



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPANJA

Številka: 3505-12/2021-82
Datum: 29. 5. 2024

Mestni svet
Mestne občine Ptuj

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na 17. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Ptuj
- NASLOV:** **Dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S6/III Rabelčja vas - zahod ("breg"), območje A-vzhod**
- PRIPRAVILA:** Oddelek za gospodarske dejavnosti
Urška Jambrovič, višja svetovalka – občinska urbanistka
- PRAVNA
PODLAGA:** 23. člen Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07, 14/20 in 11/23) in v skladu s 79. in 103. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/20 in 11/23)
- POROČEVALEC:** Andrej Trunk, vodja Oddelka za gospodarske dejavnosti
Urška Jambrovič, višja svetovalka – občinska urbanistka
- PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za okolje in prostor ter gospodarsko infrastrukturo, Odbor za gospodarstvo
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ptuj sprejme dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S6/III Rabelčja vas - zahod ("breg"), območje A-vzhod, v predloženem besedilu.

Nuška Gajšek
županja

Priloge:

- dopolnjen osnutek odloka z obrazložitvijo
- grafične priloge
- veljavni odlok
- elaborat ekonomike

Na podlagi 115. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZureP-3 in 20/22 – odl. US), v povezavi z 298. členom 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 redni _____ seji, dne _____, sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S6/III Rabelčja vas - zahod ("breg"), območje A-vzhod

1. člen

V Odloku o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S6/III Rabelčja vas – zahod ("breg"), območje A-vzhod (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 5/07, 2/08 - obvezna razlaga; v nadaljevanju: obstoječ LN) se za 1. členom doda nov 1.a člen, ki se glasi:

»1.a člen

(predmet sprememb in dopolnitev odloka)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S6/III Rabelčja vas - zahod ("breg"), območje A-vzhod, ki jih je izdelala družba Umarh d.o.o., pod številko projekta: 22-OPPN-02 (v nadaljevanju: spremembe in dopolnitve LN). Spremembe in dopolnitve LN imajo v državnem prostorskem informacijskem sistemu (PIS) identifikacijsko številko 3035.«.

2. člen

Za 3. členom odloka se doda nov 3.a člen, ki se glasi:

»3.a člen

(sestavni deli sprememb in dopolnitev LN)

Spremembe in dopolnitve LN vsebujejo tudi grafični del, obvezne priloge in obrazložitev ter utemeljitev sprememb in dopolnitev LN.

Grafični del sprememb in dopolnitev LN vsebuje naslednje grafične načrte:

- list 1: Pregledna karta s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji M 1:2500
- list 2: Izsek iz kartografskega dela OPN M 1:2000
- list 3: Obstoječ LN s prikazom območja SD LN M 1:1000
- list 4: Parcelno stanje M 1:1000
- list 5: Ureditvena situacija M 1:500
- list 6: Načrt parcelacije M 1:1000.

Priloge vsebujejo:

- Sklep o pričetku priprave SD LN
- Izhodišča za pripravo SD LN
- Strokovne podlage
- Konkretne smernice
- CPVO odločba
- Mnenja k osnutku SD LN
- Mnenja k predlogu SD LN
- Povzetek za javnost
- Elaborat ekonomike.«.

3. člen

V 4. členu odloka se za prvim odstavkom doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»Območje sprememb in dopolnitev grafičnega dela LN zajema zemljišča s parc. št. 635/15, 635/16 in 635/17, vse k.o. Krčevina pri Ptuju. Velikost območja sprememb in dopolnitev LN je 0,19 ha. Vse ostale spremembe prostorskih izvedbenih pogojev veljajo na območju celotnega LN.«.

4. člen

V 5. členu odloka se za drugim odstavkom doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»Podlaga za izdelavo sprememb in dopolnitev LN je 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, 5/23 – tehnični popravek), 2/24 – lokacijska preveritev in 5/24 – v nadaljevanju: OPN).«.

5. člen

7. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»7. člen

(vrste objektov in dopustnih posegov na območju LN)

Na območju LN je dovoljena gradnja:

- stanovanjskih objektov po zasnovi, ki je usklajena s pogoji terena (geologijo, konfiguracijo), okoliško zazidavo in infrastrukturnimi ureditvami okolice,
- enostavnih in nezahtevnih objektov (garaž, vrtnih lop, javne ulične opreme in podobno),
- cest, ograj in opornih zidov (škarp) ter
- infrastrukturnih objektov, naprav in omrežij.

Dopustni posegi na območju LN so:

- novogradnje, rekonstrukcije, prizidave in nadzidave obstoječih ter v LN predvidenih objektov in naprav,
- spremembe namembnosti,
- redna in investicijska vzdrževalna dela ter vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitve obstoječih objektov.«.

6. člen

Za 8. členom odloka se doda nov 8.a člen, ki se glasi:

»8.a člen

(nezahtevni in enostavni objekti)

Na območju LN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z namensko rabo določeno v OPN ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.«.

7. člen

9. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»9. člen
(odmiki objektov od parcelnih mej)

Objekti so od parcelnih mej odmaknjeni najmanj 4,00 m oz. manj, v kolikor je to skladno z grafičnim delom prostorskega akta.

Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,5 m, razen ograj in opornih zidov, ki so lahko odmaknjeni za 0,5 m. Do parcelne meje so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo. Najmanjši odmiki vseh nezahtevnih in enostavnih objektov od zemljišča, ki je namenjeno za cesto, je lahko 0,5 m. Odmik je lahko manjši, v kolikor je k temu pridobljeno soglasje upravljalca ceste. Postavitve ograj in drugih objektov v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

Vsi javni infrastrukturni objekti so predvideni izven parcel stanovanjskih objektov, v cestnem koridorju.«.

8. člen

10. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»10. člen
(pogoji za oblikovanje objektov)

Osnovni objekti so kategorija manj zahtevnih objektov. Višinski gabarit slemena ne sme presegati 11,00 m nad terenom, merjeno ob severni fasadi. Ta gabarit dopušča etažnosti največ klet, pritličje in eno nadstropje (K+P+1N) in izkoriščeno podstrešje brez dvignjenega kapnega zidu. Tlorisni gabariti so določeni kot pravokotnik v največji dovoljeni dimenziji in so vrisani na kartah št. 3 in 9 obstoječega LN, pri čemer je obvezno graditi hišo na gradbeno linijo na obcestni strani parcele. Po širini se objekti lahko prilagajajo individualnim potrebam, upošteva najmanjši odmik 4,00 m od parcelnih mej. Gradnja bliže ni dovoljena. Strehe so dvokapne s simetričnim naklonom 35 - 45 stopinj. Dopustne so kritine vseh vrst in materialov v izgledu opečne kritine. Dovoljene barve so odtenki opečno rdeče, rjave ali temno sive.

Enostavni in nezahtevni objekti (garaže, lope, ute in podobno) ne smejo biti višji od pritlične etaže osnovnih objektov. Strehe enostavnih in nezahtevnih objektov so lahko oblikovane kot dvokapne, enokapne in ravne strehe. Dovoljeni materiali so opeka, beton in les. Odpadni materiali niso dovoljeni.

Oporne zidove je dopustno graditi največ 10 cm nad novim terenom gornjega zemljišča. Material je izključno armirani beton. Vidna stran opornega zidu mora biti zazelenjena ali obložena z lomljenim naravnim kamnom. Betonski ali drugi zidaki za gradnjo opornih zidov niso dovoljeni.

Ograje so lahko visoke do 1,40 m. Za gradnjo so dopustni vsi materiali razen odpadnih.

Barvni pogoji: za fasade in ograje so dopustne le pastelne barve, svetlih tonov; žive in fosforescenčnim podobne barve niso dovoljene.«.

9. člen

V 12. členu odloka se za drugim odstavkom doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»Dopustna je postavitve opornih zidov na robovih predvidenih parcel posameznih enot, predvidenih za gradnjo stanovanjskih objektov, na lokacijah, kjer pride do višinskih razlik med posamičnimi parcelami stanovanjskih enot ter med parcelami stanovanjskih enot in parcelami cest. Oporni zidovi ne smejo biti višji kot 1,5 m. Gradnja višjega opornega zidu je dopustna v primerih, ko geomehanska oziroma geološka presoja pokaže nevarnost rušenja ali plazenja terena.«.

10. člen

19. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»19. člen
(kabelsko televizijsko omrežje)

KTV omrežje na območju LN (karta št. 6 obstoječega LN, Telekomunikacijsko omrežje) je predvideno v zemeljski izvedbi ob zbirnih in stanovanjskih cestah. Priključeno bo na obstoječe KTV omrežje ob Peršonovi ulici.

Detajlni parametri v zvezi z vodom in priključnimi ureditvami bodo podani v Projektu za navezavo območja LN na obstoječe KTV omrežje.

Pred izvedbo KTV omrežja si mora investitor pridobiti izvedbeni projekt za priključitev območja na KTV omrežje, ki ga mora investitor naročiti pri upravljalcu, družbi Telemach Slovenija d.o.o. Nanj mora pridobiti gradbeno dovoljenje za izvedbo KTV omrežja območja.

Investitor je pri gradbenih posegih na zemljiščih, po katerih poteka vod elektronskega komunikacijskega omrežja, dolžan izvajati zaščitne ukrepe za varovanje in zaščito naprav v lasti Telemach Slovenija. Vsa dela v zvezi s elektronskim komunikacijskim omrežjem v lasti Telemach Slovenija d.o.o. lahko opravlja samo Telemach Slovenija ali z njihove strani potrjen izvajalec. Vsa gradbena in montažna dela v bližini elektronskega komunikacijskega omrežja se izvaja ročno oz. z ročnim izkopom. Vsi stroški zaščite, prestavitve, popravila poškodb ali uničenja elektronskih komunikacijskih vodov, nadzora, projekta zaščite in prestavitve ter evidentiranja bremenijo investitorja.«.

11. člen

V 24. členu odloka se za drugim odstavkom doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.«.

12. člen

26. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»26. člen
(varstvo pred požarom)

Za oskrbo območja z gasilno vodo je predvideno hidrantno omrežje z zunanjimi uličnimi hidranti, katerih lokacija je razvidna iz karte št. 7 obstoječega LN, Komunalno omrežje.

Vsi objekti na območju morajo biti grajeni skladno s protipožarnimi predpisi.

Skladiščenje vnetljivih in eksplozivnih snovi na območju ni dovoljeno.

Za omejitev širjenja požara so zagotovljeni minimalni odmiki stanovanjskih stavb 4 m od parcelnih mej med stavbnimi parcelami. Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve tudi za nezahtevne in enostavne objekte. Eventualni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) bodo opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.«.

13. člen

V 27. členu odloka se za prvim odstavkom dodata nov drugi in tretji odstavek, ki se glasita:

»Projektni pospešek tal znaša 0,100 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju.

Za zaščito prebivalcev pred vojnimi in drugimi nevarnostmi je v mestih pri gradnji novih objektov obvezna ojačitev prve plošče v objektih, za katere ni obvezna gradnja zaklonišč, tako, da le-ta zdrži rušenje nanjo.«.

14. člen

28. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»28. člen
(število, velikost in oblika parcel)

Parcelacija je razvidna iz karte št. 9 obstoječega LN, Načrt gradbenih parcel in tehnični elementi za zakoličenje parcel in objektov ter iz karte št. 6, Načrt parcelacije grafičnega dela sprememb in dopolnitev LN. Na območju je predvidenih 17 stavbnih parcel ter skupna parcela za cestno in druga infrastrukturna omrežja. Stavbne parcele so pravokotne oblike, velikosti od 613 m² do 1.128 m². Preostanki parcel, označeni s številkami 6, 10 in 11, ob zahodni meji LN so posebne parcele.«.

15. člen

29. člen odloka se spremeni tako, da se glasi:

»29. člen
(dopustna odstopanja)

Pri opredeljevanju parcel ni dopustno odstopanje od pogojev, opredeljenih na karti št. 9, Načrt gradbenih parcel in tehnični elementi za zakoličenje parcel in objektov, iz grafičnega dela obstoječega LN, ter karti št. 6, Načrt parcelacije, iz grafičnega dela sprememb in dopolnitev LN. Dopustno je odstopanje od določene velikosti parcel zaradi natančnejše obdelave podatkov, vendar odstopanje ne sme vplivati na celovitost rešitev.

Gradbena linija je določena ob ulici. Obvezna je pozicija uličnih fasad stavb, ki je definirana na karti št. 9 obstoječega LN, Načrt gradbenih parcel in tehnični elementi za zakoličenje parcel in objektov. Odstopanje prve vrste objektov od gradbene linije ob ulici ni dopustno.

Dopustna je toleranca tlorisnih gabaritov objektov proti notranjosti parcele, vendar največ do mej pravokotnika s stranicama 14,00 m x 14,00 m. Bližje do parcelne meje je dopustna le gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, vendar pod pogoji iz 9. do 12. člena tega odloka.

Dopustno je preoblikovanje površin za dostavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno s potrebami investitorjev. Natančnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji.«.

KONČNA DOLOČBA

16. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj.

Številka: 3505-12/2021

Identifikacijska številka v PIS: 3035

Datum:

OBRAZLOŽITEV:

Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S6/III Rabelčja vas - zahod ("breg"), območje A-vzhod je bil sprejet na 6. redni seji, dne 19. 4. 2007 in objavljen v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj, št. 5/07.

Postopek priprave in sprejema Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S6/III Rabelčja vas - zahod ("breg"), območje A-vzhod (v nadaljevanju: SD LN) se je začel s pripravo osnutka Izhodišč za pripravo SD LN, ki so bila javno razgrnjena na sedežu Četrtna skupnosti Ljudski vrt in na spletni strani Mestne občine Ptuj od 8. 4. 2022 do 19. 4. 2022. Javna predstavitev izhodišč je potekala v sredo, 13. 4. 2022, zainteresirani so lahko pripombe poslali tudi v pisni obliki po navadni ali e-pošti. V nadaljevanju se je gradivo dopolnilo in uskladilo, nato pa so se Sklepom o pripravi SD LN, ki ga je podpisala županja Mestne občine Ptuj, potrdila Izhodišča za pripravo SD LN. Na Ministrstvu za okolje in prostor se je

pridobila ID številka, pod katero se vodi postopek priprave SD LN. Po uradni objavi Sklepa o pripravi SD LN v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj (št. 5/22) in na spletni strani Mestne občine so bili nosilci urejanja prostora zaproseni za izdajo konkretnih smernic. Nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, pa so bili pozvani, da podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov SD LN na okolje. Novembra 2022 smo prejeli odločbo od Ministrstva za okolje in prostor, da izvedba postopka celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna. Izdelovalec je na podlagi prejetih konkretnih smernic v mesecu februarju 2023 pripravil osnutek SD LN, ki je bil posredovan nosilcem urejanja prostora, da k njemu podajo mnenja. Po pridobitvi mnenj nosilcev urejanja prostora se je pripravil dopolnjen osnutek SD LN, ki je bil javno razgrnjen od 9. 6. 2023 do vključno 10. 7. 2023 na sedežu Mestne občine Ptuj in na spletni strani Mestne občine Ptuj. V okviru javne razgrnitve je bila 14. 6. 2023 izvedena javna obravnava. Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo prostorskih aktov se je izdelal tudi Elaborat ekonomike.

SD LN predvidevajo spremembo podrobnih ureditvenih pogojev v območju obdelave SD LN in sicer spremembo predvidene parcelacije in spremembo števila stavbnih enot. Predvidena je ukinitvev stavbne enote oz. parcele št. 9, ki se deli k stavbnima enotama oz. parcelama 8 in 10.

S SD LN so predvidene tudi nekatere spremembe in dopolnitve tekstualnega dela LN:

- glede gradnje enostavnih in nezahtevnih objektov zaradi uskladitve z veljavno zakonodajo,
- dovolitev gradnje opornih zidov med parcelami v smeri sever – jug pod enakimi pogoji kot za oporne zidove na južni strani,
- uskladitev dovoljenih odmikov predvidenih gradenj z grafičnim delom LN,
- druge dopolnitve v skladu z zahtevami nosilcev urejanja prostora (19., 26. in 27. člen).

Vsi ostali pogoji (glede oblikovanja objektov, predvidene prometne mreže in predvidene gospodarske javne infrastrukture) se s SD LN ne spreminjajo. Predvidene ureditve v SD LN nimajo vpliva na celovitost obstoječih načrtovanih ureditev, prav tako se ne spreminja predvidena namembnost območja.

Ob obravnavi dopolnjenega osnutka SD LN mestni svet obravnava tudi predlog sklepa o potrditvi stališč do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve. Na podlagi sprejetega sklepa o potrditvi stališč do pripomb javnosti in morebitnih pripomb, podanih na seji mestnega sveta in odborih, se bo v nadaljevanju postopka pripravil predlog SD LN, h kateremu bomo nosilce urejanja prostora zaprosili za podajo mnenj. Na podlagi pridobljenih mnenj nosilcev urejanja prostora bo izdelovalec pripravil usklajen predlog SD LN, ki bo uvrščen na dnevni red ene od naslednjih sej mestnega sveta.

Na podlagi navedenega Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj predlagam, da dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S6/III Rabelčja vas - zahod ("breg"), območje A-vzhod po obravnavi sprejme, v predloženem besedilu.

Pripravila:
Urška Jambrovič

Nuška Gajšek
županja