



MESTNA OBČINA PTUJ
MESTNI SVET

Na podlagi 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07 in 14/20) in 104. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/20), je Mestni svet Mestne občine Ptuj na 38 redni seji, dne 26. 9. 2022, sprejel

OBVEZNO RAZLAGO

101. člena v povezavi s 3. točko šestega odstavka 47. člena in 49. členom Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj

1. člen

(1) V Odloku 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 in 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 objave 40), 6/20-lokacijska preveritev (pod zaporedno številko objave 41), 9/20-lokacijska preveritev, 4/21-lokacijska preveritev in 13/21; v nadaljevanju: OPN) se za 101. člen poda naslednja obvezna razlaga:

1. Skladno z določilom šestega odstavka 101. člena OPN je na območju zemljišč s podrobno namensko rabo CU-osrednja območja centralnih dejavnosti po tipologiji zazidave stavb dopustno umeščati prostostoječe stavbe, razvite tlorise, objekte v nizu (ulična poteza), po tipologiji namembnosti in oblikovanju pa objekte tipa S6, S8, N1, N2 ter spremljajoče objekte.
2. Tipologija stavbe S6 je definirana z višinsko zasnovo P+2 ali največ P+4N+M, **ni pa definirana možnost gradnje kleti**. Na podlagi enajstega odstavka 101. člena za gradnjo dopustnih stavb, na območjih EUP navedenih v prvem odstavku 101. člena, veljajo podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji in skupni prostorski izvedbeni pogoji, v primerih, ko podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev ni, kar se nanaša na možnost gradnje kleti, oz. dela stavbe kateri prostori se nahajajo od pritličja navzdol.
3. Določilo 3. točke šestega odstavka 47. člena OPN navaja, da je pri posameznih objektih, določenih v tipologiji objektov, **dopustna gradnja kleti, če to omogočajo nagib terena, stabilnost tal, nosilnost tal ali višina podtalnice**.
4. **Višinska zasnova** z navedenim maksimalnim številom etaž nad terenom določa pojavnost stavbe v prostoru, pri je čemer je klet po svoji definiciji del stavbe, katerega prostori se nahajajo od pritličja navzdol in kjer navedba kleti pri višinski zasnovi ne vpliva na njeno pojavnost. Zato se pri tipologiji pogostih stanovanjskih stavb, kjer možnost umestitve kleti ni izrecno navedena smiselno v povezavi z enajstim odstavkom 101. člena OPN uporablja določilo 3. točke šestega odstavka 47. člena OPN.
5. Določila 49. člena OPN obravnavajo tipologijo pogostih stanovanjskih stavb, med ostalim tudi njihovo višinsko zasnovo in maksimalno možno število kletnih etaž. Za tipologijo stavb, ki se manj pogosto uporabljajo, v določilih OPN ni navedeno število kletnih etaž, zaradi specifične stavbne zasnove in

posebnosti pri umeščanju v prostor. Glede na to, da je pri gradnji stavb izvedba kleti primarna, saj se tako ohranja več zelenih površin ob stavbah in zagotavlja večja bivalna kakovost območja, se glede umeščanja kleti smiselno uporablja določilo 3. točke šestega odstavka 47. člena OPN, ki navaja, da je pri posameznih objektih, določenih v tipologiji objektov, dopustna gradnja kleti, če to omogočajo nagib terena, stabilnost tal, nosilnost tal ali višina podtalnice.

(2) Iz zgoraj navedenega izhaja, da je ob upoštevanju določil 3. točke šestega odstavka 47. člena OPN gradnja kleti dopustna pri gradnji vseh tipov stanovanjskih stavb, med drugim tudi za tip stavbe S6.

2. člen

Obvezna razlaga je sestavni del Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj.

3. člen

Ta obvezna razlaga začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj.

Številka: 350-13/2022

Datum: 26. 9. 2022




Nuška Gajšek
županja