

PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

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

1.1. 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.

CU: 4. odstavek 101. člena OPN (osrednja območja centralnih dejavnosti CU)

Dopustne dejavnosti v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena so (poleg bivanja): trgovina ter storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne, verske, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti ter druge dejavnosti. Sprememba obstoječe stanovanjske namembnosti več etažnih stavb je dopustna pod pogojem, da bo v stavbi ohranjeno vsaj eno stanovanje – praviloma v nadstropju ali v mansardi oziroma v duhu tradicionalne razporeditve funkcij prostorov in v skladu z dopustnimi dejavnostmi v okviru PNR. Sprememba namembnosti celotne stavbe je izjemoma dopustna le v primeru, ko je sprememba namenjena javni dejavnosti, ki povečuje prepoznavnost mestnega jedra in privablja obiskovalce mestotvornih dejavnosti, kot so: kulturne dejavnosti, gostinstvo in turizem, knjigarne, izobraževalne dejavnosti in podobno.

1.2. 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.

CU: 3. odstavek 101. člena OPN (osrednja območja centralnih dejavnosti CU)

V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi stanovanjske, nestanovanjske objekte in gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 1, ter nezahtevne in enostavne objekte za lastno rabo in ostale objekte določene v Prilogi 2.

1.3. 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.

CU: 3. odstavek 101. člena OPN (osrednja območja centralnih dejavnosti CU)

V EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je dopustno graditi stanovanjske, nestanovanjske objekte in gradbeno inženirske objekte, če so namenjeni dejavnostim v območju in opredeljeni v Prilogi 1, ter nezahtevne in enostavne objekte za lastno rabo in ostale objekte določene v Prilogi 2.

2. 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, 13/17 – obvezna razlaga, 14/17, 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 106), 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 107), 14/19 – lokacijska preveritev, 2/20 – lokacijska preveritev, 3/20 – lokacijska preveritev, 6/20 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 40), 6/20 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 41), 9/20 – lokacijska preveritev, 4/21 – lokacijska preveritev, 13/21, 14/21 – lokacijska preveritev, 8/22 – obvezna razlaga, 2/23 – lokacijska preveritev, 3/23 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 29), 3/23 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 30)).

2.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:**2.1 Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:**

- tipologija zazidave:

CU (6. odstavek 101. člena): Po tipologiji zazidave stavb so dopustne prostostoječe stavbe, razviti tlorisi, objekti v nizu (ulična poteza), po tipologiji namembnosti in oblikovanja pa objekti tipa S6, S8, N1, N2 ter spremljajoči objekti.

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 - Stavnbi blok
- S7 - Visoka prostostoječa stavba
- S8 - Poslovno stanovanjska stavba

(2) Tipologija stanovanjskih stavb:

S6 - Stavnbi blok je niz objektov v kareju z nepozidanim prostorom v sredini.
Legra
Objekti se ob upoštevanju geometrije naselja, predpisanih odmikov od vodotokov, cest, javnih poti in drugih objektov GJI ter od parcelnih mej, umeščajo v skladu s sodobnimi zahtevami o racionalni rabi prostora in rabi energije v objektih.
Tlorisna in višinska zasnova
- tlorisna zasnova: najmanj 1:1,5, pri nizkoenergetskih objektih dopustna tudi kvadratna zasnova, osnovnemu objektu je dopustno dozidati dodatne pomožne objekte, ki morajo biti manjših dimenzij in njihova skupna zazidana površina ne sme presega površine polovice osnovnega objekta, - višinska zasnova: P+2 ali največ P+4N+M - število nadstropij je odvisno od obstoječih objektov v soseščini in se mora nižati proti robu območja večstanovanjske pozidave, upoštevati stik z drugim tipom pozidave, zelenimi površinami ali odprtim prostorom, - kolenčni zid naj omogoča racionalno izrabo mansarde, vendar naj ne bo višji od 1,0 m, pri terasasti strehi pa nadzidava terase z varnostno ograjo terase.
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.

Tipologija pogostih nestanovanjskih stavb (50. člen)

(1) Nestanovanjske stavbe:

- N1 - Poslovna stavba
- N2 - Stavba družbene infrastrukture
- N3 - Gospodarska stavba
- N4 - Skladišče
- N5 - Objekt za obrt
- N6 - Servisni objekt
- N7 - Hlev
- N8 - Rastlinjak
- N9 - Vinska klet

(2) Tipologija nestanovanjskih stavb

N1 - Poslovna stavba je nestanovanjska stavba, namenjena za poslovno dejavnost (gostinska, upravno-pisarniška, trgovska in druge storitvene dejavnosti, nakupovalna središča, sejmišča in zabaviščni parki (dvorane, hale), stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij).
Legra

- poslovne stavbe se postavlja na prometno dobro dostopne lokacije. Postavitev mora upoštevati geometrijo okoliškega prostora in sodobne zahteve o racionalni rabi prostora in rabi energije v objektih,

- v primeru, da bo stavba umeščena ob vstopu v naselje, jo je potrebno načrtovati kot poudarek v prostoru. Če je načrtovana ob križišču prometnic ali javnem prostoru, mora estetsko in funkcionalno zaključevati javni prostor in poudarjati estetske vrednote okolja. Parkirne prostore se praviloma načrtuje v globini parcele, ne pred poslovno stavbo, prav tako servisne prostore in pomožne objekte. Če je stavba umeščena na rob naselja, ki se nadaljuje v odprto krajino, naj upošteva vizure v širšem prostoru in naj stavba ne presega merila v njem. Dopustno je oblikovanje stavbe kot horizontalnega ali vertikalnega naselbinskega poudarka. Priporočljiva je izbira rešitev s pomočjo javnega ali vabljenega natečaja).

Tlorisna in višinska zasnova

tlorisna in višinska zasnova poslovne stavbe mora biti usklajena s PIP predpisanimi za EUP. Bruto višina posamezne etaže je odvisna od namena stavbe, enako velja za kolenčni zid. Dopustna je tlorisna razvita zasnova, ki omogoča gradnjo stavbe iz več med seboj povezanih delov, glede na potrebe dejavnosti, vendar morajo biti zasnovani v enakih razmerjih, praviloma v razmerju najmanj 1:1,5.

Streha

Streha se mora tako z naklonom, barvo kot tudi z materialom kritine prilagoditi streham v neposredni okolici. Dopustna je simetrična dvokapnica z naklonom med 25° in 35°. Na slemenih in nagnjenih terenih je dopustna tudi streha z naklonom med 35° in 45°. Dopustna je ravna streha oziroma blaga enokapnica, skrita za vencem. Kombinacija različnih streh je dopustna, če jo opravičujejo funkcije različnih delov stavbe. Mansardna okna so lahko enokapna ali dvokapna, v kompoziciji fasade. Dopustna so strešna okna in strešni izzidki. Dopustna je postavitev sončnih zbiralnikov ter sončnih celic za pridobivanje električne energije, vendar ne na strešini proti javnemu prostoru.

Fasada

Fasado je potrebno oblikovati v skladu s potrebami dejavnosti. V urbanem naselju mora biti oblikovanje sodobno, v podeželskem naselju mora izhajati tradicionalnih fasad na objektih iste vrste. Če gre za lokacijo v bližini kulturnega spomenika oziroma na območju, kjer ima obstoječa zazidava pretežno historični izvor, mora biti oblikovanje nevpadljivo, razsežnosti stavbe morajo biti prilagojene obstoječim objektom v okolici in jih ne presegati. Okolico poslovnega objekta je potrebno urediti v skladu z njegovo funkcijo. Če gre za javni prostor naselja, naj ureditev obsega tudi elemente urbane opreme.

N2 - Stavba družbene infrastrukture je nestanovanjska stavba, namenjena javni upravi, kulturi, vzgoji, šolstvu, zdravstvu, športu, verskim dejavnostim oziroma drugim javnim funkcijam (upravne in pisarniške stavbe, stavbe splošnega družbenega pomena) ter stavba za verske obrede in pokopališke dejavnosti.

Lega

Stavbe družbene infrastrukture se postavljajo za potrebe načrtovanih dejavnosti, ob upoštevanju tehničnih zahtev za posamezno dejavnost. Postavitev mora upoštevati geometrijo okoliškega prostora in obstoječih stavb, sodobne zahteve o racionalni rabi prostora in gradnji nizko energetskih objektov. Dopustno je oblikovanje stavbe kot horizontalnega ali vertikalnega naselbinskega poudarka. Priporočljiva je izbira rešitev s pomočjo javnega ali vabljenega natečaja.

Tlorisna in višinska zasnova

Tlorisna zasnova mora izhajati iz tradicionalnih objektov podobnega tipa, razen v primerih, ko sodobne tehnične zahteve gradnje objektov za posamezne dejavnosti zahtevajo spremembo ali nadgradnjo tradicionalnega tipa gradnje. Dopustna je tlorisno razvita zasnova stavbe. V skladu s potrebami so dopustne kasnejše dozidave (rastoči stavbni kompleks).

Višina stavbe mora biti usklajena z višinami stavb v neposredni okolici, vendar ne sme presegati višine K+P+2+M v mestu Ptuj in ne višine K+P+M v ostalih naseljih. Hkrati mora upoštevati priporočljivo etažnost za posamezno vrsto načrtovane dejavnosti. Kolenčni zid je lahko višine največ 1 m.

Streha

Streha se mora prilagoditi streham v neposredni okolici, v območjih CU in CD (izven območja varstva kulturne dediščine), je dopustna ravna ali enokapna streha, v območjih ostale rabe simetrična dvokapnica z naklonom med 25-35°. Na slemenih in nagnjenih terenih je dopustna tudi streha z naklonom med 35-45°. Kombinacija različnih streh na objektih ni priporočljiva. Mansardna okna so lahko enokapna ali dvokapna, v kompoziciji fasade. Dopustno je oblikovanje strešnih izzidkov. Dopustna je postavitev strešnih oken in sončnih zbiralnikov ter sončnih celic za pridobivanje električne energije.

Fasada

Fasada mora biti načrtovana v skladu s potrebami dejavnosti, oblikovati jo je mogoče kot estetski in simbolni poudarek mestotvorne razpoznavnosti območja. Če gre za lokacijo v bližini kulturnega spomenika oziroma na območju, kjer ima obstoječa zazidava pretežno historični izvor, mora biti oblikovanje usklajeno s pogoji varovanja kulturne dediščine, zasnova pa prilagojena obstoječim stavbam v okolici (ne sme izstopati).

- 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 odmikov objektov, strukturiranje javnega prostora, način ureditve okolice objektov in zunanjega, predvsem javnega prostora, urbano opremo in druge kakovostne oblikovne značilnosti prostora, vključno z objekti modernejšega oblikovanja v EUP, kjer so ti dopustni.

(2) Vsi objekti na posamezni gradbeni parceli morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni z osnovnim objektom po naklonu in teksturi streh ter uporabi materialov, oblikovanju in barvi fasad in praviloma nižji oziroma enaki osnovnemu objektu. Izjeme so objekti za dopolnilne dejavnosti na kmetijah (nastanitvene zmogljivosti ali drugi objekti na usmerjenih kmetijah, pokončni silosi in podobno), samostojne dejavnosti ob stanovanjskih hišah in objekti v tipologiji iztegnjenega doma (enaka višina vseh objektov v nizu) ter objekti spremljajočih dejavnosti, pri katerih so dopustni višinski poudarki (cerkev, gasilski dom, razgledni stolp in drugi turistični objekti, objekti ostalih družbenih dejavnosti s povečano višino ali višinskim poudarkom in podobno).

(3) Tlorisna razmerja morajo ohranjati razmerja, značilna za arhitekturno krajino, od 1:1 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 energetske varčnosti 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 namestitve dvigala na fasado objekta.

(10) Odstopanja od splošnih PIP o velikosti in oblikovanju objektov so dopustna:

1. pri kompleksnih prostorskih ureditvah, katerih oblikovanje bo določeno z OPPN,
2. pri obstoječih grajenih dominantah v prostoru (cerkve, kapelice, spominska obeležja in podobno), pri objektih javnega pomena in drugih pomembnejših nestanovanjskih objektih,
3. ko se z načrtovanim objektom vzpostavlja nova prostorska dominanta (nova cerkev, razgledni stolp ali drug turistični objekt, stolp gasilskega doma, povišani dimniki pri javnih objektih, silosi v tehnoloških procesih in podobno),
4. pri objektih, ki so kot izjeme določene v PIP za posamezne EUP.

(11) 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 ekonomska 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 odmkov in je zagotovitev požarne varnosti objektov zagotovljena z drugimi ukrepi, kar mora biti določeno v projektni dokumentaciji za pridobitev dovoljenja za poseg v prostor, vendar ne manj od 2,0 m. Izjemoma, ko to pogojuje oblika terena, je dopustno podzemne dele vinskih kleti postaviti do meje sosednjega zemljišča

ob overjenem pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča, vendar ne do meje prometnih površin (kategoriziranih in nekategoriziranih cest), od katerih mora biti odmaknjena najmanj 1,0 m, za kar je potrebno pridobiti predhodno pisno soglasje upravljavca javne ceste ali lastnikov služečega in koristnikov služnostnega dostopa pri nekategoriziranih cestah.

(10) Na neravnem terenu je potrebno objekte 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 obcestno gradbeno linijo, ki sovpada z regulacijsko linijo, ga mora upoštevati tudi orientacija novogradnje v EUP.

(15) Stavbe na stavbnih in ostalih zemljiščih v območju gozda ali ob meji gozdnega prostora morajo biti odmaknjene vsaj 25 m od gozdnega roba, vsi ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda vsaj 1 m. Če ureditve na kmetijskih zemljiščih ob robu gozda zahtevajo objekte, morajo biti le-ti odmaknjeni najmanj 4 m od gozdnega roba. V projektni dokumentaciji je dopustno opredeliti tudi manjši odmik od gozdnega roba, če je v projektnih pogojih ali predhodnem soglasju k posegu, ki ga je izdal pristojni strokovni organ za upravljanje z gozdovi, ugotovljeno, da manjši odmik ne bo povzročil negativnega vpliva na gozdni rob oziroma na funkcije gozdov in gozdnega prostora.

(16) Odmik novogradenj (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 odmikih ter mora upoštevati naslednje določbe:

1. ureditev okolice objektov mora biti usklajena z obstoječim vzorcem urejanja okolice objektov v posamezni EUP in z naravnimi danostmi terena,
2. pri urejanju okolice objektov ob robu pozidave mora biti vzpostavljen kakovosten naselbinski rob (tudi pri gradnji objektov v odprtem prostoru-razpršena 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:**

CU: 5. odstavek 101. člena OPN

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

1. dopusten faktor zazidanosti je do vrednosti 0,5, dopustno pa je povečanje te vrednosti, če so zagotovljeni pogoji o odmikih, legi, varnosti dostopa in drugi pogoji, ki vplivajo na kakovost bivanja in zdravje ljudi ali je takšno povečanje posledica obstoječe pozidave ali zasnove pozidave, ki nadaljuje tradicionalni tip strnjene poselitve,
2. dopusten faktor izrabe parcele, namenjene gradnji, je do vrednosti 2,0 z možnostjo povečanja, ko je to povečanje posledica povečanja faktorja zazidanosti ali obstoječega stanja,
3. pri dopustnih spremljajočih dejavnostih je dopustno odstopanje od teh v skladu s tehničnimi zahtevami posameznih dejavnosti.

- **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, zmogljivost, tlorisno zasnovo objektov in namen načrtovanih objektov,
3. krajevno značilen vzorec parcelacije, izhajajoč iz zasnove naselja, če je to osnova za kakovostno oblikovanje naselja ali njegovega dela,
4. naravne razmere in značilnosti grajene strukture,
5. omejitve uporabe zemljišča,
6. možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave,

7. možnost zagotavljanja dostopa do parcele,
8. možnost izvedbe načrtovane rabe sosednjih zemljišč.

(2) Velikost in oblika parcele, 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 združitev 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:

(7. odstavek 101. člena) V vseh EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, pri katerih so v preglednici EUP navedene omejitve, je potrebno pri posegih v prostor upoštevati prostorske izvedbene pogoje za poseganje v posamezne varstvene režime, zavarovana območja, območja ogroženosti in ostale omejitve, ki so določene v predhodnih odstavkih tega odloka ali v višjih veljavnih predpisih.

(8. odstavek 101. člena) Pri poseganju v prostor v EUP navedenih v prvem odstavku tega člena je potrebno upoštevati naslednje dodatne pogoje in merila za velikost in oblikovanje objektov:

1. velikost objektov:
 - a. posegi v prostor, ki bi bili višji od obstoječih objektov ali večji od tlorisov objektov niso dopustni, razen v primeru, ko takšno povečanje izhaja iz tehničnih zahtev za načrtovano dejavnost, odstopanje pa je usklajeno s pogoji varstva kulturne dediščine,
 - b. nove grajene prostorske dominante niso dopustne razen v primeru, ko so usklajene s pogoji varstva kulturne dediščine,
2. strehe:
 - a. pri objektih, ki so varovani kot kulturna dediščina, mora biti streha v naklonu 38–49 stopinj, kritina opečni zareznik ali bobrovec; izjemoma so dopustna odstopanja – odvisno od statusa in lastnosti objekta, kar se za območje ali objekte določi s kulturnovarstvenimi pogoji,
 - b. dopustni so linijski snegolovi,
 - c. dopustna je bakrena ali druga ustrezna barvna pločevina za prekrivanje nizkih naklonov, nastrešnic ipd.,
 - d. pri določanju tipa, naklona in smeri slemena oziroma strehe in barve ter strukture kritine pri ostalih objektih je potrebno upoštevati obstoječe objekte v soseščini,
 - e. na posamičnih dominantnih objektih ali zaključenih celotah objektov (npr. cerkev, samostan, proštija, sodišče) je dopusten drugačen naklon strehe in kritina z bakreno ali drugo pločevino ustrezne barve,
3. fasade:
 - a. pri obdelavi fasad historičnih objektov je dopustna uporaba izvornih materialov iz okolice, pri novih fasadah pa materiali, ki so skladni z okolico (lokalni kamen - peščenjak, ometi), ohranjati je potrebno obstoječe dekorativne elemente; fasade brez takšnih elementov je dopustno oblikovati v skladu z objekti znotraj posamezne EUP; novi materiali (les, jeklo, steklo in umetni kamen) ne smejo predstavljati prevladujočega elementa na fasadi, razen v primerih, ko je to usklajeno s pogoji varstva kulturne dediščine,
 - b. fasade historičnih objektov je dopustno prenoviti v skladu s smernicami službe za varstvo kulturne dediščine tako, da se ohranja fasadna členitev, razmestitev in velikost odprtin ter barve in materiali; stavbno pohištvo na objektih, ki pomembno soustvarjajo zgodovinsko strukturo jedra, mora biti izvedeno v originalnih oblikah, dimenzijah, materialih in barvah.

(9. odstavek 101. člena) Pri poseganju v prostor v EUP, navedenih v prvem odstavku tega člena, je potrebno upoštevati tudi naslednja merila in pogoje:

1. za območja naselbinske dediščine je potrebno pripraviti načrt prenove; območje ali del območja je dopustno urejati tudi z OPPN,
2. za vse večje posege v območju jedra je potrebno rešitve pridobiti z variantnimi strokovnimi prostorskimi preveritvami oziroma z javnimi natečaji ali strokovnimi delavnicami, v skladu s smernicami za posamezno EUP.

(10. odstavek 101. člena) Posebnosti in dodatni pogoji:

1. oprema avtobusnih postajališč in ulična oprema (tlaki, konfini, klopi, korita za cvetje in zelenje) so predmet posebnega izbora, njihova postavitve in oblikovanje morata upoštevati urbanistično-arhitektonske in krajinske značilnosti prostora,
2. namestitve zabojnikov za odpadke na izbrana mesta ne sme razvrednotiti spomeniško-varstvenih in drugih kakovosti prostora,
3. dopustni so reklamni izveski in zložljivi senčniki, oblikovani skladno s stavbo, na katero so nameščeni, najnižja dopustna višina do izveskov oziroma senčnikov, ki segajo v ulični prostor

- nad pločniki ali ostalimi javnimi površinami, je 2,50 m, širina pa ne sme presegati polovice širine pločnika, razen v conah za pešce, kjer večjo širino dopusti pristojni organ občine,
4. plakatiranje je dopustno na posebnih, za ta namen oblikovanih stebrih in panojih ter na posebej rezerviranih mestih,
 5. umeščanje naprav in objektov ter elementov, kot so satelitske in druge antene, pokrovi revizijskih jaškov, nadstreški, kioski, stojnice, lokacije in oblika posod za odpadke, gostinski vrtovi, druga urbana oprema, omarice za plin, zunanji deli klimatskih naprav, oglasne in informacijske table, zračni vodi elektrike in ostale inštalacije, mora biti podrejeno zahtevam za ohranjanje arhitekturnih in urbanističnih ter dediščinskih kakovosti mestnega jedra mesta Ptuja; v ta namen se za umeščanje teh objektov, elementov in naprav določijo lokacije, ki niso vidno izpostavljene in ne bodo moteče v značilnih vedutah na mestno jedro in znotraj njega; dimenzije, oblike, materiali in barve teh elementov naprav in objektov morajo upoštevati obstoječe kvalitete v mestnem jedru, ki jih je potrebno ohranjati in nadgrajevati; za oblikovanje in umeščanje urbane opreme je potrebno pripraviti oblikovalske elemente urbane opreme.

(11. odstavek 101. člena) Pri ostalih prostorskih izvedbenih pogojih je potrebno upoštevati skupne prostorske izvedbene pogoje.

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 (slеме), morajo biti od parcelne meje sosednjega zemljišča v drugem lastništvu odmaknjeni najmanj 1,5 m. NO in EO, ki so večji od navedenih velikosti, morajo biti od parcelne meje sosednjega zemljišča v drugem lastništvu, odmaknjeni enako kot zahtevni in manj zahtevni objekti (4 m do višine 14 m). Manjši odmiki NO in EO od navedenih odmikov so dopustni s soglasjem lastnikov zemljišča v drugem lastništvu (overjena pisna izjava).

(10) NO in EO kot pomožni objekti GJI, morajo biti od meje sosednjega zemljišča v drugem lastništvu odmaknjeni 0,5 m. 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 pokopališčnih 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.

Splošni pogoji za pripravo OPPN (123. člen)

(1) Za območje, ki se ureja z OPPN, se pripravi po en OPPN ali tudi več OPPN, pri čemer se zagotovi, da posamezen OPPN vključuje prostorsko in funkcionalno smiselno zaključeno enoto, vključno s predvidenimi zelenimi površinami in GJI ter da dinamika priprave posameznih OPPN zagotavlja smiselno etapnost prostorskih ureditev.

(2) Če se izdelava OPPN samo za del območja, za katerega je predvidena izdelava OPPN, se pripravijo strokovne podlage za celotno območje OPPN, s katerimi se predvidijo celovite rešitve GJI za celotno območje.

(3) PNRP in poteki GJI na območju OPPN, ki so prikazani v grafičnih prikazih tega OPN, je v fazi priprave OPPN dopustno prilagoditi podrobnim programskim zahtevam in razmeram na terenu, optimizaciji rešitev ter ureditvam dostopov in infrastrukture. Meje OPPN je dopustno spremeniti, če se v strokovnih podlagah ugotovi utemeljena potreba po spremembi meje OPPN. Z vsakim novim OPPN je dopustno prekri in razveljaviti veljavni OPPN ali njegov del, ki ureja območje.

(4) Na območju OPPN za stanovanjsko gradnjo je potrebno zagotoviti ureditev javnih in poljavnih površin za zelenice, parke, igrišča, otroška igrišča in podobno v obsegu najmanj 15 % celotne površine OPPN.

(5) Na območju OPPN za stanovanjsko gradnjo je v fazi priprave dopustno določiti, da je del ali celotno območje urejanja čisto stanovanjsko območje v skladu s predpisi o varstvu pred hrupom, če so pri načrtovanju upoštevani urbanistični, arhitekturni in tehnični ukrepi varstva pred hrupom.

(6) FI, FZ, DZP se v OPPN računajo na območja posameznih EUP, ali na območje OPPN, če je to manjše od EUP. V izračunu se ne upoštevajo državne ceste in občinske ceste tipov LC, LG, LZ in LK.

(7) Nezazidana stavbna zemljišča na območju predvidenega OPPN morajo lastniki parcel do pričetka izvajanja OPPN vzdrževati v urejenem stanju. Do pričetka izvajanja OPPN je dopustna začasna sprememba dejanske rabe, ki ne sme biti funkcionalno ali vizualno moteča za celotno območje.

(8) Na območjih, na katerih je skladno s tem odlokom predvidena izdelava OPPN, se izdelajo strokovne podlage in predvidijo prostorske rešitve na način, da prispevajo k izboljšanju življenjskih pogojev, cestnega in drugega infrastrukturnega omrežja ter opremljenosti prostora z družbeno infrastrukturo in javnim prostorom v obstoječih naseljih, v katerih se načrtujejo.

(9) Določila tega člena odloka veljajo tudi za spremembe in dopolnitve veljavnih OPPN.

(10) Na območjih veljavnih OPPN so v grafičnih prikazih tega OPN okvirno (informativno) prikazane prevladujoče PNRP. Za dovoljevanje posegov v prostor se uporabljajo določila veljavnega OPPN.

(11) Kriteriji za določanje prostorskih ureditev, za katere bo občina začela postopek priprave in sprejema OPPN, kljub temu, da območje ni posebej navedeno v 41. členu tega odloka, so določeni v nadaljevanju odloka.

(12) Enako so v nadaljevanju odloka določeni kriteriji za območja, za katere občina mora pričeti postopek priprave in sprejema OPPN, kljub temu, da toobmočje ni posebej navedeno v 41. členu tega odloka.

(13) V postopku priprave in sprejemanja OPPN mora načrtovalec pridobiti natančne podatke o poteku tras obstoječih vodov gospodarske javne infrastrukture ter jih upoštevati pri pripravi OPPN.

Strokovne rešitve prostorskih ureditev in urbanistični, arhitekturni ali krajinski natečaj (124. člen)

(1) Idejne urbanistične, arhitektonske in krajinske rešitve pomembnejših prostorskih ureditev z javno funkcijo, za kompleksne prostorske ureditve, za prostorske ureditve v vplivnem območju prostorskih dominant ali za prostorske ureditve, ki so nove prostorske dominante za območje predvidenih OPPN, je potrebno pridobiti z javnim natečajem ali vabljenim natečajem, po postopku, ki je predpisan za izvedbo javnega ali vabljenega natečaja.

(2) Občina pripravi gradivo in vodi postopek za izvedbo javnega ali vabljenega natečaja za objekte in rešitve z javno funkcijo ter vodi postopek za izvedbo javnega ali vabljenega natečaja za objekte zasebnih investitorjev.

Dodatni pogoji in merila za poseganje v prostor in merila za pripravo OPPN (125. člen)

(1) Dodatni pogoji in merila za poseganje v prostor oziroma pripravo OPPN po EUP določajo izhodišča, ki jih morata pripravljavec in investitor upoštevati v postopku priprave in sprejemanja OPPN, navedena pa so v nadaljevanju tega odloka.

Dopustni posegi pred izdelavo OPPN (126. člen)

(1) Na območjih, ki se urejajo z veljavnim OPPN, so dopustni postopki spreminjanja in urejanja mej zemljiških parcel, ki so skladni z določili veljavnega OPPN.

(2) Na območjih, ki se urejajo s predvidenim OPPN, so do uveljavitve dopustne nove izmere, obodne parcelacije in geodetski postopki za urejanje obstoječih in načrtovanih objektov in naprav GJI.

(3) Na območjih, za katera ta odlok do uveljavitve predvidenega OPPN dopušča gradnje objektov, so dopustni geodetski postopki zaradi določanja gradbene parcele in pridobitve uporabnega dovoljenja. Dopustne so tudi obodne parcelacije po meji EUP, v kateri so dopustne gradnje do uveljavitve OPPN, določene s tem odlokom.

(4) Na območjih, na katerih je skladno s tem odlokom predvidena izdelava OPPN, je pred njegovo uveljavitvijo na obstoječih parcelah dopustno:

1. redna in investicijska vzdrževalna dela na obstoječih objektih,
2. rekonstrukcije, dozidave obstoječih objektov, razen stavb, ki so na območjih namenske rabe PC,
3. gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov za lastne potrebe na obstoječih gradbenih parcelah, v skladu z namensko rabo obstoječih objektov, postavitve začasnih objektov in ograj,
4. odstranitve obstoječih objektov (če so to objekti, ki so varovani s predpisi s področja kulturne dediščine, je treba pridobiti soglasje organov, pristojnih za varstvo kulturne dediščine),
5. gradnje, rekonstrukcije, vzdrževanje in odstranitve GJI ter drugih omrežij in objektov v javni rabi, ki niso v nasprotju z načrtovanimi gradnjami v OPPN,
6. gradnja objektov in naprav za potrebe obrambe in zaščite ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
7. gradnja avtobusnega postajališča s potrebnimi ureditvami,
8. ureditev parkirnih površin (začasna ureditev do sprejetja OPPN),
9. ureditev pločnika, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov,
10. ureditev dostopov za funkcionalno ovirane osebe (tudi gradnja zunanjih dvigal ob ali na obstoječih objektih),
11. urejanje parkovnih in odprtih bivalnih površin, drevoredi, površine za pešce, otroška igrišča ipd.,
12. vodnogospodarske ureditve,
13. postavitve naprav za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov),
14. Izvedba tematskih raziskav za namen določitve varstvenih režimov in evidentiranja stanja,
15. v območjih naselbinske kulturne dediščine SMJ je poseganje v posamezen objekt kulturne dediščine in v objekte, ki niso zavarovani kot objekti kulturne dediščine, dopustno pod pogoji in smernicami pristojnega organa za varovanje kulturne dediščine, če ti posegi niso v nasprotju s celostno ureditvijo posamezne EUP starega mestnega jedra, kar ugotovijo soglasodajalci ob izdaji pogojev in smernic.

Območja, za katera je obvezna priprava OPPN (128. člen)

(1) Kriteriji za določanje prostorskih ureditev, za katere lahko občina zahteva postopek priprave in sprejema OPPN, kljub temu, da območje ni posebej navedeno za pripravo OPPN v 41. členu tega odloka:

1. gradnja stavb z enim ali dvema stanovanjema v območju individualnih družinskih hiš, kadar gre za več kot osem stavb na sklenjenem (povezanem) območju ali sklenjeno nepozidano območje stavbnih zemljišč presega 0,8 ha površine ali kadar sklenjeno območje nepozidanih in pozidanih stavbnih zemljišč, ki se bo na novo pozidalo po predhodni odstranitvi obstoječih objektov, presega 0,8 ha površine,
2. gradnja objektov z več stanovanji in objektov za posebne oblike bivanja, kadar je zmogljivost objekta več kot 50 stanovanj oziroma 100 postelj,
3. kamp nad površino 0,5 ha,
4. površine, kjer je zaradi obstoječe stihijske pozidave potrebno zagotoviti javno cestno omrežje in urediti dostop do objektov in parcel neposredno z javnega cestnega omrežja, je potrebno urediti z novo parcelacijo za gradnjo objektov in za zagotovitev prometnih površin (novo parcelacijo je dopustno izvesti s komasacijo stavbnih zemljišč),
5. območja proizvodnih dejavnosti velikosti več kot 0,5 ha, kadar gre za novogradnje, kompleksne preureditve, nadomestne gradnje, sanacijo ali prestrukturiranje proizvodnje s spremembo tehnoloških procesov,
6. gradnja gospodarske javne infrastrukture za omrežja, daljša od 1000 m, s pripadajočimi infrastrukturnimi objekti,
7. objekti gospodarske javne infrastrukture, ki obsegajo več kot 0,5 ha ureditev,
8. prenova ali delna prenova naselja, predvsem na območjih naselji s tradicionalno tipologijo objektov in številnimi enotami zavarovane kulturne dediščine,
9. sanacije naselij,
10. izkoriščanje mineralnih surovin,
11. sanacije posledic naravnih nesreč večjega obsega, pri katerih so potrebni zahtevnejši tehnični posegi.

(2) Za območja, navedena v prejšnjem odstavku tega člena odloka, bo občina zahtevala pripravo in sprejem OPPN za prostorske ureditve v primeru, da so za te ureditve znani

investitorji, ali se z njimi načrtuje ali rekonstruira gospodarska javna infrastruktura, zagotavlja delovanja obveznih lokalnih javnih gospodarskih služb, ureja površine, namenjene javnemu dobru, ki je v javnem interesu lokalnega ali državnega pomena. Za graditev objektov, katerih dimenzije in oblikovanje ter namen bi zaradi prilagajanja posebnim zahtevam za energetsko varčno gradnjo, rabo alternativnih virov energije, izvajanje in prezentacijo posebnih dejavnosti in podobno, bistveno odstopale od PIP, določenih s tem odlokom, je priporočljiva predhodna pridobitev prostorskih rešitev s pomočjo javnega ali vabljenega natečaja.

Dodatna merila in pogoji za pripravo OPPN po EUP (4. odstavek 129. člena)

V EUP BT16 Ptuj – med cestnim mostom in železniško progo je poleg splošnih pogojev za gradnjo in ureditev na namenski rabi BD in PC potrebno upoštevati:

1. izhodiščno pretežno namensko rabo BD, določeno v območju, ki jo je dopustno v meji in podrobnejši namenski rabi površin, uskladiti s potrebami, opredeljenimi v idejni zasnovi,
2. idejna zasnova umestitve posebnih dejavnosti v EUP mora izhajati iz dopustnih dejavnosti, ki so namenjene:
 - a. ureditvi površin za izvedbo sejmišč na prostem,
 - b. ureditvi površin za občasne zabaviščne dejavnosti (cirkus, ledni stadion, zabaviščni park itd.),
 - c. prireditvam na prostem ali v začasnih pokritih prostorih (šotorih in drugih montažnih začasnih objektih),
 - d. drugim podobnim in spremljajočim dejavnostim,
 - e. preureditvi navezave prometnega omrežja desnega brega na Mariborsko cesto,
 - f. ureditvi površin za mirujoči promet ob vstopu v staro mestno jedro čez stari cestni most in most za pešce,
 - g. ureditvi povezovalnih zelenih površin na desnem bregu Drave,
3. arhitektonsko in urbanistično oblikovanje mora:
 - a. dopolnjevati obstoječe ureditve ali jih oblikovalsko in funkcionalno nadgrajevati tako, da z nadgradnjo vidno poudarja dopolnilno funkcijo obstoječih objektov in ureditev v sosednjih EUP,
 - b. ohranjati značilno veduto naselja s pogledi na značilno mestno veduto z gradom (višina objektov je podrejena varovanju pogleda na staro mestno jedro in grad),
 - c. tipologijo namena, višine in oblikovanja objektov in gradiv, ki izhaja iz obstoječih objektov,
 - d. oblikovanje zelenih površin in ostalih prireditvenih površin mora izhajati iz težnje po stiku z vodnimi površinami in iz funkcije povezave zelenih površin na desnem bregu Drave (načrt ureditve zelenih površin mora izdelati pooblaščen strokovna organizacija ali posameznik s področja načrtovanja zelenih površin),
 - e. višina rasti enako kot objekti ne sme zastirati značilnih pogledov na staro mesto,
4. funkcionalno povezanost posebnih dejavnosti z mestom in primestnimi naselji,
5. izboljšanje navezave na obstoječo GJl zlasti na prometno infrastrukturo (preureditev povezave z mostom, možnost izvedbe tunelskih prehodov skozi nasip ceste),
6. tehnične predpise za gradnjo in dimenzioniranje predvidenih objektov in ureditev, ki urejajo gradnjo objektov za posebne dejavnosti, ureditev prometnih površin z možnostjo parkiranja izven območja prireditvev, ureditev zelenih površin in stika z vodo in podobno,
7. povečani vplivi načrtovanih dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
8. varovalne in varstvene režime iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja kulturne dediščine, voda in varovalnih pasov GJl.

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

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: /

2.3. Druga merila in pogoji:

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

Upoštevati je potrebno določila 75. – 80. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 – obvezna razlaga, 1/17, 2/17 – obvezna razlaga, 4/17 – obvezna razlaga, 13/17 – obvezna razlaga, 14/17, 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 106), 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 107), 14/19 – lokacijska preveritev, 2/20 – lokacijska preveritev, 3/20 – lokacijska preveritev, 6/20 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 40), 6/20 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 41), 9/20 – lokacijska preveritev, 4/21 – lokacijska preveritev, 13/21, 14/21 – lokacijska preveritev, 8/22 – obvezna razlaga, 2/23 – lokacijska preveritev, 3/23 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 29), 3/23 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 30)).

- **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–GZ-1) (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 dovoljenje.

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).