oblikovanje zunanje podobe objekta: PIP o oblikovanju objektov (48. člen)

(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 odklikov 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 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 namestitvev 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 dominantna (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) 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.

(12) 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.

- lega objekta na zemljišču: Lega objektov in odmiki (46. člen)

(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 pooblaščen 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 umestitev 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) Manjši odmiki od parcelne meje sosednjega zemljišča, ki morajo biti strokovno utemeljeni v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, so dopustni v primerih:

1. ki izhajajo iz prostorske zasnove z manjšimi odmiki kot je obcestno povezana ulična pozidava, postavitve 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 požarnovarnostnim 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 določeni manjši ali večji odmiki od odmkov, 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 vzpostavitve 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 višje 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 služočega in koristnikov služnostnega dostopa pri nekategoriziranih cestah.

(10) Na neravnem terenu je potrebno objekte umestiti 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 odmiki, odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov pa 5,00 m.

(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 občestno gradbeno linijo, ki sovпада z regulacijsko linijo, ga mora upoštevati tudi orientacija novogradenj 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 (stavbe in gradbenoinženirski objekti) od regulacijske linije mora znašati minimalno 1,25 m ali širino 1,25 m in dodatnih 5 m odmika 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.

- ureditev okolice objekta:

Urejanje okolice objektov v območju družinskih hiš in kmetij (52. člen)

(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 določeno z namenom stavbe ali drugega objekta, velikostjo parcele, pogojih lege stavbe, zahtevanih odmikov 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 poselitve) 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 povezava objektov z odprtim prostorom,
3. pri zasaditvi javnih odprtih površin in prostorov ob objektih z javno ali delno javno funkcijo je potrebno izdelati načrt zasaditve, ki ga izdelata pooblaščen 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 postavitve 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, razen v primeru drugačnega dogovora za lastnikom sosednjega zemljišča.

(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.

- **stopnja izkoriščenosti zemljišča:** 5. odstavek 98. člena OPN

Faktor zazidanosti parcele in faktor izrabe parcele pri stanovanjski gradnji v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena mora upoštevati naslednje pogoje:

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 odmikov, 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.

- **velikost in oblika gradbene parcele:**

PIP in merila za parcelacijo (parcelacija stavbnih zemljišč 60. člen)

(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, zmožljivost, 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, primerne za gradnjo, morata zagotoviti:

1. postavitve 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 zahtevana naslednja minimalna velikost parcel, primerna za gradnjo:

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 združitve parcel za oblikovanje novih gradbenih parcel je dopustna, ko se s parcelacijo oblikuje več gradbenih parcel, ki so primerne za gradnjo in imajo zagotovljen dovoz in dostop.

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

(8) Pri prepletanju 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 (tudi 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 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, FI, DZP, 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.

- druga merila in pogoji:

Pomožni objekti (58. člen OPN)

(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 s 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 je 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.

Nezahtevni in enostavni objekti (59. člen OPN)

(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 koridorji, 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 posamezno 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 tehnološkimi 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 razpršeni poselitvi,
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 jih je dopustno združevati 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 postavitve 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 odmkov 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. Dopustni so odmiki od tudi manjši od 0,5 m teh objektov, 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.

(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 ograd ni dopustna uporaba bodeče žice, oblikovno neustreznih betonskih elementov in odpadnih materialov,
6. medsosedske ograje morajo biti od meje sosednjega zemljišča oddaljene najmanj toliko, da je možno njihovo vzdrževanje iz lastnega zemljišča ob pisnem soglasju lastnikov sosednjega zemljišča je dopusten tudi manjši odmik ali sporazumna postavitve 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 postavitve 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 ograd v naseljih in na stavbnih zemljiščih razpršene poselitve je največ 1,5 m,
11. najvišja dopustna višina ograd 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. postavitve grajenih ograd v odprtem prostoru (kmetijska in gozdna zemljišča) je dopustna za zaščito trajnih nasadov, za pašo živine ter kot grajena obora,
14. kot ograja (ki ni NO ali EO) v razpršeni poselitvi, podeželskih naseljih in območju gradnje družinskih hiš je dopustna zasaditev žive meje iz avtohtonih grmovnic (prednostno) ali drugih primernih rastlin (ciprese izven parkovnih in pokopaliških ureditev niso dopustne), ki ji je dopustno 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.

7.2. Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture:

PIP za gradnjo in priključevanje na GJI (61. člen)

(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 je, v naseljih ter na območjih varstva kulturne dediščine, potrebno izvesti v vkopani izvedbi, razen na območjih arheoloških najdišč. Pogoj za podzemno izvedbo vodov GJI ne velja za prenosne vode električne energije.

(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 dojetanju 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 II. 4 (2), določitev enot urejanja prostora in opredelitev namenske rabe prostora je prikazana na Karti II.3 Prikaz območij enot urejanja prostora, gospodarske javne infrastrukture v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta.

(11) Na vseh obstoječih daljnovodih je možno izvajati vzdrževalna dela v javno korist.

Priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (62. člen)

(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.

- komunalna infrastruktura: /
- prometna infrastruktura: /
- energetska infrastruktura: /
- telekomunikacijska infrastruktura: /
- druga infrastruktura: /

7.3. Druga merila in pogoji:

- **merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin:**

Upoštevati je potrebno Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 – obvezna razlaga, 1/17, 2/17 – obvezna razlaga, 4/17 – obvezna razlaga, 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).

- **merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov:** Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 199/21-GZ1) (v nadaljevanju: GZ) v 4. členu določa pogoje za začetek izvajanja gradnje in uporabe objektov.

V prvem odstavku 4. člena navaja, da je za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti objekta treba imeti pravnomočno gradbeno dovoljenja.

Gradnja je izvedba gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo, ki obsega novogradnjo, rekonstrukcijo, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev in spremembo namembnosti (6. točka 3. člena GZ).

Rekonstrukcija je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta, pri čemer se delno ali v celoti spreminjajo njegovi konstrukcijski elementi, zmožljivost ali izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer se morajo ohraniti najmanj temelji ali kletni zidovi obstoječega objekta, in se gabariti objekta praviloma ne povečajo, lahko pa se zmanjšajo; povečanje gabaritov je v okviru rekonstrukcije mogoče le zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev (35. točka 3. člena GZ).

Odstranitev je izvedba del, s katerimi se odstranijo, porušijo ali razgradijo vsi nadzemni in podzemni deli objekta (28. točka 3. člena GZ).

- druga merila in pogoji: /

8. PROSTORSKI UKREPI

8.1. Vrste prostorskih ukrepov:

- **zakonita predkupna pravica občine:** Skladno z določili 1., 2. in 4. člena Odloka o predkupni pravici Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 5/03), se parcele nahajajo v območju predkupne pravice občine.
- začasni ukrepi za zavarovanje: /
- komasacija: /

8.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

- prepoved parcelacije zemljišč
- prepoved prometa z zemljišči
- prepoved urejanja trajnih nasadov
- prepoved spreminjanja prostorskih aktov
- prepoved izvajanja gradenj

9. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

9.1. Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

- **vrsta varovanega območja:** Vodovarstveno območje 3, zajetje Dravsko polje.
- **predpis oziroma akt o zavarovanju:** Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko – Ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13, 79/15).

9.2. Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče:

- **vrsta varovalnega pasu:** Varovalni pas gospodarske javne infrastrukture, in sicer varovalni pas prometne infrastrukture – javne poti.
- **širina varovalnega pasu:** 5 m

10. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE:

Lokacijska informacija velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

11. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- **program priprave prostorskega akta:** Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ptuj, četrte spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 5/18).
- **faza priprave/** predviden rok sprejema: Osnutek.
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov: /

12. OPOZORILO GLEDE GRADNJE ENOSTAVNIH OBJEKTOV

Kateri so tisti pogoji za gradnjo enostavnih objektov, ki morajo biti izpolnjeni, da za njihovo gradnjo ni potrebno gradbeno dovoljenje ter ugotavljanje njihovega izpolnjevanja določata Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18) ter Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 – obvezna razlaga, 1/17, 2/17 – obvezna razlaga, 4/17 – obvezna razlaga, 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).

13. PRIPOROČILO GLEDE HRAMBE LOKACIJSKE INFORMACIJE:

Če se na podlagi te lokacijske informacije zgradi objekt ali izvedejo druga dela po predpisih o graditvi objektov, naj investitor oziroma lastnik objekta in njegov vsakokratni pravni naslednik hrani lokacijsko informacijo, ki je bila izdana za ta namen, dokler objekt stoji.

14. PRILOGA LOKACIJSKE INFORMACIJE:

- **kopija grafike izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta:** Izsek iz grafike izvedbenega dela Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ptuj, list Ptuj – 20, v merilu 1:5000.

15. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Takse prosto na osnovi 23. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 - uradno prečiščeno besedilo (ZUT-UPB5), 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP – J, 32/16 – ZUT – I, 30/18 – ZKZaš, 189/20 - ZFRO).

Pripravila:
Barbara FRANGEŽ ŽINKO

Alenka KORPAR,
direktorica Skupne občinske uprave
občin v Spodnjem Podravju

Poslati:
- naslovu