



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPAN

Številka: 3505-2/2016

Datum: 1. 6. 2017

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE PTUJ

ZADEVA: Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja P11-S2/1 Krčevina pri Ptuj - 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, 7/15 in 9/17) predlagam Mestnemu svetu v obravnavo in sprejem predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja P11-S2/1 Krčevina pri Ptuj - Klepova ulica.

Miran SENČAR,
župan Mestne občine Ptuj

Priloge:

- predlog odloka z obrazložitvijo
 - grafične priloge
-

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 spremeni 2. člen tako, da se glasi:

»2. člen

(sestava podrobnega načrta)

Podrobni načrt sestavljajo:

I SPLOŠNI DEL

II ODLOK

III KARTOGRAFSKI DEL Z GRAFIČNIMI NAČRTI – nadomestijo se naslednje karte

1. Izsek iz kartografskega dela OPN	1 : 2.000
2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem	1 : 1.000
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

IV POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

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 spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem

podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja P11-S2/1 Krčevina pri Ptujju - Klepova ulica.«

Prvi odstavek se ustrezno oštevilči.

3. člen

Spremeni se 2. 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, 299/18, vse k. o. Krčevina pri Ptujju. 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 presežati, 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 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 samostojeci 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 javna cesta št. 831071 ali 32959 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 sovje 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 Ptujju 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;
- (2) Dopustno odstopanje od višinskih gabaritov je možno le za postavitev strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice,...).
 - (3) Dopustna so odstopanja od tras predvidenih infrastrukturnih ureditev, v kolikor je k spremembi pridobljeno soglasje upravljavca.
 - (4) 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;
-

(5) 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:

Mestni svet Mestne občine Ptuj je na svoji 28. redni seji, dne 18. 4. 2017 obravnaval dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja P11-S2/1 Krčevina pri Ptuj - Klepova ulica (v nadaljevanju: OPPN).

Na podlagi razprave in sprejetih stališč do pripomb, podanih v času javne razgrnitve podrobnega načrta ter osnutka odloka, se je v nadaljevanju postopka priprave podrobnega načrta le-ta izdelal kot predlog.

V mesecu aprilu 2017 je družba Umarh d.o.o., Ptuj, izdelala predlog OPPN. Predlog je bil dne 24. 4. 2017 posredovan pristojnim nosilcem urejanja prostora (datum na povratnicah je 26. 4. 2017). Pristojni nosilci naj bi v 30 dneh po prejemu gradiva izrekli svoje mnenje, ali izdelani predlog upošteva smernice, ki so jih podali k osnutku akta oziroma zahtevali še uskladitev. Pristojni nosilci urejanja prostora in datumi so razvidni v spodnji tabeli.

PREGLEDNA TABELA

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja P11-S2/1 Krčevina pri Ptuj - Klepova ulica številka projekta: 3505-2/2016

SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA - SMERNICE IN MNENJA

ŠT.:	SEZNAM NASLOVNIKOV:	PREJETA VLOGA ZA IZDAJO SMERNIC:	IZDANE SMERNICE: (prispelo)	PREJETA VLOGA ZA IZDAJO MNENJA:	IZDANO MNENJE: (prispelo)	PRIPOMBE:
1	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Drave, Krekova ulica 17, Maribor (za področje voda)	22. 11.2016	12. 12. 2016 (14. 12. 2016)	24. 4. 2017	17. 5. 2017 (19. 5. 2017)	POZ
2	Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, Maribor (za področje varstva narave)	22. 11.2016	16.12.2016 (19.12.2016) Izdelava smernic in mnenja ni potrebna!			

3	Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, Ljubljana (za področje varstva kulturne dediščine)	22. 11.2016	27. 12. 2016 (28. 12. 2016) Izdelava smernic in mnenja ni potrebna!			
3.a	Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, Maribor (za področje varstva kulturne dediščine; v vednost - zaradi predhodne seznanitve s predvidenimi spremembami OPPN)	22. 11.2016	(v vednost)			
4	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, Ljubljana (za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)	22. 11.2016	30. 11. 2016 (1. 12. 2016)	25. 4. 2017	10. 5. 2017 (12. 5. 2017)	POZ
5	Elektro Maribor, d.d., Vetrinjska ulica 2, Maribor (za področje oskrbe z električno energijo)	22. 11.2016	12. 12. 2016 (20. 12. 2016)	24. 4. 2017	29. 5. 2017 (30. 5. 2017)	POZ
6	Komunalno podjetje Ptuj, d.d., Puhova ulica 10, Ptuj (za področje oskrbe z vodo in odvajanja odplak)	22. 11.2016	voda, kanalizacija 12. 12. 2016 (14. 12. 2016)	24. 4. 2017	10. 5. 2017 (11. 5. 2017)	- vodovod : POZ - kanalizacija: POZ
7	Adriaplin d.o.o., Dunajska cesta 7, Ljubljana (za področje oskrbe s plinom)	22. 11.2016	20. 12. 2016 (28. 12. 2016)	24. 4. 2017	30. 5. 2017 (2. 6. 2017)	POZ
8	Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Maribor – Murska sobota, Titova cesta 38, Maribor (za področje umeščanja fiksne telefonije)	22. 11.2016	19. 12. 2016 (21. 12. 2016)	24. 4. 2017	29. 5. 2017 (1. 6. 2017)	POZ
9	Javne službe Ptuj d.o.o., Ulica heroja Lacka 3, Ptuj (za področje oskrbe z vodo in odvajanja odplak, javne razsvetljave, odvoza komunalnih odpadkov ter zimskega vzdrževanja cest)	22. 11.2016	21. 12. 2016 (22. 12. 2016)	24. 4. 2017	31. 5. 2017 (2. 6. 2017)	POZ
10	Teleing d.o.o., Razkrižje 23, Razkrižje (za kabelsko komunikacijski sistem)	22. 11.2016	23. 11. 2016 (25. 11. 2016)	24. 4. 2017	26. 4. 2017 (28. 4. 2017)	POZ

11	Mestna občina Ptuj, Oddelek za gospodarske dejavnosti, Mestni trg 1, Ptuj (za področje prometa, za občinske ceste)	22. 11.2016	20. 12. 2016 (27. 1. 2017)	24. 4. 2017	10. 5. 2017 (11. 5. 2017)	POZ
12	Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje (CPVO), Dunajska cesta 48, Ljubljana (udeleženec na podlagi 4. odstavka 58. člena ZPNačrt - potrebnost izvedbe postopka CPVO)	13. 5. 2016	23. 12. 2016 (5. 1. 2017)			NI potrebno izvesti postopka CPVO *

* Odločba Ministrstva za okolje in prostor:
35409-346/2016/2, z dne 23. 12. 2016 (prejeto: 5. 1. 2017): NI potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje

Obrazložitev sprememb:

V skladu z besedilom sklepa, ki ga je sprejel mestni svet na svoji 28. redni seji dne 18. 4. 2017, je pripravljavcu gradiva naloženo, da preuči in smiselno upošteva razpravo na aprilski seji mestnega sveta, ter jih vključi v besedilo predloga odloka. V skladu s sklepom se je ustrezno korigiralo:

- besedilo odloka, ki govori o predvideni etažnosti objektov – ta je enaka, kot je bilo prikazano v grafičnem delu: max. K+P+1 (označeno z rumeno barvo).

V osnovnem OPPN niso vrisane škarpe, možno jih je graditi v skladu z določili 13. člena osnovnega odloka o OPPN. Izvedena škarpa ob Ulici Vide Alič je višine približno 3 m, za kar je v skladu z veljavno zakonodajo in določili OPN potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. V skladu z določili 51. člena OPN podporni zid ne sme biti višji kot 1,5 m, gradnja višjega je dopustna le v primerih, ko geomehanska presoja pokaže nevarnost rušenja ali plazenja terena. Tak zid je potrebno obvezno ozeleniti s plazilkami. Pravilnost izvedbe presoja UE Ptuj tokom izdaje gradbenega dovoljenja, kasneje pa je naloga inšpekcijskih služb, da preverijo če je gradnja skladna z izdanim gradbenim dovoljenjem. V spremembah in dopolnitvah OPPN ni nobenih sprememb glede določil odloka, ki določajo postavitve škarp.

Ker je iz pridobljenih mnenj razvidno, da so v predlogu smernice upošteevane in usklajene, sprejme mestni svet usklajen predlog podrobnega načrta z odlokom.

Predlagam, da mestni svet obravnava in sprejme predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja P11-S2/1 Krčevina pri Ptuj - Klepova ulica v predloženem besedilu.

Pripravila:
Snežana Sešel

Miran SENČAR,
župan Mestne občine Ptuj