



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPANJA

Številka: 350-12/2020-152
Datum: 3. 3. 2021

Mestni svet
Mestne občine Ptuj

ZADEVA: Predlog za obravnavo na 24. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Ptuj

NASLOV: **Predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v Mestni občini Ptuj na parcelah št. 1438/1, 1439, 1441, 1454/13, vse k. o. Ptuj**

PRIPRAVIL: Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju
mag. Dejan Zorec, višji svetovalec – občinski urbanist

PRAVNA PODLAGA: 23. člen Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07 in 14/20) in v skladu s 79. in 103. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/20)

POROČEVALEC: Alenka Korpar, direktorica SOU SP
mag. Dejan Zorec, višji svetovalec – občinski urbanist

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za okolje in prostor ter gospodarsko infrastrukturo

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Ptuj sprejme predlog Sklepa o potrditvi lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v Mestni občini Ptuj na parcelah št. 1438/1, 1439, 1441, 1454/13, vse k. o. Ptuj, v predloženem besedilu.

Nuška Gajšek
županja

Priloge:
– predlog sklepa z obrazložitvijo
– elaborat lokacijske preveritve

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 175/20) in 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07 in 14/20) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na _____ redni seji, dne _____, sprejel

S K L E P

o potrditvi lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v Mestni občini Ptuj na parcelah št. 1438/1, 1439, 1441, 1454/13, vse k. o. Ptuj

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za namen začasne rabe prostora z identifikacijsko številko prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov 2003 in se nanaša na zemljišče, ki obsega območje parcel št. 1438/1, 1439, 1441, 1454/13, vse k. o. Ptuj in se po določenih 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); v nadaljnjem besedilu: OPN) nahaja v delu enote urejanja prostora z oznako CE21 z namensko rabo območje stavbnih zemljišč (osrednja območja centralnih dejavnosti - CU).

2. člen

(1) Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev se omogoči tako kot izhaja iz Elaborata lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev v Mestni občini Ptuj na parcelah št. 1438/1, 1439, 1441, 1454/13, vse k. o. Ptuj (izdelovalec: Urbis d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2020-LP-055, z datumom oktober 2020).

(2) Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev se omogoči na delu enote urejanja prostora CE21, na parcelah št. 1438/1, 1439, 1441, 1454/13.

3. člen

Na zemljišču iz prvega in drugega člena tega sklepa se v skladu s 127. in 129. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju: ZUreP-2) za izpolnitev gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta na navedenih parcelah, dovoli individualno odstopanje od določil v:

- 72. členu odloka, odstavek 2: Gradnja PM na nivoju terena je možna takrat, ko se hkrati zagotovi zelene površine in zasaditev dreves, skladno s četrtem odstavkom 72. člena odloka.

- 72. členu odloka, odstavek 14: Na parcelah številka 1441, 1454/13, 1439, 1438/1, vse k.o. 400 – Ptuj, namenjenih gradnji, je potrebno za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti minimalno 1 PM/ stanovanje + 5% za obiskovalce.

4. člen

(1) V skladu z osmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 se sprejeti sklep objavi v uradnem glasilu in evidentira v prostorskem informacijskem sistemu, ko bo vzpostavljen.

(2) Mestna občina Ptuj podatke o lokacijski preveritvi posreduje Upravni enoti Ptuj in Ministrstvu za okolje in prostor.

(3) Mestna občina Ptuj vnese besedilo individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev v besedilni del odloka o OPN Mestne občine Ptuj ob naslednjih spremembah in dopolnitvah.

(4) V skladu s četrtem odstavkom 133. člena ZUreP-2 Mestna občina Ptuj vodi evidenco lokacijskih preveritev.

5. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj.

Obrazložitev

K lokacijski preveritvi je MO Ptuj pristopila, ker je v OPN MO Ptuj določen bistveno višji kriterij za parkirna mesta pri večstanovanjskih stavbah, kot to določa veljavna zakonodaja. Na obravnavani lokaciji je predlagano nižanje zahtevanega števila parkirnih mest, OPN MO Ptuj zahteva najmanj 1,5 parkirno mesto na stanovanje; normativ stanovanjskega sklada RS, ki bo soinvestitor in je v skladu z veljavno zakonodajo, je 1 PM na stanovanje.

Elaborat lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev v Mestni občini Ptuj na parcelah št. 1438/1, 1439, 1441, 1454/13, vse k. o. Ptuj je izdelal: Urbis d. o. o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2020-LP-055, z datumom oktober 2020.

Zmanjšanje minimalnega števila parkirnih mest je, ob zgoraj omenjenem dejstvu o uskladitvi s področnimi predpisi, v elaboratu utemeljeno tudi z objektivnimi okoliščinami za individualna odstopanja, v skladu z drugim odstavkom 129. člena ZUreP-2, za kar je bilo v postopku lokacijske preveritve pridobljeno obvezno pozitivno mnenje Direktorata za prostor, graditev in stanovanja.

Z odstopanjem od PIP so izpolnjeni tudi pogoji iz 4 odstavka 129. člena Zurep-2:

- da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- da se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- da ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

S sklepom o potrditvi lokacijske preveritve so opredeljeni naslednji prostorski izvedbeni pogoji:

- V 72. členu odloka, odstavek 2: Gradnja PM na nivoju terena je možna takrat, ko se hkrati zagotovi zelene površine in zasaditev dreves, skladno s četrtem odstavkom 72. člena odloka.
- V 72. členu odloka, odstavek 14: Na parcelah številka 1441, 1454/13, 1439, 1438/1, vse k.o. 400 – Ptuj, namenjenih gradnji, je potrebno za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti minimalno 1 parkirno mesto na stanovanje + 5% za obiskovalce.

Ukinjena javna parkirišča, ki jih bo novogradnja zasedla, bodo nadomeščena v sprejemljivi peš razdalji do starega mestnega jedra. Predvidena je izgradnja „mreže“ parkirišč, prednostno v obliki garažnih hiš, ki bodo delno namenjena stanovalcem in poslovnim subjektom v starem mestnem jedru in delno kratkotrajnemu parkiranju obiskovalcev mesta. MO Ptuj skupaj z Javnimi službami Ptuj d. o. o. preverja več možnih lokacij (Ulica heroja Lacka, Blagovnica, za avtobusno postajo, za upravno enoto, pri zdravstvenem domu,...) za izgradnjo parkirnih hiš. Lokacija zaradi številnih pogojev ZVKD in drugih mnenjedajalcev še ni določena in je v fazi preverjanja vseh pogojev.

S strani občinskega urbanista je bilo ugotovljeno, da lokacijska preveritev zadosti vsem pogojem 129. člena ZUreP-2.

Z vidika presoje ustreznosti elaborata so v postopku lokacijske preveritve bila pridobljena pozitivna mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora s področij poselitve, varstva voda, varstva kulturne dediščine, rabe voda, odvajanja in čiščenja odpadnih voda, oskrbe z električno energijo, upravljanja telekomunikacijskega omrežja in upravljanja državnih cest. Negativnih mnenj nosilcev urejanja prostora v postopku ni bilo.

Med 11. 1. 2021 in 8. 2. 2021 je potekala javna razgrnitev elaborata lokacijske preveritve. O javni razgrnitvi so bili v skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku (ZUP) predhodno obveščeni vsi lastniki sosednjih zemljišč.

V zvezi z javnim naznanilom za javno razgrnitev elaborata lokacijske preveritve na Potrčevi cesti je potrebno pojasniti, zakaj je prišlo do več popravkov javnega naznanila. Pred izvedbo javne razgrnitve je bilo potrebno vse lastnike sosednjih zemljišč pisno obvestiti o javni razgrnitvi. Pisna obvestila 67 lastnikom so bila poslana 15. in 16. 12. 2020, ko je bilo oblikovanje nove spletne strani MO Ptuj še v teku, zato so v teh obvestilih in pripravljenem naznanilu bili navedeni podatki o objavi na stari spletni strani MO Ptuj. Po vzpostavitvi nove spletne strani s 1. 1. 2021 in zaprtjem stare je bilo potrebno popraviti javno naznanilo z navedbo novega spletnega naslova, ponovno pisno obvestiti vse lastnike sosednjih zemljišč o novi spletni strani in novi »lokaciji« javne razgrnitve ter podaljšanju javne razgrnitve.

Ob tem smo se spopadli tudi z nekaterimi novostmi, ki jih zahteva nova spletna stran. Pri navedbi URL naslova se je zgodila napaka in hiperpovezava ni vodila direktno do razgrnjenega gradiva, ampak le na osnovno stran MO Ptuj. **Do gradiva pa se je ves čas dalo dostopati tudi iz osnovne strani MO Ptuj s sledenjem opisu iz naznanila po menijih spletne strani, na voljo pa so bili tudi kontaktni podatki za dodatne informacije (telefonska številka in e-pošta).** Na omenjeno težavo smo bili s strani obiskovalcev spletne strani opozorjeni, zato smo šli takoj v popravek naznanila in dodatno podaljšanje javne razgrnitve. Pri iskanju napake smo ugotovili, da v izpisu URL naslova na novi spletni strani v brskalniku tudi ni več »www«, zato smo 22. 1. 2021 v popravku navedli naslov brez www. Po objavljenem naznanilu smo takoj preverili povezavo, ki spet ni delovala (napaka je v resnici nastala zaradi razlikovanja termina »objave« in »objava« v naslovu), a je bila napaka na spletni strani odpravljena v roku približno 1 ure. Tako je bil vsem zainteresiranim omogočen pravičen dostop do gradiva 22. 1. 2021 od 13,45 dalje, nekorrigiran pa je ostal skeniran dokument, preko katerega hiperpovezava niti ni mogoča.

Javna razgrnitev je bila torej dva krat podaljšana. Prvič zaradi spremembe spletne strani in istočasno zaradi situacije s COVID-19, ki je onemogočila izvedbo javne razgrnitve v fizični obliki in s tem otežila sodelovanje javnosti, ki je izkazala precejšen interes. Drugo podaljšanje javne razgrnitve se je zgodilo zaradi zgoraj opisane napake v povezavi na gradivo. Kljub omenjenim težavam smo s strani javnosti preko telefona prejeli povpraševanja po podrobnejših informacijah v zvezi z gradivom. Že v roku, ki je bil naveden v prvem javnem naznanilu, pa smo prejeli tudi pripombe na razgrnjeno gradivo, pod katere je podpisan velik del stanovalcev CMD, kar kaže na to, da je bilo razgrnjeno gradivo ustrezno dostopno javnosti. Glede na to, da je bila razgrnitev zaradi boljše seznanitve javnosti dvakrat podaljšana in da je velik del zainteresirane javnosti podal pripombe, ocenjujemo, da je bilo gradivo dostopno v ustrezni meri, vse aktivnosti v zvezi z javno razgrnitvijo pa so bile v smeri izboljšanja dostopnosti gradiva in seznanitve javnosti, nikakor pa ne za kakršnokoli namerno omejevanje dostopa, kot je očitano v anonimnih dopisih, ki smo jih prejeli.

V času javne razgrnitve je prispelo pet pripomb javnosti. Mestni svet je pripombe obravnaval in sprejel stališča do podanih pripomb.

Glede na navedeno predlagam Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj, da predlog sklepa obravnava in sprejme.

Pripravil:

mag. Dejan Zorec, občinski urbanist

Nuška Gajšek
županja