

Številka: 3513-1378/2024 - 2 (5009)

Datum: 21. 5. 2024

Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju, Mestni trg 1, Ptuj, izdaja na podlagi 279. člena Zakona o urejanju prostora (ZureP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24) ter 5. in 17. člena Odloka o ustanovitvi Skupne občinske uprave občin v Spodnjem Podravju (Uradni list RS, št. 58/18, 6/24), v imenu Mestne občine Ptuj, na zahtevo, ki jo je podala **MESTNA OBČINA PTUJ, ODDELEK ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI, MESTNI TRG 1, 2250 PTUJ**, naslednjo

## LOKACIJSKO INFORMACIJO

### 1. ZEMLJIŠKA PARCELA, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA

šifra in ime katastrske občine: 400 PTUJ

številka zemljiške parcele: 1805/4, 1806/1, 1808/3, 1809, 1810, 1811/1

### 2. NAMENSKA RABA PROSTORA

| Št. parcele | Oznaka EUP | Oznaka namenske rabe | Naziv namenske rabe                         | Opis namenske rabe                                                                                                                                                 |
|-------------|------------|----------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1805/4      | BT16       | BD                   | površine drugih območij - stavbno zemljišče | površine drugih območij, ki so namenjene zlasti večjim nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim dejavnostim |
| 1806/1      | BT16       | BD                   | površine drugih območij - stavbno zemljišče | površine drugih območij, ki so namenjene zlasti večjim nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim dejavnostim |
| 1808/3      | BT16       | BD                   | površine drugih območij - stavbno zemljišče | površine drugih območij, ki so namenjene zlasti večjim nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim dejavnostim |

|        |      |    |                                             |                                                                                                                                                                    |
|--------|------|----|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1809   | BT16 | BD | površine drugih območij - stavbno zemljišče | površine drugih območij, ki so namenjene zlasti večjim nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim dejavnostim |
| 1810   | BT16 | BD | površine drugih območij - stavbno zemljišče | površine drugih območij, ki so namenjene zlasti večjim nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim dejavnostim |
| 1811/1 | BT16 | BD | površine drugih območij - stavbno zemljišče | površine drugih območij, ki so namenjene zlasti večjim nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim dejavnostim |

### 3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

| Št. parcele                                               | Veljavni prostorski akti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Prostorski akti v pripravi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1805/4,<br>1806/1,<br>1808/3,<br>1809,<br>1810,<br>1811/1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>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, 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), 5/23 – tehnični popravek, 2/24 – lokacijska preveritev, 5/24)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>Za območje EUP BT16 je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). OPPN še ni izdelan in sprejet. Do sprejema OPPN ureja posege v prostor 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, 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), 5/23 – tehnični popravek, 2/24 – lokacijska preveritev, 5/24).</li> </ul> |

☐ za zemljiško parcelo velja DPN in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim.  
Št. parcele: /, pravna podlaga: /

#### 4. ZAČASNI UKREPI

| Št. parcele | Vrsta začasnega ukrepa | Pravna podlaga | Vzpostavitev in čas trajanja začasnega ukrepa |
|-------------|------------------------|----------------|-----------------------------------------------|
| /           | /                      | /              | /                                             |

#### 5. PREDKUPNA PRAVICA

☒ **Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine**

**Št. parcele:** 1805/4, 1806/1, 1808/3, 1809, 1810, 1811/1, **pravna podlaga:** Odlok o predkupni pravici Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 5/03, 5/06)

☐ Občina izjavlja, da v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora, ne uveljavlja svoje predkupne pravice na naslednji zemljiški parceli št: /

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora.

Št. parcele: /, pravna podlaga: /

#### 6. PRAVNI REŽIMI

| Št. parcele                                               | Pravni režim                                           | Pravna podlaga                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1805/4,<br>1806/1,<br>1808/3,<br>1809,<br>1810,<br>1811/1 | varovalni pas železnice                                | Zakon o varnosti v železniškem prometu (Uradni list RS, št. 30/18 in 54/21)                                                                                    |
| 1805/4,<br>1806/1,<br>1808/3,<br>1809                     | varovalni pas plinovoda                                | Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 – ZOEE, 204/21 – ZOP in 44/22 – ZOTDS) |
| 1808/3                                                    | varovalni pas ceste - zbirna mestna ali krajevna cesta | Odlok o občinskih cestah na območju Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/00, 12/02, 3/14)                                             |
| 1805/4,<br>1806/1,<br>1808/3                              | varovalni pas ceste - javna pot                        | Odlok o občinskih cestah na območju Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/00, 12/02, 3/14)                                             |
| 1809                                                      | elektrovod 20 kV                                       | Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 – ZOEE, 204/21 – ZOP in 44/22 – ZOTDS) |
| 1809                                                      | varovalni pas elektrovoda                              | Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 – uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 – ZURE, 121/21 – ZSROVE, 172/21 – ZOEE, 204/21 – ZOP in 44/22 – ZOTDS) |
| 1805/4,<br>1806/1,<br>1808/3,<br>1809,                    | 41500 Drava - spodnja - ekološko pomembno območje      | Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18)                                                                        |

|                                                           |                         |                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1810,<br>1811/1                                           |                         |                                                                                                                                             |
| 1805/4,<br>1806/1,<br>1808/3,<br>1809,<br>1810,<br>1811/1 | vodovarstveno območje 3 | Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo<br>vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list<br>RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15) |

\* Opomba

Parcele št. 1805/4, 1806/1, 1808/3, 1809, 1810, 1811/1, vse k. o. Ptuj, se nahajajo v območju trase predvidene gospodarske javne infrastrukture, in sicer v območju trase in varovalnega pasu cestnega koridorja predvidene prometne infrastrukture.

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

## 7. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

☐ Zemljiška parcela je stavbno zemljišče

Št. parcele: /, pravna podlaga: /

Naziv razvojne stopnje zemljišča /

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

Št. parcele: /, pravna podlaga: /

## 8. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

☒ Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele

Št. parcele: 1805/4, 1806/1, 1808/3, 1809, 1810, 1811/1, pravna podlaga: Odlok o območjih obveznega soglasja za spreminjanje meje parcel na območju Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 14/18, 4/19)

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

## 9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ izsek grafičnega dela prostorskega akta: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj, list PTUJ - 20, v merilu 1 : 5.000

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

## 10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

☒ Prostorski izvedbeni pogoji iz prostorskega akta: 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, 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), 5/23 – tehnični popravek, 2/24 – lokacijska preveritev, 5/24)

☐ vlagatelj tega podatka ni zahteval

## PLAČILO UPRAVNE TAKSE

☐ Plačana upravna taksa

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Pripravila:

Barbara Frangež Žinko

Alenka KORPAR,  
direktorica Skupne občinske uprave  
občin v Spodnjem Podravju

Poslati:

- naslovu (po e-pošti)

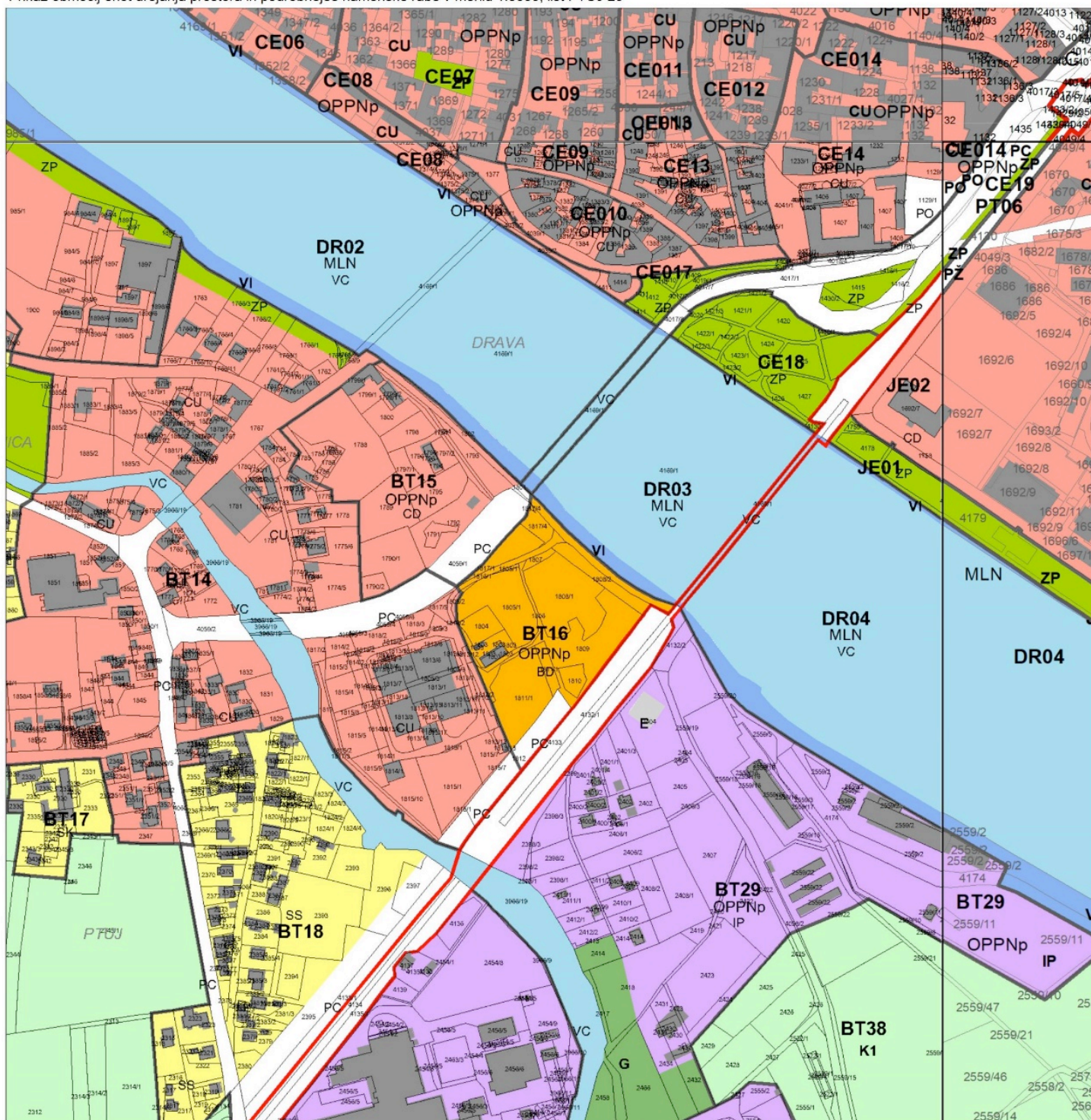




## IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE PTUJ

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, 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), 5/23 – tehnični popravek, 2/24 – lokacijska preveritev, 5/24)

Prikaz območij enot urejanja prostora in podrobnejše namenske rabe v merilu 1:5000, list PTUJ 20



Kopija je enaka izvirniku.





IZSEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBČINE PTUJ

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, 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), 5/23 – tehnični popravek, 2/24 – lokacijska preveritev, 5/24)

Prikaz območij enot urejanja prostora in podrobnejše namenske rabe v merilu 1:5000, list PTUJ 20

LEGENDA

3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA  
PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

|  |                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------|
|  | meja območja enote urejanja prostora                                         |
|  | meja območja enote urejanja prostora, na območju državnega prostorskega akta |
|  | oznaka enote urejanja prostora                                               |
|  | oznaka enote urejanja prostora, na območju državnega prostorskega akta       |
|  | meja občine                                                                  |
|  | meja katastrske občine                                                       |

OBMOČJA OSNOVNE NAMENSKE RABE PROSTORA

|  |                         |
|--|-------------------------|
|  | I. STAVBNA ZEMLJIŠČA    |
|  | II. KMETIJSKA ZEMLJIŠČA |
|  | III. GOZDNA ZEMLJIŠČA   |
|  | IV. VODE                |
|  | V. DRUGA ZEMLJIŠČA      |

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

|  |                                             |  |                                                                                                          |
|--|---------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Stanovanjske površine                       |  | Območja energetske infrastrukture                                                                        |
|  | Površine podeželskega naselja               |  | Območja okoljske infrastrukture                                                                          |
|  | Osrednja območja centralnih dejavnosti      |  | Površine razpršene poselitve                                                                             |
|  | Druga območja centralnih dejavnosti         |  | Vinogradniška območja                                                                                    |
|  | Površine za industrijo                      |  | Razpršena gradnja, zemljišče pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (informacija o dejanskem stanju) |
|  | Gospodarske cone                            |  |                                                                                                          |
|  | Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo |  |                                                                                                          |
|  | Površine za turizem                         |  |                                                                                                          |
|  | Površine drugih območij                     |  |                                                                                                          |
|  | Športni centri                              |  |                                                                                                          |
|  | Površine za oddih in rekreacijo             |  | OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ                                                                              |
|  | Parki                                       |  | Najboljša kmetijska zemljišča                                                                            |
|  | Druge urejene zelene površine               |  | Druga kmetijska zemljišča                                                                                |
|  | Pokopališča                                 |  |                                                                                                          |
|  | Površine cest                               |  | OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ                                                                                 |
|  | Površine železnic                           |  | Gozdna zemljišča                                                                                         |
|  | Heliporti                                   |  |                                                                                                          |
|  | Pristanišča                                 |  | OBMOČJA VODA                                                                                             |
|  | Ostale prometne površine                    |  | Celinske vode                                                                                            |
|  |                                             |  | Območja vodne infrastrukture                                                                             |

Kopija je enaka izvirniku.

## **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:**

Za območje EUP BT16 je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). OPPN še ni izdelan in sprejet. Do sprejema OPPN ureja posege v prostor 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, 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), 5/23 – tehnični popravek, 2/24 – lokacijska preveritev, 5/24)

#### **1.2. Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:**

Kot določa točka 1.1

#### **1.3. Vrste dopustnih objektov glede na namen:**

Kot določa točka 1.1.

### **2 MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL**

Za območje EUP BT16 je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). OPPN še ni izdelan in sprejet. Do sprejema OPPN ureja posege v prostor Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Za območje EUP PA17 je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). OPPN še ni izdelan in sprejet. Do sprejema OPPN ureja posege v prostor 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, 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), 5/23 – tehnični popravek, 2/24 – lokacijska preveritev, 5/24).

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

(3) PNRP in poteki GJI na območju OPPN, ki so prikazani v grafičnih prikazih tega OPN, 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 prekriti in razveljaviti veljavni OPPN ali njegov del, ki ureja območje.

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

(5) Na območju OPPN za stanovanjsko gradnjo 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 GJL.

(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 ograd,
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 GJL 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.

#### Usmeritve za gradnjo stanovanj (127. člen)

(1) Za območja novih stanovanj je treba zagotoviti objekte predpisanih zmogljivosti družbene infrastrukture za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje in športne dejavnosti.

(2) V strokovnih podlagah za OPPN, ki vključuje stanovanjske stavbe, je treba izdelati preveritev obstoječih zmogljivosti obstoječih vrtcev, osnovnih šol in osnovnega zdravstva znotraj pripadajočih okolišev. Če pristojni organ občine za predšolsko vzgojo in izobraževanje oziroma za zdravstvo in socialno varstvo ugotovi, da bodo obstoječe zmogljivosti vrtcev, osnovnih šol in osnovnega zdravstva, na katere gravitira nova stanovanjska gradnja, po izgradnji načrtovanih stanovanj neustrezne, je treba sočasno z gradnjo stanovanj zgraditi tudi nove objekte družbene infrastrukture.

(3) V novem stanovanjskem naselju z več kot 300 stanovanji je treba v primeru, da v oddaljenosti več kot 500 m ni trgovine z osnovno preskrbo, zagotoviti površine za tovrstne dejavnosti.

(4) V EUP z namensko rabo SS – enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe znaša delež stanovanj najmanj 60 % BTP, v EUP z namensko rabo SS – večstanovanjske stavbe pa najmanj 80% BTP.

(5) V EUP z namensko rabo CU znaša delež stanovanj največ 70 % BTP v EUP, v EUP z namensko rabo CD pa delež stanovanj največ 30 % BTP.

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 energetske 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, zabavišni 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. ohranjanje 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 prireditev, ureditev zelenih površin in stika z vodo in podobno,
- 7. povečani vplivi načrtovanih dejavnosti ne smejo presegati dopustnih vplivov na okolje,
- 8. varovalne in varstvene režime iz omejitev, navedenih v predhodnih določbah odloka, zlasti predpisov s področja kulturne dediščine, voda in varovalnih pasov GJl.

## 2.1. Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

- tipologija zazidave: /
- velikost in zmogljivost objekta: /
- oblikovanje zunanje podobe objekta: /
- lega objekta na zemljišču: /
- ureditev okolice objekta: /
- stopnja izkoriščenosti zemljišča: /
- velikost in oblika gradbene parcele: /
- druga merila in pogoji: /

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

- 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:**

### **Ohranjanje narave (82. člen)**

(1) Za posege v območja ohranjanja narave, ki so razglašena z odloki ali določena s posebnimi predpisi s področja ohranjanja narave in se varujejo v skladu z določbami teh predpisov, je potrebno pridobiti pogoje in soglasja pristojne službe za varstvo narave.

(2) Pri načrtovanju posegov v prostor se upoštevajo usmeritve, izhodišča in pogoji za varstvo naravnih vrednot in zavarovanih območij, ekološko pomembnih območij in posebnih varstvenih območij ter ohranjanje biotske raznovrstnosti, navedeni v strokovnem gradivu »Naravovarstvene smernice za Občinski prostorski načrt Mestne občine Ptuj«, ki jih je izdelal Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, v aprilu 2010 (z dopolnitvami) ter splošne naravovarstvene smernice za urejanje prostora, pripravljene v letu 2015.

(3) V območjih ohranjanja narave je na območjih namenske rabe prostora, ki niso stavbna zemljišča, izmed cest dopustno umeščati le nekatégorizirane in gozdne ceste. Umeščanje novih heliportov, mostov, viaduktov, predorov, podhodov, pregrad, jezov, dovodnih in odvodnih kanalov, namakalnih in osuševalnih sistemov ter nove razpršene gradnje v območjih Natura 2000 ni dopustno.

- merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov: /
- druga merila in pogoji: /