Številka: 3505-20/2016

Datum: 12. 9. 2018

**MESTNEMU SVETU**

**MESTNE OBČINE PTUJ**

**ZADEVA:** **Predlog** S**tališč do pripomb javnosti podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora (EUP) CE23 Ptuj – ob Osojnikovi cesti – severno in za del EUP CE21 ob Potrčevi cesti severno od CE23**

Na podlagi 23. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) in v skladu z 99. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/07, 1/09, 2/14, 7/15 in 9/17) predlagam mestnemu svetu v obravnavo in sprejem predlog Stališč do pripomb javnosti podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora (EUP) CE23 Ptuj – ob Osojnikovi cesti – severno in za del EUP CE21 ob Potrčevi cesti severno od CE23.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Miran SENČAR,  župan Mestne občine Ptuj |

Priloge:

- stališča do pripomb javnosti z obrazložitvijo

- grafični prikaz predlaganih ureditev (razgrnjeno gradivo): karte 01, 02, 03, 04, 05

- grafični prikaz predlagane ureditve ob potrditvi stališč do pripomb: karta 06

- geomehansko poročilo s hidrološkimi razmerami: karta 07

PREDLOG

september 2018

Na podlagi 60. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 - skl. US, 76/14 - odl. US in 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZureP-2) ter 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na svoji \_\_\_\_\_\_\_\_ seji, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_, sprejel

**S T A L I Š Č A**

**do pripomb javnosti podanih v času javne razgrnitve**

**dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora (EUP) CE23 Ptuj – ob Osojnikovi cesti – severno in za del EUP CE21 ob Potrčevi cesti severno od CE23**

1. **Pripombe v času javne razgrnitve pripombe vpisane v knjigo pripomb v času trajanja razgrnitve od 3. 5. 2018 do 1. 6. 2018:**
   1. **Pripomba z dne 28. 5. 2018:**

Podana s strani stanovalca ob območju OPPN: iz načrta se vidi, da je predvidena izgradnja podzemnih garaž (pod koto terena ±0.00 = 223 m) v skupni količini 540 PM, oziroma 85 % gradbene površine (predvideno je samo 15 % nezgrajenega zemljišča). Opozarjam, da je zemljišče najnižja točka v tem delu mesta, od nekdaj (več kot 70 let) poznano kot močvirnato, včasih je služil poseben potok za odvajanje podtalnice in meteornih vod pod železniško progo Ptuj – Ormož in nato ob Rogoški cesti! Hudourniških razmer se zato ne bi smelo zanemariti in upoštevati bi se moralo: citiram omejitve v omenjenih členih 24. in 29. Ter dejstva, da bi graditev tako velikih podzemnih garaž pomenila dvig podtalnice (ki je 100 letno dejstvo!). Naši predniki (Iliri, Kelti in Rimljani,…) zato tukaj niso postavljali naselbine, smiselna je gradnja samo na robovih predvidenega območja, torej brez stavb in garaž v nizu B in C, tako kot se je gradilo doslej ob Gregorčičevem drevoredu in Potrčevi cesti.

Gradbeno – tehnično ni problem »vstaviti« v prostor vodotesne podzemne garaže, zavedati pa se je potrebno na posledice za dvig podtalnice in odvajanje meteornih vod, ki so v tem prostoru stalnica.

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

Predloženi akt je izvedbeni akt, ki določa pogoje predvidene gradnje. Pred fazo projektiranja bo izdelano geomehansko poročilo in hidrološko hidravlična presoja, kjer bodo natančno določeni sanacijski ukrepi območja, ki bodo morali biti izpolnjeni pred pričetkom gradnje. Na podlagi teh določil, bodo projektirani objekti. Na drugi del pripombe si je pripombo dajalec odgovoril v zaključku pripombe sam; namreč gradbeno tehnično z današnjo tehnologijo (ki je bistveno drugačna od tehnologije, ki je bila dostopna našim prednikom), je možno območje zgraditi kvalitetno zazidavo in s posegom omogočiti naravni tok podtalnice.

Predlagamo, da se v 17. členu odloka doda točka, ki se glasi: »Vse rešitve glede ponikanja in odvajanja meteornih voda morajo biti usklajene s Hidrološko hidravlično presojo in revizijo Hidrološko hidravlične presoje, ki bo izdelana v času projektiranja predvidene zazidave.«

**2. Pripomba z dne 1. 6. 2018;**

Podana s strani stanovalca v bližini območja OPPN: V dopolnjenem osnutku navedenega OPPN sta ob Potrčevi cesti predvidena dva objekta (stanovanjski objekt ter večnamenski objekt – poslovna, stanovanjska, zdravstvena, storitvena funkcija). Objekta sta predvidena z etažnostjo K+P+4.

Glede na to, da na vzhodni strani in zahodni strani od predvidenih objektov stojita obstoječa objekta, ki sta precej nižja od predvidene etažnosti novih objektov (za nova objekta so predvidena štiri nadstropja), se s to pripombo predlaga zmanjšanje etažnosti novo predvidenih objektov in sicer tako, da bo ob Potrčevi cesti nastal tak niz objektov, ki bo dajal usklajen višinsko podobo ob Potrčevi cesti.

Zahodno od novo predvidenega objekta (etažnosti K+P+4), je obstoječi pritlični objekt trgovine, vzhodno od drugega novo predvidenega objekta pa je obstoječi objekt z etažnostjo pritličje in dve nadstropji. Vmesna novo predvidena objekta je potrebno višinsko prilagoditi obstoječemu stanju na tej lokaciji.

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

Ob upoštevanju pripombe št. 3 prispele po pošti, z dne 31. 5. 2018, kjer bi se širina objekta D1 povečala na 16 m, kar je glede širine gradbene parcele možno, je smiselno zaradi povečanja skupne kvadrature objekta zmanjšati etažnost za eno etažo – na max. P+3. Večje znižanje etažnosti bi bilo zaradi izkoristka gradbene parcele neekonomično. Sočasno bi se znižala tudi etažnost sosednjega objekta v nizu. S tem bi končna kvadratura objekta ostala v podobnih okvirjih kot je sedaj, zanjo bi ustrezalo tudi načrtovano št. parkirnih mest.

1. **Pripombe prispele po pošti (na naslov Skupne občinske uprave občin v Spodnjem Podravju):**

**1. Pripomba z dne 14. 5. 2018;**

Podana s strani stanovalcev ob območju OPPN: Nosilec pobude za ureditev (to je najbrž MO Ptuj) z razgrnitvijo načrtov za ureditev prostora med Osojnikovo in Potrčevo cesto ne pojasnjuje, čeprav je to zelo pomembno:

* obdobja v katerem bo projekt realiziran,
* morebitnega investitorja ali investitorjev,
* obremenitve okolja in prebivalcev v času realizacije projekta,
* možnega vpliva prebivalcev s področja Gregorčičevega drevoreda in Potrčeve ceste na dokončen sprejem načrta,
* koliko stanovanj oz. stanovalcev bo v teh novih blokih.

**A**

Tlorisni prikaz gradbenega področja v obliki, kot je zarisan, približuje novogradnjo na absolutno mejo zemljišča v lasti blokov ob Potrčevi ulici (do obstoječih garaž), pri čemer ne pušča niti malo zelenih površin.

Lastniki stanovanj in koristniki stanovanjskih pravic na omenjenih številkah bodo imeli načrtovane stanovanjske enote (bloke) tik ob svojih garažah, pri čemer bodo ostali skoraj brez zelenih površin za svojimi bloki.

Tu naj bi zraslo 8 novih stanovanjskih blokov in 5 poslovno – stanovanjskih objektov ob 8 že obstoječih blokih okoli gradbenega področja.

Sprašujemo se:

* kje so otroška igrišča za tako veliko število otrok?
* kje so parkirni prostori za toliko novih stanovanj (vsako stanovanje bi moralo imeti vsaj en parkirni prostor?
* zakaj ni nobene skupne garaže?
* tu bo veliko starejših ljudi in staršev z malimi otroki. Kje se bodo lahko sprehodili ali sedli na klop ?
* vedno več je koles. Kje so kolesarske steze ?

Osojnikova cesta je v času med 14. In 17. uro polna vozil, ki stojijo v koloni. Morali bi razmisliti o razširitvi ceste na dva vozna pasa v eno smer in seveda ureditev semaforiziranega križišča.

Pri tako velikem številu otrok bi bil nujen tudi vrtec.

Iz razgrnjenega načrta je razviden poseg v prostor, ki ogroža interese in potrebe stanovalcev na obstoječi lokaciji.

Mnenja smo, da niz C ni skrbno / primerno načrtovan, oziroma je nepotreben, saj bo njegova gradnja posegla v zeleni prostor in ogrozila številna drevesa, ki že več kot desetletje pomenijo pljuča okolja.

Predvideni prostor za gradnjo načrtovanih zgradb bo povzročil izgubo vrtov vsaj 50 občanov, kar bo neposredno vplivalo tudi na njihovo kakovost življenja.

Mesta, ki razmišljajo o svojih meščanih, urejajo urbane vrtove, ker se zavedajo mnogih koristi, ki jih ima vrtnarjenje za posameznika. Ljudje pridelujejo zdravo sadje in zelenjavo, se družijo in kvalitetno preživljajo svoj prosti čas v naravi.

Vrtičkarji že desetletja vlagajo svoj čas in denar v obdelavo vrtov ter tako plemenitijo zemlji, zato upravičeno pričakujejo, da jim morebitna gradnja omogoči postopno in smotrno opuščanje pridelave povrtnin ter sadja na tem prostoru. Še bolje pa bi bilo ohraniti vrtove, vsaj večino in tako pokazati, da je mestni oblasti mar, kaj si želijo ljudje.

Morebitni očitek, da so vrtovi koriščeni brez plačila odškodnine, tudi ne drži. Pred leti je KS CENTER naročila meritev vrtov in vsi najemniki smo bili pripravljeni plačati koriščenje občinske lastnine, vendar se do danes ni zgodilo nič. Za to najbrž niso krivi lastniki vrtov.

Razvoj je normalna in potrebna človeška dobrina in mu stanovalci na področju, v katere sega predvideni prostorski načrt, realno ne nasprotujemo, a vseeno razmišljamo ali na Ptuju ni primernejših lokacij.

**B**

Smotrnost gradnje je vprašljiva tudi iz še dveh pomembnih razlogov:

* podtalnice, ki je zelo visoka (tu je v preteklosti bilo močvirje),
* močnega prelivanja ribnika v Ljudskem vrtu ob večjih nalivih.

Koristniki vrtov vemo, da je voda blizu površine, saj smo naredili vodnjake (na celotni površini), iz katerih črpamo vodo za zalivanje vrtov. Sprašujemo se, koliko smotrna je gradnja na s tako podtalnico obremenjeni zemlji in če je, ali bodo morebitni investitorji v gradnjo soseske s tem seznanjeni.

Pred več kot 10 leti so bile narejen vrtine, da bi ugotovili, kako je s podtalnico na površinah, ki so načrtovane za gradnjo. Z rezultati teh preiskav nismo seznanjeni ne vrtičkarji, ne ostali občani. Nismo prepričani, ali so z rezultati seznanjeni ali pa še bodo morebitni investitorji gradnje.

V preteklih letih smo prebivalci na Potrčevi cesti bili priče neštetih resnih poplav ob močnejših nalivih. V bloku na Potrčevi številka 46 – 50, smo vedno po gasilsko reševali svoja premoženja v kletnih in garažnih prostorih ter spuščali prave potoke meteornih voda skozi svojo klet na dvorišče in naprej na travnik ter vrtove. Z ureditvijo kanalizacije na Potrčevi cesti se je ta nevarnost sicer zmanjšala, a smo ponoči s petka na soboto (4. 5. 2018) bili priča kalni reki, ki se je iz ribnika po Župančičevi cesti valila na Potrčevo.

Stanovalci pod Ljudskim vrtom in na Potrčevi cesti (prav tako verjetno tudi ostali prebivalci Ptuja) bi bili bolj veseli dokončne ureditve obstoječega ribnika (s tem tudi preprečitve poplav, ki smo jim nenehno priča), saj ta v tem trenutku ni v čast mestu Ptuj. Nujno bi bilo čiščenje visokih usedlin, kultiviranje rastlin v ribniku in omogočanje normalnega pretoka med večjimi nalivi. Verjetno bi bilo to veliko bolj potrebno kot izgradnja soseske, ki je predvidena.

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

Odgovor na točko A:

Garaže so locirane pod objekti. Predvideni objekti so zasnovani kot kvadratni kubusi, ki vmesni prostor puščajo odprt zeleni prostor, kjer zelenje fluktuira med grajeno strukturo. Na zelenih površinah med objekti se nahajajo otroška igrišča, manjša igrišča za rekreacijo ter otoki sprostitve za občane starejše starostne skupine. Parkiranje za celotno predvideno zazidavo je v kleti, v podzemni garaži, število stanovanj bo definiralo število potrebnih parkirnih mest, kar se bo definiralo v projektni dokumentacijo. Število potrebnih parkirnih mest je definirano v OPN Mestne občine Ptuj, ki je obstoječ. Mirujoči promet je speljan v garažo, oziroma se kontrolirano odvija po cesti, ki je vzporedna z Osojnikovo cesto znotraj območja obdelave, na terenu med predvideno lamelo, ki se nahaja ob Osojnikovi cesti in zazidavo stanovanjskih stolpičev v območju obdelave se odvija promet namenjen intervenciji in pobiranju komunalnih odpadkov.

Na območju obdelave se v naravi nahajajo vrtovi, za katere se bo na področju občine poiskala nova lokacija s strani občine.

Na osnovi podane pripombe se je izdelal predlog nove situacije, kjer so se stolpiči, ki gledajo proti blokom ob Potrčevi ulici, odmaknili min. 7 m od parcelne meje. V kolikor bo stališče do pripombe sprejeto, se bo akt v nadaljevanju postopka izdeloval na tej situaciji. Glej grafično prilogo št. 06\_ureditvena situacija\_ ob sprejetih stališčih.

Odgovor na točko B:

Odgovor je enak odgovoru pod točko 2. - Pripomba z dne 31. 5. 2018, civilna iniciativa stanovalcev.

**2. Pripomba z dne 31. 5. 2018, civilna iniciativa stanovalcev:**

1. Izdelovalec je opravil delo, katerega naročnik je MO Ptuj.
2. Narejeni dokumenti so pomanjkljivi in narejeni zelo površno, najbrž tudi zaradi nepopolnih in manjkajočih podatkov naročnika,… Zaradi te površnosti je v elaboratu lahko sporno določilo v 24. členu, kjer piše:«Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev, kot so poplavno območje in visoka podtalnica…« Ta ugotovitev zavaja, saj je področje EUP CE23 mnogim Ptujčanom in vsem podpisnikom znano kot zbirališče vode iz Ljudskega vrta in z vseh drugih više ležečih področij.
3. OPPN predvideva na omenjenem ozemlju kota ± 0.00 m (233m.n.v.) zgraditi 540 parkirnih mest, nad katerimi bi stali predvideni stanovanjski objekti. Pri tem je bilo spregledano določilo 29. člena v elaboratu, kjer je predpisano: »Izkopi gradbenih jam predvidenih novih objektov morajo biti izvedeni nad srednjo globino podzemne vode. Pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo.« Pri gradnji podzemnih garaž tega pogoja ni mogoče izpolniti, saj je podtalnica, po naših podatkih, na srednji globini cca 2,5m.
4. Menimo, da mora MOP skrbeti za kvalitetno in varno življenje občanov. Upoštevati je potrebno: zemljišče med Osojnikovo in Potrčevo cesto je najnižje v tem delu Ptuja in zaradi nasipa Osojnikove ceste ni odtoka vode, zato je na tem območju podtalnica relativno visoka, hkrati pa je to poplavno območje zaradi meteornih voda. Znano je, da obstajajo meritve / sondiranje nivoja podtalnice, kar v elaboratu ni navedeno. Ob velikih nalivih se voda prelije iz ribnika v Ljudskem vrtu in po Župančičevi ulici priteče na Potrčevo cesto in dalje na vrtove. Vrtovi so poplavljeni tudi z do 40 cm vode, ob velikih in dolgotrajnih nalivih se pojavijo celo izviri podtalne vode za garažami bloka ob Potrčevi cesti. Vidne so posledice tokov podtalnice iz smeri bolnišnice Ptuj proti vrtovom za blokom, kar občasno povzroči udor zemlje in tlakovcev na Potrčevi cesti 42 – 44 ter udore zemljišča pred blokom Potrčeva cesta 46 – 50.

Zaradi navedenih dejstev je tehnično in ekonomsko zelo vprašljiva rešitev predvidene pozidave vmesnega območja med Potrčevo in Osojnikovo cesto.

Po predlogu v elaboratu naj bi večino predvidenega območja zavzemale tri velike povezane podzemne garaže. Naveden je podatek, da bi zato ostalo 15% nezazidanega zemljišča. Izgradnja teh garaž bi na tem območju pomenila »velik pokrit bazen«, ki bi dvignil nivo podtalnice in kaj hitro bi lahko bile poplavljene kleti in tudi TP-087 na Potrčevi cesti 44. Problem s podtalnico in meteornimi vodami imata tudi blok na Osojnikovi 21 in blok v katerem je trgovina Tuš. Dvig podtalnice bi občutili tudi stanovalci teh dveh blokov.

Zaradi navedenih dejstev prosimo in zahtevamo, da MO Ptuj ugotovi upravičenost naših pripomb ter odstopi od predvidene popolne pozidave območja med Osojnikovo in Potrčevo cesto . Niz B in niz C se ne moreta graditi zaradi 29. člena elaborata in sedanjega ter tudi bodočega nivoja podtalnice. Upoštevati je treba tudi dotok meteornih voda po površini in podzemnih tokov.

Prepričani smo, da bo poštena in objektivna študija hidroloških razmer pokazala ogroženost zazidalnega območja. Prav tako smo prepričani, da tudi prečrpavanje vode iz tega »bazena« ne bi bilo uspešno, saj so padavine premočne in črpalke vode v tak kratkem času ne bi uspele prečrpati. To se pogosto dogaja v številnih podvozih. Tudi zadnje poplave v Spuhlji kažejo, kar se bo v tem primeru dogajalo.

Že pred desetletji so gradbeniki vedeli, da smejo graditi le na robu tega zemljišča, zato so starejši bloki ob Potrčevi cesti in Gregorčičevem drevoredu zgrajeni prav tam. Menimo, da je gradnja smotrna samo v nizu A in D, ki sta na robovih omenjenega poplavnega območja in še to predhodnih opravljeni hidrološki raziskavi ustreznosti zemljišča. Sedanja zelena površina (travnik, grmovje, vrtovi pa naj še naprej ostane zelena. Predlagamo, da se MO Ptuj odloči, ali naj bodo tukaj vrtovi, površine za rekreacijo ali park.

Naj omenimo tudi površnost pri rešitvi oskrbe z električno energijo. Rešitev problema oskrbe z električno energijo je predvidena oz. rešena z navedbo napajanja vseh predvidenih novogradenj iz obstoječe transformatorske postaje TP-087, kar s predvideno novo obremenitvijo moči 2000 kW ni realno oz. uresničljivo. Potrebna bi bila nova TP. Vendar pa mora bodoči investitor vedeti, da območje na Potrčevi 44 ni v lasti Elektrogospodarstva, ampak je sestavni del skupnih prostorov etažnih lastnikov, ki se bodo uprli širitvi TP v našem bloku.

Načrtovanih je zelo malo zelenih površin.

Vse nadaljnje pripombe se ponavljajo iz predhodnih pripomb.

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

S strani Direkcije Republike Slovenije za vode (DRSV) so bile pridobljene smernice v katerih je navedeno:

Kota izvedenih končnih izkopov za predvideno gradnjo mora biti v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko - ptujskega polja (Ur. I. RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15) več kot 2.0 m nad srednjo gladino podzemne vode.

V primeru visoke kote podzemne vode mora projektna dokumentacija za pridobitev vodnega soglasja v fazi PGD vsebovati prerez obravnavanih objektov s prikazano najnižjo koto vseh izvedenih objektov (objekt, ponikovalnica ali ponikovalni bloki, morebitni zadrževalnik,...), koto terena ter najvišjo/srednjo gladino podzemne vode.

Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Ur. I. RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15) dovoljeni nad srednjo gladino podzemne vode, kar mora biti tekstualno in grafično jasno razvidno iz projektne dokumentacije za pridobitev vodnega soglasja. Gradnja je izjemoma dovoljena tudi globlje, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje.

V avgustu 2018 je bilo izdelano Geomehansko poročilo s hidrološkimi razmerami, ki ga je pod proj. št. 95/18-AS izdelalo DRAVA, VODNOGOSPODARSKO PODJETJE PTUJ d.o.o.. Iz poročila izhaja da se nahaja gladina podzemne vode na koti 215,10 do 217,60 m.n.v. Predvidena nulta kota pritličja je od 222,50 m.n.v. – 223,50 m.n.v., posledično je kota garaže 219,00 m.n.v. Predvidena objekta, ki se nahajata ob Potrčevi ulici imata pritličje na nulti koti 225,00 m.n.v., objekta nimata kleti. Glede na podatke iz poročila, bi še vedno lahko zagotovili pogojem iz smernic. Zaradi večje varnosti predlagamo, da bi se nulte kote še dodatno dvignile za 0,5 m, saj sedaj stojijo objekti v naravni depresiji.

Iz navedenega je mogoče razbrati, da se bo s hidrološko hidravlično presojo, ki bo izvedena v času projektiranja določila možnost gradnje in parametri zaščite.

Območje ni opredeljeno kot poplavno območje, sem se iztekajo vode, ki sem ne sodijo, ker niso regulirane in urejene tam, kjer bi morale biti in to ni problem tega območja.

Mestna občina se zaveda problematike poplavljanja območja, ki izvira iz zalednih voda, ki prihaja iz 1 km dolge doline in se po odprtem kanalu steka do ribnika, pod ribnikom pa je struga kanalizirana in poteka pod Župančičevo ulico ter preko Potrčeve ceste v smeri železnice. Kanalizirani odsek se zaključi pod železnico in Rogozniško cesto (pri Čis-teamu d.o.o.), kjer se vode izlivajo v neimenovani desni pritok Rogoznice. Ob intenzivnih padavinah prihaja do prelivanja vode preko roba ribnika, ki nato nekontrolirano doteka v spodnje področje. Zato Mestna občina Ptuj pridobiva ponudbe za projektiranje za sanacijo nastalih težav z zadrževanjem vode v povirju in zmanjševanjem konice poplavnega vala (možna gradnja suhih zadrževalnikov in gradnja pregrad gorivodno od ribnika), da bi lahko v nadaljevanju pristopila k sanaciji poplavne varnosti. Samo z aktivnim pristopom je možno zagotoviti reševanje poplavljanja spodnjih območij.

**3. Pripomba z dne 31. 5. 2018:**

Kot potencialni investitorji podajamo pripombe k javno razgrnjenemu Občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu za enoto urejanja prostora (EUP) CE23 Ptuj – ob Osojnikovi cesti – severno in za del EUP CE21 ob Potrčevi cesti severno od CE23. Pripombe se nanašajo na niz D:

* Prosili bi, da se dopustna širina objekta D1 poveča na 16m, tako da bo imel objekt največje dimenzije 16x30 m,
* Da se predvidena višina etaž za zdravstvene in storitvene dejavnosti predvidi 3,5, m,
* Fasada objekta: prosili bi, naj se doda možnost izvedbe obešene fasade tudi v višjih etažah z možnostjo uporabe lesa.
* Želeli bi, da se opredeli potrebno število parkirnih mest za zdravstvene dejavnosti, predlagamo 1 PM/40 m² BTP za avtomobile.

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

* Širino objekta D1 je možno povečati, v navezavi s stališčem do pripombe št. 2, z dne 1.6.2018 - ker bi se širina objekta D1 povečala na 16 m, kar je glede širine gradbene parcele možno, je smiselno zaradi povečanja skupne kvadrature objekta zmanjšati etažnost za eno etažo – na max. P+3. Večje znižanje etažnosti bi bilo zaradi izkoristka gradbene parcele neekonomično. S tem bi končna kvadratura objekta ostala v podobnih okvirjih kot je sedaj, zanjo bi ustrezalo tudi načrtovano št. parkirnih mest.

- Pri višinah etaž so upoštevane standardne višine etaž objektov namenjenih zdravstveni in storitveni dejavnosti, določilo se bo dodalo v odlok.

- Tekst glede oblikovanja fasad se ustrezno korigira: Fasada objektov je lahko kontaktna - ometana, obešena ali lesena.

Potrebno št. parkirnih mest je določeno že v veljavnem OPN in za zdravstveno dejavnost znaša:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Namembnost objektov | Število PM za motorni promet | Število PM za kolesarski promet |
| 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo  (zdravstveni dom, ambulante, veterinarske ambulante) | 1 PM/20,00 m2 BTP objekta in  ne manj kot 3 PM,  od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce | 1 PM/20,00 m2 BTP objekta |

1. **Pripombe podane v času javne razprave v okviru javne razgrnitve**

**1. Pripomba z dne 23. 5. 2018:**

Na podlagi podanih pripomb , ki so se navezovale predvsem na vode na območju, odmike predvidenih objektov,…

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

Prisotnim je bilo že v času javne razprave pojasnjeno, da pri pripravi OPPN-ja sodelujejo različni nosilci urejanja prostora, ki skrbijo za posamezna področja: upravljanje z vodami, projektiranje ustreznih nazivnih moči transformatorskih postaj,…

Po javni razgrnitvi bo dopolnjen osnutek OPPN poslan k vsem nosilcem urejanja prostora v pregled in pridobitev pozitivnega mnenja. V kolikor bodo presodil, da je gradivo pomanjkljivo ga bo potrebno dopolniti še s posameznimi dodatnimi načrti ali študijami. **Šele po pridobitvi vseh pozitivnih mnenj je možno nadaljevati s postopkom obravnave akta** na seji mestnega sveta. Zato je sama misel stanovalcev v območju OPPN, da morajo oni kontrolirati komunalno, energetsko in cestno infrastrukturo popolnoma odveč, saj je z zakonodajo zagotovljeno, da za to skrbijo pooblaščene osebe na ministrstvih in pri lokalnih komunalnih podjetjih.

V času postopka OPPN so bile za komunalno in energetsko infrastrukturo izdelani IDZ, na podlagi katerih so definirani predvideni priklopi in razvodi posameznih vodov.

Številka: 3505-20/2016

Datum:

**Obrazložitev:**

V času od 3. 5. 2018 do 1. 6. 2018 je potekala javna razgrnitev dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora (EUP) CE23 Ptuj – ob Osojnikovi cesti – severno in za del EUP CE21 ob Potrčevi cesti severno od CE23. V času javne razgrnitve je bila dne 23. 5. 2018 izvedena javna obravnava razgrnjenega gradiva.

Skladno z določili 50. člena Zakona o prostorskem načrtovanju ima javnost v okviru javne razgrnitve pravico dajati pripombe in predloge, občina pa preuči pripombe in predloge javnosti in do njih zavzame stališče.

V času javne razgrnitve so bile podane pripombe in predlogi k dopolnjenemu osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu. Na podlagi proučitve podanih pripomb in predlogov so pripravljena stališča do pripomb javnosti in posredovana v obravnavo mestnemu svetu. Povzetki posameznih pripomb oziroma predlogov in vsebina stališč k posameznim pripombam oziroma predlogom so razvidni iz gradiva mestnemu svetu.

Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj predlagam, da predlagana stališča do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoto urejanja prostora (EUP) CE23 Ptuj – ob Osojnikovi cesti – severno in za del EUP CE21 ob Potrčevi cesti severno od CE23 po obravnavi sprejme.

Pripravila:

Špela Lesnik

Snežana Sešel

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Miran SENČAR,  župan Mestne občine Ptuj |