Številka:3505-2/2016

Datum: 30. 3. 2017

**MESTNEMU SVETU**

**MESTNE OBČINE PTUJ**

**ZADEVA:** **Dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja P11-S2/1 Krčevina pri Ptuju - Klepova ulica**

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 in 7/15) predlagam Mestnemu svetu v obravnavo in sprejem dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja P11-S2/1 Krčevina pri Ptuju - Klepova ulica.

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

Priloge:

- dopolnjen osnutek odloka

- obrazložitev k dopolnjenemu osnutku odloka

- veljavni OPPN

DOPOLNJEN OSNUTEK

april 2017

Na podlagi petega odstavka 61. 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 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št 9/07) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na redni \_\_\_\_\_\_ seji, dne \_\_\_\_\_\_\_, sprejel

**ODLOK**

**o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja P11-S2/1 Krčevina pri Ptuju - Klepova ulica**

**1. člen**

V Odloku o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja P11-S2/1 Krčevina pri Ptuju - Klepova ulica (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 2/10), se 2. člen spremeni tako, da se glasi:

»2. člen

(sestava podrobnega načrta)

Podrobni načrt sestavljajo:

I SPLOŠNI DEL

II ODLOK

III KARTOGRAFSKI DEL Z GRAFIČNIMI NAČRTI

1. Izsek iz kartografskega dela OPN 1 : 5.000

2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem 1 : 1.000

3. Ureditvena situacija s prikazom vplivov s sosednjimi območji 1 : 5.000

4. Zazidalna situacija 1 : 500

4.1. Prerezi 1 : 500

5. Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na

 gospodarsko javno infrastrukturo 1 : 500

6. Načrt parcelacije 1: 1.000

IV POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI V PRILOGE PODROBNEGA NAČRTA

V PRILOGE PODROBNEGA NAČRTA

1. Seznam nosilcev urejanja prostora ter smernice in mnenja

2. Povzetek za javnost

3. Seznam strokovnih podlag«.

**2. člen**

Za prvim odstavkom 3. člena se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Spremembe in dopolnitve podrobnega načrta je izdelala družba Umarh d.o.o., pod številko naloge 05/16, in so sestavni del Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja P11-S2/1 Krčevina pri Ptuju - Klepova ulica.«.

Prvi odstavek se ustrezno oštevilči.

**3. člen**

Spremeni se drugi odstavek 4. člena odloka tako, da se glasi:

»(2) Območje podrobnega načrta je določeno z mejo območja urejanja, ki zajema zemljiške parcele s številkami 299/5, 299/6, 299/7, 299/8, 299/10, 299/11, 299/12, 299/13, 299/14, 299/15, 299/16, 299/17 in 299/18, vse k.o. 392-Krčevina pri Ptuju. Površina območja je cca 0,96 ha.«.

**4. člen**

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

»10. člen

(urbanistične omejitve)

V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:

* gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad (balkoni, nadstreški in podobno);
* gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost;
* maksimalna etažnost je oznaka, ki podaja največje število etaž novogradenj in se izraža kot oznaka kleti, pritličja in števila nadstropij nad njimi;
* namembnost objekta je oznaka objekta z barvno šrafuro;
* faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med pozidano površino in velikostjo območja.«.

**5. člen**

Spremeni se 11. člen odloka tako, da se glasi:

»11. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje)

* + 1. Po tipologiji zazidave stavb so dopustne prostostoječe stavbe, razviti tlorisi, stavbe v nizu, po tipologiji namembnosti in oblikovanja pa stavbe tipa S1, S3, S4, S8, N1, N2, skladno s splošnimi PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del. Za potrebe dejavnosti je dopustna gradnja oziroma sprememba namembnosti enega objekta iste vrste . Objekti ob Klepovi ulici (severna linija objektov) so lahko eno ali dvostanovanjski objekti, ki so z daljšo stranico postavljeni vzdolž Klepove ulice.
		2. Lega stavb je določena z gradbeno linijo in gradbeno mejo, dimenzija in umestitev objektov v prostor ter velikost in zmogljivost objektov – tlorisni in višinski gabariti so razvidni iz grafične priloge – list 4 – Zazidalna situacija, list 4.1 – Prerezi. Vhodi v objekte so zarisani shematsko, natančno se opredelijo v projektni dokumentaciji.
		3. Etažnost: max. K+P+1 za južno linijo objektov (oznake 1-5), max. K+P+1 pri podkletenih objektih in K+P+2 pri nepodkletenih objektih za severno linijo objektov (oznake 6-9). Pri etažah so upoštevane standardne višine stanovanjskih etaž. Kleti niso nujno v celoti vkopane in se izvajajo glede na geomehanske in geološko hidrotehnične pogoje ter racionalnost izgradnje. Zaradi konfiguracije terena je možna tudi nižja izvedba posameznega objekta ali izvedba objekta z več kletnimi etažami. Pri tem morajo biti dodatne kletne etaže v celoti vkopane.
		4. Faktor pozidanosti zemljišča (FZ): max. 0,5.
		5. Strehe so ravne ali v videzu ravne strehe (atika).
		6. Fasada objekta je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno zastekljena, lahko tudi delno izvedena kot lesena ali kot obešena fasada obložena s kamnom ali fasadnimi ploščami. Osnovni volumen objektov se lahko členi, dovoljeni so zamiki etaž znotraj gradbenih linij in mej.
		7. Pred objekti je predvidena utrjena površina, namenjena ureditvi parkirnih mest - odkritih ali s pokrito nadstrešnico. Parkirna mesta se lahko uredijo tudi v kletni ali pritlični etaži objekta ali v samostoječi garaži.
		8. Glavni vhodi, dovozi - s strani novih dovoznih cest, kar se skupaj z ureditvijo okolja natančneje določi v projektni dokumentaciji.«.

**6. člen**

Črta se 12. člen odloka.

**7. člen**

Za sedmim odstavkom 17. člena se doda nov osmi odstavek, ki se glasi:

»(8) V kolikor se zaradi predvidenih posegov ogroža občinska cesta JP 831071 ali LC 329591 je investitor odgovoren, da posege zavaruje na način, da promet na občinski cesti ne bo ogrožen. Investitor je odgovoren, da v primeru poškodovanja občinske ceste (zaradi gradnje, plazenja zemljine iz lastniške parcele proti občinski cesti,...) na svoje stroške sanira občinsko cesto v prvotno stanje.«.

**8. člen**

Spremeni se 23. člen odloka tako, da se glasi:

»23. člen

(plin)

(1) Predvidene objekte na območju podrobnega načrta je možno vezati na obstoječe plinovodno omrežje, ki poteka v Klepovi ulici in sicer preko obstoječe plinovodne veje MB53 - PE110.

(2) Predvidi se vgradnja ustreznega razvoda v skladu z veljavnimi predpisi.

(3) V primeru priklopa na javno plinovodno omrežje se objekti od 5 - 9 priključujejo s priključnimi plinovodi iz obstoječega plinovodnega omrežja iz Klepove ulice in Ulice Vide Alič, za objekte 1 - 4 pa se lahko predvidi plinovod iz Klepove ulice s priključnimi plinovodi v Cesti »1«.

(4) V primeru načrtovanja širitve plinovodnega omrežja v Cesto »1« je potrebno izdelati geološko-geomehanski elaborat, v katerem bo nedvomno izkazano, da je obravnavano območje popolnoma stabilno. Pod tem pogojem bo mogoča gradnja plinovodnega omrežja v predvideni Cesti »1«, z navezavo na odsek MB53-PE110 v Klepovi ulici, ter priključitev objektov 1-4.

(5) V 3 metrskem varovalnem pasu plinovoda je prepovedana saditev dreves.«.

**9. člen**

Spremeni se 31. člen odloka tako, da se glasi:

»31. člen

(ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Naravne omejitve: potrebno je upoštevati poplavno nevarnost ter izvesti ukrepe za preprečevanje erozije in plazenja terena ob izvedbi izravnave terena.

(2) Naselje Krčevina pri Ptuju spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Za predvidene objekte je obvezna ojačitev prve plošče nad kletjo. Projektni pospešek tal za to območje znaša 0,125g.

(3) Obravnavano območje se nahaja na področju, kjer ni požarne ogroženosti naravnega okolja.

(4) Skladno predpisi v zvezi z varstvom pred požarom:

* je zagotovljena količina 10 l/sekundo vode za gašenje;
* so zagotovljeni odmiki med objekti; morebitni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) morajo biti opredeljeni v zasnovi požarne varnosti za posamezni objekt;
* morajo biti stavbe 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;
* morajo intervencijske poti in smeri dostopov oziroma dovozov za intervencijska vozila omogočati prevoznost za tipična tovorna vozila (3-osni tovornjak za odvoz smeti, gasilsko vozilo). Takšnim obremenitvam mora ustrezati tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije prometnic;
* v okolici ni obstoječih industrijskih objektov, ki bi jih bilo potrebno upoštevati zaradi zmanjšanja požarnega tveganja.

(5) Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz zasnove požarne varnosti in posameznih načrtov projektne dokumentacije, izdelanimi na podlagi predpisov.

(6) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.«.

**10. člen**

Spremeni se 33. člen odloka tako, da se glasi:

»33. člen

(odstopanja)

* 1. Odstopanja pri načrtovanju objektov:

V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:

* gradbena linija je črta, ki se ne sme presegati (razen z zunanjim stopniščem, nadstreškom in napuščem max. 1 m) in na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad v notranjost;
* gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost. Dovoljena je izgradnja objektov manjših tlorisnih gabaritov, tolerance do -2 m;
* izven območja za pozidavo je dopustna izvedba balkonov, napuščev, nadstrešnic, vetrolovov, zimskih vrtov, zaprtih in odprtih stopnišč, vetrolovov in podobno, ter manjših izpostavljenih volumnov stavb.
1. Dopustno odstopanje od višinskih gabaritov je možno le za postavitev strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice,…).
2. Dopustna so odstopanja od tras predvidenih infrastrukturnih ureditev, v kolikor je k spremembi pridobljeno soglasje upravljavca.
3. Dopustno je preoblikovanje površin za dostavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno s potrebami investitorjev. Natančnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji. Možno je nadkritje parkirnih površin z izvedbo nadstrešnic.
4. Dopustno je odstopanje od zarisanih količbenih točk objektov in predloga parcelacije le v okviru splošnih določil glede dopustnih odstopanj, navedenih v tem členu.«.

**11. člen**

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

Številka: 3505-2/2016

Datum:

**Obrazložitev:**

Postopek priprave in sprejema Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja P11-S2/1 Krčevina pri Ptuju - Klepova ulica (v nadaljevanju: OPPN), se je začel s sklepom župana o začetku postopka. Najprej je bil izdelan osnutek sprememb in dopolnitev OPPN, katerega smo posredovali nosilcem urejanja prostora, da k njemu podajo smernice. Na podlagi pridobljenih smernic in zahtevanih strokovnih podlag je bil izdelan dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah OPPN. V skladu z odločbo Ministrstva za okolje in prostor ni bila zahtevana izvedba postopka celovite presoje vplivov na okolje (CPVO). Dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah OPPN je bil javno razgrnjen v času od 27. februarja 2017 do 29. marca 2017. V okviru javne razgrnitve je bila 15. marca izvedena javna obravnava.

S predlaganimi spremembami in dopolnitvami podrobnega načrta se predvideva sprememba določil, ki predpisujejo tipologijo zazidave stavb. S sprejemom 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 in 4/17 – obvezna razlaga; v nadaljevanju: OPN) je možno v območju OPPN predvideti drugačeno tipologijo oblikovanja objektov.

Predvidijo se tudi korekcije postavitev objektov v ureditveni situaciji, saj so se z ureditvijo zemljišča spremenili pogoji na terenu (v strmem terenu je bila prvotna umestitev objektov vzporedna s plastnicami). Po potrebi se ustrezno korigira tudi grafični del podrobnega načrta.

Dostop na območje ostaja nespremenjen – v skladu z veljavnim OPPN.

V skladu z določili 41. člena OPN je območje opredeljeno kot območje stanovanj SS – eno ali dvostanovanjske stavbe. V skladu z določili 98. člena OPN je območje stanovanj SS – eno ali dvostanovanjske stavbe opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba prostora kot območja stanovanj (SS) je namenjena bivanju in spremljajočim dejavnostim. V skladu z določili točke 4 so določene dopustne dejavnosti v območju, namenjenemu bivanju brez dejavnosti ali s spremljajočimi dejavnostmi, to so poslovne dejavnosti trgovine ter mirne storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, kultura, vzgoja in izobraževanje, razvedrilo, šport in rekreacija ter druge dejavnosti.

Ob obravnavi dopolnjenega osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah OPPN mestni svet obravnava tudi stališča do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve. Na podlagi sprejetih stališč mestnega sveta bo v nadaljevanju postopka tekla izdelava predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah OPPN. K predlogu sprememb in dopolnitev OPPN bomo nosilce urejanja prostora zaprosili za podajo mnenj. V skladu z navedenim mestnemu svetu predlagam, da predloženi dopolnjeni osnutek odloka po obravnavi sprejme.

Pripravila: Miran SENČAR,

Snežana Sešel župan Mestne občine Ptuj

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |