Številka: 3505-3/2019

Datum: 31. 7. 2020

Mestni svet

Mestne občine Ptuj

|  |  |
| --- | --- |
| **ZADEVA:** | Predlog za obravnavo na 4. izredni seji Mestnega sveta Mestne občine Ptuj |
|  |  |
| **NASLOV:** | **Dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas - opekarna** |
| **PRIPRAVILA:** | Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju  Snežana Sešel, višji svetovalec – občinski urbanist |
|  |  |
| **PRAVNA**  **PODLAGA:** | 23. člen Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) in 76. člen Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/07, 1/09, 2/14, 7/15, 9/17 in 7/19) |
| **POROČEVALEC:** | Alenka Korpar, direktorica SOU SP  Snežana Sešel, višji svetovalec – občinski urbanist |
|  |  |
| **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 podrobnem prostorskem načrtu za enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas – opekarna v predloženem besedilu. |

Nuška Gajšek

županja

Priloge:

* predlog odloka z obrazložitvijo
* grafične priloge
* veljavni odlok
* ugotovitveni sklep

Dopolnjen osnutek

avgust 2020

Na podlagi 112. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 - ZUreP-2) 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 enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas - opekarna**

1. **člen**

V Odloku o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas - opekarna (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/18) se za 1. členom doda nov 1.a člen, ki se glasi:

»1.a člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas - opekarna (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/18), ki jih je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d. o. o., pod številko naloge: 19054. SD OPPN ima v državnem prostorskem informacijskem sistemu (PIS) identifikacijsko številko 1411.«.

1. **člen**

Za 2. členom se doda nov 2.a člen, ki se glasi:

»2.a člen

(1) Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas - opekarna vsebujejo poleg tega odloka tudi grafični del in obvezne priloge.

(2) Grafični del sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas - opekarna vsebuje naslednje grafične načrte:

1. Izsek iz OPPN z območjem SD

2. Izsek iz OPN - podrobna namenska raba prostora (čistoris)

3. Sprememba podrobnejše namenske rabe prostora

4. Ureditveno količbena situacija z urbanističnimi pogoji

5. Prerezi skozi območje

6. Prikaz ureditev poteka obstoječih omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro

7. Načrt parcelacije.«.

1. **člen**

II. poglavje odloka se spremeni tako, da se glasi:

»OPIS MEJE IN FUNKCIJE OBMOČJA«.

1. **člen**

4. člen se črta.

1. **člen**

Besedilo 5. člena se spremeni tako, da se glasi:

»5. člen

(sprememba namenske rabe v območju)

(1) Na podlagi 117. in 282. člena ZUreP-2 se, skladno s prikazom v grafični prilogi 3, spremeni podrobnejša namenska raba prostora tako, da se:

* del območja proizvodnih dejavnosti (IG) spremeni v osrednje območje centralnih dejavnosti (CU) in
* del območja centralnih dejavnosti (CD) spremeni v območje stanovanj – večstanovanjske stavbe (SS).

(2) Peti odstavek 117. člen ZUreP-2 določa, da lahko Občina z OPPN spremeni na delu ali celotnem območju urejanja tudi namensko rabo prostora in prostorsko izvedbene pogoje brez poprejšnje spremembe OPN, če je taka sprememba:

* potrebna za izvedbo občinskega razvojnega programa ali drugega razvojnega projekta v skladu z regionalnim razvojnim programom,
* skladna s cilji prostorskega razvoja občine (predlagana ureditev je v skladu s 5. in 6. točko prvega odstavka 27. člena strateškega dela OPN),
* skladna s pravnimi režimi in
* gre za spremembo iz bolj v manj intenzivne namenske rabe prostora

(3) Šesti odstavek 117. člen ZUreP-2 določa da če se z OPPN spreminja namenska raba prostora, vsebuje sklep o njegovi pripravi tudi ugotovitev, da so izpolnjeni pogoji iz prejšnjega odstavka – v skladu z določili Regionalnega razvojnega programa Podravske razvojne regije 2014-2020 je ureditev skladna s prioriteto II. VKLJUČUJOČA DRUŽBA, BLAGINJA, ZNANJE, s ciljem povečanja socialne vključenosti, izboljšanja dostopnosti do socialnih in zdravstvenih storitev ter infrastrukture. Sprememba je usklajena z Investicijskim področjem – dostopnost do socialnih in zdravstvenih storitev ter infrastrukture.

Predlagana ureditev je v skladu z določili krovnega strateškega razvojnega dokumenta Vizija in strategija Mestne občine Ptuj 2015-2025; s 4. Strateško usmeritvijo – Mesto aktivnih, zdravih in ustvarjalnih ljudi. Eden izmed pomembnih horizontalnih ukrepov je v strateškem dokumentu poudarjena kakovostna in strokovna prostorska politika, ki podpira uresničitev strateških razvojnih usmeritev.«.

1. **člen**

III. poglavje odloka se spremeni tako, da se glasi:

»POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADNJE TER URBANISTIČNE OMEJITVE«.

1. **člen**

Besedilo 6. člena se spremeni tako, da se glasi:

»6. člen

(vrste dopustnih gradenj oziroma del)

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

* gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave,
* tekoča investicijska in vzdrževalna dela na objektih in napravah,
* odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
* rekonstrukcija objektov in naprav,
* funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
* gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
* urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
* spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti.«.

1. **člen**

V 9. členu se dodajo novi peti, šesti in sedmi odstavek, ki se glasijo:

»(5) Območje z namensko rabo CU je namenjeno naslednjim dejavnostim:

* dejavnosti družbene infrastrukture,
* poslovne dejavnosti,
* trgovina,
* gostinska dejavnost,
* storitvene dejavnosti,
* bivanje.

(6) Delež stanovanjskih površin na območju z namensko rabo CU lahko obsega največ 70 % BTP posamezne stavbe.

(7) Območje z namensko rabo SS – večstanovanjske stavbe je namenjeno bivanju. Kot spremljevalne dejavnosti je dopustno umeščati dejavnosti zdravstva, socialnega varstva, varstva otrok, trgovske, poslovne, storitvene, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja. Delež stanovanjskih površin mora obsegati najmanj 80 % BTP posamezne stavbe.«.

1. **člen**

(1) V desetem odstavku 10. člena se prva alineja spremeni tako, da se glasi:

»- po tipologiji zazidave stavb so v skladu z odlokom o OPN, so v PE1 dopustne prostostoječe stavbe, razviti tlorisi, stavbe v nizu (ulična poteza), po tipologiji namembnosti in oblikovanja pa stavbe tipa S3, S7 in S8.«.

(2) V desetem odstavku 10. člena v podpoglavju C se:

- spremeni naslov stavbe tako, da se glasi:

»**C - večstanovanjska stavba za posebne namene – bivanje ostarelih oseb, v enoti PE1:**«,

- prva alineja se spremeni tako, da se glasi:

»- delež stanovanjskih površin mora znašati najmanj 80 % BTP stavbe;«,

- druga alineja se spremeni tako, da se glasi:

»- streha stavbe je ravna, ozelenjena;«,

- črta se tretja alineja,

- četrta alineja se spremeni tako, da se glasi:

»- maksimalna etažnost: K+P+3;«,

- v zadnji sedmi alineji se prvi stavek spremeni tako, da se glasi:

»- stavba je prometno dostopna iz Svržnjakove ulice in ima uvoza iz zahodne in vzhodne strani, glavni vhod je na zahodnem vogalu.«.

(3) V desetem odstavku 10. člena v podpoglavju D se:

- spremeni naslov stavbe tako, da se glasi:

»**D - poslovno-stanovanjska stavba pravokotna na Svržnjakovo ulico na severni strani območja, v enoti PE1**:«,

- prva alineja se spremeni tako, da se glasi:

»- delež stanovanjskih površin mora znašati najmanj 80 % BTP stavbe;«,

- četrta alineja se spremeni tako, da se glasi:

»- maksimalna etažnost: K+P+3;«.

(4) V desetem odstavku 10. člena v podpoglavju F se:

- spremeni naslov stavbe tako, da se glasi:

»**F - večstanovanjska vzdolžna stavba ob jugovzhodnem robu PE1:**«,

- prva alineja se spremeni tako, da se glasi:

»- delež stanovanjskih površin mora znašati najmanj 80 % BTP stavbe;«.

(5) V desetem odstavku 10. člena se črta podpoglavje G.

(6) V desetem odstavku 10. člena v podpoglavju H se:

- spremeni naslov stavbe tako, da se glasi:

»**H - večstanovanjska stavba pravokotna na Svržnjakovo ulico na jugozahodni strani območja, v enoti PE1:**«,

- prva alineja se spremeni tako, da se glasi:

»- delež stanovanjskih površin mora znašati najmanj 80 % BTP stavbe;«.

(7) V desetem odstavku 10. člena v podpoglavju I se:

- spremeni naslov stavbe tako, da se glasi:

»**I - poslovno-stanovanjska stavba pravokotna na Svržnjakovo ulico ob jugozahodnem robu PE1:**«,

- prva alineja se spremeni tako, da se glasi:

»- delež stanovanjskih površin mora znašati najmanj 80 % BTP stavbe;«.

(8) V prvi alineji enajstega odstavka 10. člena se za besedo »N5« doda besedna zveza »in S8«.

(9) V enajstem odstavku 10. člena v podpoglavju L se:

- spremeni naslov stavbe tako, da se glasi:

»**L - poslovna stavba v enoti PE2**:«,

- prva alineja se spremeni tako, da se glasi:

»- delež stanovanjskih površin je omejen na največ 70 % BTP stavbe;«,

- druga alineja se spremeni tako, da se glasi:

»- streha stavbe je ravna;«,

- tretja alineja se spremeni tako, da se glasi:

»- maksimalna etažnost: K+P+2;«,

- peta alineja se spremeni tako, da se glasi:

»- stavba je prometno dostopna iz ulice pravokotno na Svržnjakovo ulico. Na severni strani stavbe se uredi zadostno število parkirnih mest;«,

- šesta alineja se spremeni tako, da se glasi:

»- na južni strani stavbe se lahko uredijo tlakovane funkcionalne površine stavbe (npr. gostinski vrtovi).«.

(10) V enajstem odstavku 10. člena se za podpoglavjem P doda novo podpoglavje R, ki se glasi:

»**R - poslovno-stanovanjska stavba ob zahodnem robu PE2:**

- delež stanovanjskih površin je omejen na največ 70 % BTP stavbe;

- streha stavbe je izvedena kot ravna streha;

- maksimalna etažnost: K+P+2;

- fasada stavbe je kontaktna, toplotno izolativna z izvedenim zaključnim ometom, delno ali v celoti zastekljena. Fasada je lahko izvedena tudi kot obešena fasada obložena s kamnom ali s fasadnimi ploščami, lesom ali drugimi fasadnimi sistemi;

- stavba je prometno dostopna iz Svržnjakove ulice; Na zahodni in vzhodni strani stavbe se zagotovi zadostno število parkirnih mest. V primeru potrebe zagotavljanja večjega števila parkirnih mest je možno zgraditi podzemno garažo pod stavbo - v sklopu funkcionalnega zemljišča tudi izven nadzemnih gabaritov objekta.«.

1. **člen**

(1) V naslovu 18. člena se beseda »fekalna« nadomesti z besedo »komunalna«.

(2) Prvi odstavek 18. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Komunalne odpadne vode iz območja se s kanalizacijskimi vodi združijo na južnem robu območja in se nato vodijo ob ribniku ter pri ribiškem domu navežejo na kanalizacijski vod obstoječe komunalne kanalizacije jugozahodno od območja.«.

1. **člen**

V 20. členu se doda nov 12. odstavek, ki se glasi:

»(12) Zgradi se ustrezno javno razsvetljavo pod pogoji upravljavca. Napajanje predvidene javne razsvetljave se načrtuje iz obstoječe transformatorske postaje TP Žabjak 3.«.

1. **člen**

V šestem odstavku 23. člena se besedilo »odsek P10-PE160 dimenzije ø160, iz materiala PEHD« nadomesti z besedilom »odseki PE160, Z1-Pe125 in NV4-PE125.«.

1. **člen**

Osmi odstavek 28. člena se črta.

1. **člen**

(1) V prvem odstavku 30. člena se drugi stavek spremeni tako, da se glasi:

»Območje z rabo CU se uvrsti v III. stopnjo varstva pred hrupom, območje z rabo SS pa v II. stopnjo varstva pred hrupom.«.

(2) Drugi odstavek 30. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(2) Pri objektu R je pri stanovanjskih površinah potrebno bivalne prostore (npr. spalnice, dnevne sobe) orientirati proti jugozahodu (proč od območja z rabo IG), nebivalne prostore (npr. hodniki, shrambe, kopalnice) pa proti severovzhodu (proti območju z rabo IG).«.

(3) Tretji, četrti in peti odstavek 30. člena se črtajo.

1. **člen**

Drugi in tretji odstavek 31. člena se črtata.

1. **člen**

(1) V prvem odstavku 38. člena se v prvi alineji za besedilom »max. 1 m« doda besedilo »ter balkonom max. 2 m«.

(2) V drugem odstavku 38. člena se beseda »tras« nadomesti z besedo »rešitev«.

1. **člen**

Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta so na vpogled v prostorih Mestne občine Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj.

1. **člen**

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

Številka: 3505-3/2019

Identifikacijska številka v PIS: 1411

Datum:

**OBRAZLOŽITEV:**

Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas – opekarna je bil sprejet na 39. redni seji, dne 16.4. 2018, in objavljen v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj, št. 8/18.

Postopek priprave in sprejema Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas – opekarna (v nadaljevanju: SD OPPN), se je začel s pripravo osnutka Izhodišč za pripravo SD OPPN, ki so bila javno razgrnjena na spletni strani Mestne občine Ptuj od 1. 7. 2019 do 8. 7. 2019. Javna predstavitev izhodišč je bila dne 3. 7. 2019v prostorih Četrtne skupnosti Rogoznica. Predstavitve se je udeležilo pet občanov, ki so imeli vprašanja glede možnih sprememb namenske rabe in uporabe zelenih površin. Prav tako so opozorili na problematiko meteornih voda, poddimenzinirane oskrbe z vodo ter prometnih ureditev. Na osnovi zapisnika iz javne predstavitve izhodišč za pripravo SD OPPN in na osnovi potrjenih Izhodišč za pripravo SD OPPN se je pripravil Sklep o pričetku izdelave SD OPPN, ki ga je podpisala županja Mestne občine Ptuj, nato pa se je na Ministrstvu za okolje in prostor pridobila ID številka, pod katero se vodi postopek izdelave SD OPPN. Po uradni objavi Sklepa v Uradnem glasilu Mestne občine Ptuj in na spletni strani občine (skupaj z Izhodišči za pripravo SD OPPN) je bil izdelan osnutek SD OPPN, ki je bil posredovan nosilcem urejanja prostora, da k njemu podajomnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov plana. Nosilci urejanja prostora so bili zaprošeni tudi za konkretne smernice. V skladu z odločbo Ministrstva za okolje in prostor ni bila zahtevana izvedba postopka celovite presoje vplivov na okolje (CPVO). Na podlagi pridobljenih konkretnih smernic in zahtevanih strokovnih podlag je bil izdelan dopolnjen osnutek SD OPPN. Dopolnjen osnutek SD OPPN je bil javno razgrnjen v času od 30. 6. 2020 do vključno 30. 7. 2020, v prostorih Mestne občine Ptuj in na spletni strani Mestne občine Ptuj. V okviru javne razgrnitve je bila 8. julija 2020 izvedena javna obravnava.

Vsebina SD OPPN se nanaša na spremembo podrobnejše namenske rabe prostora brez predhodne spremembe OPN, v skladu z določili 117. in 282. člena ZUreP-2 in sicer tako, da se del območja z obstoječo namensko rabo območja gospodarskih con (IG) na parc. št. 453/17, k.o. Rogoznica spremeni v območje z namensko rabo osrednje območje centralnih dejavnosti (CU), preostali del predlaganega območja SD OPPN pa se spremeni iz območja z obstoječo namensko rabo druga območja centralnih dejavnosti (CD) v območja stanovanj – večstanovanjske stavbe (SS).

Na območju z predvideno namensko rabo CU je načrtovana pozidava stavb R in L, z max. vertikalnim gabaritom K+P+2. V skladu z določili OPN je glede namembnosti in oblikovanja dopustna gradnja stavb tipa N1 (poslovna stavba) in S8 (poslovno stanovanjska stavba). Delež stanovanjskih površin je znotraj rabe CU (v skladu z določili OPN) omejen na največ 70 %.

Na območju z predvideno namensko rabo SS – večstanovanjske stavbe se zazidava spremeni na način:

* dopusti se možnost spojitve stavb C in G v en objekt - večstanovanjska stavba za posebne namene – bivanje ostarelih oseb, ki ima sedaj enotno oznako C.

V skladu z določili OPN je glede namembnosti in oblikovanja dopustna gradnja stavb tipa S7 (visoka prostostoječa stavba) ali S8 (poslovno stanovanjska stavba). Delež stanovanjskih površin znotraj EUP z namensko rabo SS – večstanovanjske stavbe (v skladu z določili OPN) mora znašati najmanj 80 %.

V skladu s spremenjeno pozidavo v območju SD OPPN se načrtujejo tudi vse potrebne spremembe cestne in komunalne infrastrukture.

Ob obravnavi dopolnjenega osnutka SD OPPN mestni svet obravnava tudi stališča do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve. Ker k aktu v času javne razgrnitve ni bilo podanih nobenih pripomb, se sprejme Ugotovitveni sklep glede stališč do pripomb in predlogov javnosti na javno razgrnjen dopolnjen osnutek SD OPPN.K predlogu SD OPPN bomo nosilce urejanja prostora zaprosili za podajo mnenj. Skladno s četrtim odstavkom 289. člena ZUreP-2 se do vzpostavitve elektronskega poslovanja ne uporabljajo določbe 115. člena ZUreP-2, po katerih bi moralo ministrstvo usklajeni predlog SD OPPN potrditi s sklepom, pač pa občina z odlokom sprejme SD OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga SD OPPN na okolje sprejemljivi.

Na podlagi navedenega mestnemu svetu predlagam, da predloženi dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas – opekarna po obravnavi sprejme.

Pripravila:

Snežana Sešel Nuška Gajšek

županja