



MESTNA OBČINA PTUJ
MESTNI SVET

Na podlagi 123. in 129. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) in 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07, 14/20 in 11/23) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na svoji 15. redni seji, dne 22. 4. 2024, sprejel

SKLEP

**o potrditvi stališč do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve
dopolnjenega osnutka Odloka o drugih spremembah in dopolnitvah
Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S14/3 Budina – ob Rogoznici**

1.

S tem sklepom se potrdi stališča do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Odloka o drugih spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S14/3 Budina – ob Rogoznici, ki ga je februarja 2024 pod številko projekta 22-414 izdelala družba OSA ARHITEKTI d.o.o.

2.

Dopolnjen osnutek Odloka o drugih spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S14/3 Budina – ob Rogoznici (v nadaljevanju: SD2 OLN) je bil javno razgrnjen v času od 23. 2. 2024 do vključno 25. 3. 2024 na sedežu Mestne občine Ptuj in na spletni strani Mestne občine Ptuj. V okviru javne razgrnitve je bila 6. 3. 2024 ob 16. uri na sedežu Mestne občine Ptuj izvedena javna obravnava.

3.

Mestna občina Ptuj je skupaj z izdelovalcem SD2 OLN, to je družbo OSA ARHITEKTI d.o.o., proučila pripombe javnosti, podane v času javne razgrnitve in pripravila stališča do pripomb. V času javne razgrnitve so bile podane naslednje pripombe javnosti:

- I. Pripombe vpisane v knjigo pripomb na razgrnitvenem mestu v času javne razgrnitve: V času javne razgrnitve ni bilo v knjigo pripomb vpisanih nobenih pripomb.
- II. Pripombe podane na javni obravnavi v času javne razgrnitve: Na javni obravnavi ni bila podana nobena pripomba.
- III. Pripombe prispale po pošti (na naslov Mestne občine Ptuj) ali po elektronski pošti (na obcina.ptuj@ptuj.si) ali osebno predane na razgrnitvenem mestu v času javne razgrnitve: Po pošti je v času javne razgrnitve prispela ena pripomba, enaka pripomba je prispela tudi po e-pošti. Po e-pošti sta prispeli še dve pripombi. Osebno predana na razgrnitvenem mestu pa je bila ena pripomba. Ena fizična oseba je podalo pripombo, sestavljeno iz več alinej.

Pripomba št. 1:

Vsebina pripombe: Sprememba velikosti območja zazidave TIP A za parcelo 974 iz dimenzije 14 x 20 m na 14 x 27 m. Površina parcele 974 je 951 m², tako da s povečanjem območja zazidave na 378 m² površine dosegamo faktor zazidanosti 0,39, ki je v skladu z veljavnim prostorskim aktom. Pripombi je priložen tudi grafični prikaz predloga spremembe OPPN – zazidalna situacija na M 1:500.

Stališče do pripombe: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev stališča: Na grafičnem načrtu št. 3 »Ureditvena situacija« se predvidi povečanje območja zazidave na 14 m x 27 m na parceli št. 974 in sosednji parceli št. 975, obe k.o. Brstje. S povečanjem območja zazidave se ne presega dopustnega faktorja zazidanosti in faktorja izrabe, ki sta določena v odloku SD2 OLN, hkrati pa se ohranja gradbena linija ob predvideni cesti. Povečanje območja zazidave je predvideno na južni strani zemljiških parcel, s čimer se ohranja konceptualna zasnova stanovanjskega območja.

Pripomba št. 2:

Vsebina pripombe na splošno: Ob pregledu razgrnjenega osnutka SD2 OLN smo opazili, da ni bil upoštevan noben predlog na parceli 786/6, katere smo podali pri izdelovalcu projekta OSA Arhitekti d.o.o., Strma ulica 13, 2000 Maribor.

Vsi naši predlogi gredo v smeri izboljšanja in lepše urejenega okolja in ob tem tudi v čim večjega zmanjšanja vplivov na okolje, v katerem živimo skupaj s sosedi. Pripomnili bi samo, da delamo na tej lokaciji od leta 1970, takrat je bilo to območje kot obrtno stanovanjska cona, za kar imamo tudi vsa dovoljenja, ob tem pa si, kot je bilo že prej napisano, prizadevamo za čim manjši vpliv na okolje kakor tudi motnje okolja, prav zaradi tega smo podali naše predloge, zraven naj samo pripomnimo, da ne širimo proizvodnje in nimamo tega namena, predlogi so samo v izboljšanju že zatečenega stanja in čim večjega zmanjšanja vplivov na okolje.

Ponovno prosimo za uvrstitev naših predlogov v ureditveni načrt SD2 OLN, kot smo jih že podali pri projektantu, OSA Arhitekti d.o.o.

Pripomba 2.1.:

Vsebina pripombe: Visoka živa meja se nadomesti s panelno ograjo s polnili, katera ima podobne lastnosti, le da so precej nižji stroški vzdrževanja, precej takšnih ograj se nahaja že v okolici in v različnih letnih časih ne povzročajo onesnaževanja sosednjih parcel, samo višino naj določi projektant, na južni strani bi parcelo zaprli s samonosnimi drsnimi vrati, da bi preprečili kraje na katere nas opozarjajo someščani in jih opažamo tudi sami.

Stališče do pripombe: **Pripomba se delno upošteva.**

Obrazložitev stališča: Parcela št. 786/6, k.o. Brstje se ogradi z živo mejo ali ograjo s polnili višine 1,5 m, kar se zapiše v odlok. Zaradi ozkega zemljišča je panelna ograja primernejša kot ograja z živo mejo, saj le ta zasede več prostora in s tem bistveno oži že tako ozko parcelo. Panelna ograja s polnili enako kot ograja z živo mejo zastira poglede iz parcele na parcelo. Panelno ograjo se lahko obraste z zelenjem, na primer bršljanom. Obe varianti ograje delujeta kot bariera proti stanovanjskim objektom.

Pripomba 2.2.:

Vsebina pripombe: Predvideno mesto za kontejnerje za ločeno zbiranje odpadnih surovin, kot je označeno na risbi, katero smo že posredovali projektantom OSA Arhitekti d.o.o.

Stališče do pripombe: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev stališča: Dopolnjen osnutek SD2 OLN v pripombi predlagano rešitev že upošteva. V sedmem odstavku 9.a člena odloka je namreč navedeno, da se na zemljišču uredi prostor za kontejnerje. Ker ne gre za objekt, temveč za opremo zunanje ureditve, se prostor za kontejnerje ne bo prikazal na grafičnem načrtu št. 3 »Ureditvena situacija«.

Pripomba 2.3.:

Vsebinska pripomba: Pokriti parkirni prostori za zaposlene za namestitve sončne elektrarne, kot so označeni na risbi, katero smo že posredovali projektantom OSA Arhitekti d.o.o.

Stališče do pripombe: **Pripomba se delno upošteva.**

Obrazložitev stališča: V dopolnjenem osnutku SD2 OLN je na grafičnem načrtu št. 3 »Ureditvena situacija na parceli št. 786/6, k.o. Brstje predvideno z nadstrešnico pokrito parkirišče, a le v delu območja, na katerem želi lastnik zemljišča urediti parkirišče in ga pokriti z nadstrešnico. Obojestransko parkirišče namreč glede na širino parcele in potrebno širino dovozne poti do dovozne rampe, ki mora biti skladna z veljavnim Pravilnikom o projektiranju cest, ni možno. Predvidi se parkirišče za vsaj deset parkirnih mest. Na grafičnem načrtu št. 3 »Ureditvena situacija« se zariše območje zazidave za nadstrešnico, v odloku pa se dodajo pogoji glede maksimalne dopustne višine in oblikovanja strehe nadstrešnice.

Pripomba 2.4.:

Vsebinska pripomba: Pokrita dovozna rampa za namestitve sončne elektrarne, kot je označena na risbi, katero smo že posredovali projektantom OSA Arhitekti d.o.o.

Stališče do pripombe: **Pripomba se delno upošteva.**

Obrazložitev stališča: V dopolnjenem osnutku SD2 OLN je na grafičnem načrtu št. 3 »Ureditvena situacija in v sedmem odstavku 9. a člena odloka na parceli št. 786/6, k.o. Brstje predvidena pokrita rampa v velikosti 6,0 m x 6,0 m. Iz skice, ki je bila posredovana izdelovalcu SD2 OLN, izhaja, da želi lastnik zgraditi večjo rampo, kot je predvidena v dopolnjenem osnutku SD2 OLN. Rampa se poveča proti severu, tako da bo v velikosti maksimalno 10 m x 6 m. Naklon strehe nadstrešnice nad rampo mora biti poenoten z naklonom strehe druge nadstrešnice na predmetni parceli, prav tako oblikovanje nadstrešnice.

Pripomba 2.5.:

Vsebinska pripomba: Dvozna cesta, kot je označena na risbi, katero smo že posredovali projektantom OSA Arhitekti d.o.o.

Stališče do pripombe: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev stališča: Dopolnjen osnutek SD2 OLN v pripombi predlagano rešitev že upošteva. V sedmem odstavku 9.a člena odloka je namreč navedeno, da mora biti dovozna cesta široka min. 3,50 m. Ker gre za dovozno cesto do dovozne rampe, ta cesta ni del prometnega omrežja območja predmetnega OLN, zato se ne bo prikazala na grafičnem načrtu št. 3 »Ureditvena situacija«. Poleg tega se s SD2 OLN ne spreminja predvideno prometno omrežje.

Pripomba 2.6.:

Vsebinska pripomba: Nadstrešnica za sončno elektrarno, višine cca. 2,5 m, kot je označena na risbi, katero smo že posredovali projektantom OSA Arhitekti d.o.o.

Stališče do pripombe: **Pripomba se ne upošteva.**

Obrazložitev stališča: V dopolnjenem osnutku SD2 OLN nadstrešnica za sončno elektrarno ni predvidena, ker je treba upoštevati, da se parcela št. 786/6, k.o. Brstje nahaja sredi območja enodružinskih hiš in da je pozidava večjega dela parcele s pomožnimi objekti za potrebe umestitve sončnih elektrarn na strehe objektov, nesprejemljiva. Iz navedenih razlogov se v nadaljnjih fazah priprave SD2 OLN nadstrešnica za sončno elektrarno ne predvidi.

Pripomba 2.7.:

Vsebinska pripomba: Da bi preprečili prašenje v sušnem obdobju, smo predlagali namestitve tlakovcev na parkirišču, mestu za kontejnerje, dovozno cesto in dovozno rampo, pod nadstrešnico za sončno elektrarno pod pozicijo 5. pa bi ohranili zeleni pas.

Stališče do pripombe: **Pripomba ni predmet SD2 OLN.**

Obrazložitev stališča: S SD2 OLN se ne spreminjajo pogoji glede oblikovanja zunanjih površin, ki so določeni v 12. členu odloka. Poleg tega tudi v osnovnem OLN niso navedeni pogoji za tlakovanje zemljišč.

Pripomba št. 3:

Vsebina pripombe: Apeliram! Na parceli 941 se naj dopusti izgradnja (tudi) najmanj dvostanovanjskega objekta – dvojčka, v gabaritih, izgledu in drugih pogojih kot predvideva (nov) OLN. Konkretno: na parceli 941 cca. 10 x 16 m. Vsekakor smatram, da je smiselno, ekonomsko, ekološko in okoljsko ...racionalno predvideti izgradnjo več stanovanjskih objektov, kjer to dopušča velikost parcele. Verjamem, da ne bo razloga proti temu, še posebej, ker je parc. 941 edina fizično ločena, oziroma se nikjer ne stika z ostalim celovitim območjem komasacije (P11). In sicer je:

- 2x ločena z obstoječo javno cesto,
- 1x s parcelo št. 786/6, ki je izločena iz postopka komasacije,
- 1x meji na parc. 940 izven območja komasacije, kjer že stoji nova hiša.

Stališče do pripombe: **Pripomba se ne upošteva.**

Obrazložitev stališča: Predmetno območje SD2 OLN, kakor tudi preostalo območje OLN je namenjeno enodružinskim hišam. Dvojček sta dve enostanovanjski hiši, od katerih mora imeti vsaka svojo gradbeno parcelo, svoj vhod in svoje priključke na GJI. Poleg tega je treba upoštevati minimalno velikost gradbene parcele, ki je določena v 60. členu Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15 in vse spremembe in dopolnitve; v nadaljevanju: OPN) in sicer za dvojček v povezavi s 4. členom OPN znaša velikost gradbene parcele 1000 m² oziroma 500 m² za vsako enoto dvojčka. Parcela št. 941, k.o. Brstje pa je velika le 710 m² in je torej premajhna za gradnjo dvojčka. Iz navedenih razlogov se v nadaljnjih fazah priprave SD2 OLN dvojček na parceli št. 941, k.o. Brstje ne predvidi, na tej parceli se predvidi tako kot na preostalem območju SD2 OLN enodružinska hiša.

Pripomba št. 4:

Vsebina pripombe: Po pregledu dopolnjenega osnutka in tehtnem premisleku, smo lastniki zemljišč s parc. št. 931, 932 in 933, vse k.o. Brstje, odločeni za pritlične stanovanjske objekte, kjer bi nam ustrezale dimenzije stavbnega oz. zazidljivega dela zemljišča 20 x 16 m (v osnutku 20 x 14 m). Dimenzije bi bile primerne(jše), da z zamiki volumnov na posamezni parceli ustvarimo neklasičen kvader. Z razširitvijo zazidljivega bi omogočili tudi, da nezahtevnih oz. garažnih objektov ne bi približali javni poti na severni strani. S popravkom ne bi presegli maks. vrednosti faktorja zazidanosti. V kolikor je omenjeno z vašega stališča sprejemljivo in izvedljivo, lepo prosimo za korekcijo.

Stališče do pripombe: **Pripomba se upošteva.**

Obrazložitev stališča: Na grafičnem načrtu št. 3 »Ureditvena situacija« se predvidi povečanje območja zazidave na 20 m x 16 m na parcelah št. 931, 932 in 933, vse k.o. Brstje. S povečanjem območja zazidave se ne presega dopustnega faktorja zazidanosti in faktorja izrabe, ki sta določena v odloku SD2 OLN, hkrati pa se ohranja gradbena linija ob predvideni cesti. Ker se povečanje območja zazidave predvidi na treh parcelah, se s tem ohranja podobmočje z objekti enakih gabaritov in oblikovanjem. Prav tako se na vseh grafičnih načrtih in v odloku pri navajanju etažnosti doda besedica »maksimalna«, kar pomeni, da je etažnost P+1 oziroma P+M maksimalna in da je lahko etažnost objektov tudi nižja.

4.

Ta sklep se objavi na spletni strani Mestne občine Ptuj (<http://www.ptuj.si>) in na oglasni deski na sedežu Mestne občine Ptuj. Sklep začne veljati z dnem sprejema na Mestnem svetu Mestne občine Ptuj.

Številka seje: 9000-16/2024
Datum: 22. 4. 2024

Nuška Gajšek
županja