Številka: 350-1/2008-171

Datum: 18. 3. 2015

**Mestnemu svetu**

**Mestne občine Ptuj**

**ZADEVA:** **Predloga** **Stališč do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ptuj in okoljskega poročila z dodatkom za varovana območja za Občinski prostorski načrt Mestne občine Ptuj - čistopis**

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) predlagam mestnemu svetu v obravnavo in sprejem predlog Stališč do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ptuj in okoljskega poročila z dodatkom za varovana območja za Občinski prostorski načrt Mestne občine Ptuj v čistopisu.

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

Priloge:

- čistopis predloga stališč

- obrazložitev k čistopisu stališč

Čistopis

Predlog

marec 2015

Na podlagi šestega odstavka 50. 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 \_\_\_\_ seji, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sprejel naslednja

**STALIŠČA**

**do pripomb javnosti,**

**podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ptuj in okoljskega poročila z dodatkom za varovana območja za Občinski prostorski načrt Mestne občine Ptuj**

**1.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripombodajalec ugotavlja, da njegova pobuda za gradnjo večje vinske kleti na parceli št. 258/3 k. o. Nova vas pri Ptuju poleg obstoječe strojne lope ni zajeta v dopolnjeni osnutek OPN MO Ptuj. Vinsko klet v velikosti 154 m2 nujno potrebuje za izvajanje kmetijske dejavnosti na kmetiji, ki obsega cca. 12 ha vinogradov.

**STALIŠČE: Pripomba se pogojno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Pripombodajalec je podal pobudo za spremembo namenske rabe, v postopku priprave in sprejemanja Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ptuj (v nadaljevanju OPN MO Ptuj) za gradnjo vinske kleti na parceli št. 258/3 k. o. Nova vas pri Ptuju, v fazi pridobivanja mnenja o ustreznosti okoljskega poročila k OPN. Pobude zajete v postopek priprave in sprejemanja OPN MO Ptuj so bile za to fazo usklajene z nosilci urejanja prostora, njihova sprejemljivost pa presojana v okoljskem poročilu.

MO Ptuj bo zaradi opredelitve kmetije kot vinogradniške kmetije in zaradi zagotavljanja možnosti dodatne vrednosti v vinogradniški proizvodnji z lastno kletjo in blagovno znamko, vključila pobudo v nadaljnji postopek sprejemanja OPN MO Ptuj, pod pogojem, da pripombo dajalec dopolni pripombo z obrazložitvijo utemeljenosti posega pristojne Kmetijske svetovalne službe o spremembi namenske rabe v korist kmetije, ki mora potrditi nujnost spremembe na predpisanem obrazcu.

V primeru, da bo vključitev pobude zahtevala dodatna usklajevanja v postopku sprejemanja OPN in s tem podaljšala postopek sprejemanja, bo MO Ptuj pobudo upoštevala v spremembah in dopolnitvah OPN.

**2.**

POVZETEK PRIPOMBE: Podana je pripomba za opredelitev dela parcele št. 94 k. o. Krčevina pri Vurberku, na kateri delno stoji enostanovanjski objekt, v stavbno zemljišče razpršene poselitve.

**STALIŠČE: Pripomba se pogojno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Na parceli št. \*9/3 k. o. Krčevina pri Vurberku stoji nov enostanovanjski objekt, ki deloma sega na parc. št. 94 k. o. Krčevina pri Vurberku, to je izven območja stavbnih zemljišč (glej DOF 2006 in naprej). MO Ptuj je v postopku priprave in sprejemanja OPN MO Ptuj v uskladitev namenske rabe prostora zajela tudi vse objekte, ki so vrisani v uradne evidence prostora (ZK, KS, HŠ) in po dejanski rabi ležijo na stavbnih ali podobnih zemljiščih. V zemljiškem katastru in katastru stavb vrisani objekt s HŠ 3a, na parceli \*9/3 k.o. Krčevina pri Vurberku, je bil s tem v celoti na stavbnem zemljišču razpršene poselitve.

MO Ptuj bo uskladitev stavbnega zemljišča kot funkcionalnega zemljišča k novemu nadomestnemu objektu in k obstoječim pomožnim objektom, vključila v nadaljnji postopek sprejemanja OPN MO Ptuj in ga uskladila z dejansko rabo prostora pod pogojem, da vključitev pripombe ne bo zahtevala dodatnih usklajevanj v postopku in s tem podaljševala postopka sprejemanja OPN.

**3.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga ustreznejšo opredelitev stavbišča na parceli 1680/11 k. o. Krčevina pri Vurberku, na kateri že stoji kmečka lopa z garažo, saj do stanovanjske hiše na parceli 1680/8 k.o. Krčevina pri Vurberku dovoz z avtomobilom zaradi težavnega terena ni mogoč.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je v zaključenih fazah priprave in sprejemanja OPN MO Ptuj, s pobudo št. 52/1 v izmeri 85 m2, že opredelila stavbno zemljišče razpršene poselitve kot funkcionalno zemljišče k obstoječim objektom na parceli 1680/11 k.o. Krčevina pri Vurberku, ki ga je prostorsko utemeljila z zmanjšanjem stavbnega zemljišča delov parcel 1680/6 in 1680/8 te k.o. z isto pobudo (52/1) v izmeri 330 m2.

V dopolnilnih smernicah nosilca urejanja prostora, pristojnega za kmetijstvo, št. 350-106/2007/27 z dne 24.12.2012, se je nosilec v tretji točki in podtočki c opredelil, da sprememba namenske rabe zemljišča okrog obstoječih objektov na parceli 1680/11 k.o. Krčevina pri Vurberku v zemljišče razpršene poselitve, »ni v nasprotju s predpisi in usmeritvami za varstvo kmetijskih zemljišč pred spremembo namenske rabe, ker gre za gradbene zapolnitve v mejah naselij oziroma med že zgrajenimi objekti ali za namene, ki jih predpisi v odprtem prostoru, kot izjemo dopuščajo (navedba iz smernic)«, v podtočki i tretje točke navedenih smernic pa ugotovil, da se do vračanja stavbnih zemljišč v kmetijsko zemljišče ne opredeljuje, vračilo pa je mogoče, če je vrnjeno zemljišče po dejanski rabi kmetijsko zemljišče.

MO Ptuj bo v skladu z že usklajenimi pobudami in dejansko rabo prostora, uskladila opredelitev stavbnega zemljišča na parceli št. 1680/11 k. o. Krčevina pri Vurberku (vsaj 85 m2) s podano pripombo.

**4.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripombodajalec predlaga, da se preostali del parc. št. 324/1 k. o. Spodnji Velovlek, ki je opredeljen kot kmetijsko zemljišče, spremeni v stavbno zemljišče razpršene poselitve.

**STALIŠČE: Pripomba se pogojno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je v postopku priprave in sprejemanja OPN MO Ptuj v uskladitev namenske rabe prostora zajela tudi vse objekte, ki so vrisani v uradne evidence prostora (ZK, KS, HŠ) in po dejanski rabi ležijo na stavbnih ali podobnih zemljiščih. Ker je na območju parcele zemljiško kataster zamaknjen v smeri severozahoda za približno 3 m, bi se njegov premik na dejansko geopozicijsko lego pokrival z dejansko rabo prostora. Izven planske stavbne rabe bi tako ostal le manjši kos dejanske stavbne rabe.

MO Ptuj bo ostanek parcele 324/1 k.o. Spodnji Velovlek opredelila kot stavbno zemljišče razpršene gradnje pod pogojem, da se iz stavbnih zemljišč izvzame enaka površina severno od te parcele, ki je zaradi širine stavbnega zemljišča neprimerna za gradnjo (del parcele 322/3 k.o. Spodnji Velovlek).

**5.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripombodajalec ugotavlja, da del parcele 46 k. o. Nova vas pri Ptuju, za katero je podal pobudo, ni zajeta v območje stavbnih zemljišč.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je v postopku priprave in sprejema OPN MO Ptuj vključila v osnutek akta tudi pobudo za spremembo namenske rabe za potrebe kmetije, za namen gradnje hleva za goveje pitance in silosa, pod zaporedno številko pobude št. 127 v izmeri 78,54 a, v katero so bile poleg navedene parcele (del), zajeti še deli parcele 60/1 te k.o.

V prvih smernicah nosilca urejanja prostora, pristojnega za kmetijstvo, št. 350-106/2007/20 z dne. 24.11.2011, se je nosilec v deveti točki in podtočki g opredelil do spremembe namenske rabe zemljišča in priključitve tega zemljišča naselju kot do sprejemljive »širitve, ki ni v nasprotju s predpisi in usmeritvami za varstvo kmetijskih zemljišč pred spremembo namenske rabe, ker gre za gradbene zapolnitve v mejah naselij oziroma med že zgrajenimi objekti ali za namene, ki jih predpisi v odprtem prostoru, kot izjemo dopuščajo«.

Do te pobude se je nosilec urejanja prostora pristojen za kmetijstvo ponovno opredelil še v prvih dopolnilnih smernicah št. št. 350-106/2007/27 z dne 24. 12. 2012 v enaki predlagani površini.

MO Ptuj bo s pripombodajalcem v okviru usklajene površine uskladila potrebne površine za izvedbo posega, ki ga predlaga s pobudo, saj razgrnjeni grafični prikaz ne povzema v celoti že usklajene spremembe.

**6.**

POVZETEK PRIPOMBE: Podana pripomba k razgrnjenemu gradivu ugotavlja oziroma predlaga:

1. Da sta na strani 31 in 32, točka 5, podtočka 1 in podtočka 2 zamenjani opredelitvi levobrežnih in desnobrežnih enot urejanja prostora saj enote, ki so naštete v podtočki 1 "ODPRTI PROSTOR na desnem bregu reke Drave" ležijo na levem bregu Drave in enote, ki so naštete v podtočki 2 "ODPRTI PROSTOR na levem bregu reke Drave" ležijo na desnem bregu Drave,
2. Pripombodajalec predlaga, da se v EUP PT-PA04 vzpostavi peš povezavo z Maistrovo ulico.

**STALIŠČE K TOČKI 1: Pripomba se upošteva**

OBRAZLOŽITEV K TOČKI 1: Pri zapisu členitve odprtega prostora v točki 5 tretjega odstavka 40. člena je pri podtočkah 1 in 2 zamenjana geografska opredelitev, ki jo bo pripravljalec upošteval pri predlogu OPN MO Ptuj.

**STALIŠČE K TOČKI 2: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je v karti gospodarske javne infrastrukture (GJI) predvidela cestno povezavo med območjem Rabelčje vasi in Maistrovo ulico. V grafičnem prikazu na karti GJI bomo dodatno prikazali tudi predvideno povezavo za pešce.

**7.**

POVZETEK PRIPOMBE: pripomba predlaga uskladitev območja stavbnih zemljišč razpršene poselitve na parcelah št. 1518 in 1519/2, obe k. o. Krčevina pri Vurberku tako, da bo v območje stavbnih zemljišč zajeta celotna stanovanjska stavba.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je v postopku priprave in sprejemanja OPN MO Ptuj v uskladitev namenske rabe prostora zajela tudi vse objekte, ki so vrisani v uradne evidence prostora (ZK, KS, HŠ) in po dejanski rabi ležijo na stavbnih ali podobnih zemljiščih.

Stavba, vrisana v teh evidencah, na parcelah št. 1518 in 1519/2, obe k. o. Krčevina pri Vurberku, je v celoti na stavbnem zemljišču razpršene poselitve. Na aerofotoposnetkih pa je vidna povečava te stavbe, ki še ni zajeta v uradne evidence in leži delno izven območja stavbnih zemljišč (zamik katastra, glej parcelo \*107/1 te k.o.).

MO Ptuj bo predlog uskladitve namenske rabe zajela v nadaljevanje postopka sprejemanja OPN MO Ptuj in plansko rabo uskladila z dejansko rabo v enaki površini.

**8.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga prestavitev že usklajenega stavbnega zemljišča za gradnjo vinogradniškega objekta v izmeri cca 4 are iz parcele 526/4 k.o. Grajenščak (pripadnost k.o. je ugotovljena po lastništvu pripombodajalca) na parcelo 526/3 te k.o., z navedbo, da bo lastnik obstoječi objekt porušil, vrnil zemljišče v prvotno stanje in zgradil nov vinogradniški objekt na jugozahodnem delu parcele 526/3 k. o. Grajenščak, v bližini dostopne poti.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je na predlog pobudnika za spremembo namenske rabe na parceli 526/4 k.o. Grajenščak, za potrebe gradnje vinske kleti ob obstoječi brunarici, zajela v postopek priprave in sprejemanja OPN MO Ptuj pod št. pobude 35 v izmeri 750 m2 (zajeta tudi uskladitev obstoječih objektov), kljub dejstvu, da lastnik v MO Ptuj razpolaga le z 23 ari kmetijskih zemljišč (po veljavnem predpisu bi jih na najboljšem kmetijskem zemljišču moral imeti vsaj 30).

Pristojni nosilec urejanja prostora za varstvo kmetijskih zemljišč se je do pobude opredelil v prvih smernicah Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano št. 350-106/2007/20 z dne 24.11. 2011, v točki 9., podtočki l kot pogojno sprejemljive, v kolikor bo MO Ptuj optimizirala (zmanjšala) površino za potrebe te gradnje, ki bo zadostna za postavitev zidanice in določi pogoje priključevanja na javno GJI oziroma komunalno opremljenost zemljišča, kot pogoja za poseganje v prostor.

Do te pobude se je nosilec urejanja prostora pristojen za kmetijstvo, ponovno pogojno opredelil še v prvih dopolnilnih smernicah št. št. 350-106/2007/27 z dne 24. 12. 2012 v enaki predlagani površini.

MO Ptuj bo v nadaljevanju postopka sprejemanja OPN MO Ptuj, upoštevala pogoje iz smernic o optimizaciji predlagane površine za gradnjo dodatne vinske kleti in zmanjšala predlog za spremembo namenske rabe na površino manjšo od 4 are v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji o velikosti parcel, ki so zapisane v 59. členu in drugih členih tega odloka.

MO Ptuj predlaganega prenosa namenske rabe iz parcele 526/4 na parcelo 526/3 k.o. Grajenščak ne bo zajela v nadaljnji postopek sprejemanja OPN MO Ptuj, saj je vrnitev stavbnega zemljišča v kmetijsko zemljišče mogoča le pod pogojem, da so objekti odstranjeni, zemljišče pod objekti pa rekultivirano tako, da ima v dejanski rabi ponovno status kmetijskega zemljišča (dejanska raba pod in okrog obstoječih objektov na parceli 526/4 je trenutno opredeljena kot stavbno in podobno zemljišče (šifra 3000)).

Pripombodajalec pa hkrati ne izpolnjuje pogoja za gradnjo zidanice na območju najboljših kmetijskih zemljišč (pogoj 30 arov vinograda), niti po dejanski rabi zemljišč nima zasajenega vinograda ali drugega trajnega nasada v tej izmeri.

**9.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripombodajalec navaja, da je v marcu 2014 podal pobudo za spremembo namenske rabe parcel 420 in 422, obe k. o. Krčevina pri Ptuju v stavbno zemljišče, za namen enodružinske stanovanjske gradnje. Pripombodajalec nadalje navaja, da je širitev naselja na te površine smiselna, saj se predlagana, sedanja kmetijska zemljišča skupaj s sosednjimi parcelami zajedajo v stavbna zemljišča, ter na treh straneh mejijo na njih.

V primeru, da se do pobude občina ne odloči pozitivno, predlaga, da se meja stavbnega zemljišča, ki poteka po parcelni meji med parcelama št. 420 in 412/1, obe k. o. Krčevina pri Ptuju, izravna tako, da se stavbno zemljišče nadaljuje v liniji, kot ta poteka med parc. št. 423/38 in 423/39, obe k. o. Krčevina pri Ptuju. S tem bi pridobili uporabno površino za gradnjo, ki bi lahko bila podlaga za urejeno širjenje naselja Bratov Reš.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Pobuda, ki jo navaja pripombodajalec, je bila vložena v fazi, ko je bil osnutek OPN MO Ptuj že pripravljen, v postopku pridobljene smernice vseh nosilcev urejanja prostora, končano dopolnilno usklajevanje s posameznimi nosilci urejanja prostora, izdelan dopolnjeni osnutek OPN MO Ptuj ter predan izdelovalcu okoljskega poročila v presojo vplivov izvedbe OPN na okolje (januar-april 2014).

Občina pripombe o zajetju predlagane pobude za spremembo v stavbno zemljišče na parcelah št. 420 in 422, obe k. o. Krčevina pri Ptuju, z dodatnimi parcelami na južni strani, predstavlja površino večjo od 1,80 ha, ne bo upoštevala v nadaljnjem postopku sprejemanja OPN MO Ptuj zaradi naslednjih razlogov:

1. pobudi, ki pomeni večjo širitev naselja, niso priložene utemeljitve s potrebami po takšni širitvi in ugotovitvami, da so možnosti prenove in notranjega razvoja naselja, dela naselja ali površine za gradnjo enodružinskih hiš že v celoti ali v veliki meri izkoriščene (manj kot 20 % nezazidanih površin v naselju) in nadaljnji prostorski razvoj tega naselja ni možen,
2. pobudi niso priložene strokovne predloge (idejne zasnove) prostorskih rešitev za urbanistične in arhitektonske ureditve ter priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo zlasti na javno prometno omrežje, morebitna faznost gradnje ipd.,
3. pobudi niso priložene predhodne preveritve o možnostih priključevanja na obstoječe zmogljivosti GJI v neposredni bližini, ki jih pobudnik navaja kot prostorske prednosti, so predhodno pridobljena stališča, pogoji ali soglasja posameznih upravljavcev GJI, ki bi potrjevala možnost priključevanja na obstoječo GJI brez potrebnega zagotavljanja dodatnih zmogljivosti (pr. Zavčeva ulica s širino vozišča 4,50 m, ki je obremenjena s približno 650 PLDP na dan, ne ustreza tehničnim predpisom za to obremenitev (širina najmanj 5,50 m brez posebnih pešakih in kolesarskih poti), kaj šele povečanju z dodatnimi 100 PLDP, katerih vir bi bilo približno 25 novogradenj na predlagani površini za spremembo, kar pomeni, da je to cesto posledično potrebno urediti za nove potrebe),
4. sprejemljivost pobude ni bila preverjena pri pristojnih nosilcih urejanja prostora (pobudnik je pobudo vložil po zaključeni fazi preverjanja) ter posledično ne vključena v presojo vplivov pobude na okolje (npr. premostitev vodotokov, poplavni rob, izguba kmetijskega zemljišča) in ne javno razgrnjena,
5. s sprejemom dela pobude (izravnava meje stavbnega v podaljšku meje parcele 412/1 k. o. Krčevina pri Ptuju proti jugu), ki naj bi omogočila zaključeno fazo dela predlagane celotne pozidave, bi bila onemogočena možnost celovite ureditve območja vključno s predlaganimi preboji preko Grajene, gradnja pa bi bila zaradi neobstoja možnosti priključevanja posameznih parcel za gradnjo na javno prometno omrežje, kljub razširitvi nedopustna.

Vključitev pobude v postopek priprave in sprejemanja OPN MO Ptuj, bi ta postopek zaradi velikosti pobude, vrnila v ponovno fazo usklajevanja in zahteva ponovitev ostalih že končanih faz v postopku sprejemanja OPN, kar bi časovno odmaknilo zaključek postopka sprejema OPN, brez zagotovila, da bo pobuda za vse nosilce urejanja prostora sploh sprejemljiva.

Zato bo občina v primeru izkazanega interesa vključila pobudo v prvi postopek sprememb in dopolnitev OPN za MO Ptuj, ali po posebnem dogovoru vodila le spremembo za to pobudo.

**10.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga povečanje stavbnega zemljišča na parceli št. 317/5 k. o. Spodnji Velovlek za potrebe gradnje prizidka v širini 6 m ob obstoječi stanovanjski stavbi.

**STALIŠČE: Pripomba se pogojno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj ugotavlja, da ima pripombodajalka na navedeni parceli dve stanovanjski stavbi: stavbo št. 15, na mestu katere je zgrajen (sodeč po dimniku) nov stanovanjski objekt in stavbo št. 12, kot del domačije v obliki črke L, kjer je prav tako zgrajen nov ali pa je že povečan dosedanji objekt.

Vse stavbe so na stavbnem zemljišču razpršene gradnje.

Iz podane pripombe in prostorske opredelitve, ki jo je pripombodajalka potrdila v ustni potrditvi, bo MO Ptuj predlagano širitev vključila v nadaljnji postopek sprejemanja OPN pod pogojem, da bo potrebna površina za izgradnjo prizidka manjša od 50 m2, kar ne zahteva dodatnega usklajevanja z nosilcem urejanja prostora pristojnim za kmetijstvo.

**11.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga povečanje stavbnega zemljišča na parceli št. 357/2 k. o. Kicar vsaj za 4-5 m. Pripombodajalec navaja, da je trenutno stavbno zemljišče ozko, objekt bi želel odmakniti od ceste vsaj za 10 m, pred hišo pa bi si uredil dovoz in nadstrešek.

**STALIŠČE: Pripomba se pogojno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj bo podano pripombo vključila v nadaljnji postopek sprejemanja OPN pod pogojem, da bo za umestitev stavbe zadostovala površina, manjša od 50 m2, kar ne zahteva dodatnega usklajevanja z nosilcem urejanja prostora pristojnim za kmetijstvo. Lega, odmiki in velikosti stavbe v slemenski poselitvi pa so določeni v izvedbenem delu odloka.

**12.**

POVZETEK PRIPOMBE: Podana je pripomba za zajem cele parcele št. 581/1 k. o. Kicar v območje stavbnih zemljišč. Pripombodajalec navaja, da je zemljišče bilo v preteklosti večkrat poplavljeno in da je bila košnja možna le enkrat letno. Lastnik je teren z nasipavanjem ilovice dvignil za 1,5 m in je izven poplavne nevarnosti. Zaradi težke ilovnate zemlje pa tudi ni več primeren za obdelavo. Parcela leži v neposredni bližini stanovanjskih objektov.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV:

Predlagana pobuda kot širitev novo opredeljenega naselja KI07 ni skladna s predpisi za širitev naselja.

Po veljavnih predpisih podeželskih naselij, ki nimajo posebne vloge in funkcije v hierarhiji naselij, ni dopustno širiti z večjimi širitvami. Dopustne so le zapolnitve prostih vrzeli (po teh predpisih je vrzel nepozidana površina od treh strani obdana s stavbnimi zemljišči (ali vsaj od dveh strani, na tretji strani pa jo omejuje cesta) do širine največ 50 m, kjer je možno postaviti do tri objekte) in funkcionalno zaokroževanje robov naselja (ena ali dve stavbi) pod pogojem, da so ta zemljišča v celoti komunalno opremljena, ter širitev ohišnic obstoječih stavb, če so te utemeljene s potrebami dejavnosti.

Ker je strnjena pozidava (naselje) KI07 brez posebne vloge (ni občinsko ali drugo središče) v hierarhiji naselij in nima posebne funkcije (nima oskrbnih in podobnih dejavnosti, le kmetije z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanje), je opredeljeno kot ostalo naselje, kjer večje širitve niso dopustne. Površina vaše parcele, ki po krajši stranici v smeri V-Z, meri več kot 110 m, ne more biti opredeljena kot prosta vrzel v obstoječi pozidavi. Meji le na cesto s stavbami (en rob) in je dvakrat predolga za opredelitev vrzeli.

MO Ptuj, tako ni imela pravne osnove, po kateri bi vašo pobudo z dne 19. 11. 2010, dodatno zajela v pripravo osnutka in postopek sprejemanja OPN.

MO Ptuj zato pripombe ne bo upoštevala, saj bi vključitev navedene parcele pomenila ponovitev že zaključenih postopkov v postopku sprejemanja OPN (pridobitev smernic, ugotovitev vplivov, dodatna razgrnitev). Ob ugotovitvi, da predlagana širitev nima pravne podlage v veljavnih predpisih, pa tudi ni možnosti za uskladitev pobude s pristojnim nosilcem urejanja za področje varstva kmetijskih zemljišč in ostalimi nosilci prostora.

**13.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga dodatno uskladitev meje stavbnega zemljišča na parceli št. 264 k. o. Spuhlja. Pripombodajalec predlaga uskladitev v skladu z obstoječo zgradbo ter obstoječim nadstreškom, saj meja stavbnega zemljišča potekala preko obstoječe zgradbe, vidne na aeroposnetku.

**STALIŠČE: Pripomba se delno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je v postopku priprave in sprejemanja OPN MO Ptuj v uskladitev namenske rabe prostora zajela tudi vse objekte, ki so vrisani v uradne evidence prostora (ZK, KS, HŠ) in po dejanski rabi ležijo na stavbnih ali podobnih zemljiščih. Po preveritvi aeroposnetkov iz leta 2011 je tako zajela obstoječi objekt in s tem del zemljišča na parceli 264 k. o. Spuhlja opredelila kot stavbno zemljišče (glej uskladitev U-632).

Stavba, ki je vidna na sedanjem posnetku, je tako nastala po letu 2011, ko je bil osnutek OPN MO Ptuj poslan nosilcem urejanja prostora za pridobitev smernic k osnutku, vključno s posameznimi pobudami in uskladitvami. Tudi za uskladitev št. U-632.

MO Ptuj bo povečanje te uskladitve vključila v nadaljnji postopek sprejema OPN MO Ptuj pod pogojem, da bo površina povečanja uskladitve manjša od 50 m2, kar ne zahteva dodatnega usklajevanja z nosilcem urejanja prostora pristojnim za kmetijstvo (le hiša brez nadstreška). Če bo pripombodajalec pripombo dopolnil z dovoljenjem o izvedbi posega v prostor, bo občina v uskladitev zajela celo parcelo in izvedla dodatno usklajevanje s pristojnimi nosilci urejanja prostora.

**14.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga, da se dovoli gradnja na parcelah št. 1748/3 in 1748/7, obe k. o. Krčevina pri Vurberku in predlog utemeljuje z navedbo, da na sosednjem zemljišču že stoji stanovanjska hiša.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Podana pripomba se nanaša na pobudo za gradnjo nove stanovanjske hiše na parceli 1748/3 k. o. Krčevina pri Vurberku, ki bi jo po veljavnih prostorskih predpisih opredelili kot novo razpršeno gradnjo. Nova razpršena gradnja pa po veljavni prostorski zakonodaji ni dopustna, zato MO Ptuj ni imela pravne osnove, po kateri bi vašo pobudo zajela v pripravo osnutka in postopek sprejemanja OPN MO Ptuj.

Po veljavnih predpisih pa je mogoče zgostiti le obstoječo razpršeno poselitev, to je pozidavo, ki praviloma izhaja iz gradnje pred letom 1967 (tudi poznejše nadomestne gradnje, zgostitve in podobno), in ima vlogo vzdrževalca krajine. Zgostitev razpršene poselitve je dopustna z zapolnitvijo prostih vrzeli med obstoječo pozidavo (po te predpisih je vrzel nepozidana površina od treh strani obdana s stavbnimi zemljišči (ali od dveh strani na tretji pa je cesta)do širine 50m, kjer je možno postaviti do tri objekte) in funkcionalno zaokroževanje robov pozidave pod pogojem, da so v celoti komunalno opremljena, ter seveda širitev ohišnic obstoječih stavb, če so te utemeljene z potrebami obstoječe dejavnosti.

Ker vaše pobude ni mogoče opredeliti kot proste vrzeli niti kot funkcionalne zaokrožitve, MO Ptuj pripombe ne bo upoštevala, saj bi vključitev parcele pomenila ponovitev že zaključenih postopkov v postopku sprejemanja OPN (pridobitev smernic, ugotovitev vplivov). Ob ugotovitvi, da predlagana pobuda nima pravne podlage v veljavnih predpisih, pa tudi ni možnosti za uskladitev pobude s pristojnimi nosilci urejanja prostora.

**15.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga, da se kot stavbno zemljišče za namen perutninske farme in spremljajočih objektov opredelijo cele parcele št. 268 in 290, obe k. o. Grajena v območje stavbnih zemljišč za namene gradnje piščančjih hlevov, depo za gnoj ter skladišče slame in lesnih oblancev.

**STALIŠČE: Pripomba se pogojno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Pripombodajalec je v letu 2005 podal osnovno vlogo (kot je prikazano v OPN). K vlogi je priložil obrazložitev utemeljenosti posega KSS za parceli 258 in 259 k. o. Grajena, za 70.000 vzrejnih mest. Poseg na teh parcelah je tako pod mejo, za katero je potrebno izvesti presojo vplivov na okolje. Vendar navedeni parceli nista v sklopu že obstoječih površin za intenzivno vzrejo živali na parcelah 264/2 in 255/2 k. o. Grajena (Farma na Grajeni).

Za Farmo na Grajeni ima lastnik pridobljeno okoljevarstveno dovoljenje št. 35407-136/2006-9 z dne 30.9.2009 Agencije RS za okolje za 85.000 vzrejnih mest. Lastnik je v vmesnem času še povečal zmogljivost vzrejnih mest s postavitvijo objekta na parceli 264/3 k. o. Grajena (število vzrejnih mest ni navedeno) ter prenesel (po dogovoru s pripravljalcem) pobudo za postavitev-širitev zmogljivosti iz parcel 258 in 259 k. o. Grajena, na parcele 268 in 290 k. o. Grajena. Po okoljevarstvenem dovoljenju in mnenju KSS se je število vzrejnih mest povečalo na vsaj 155.000, brez upoštevanja vzrejnih mest v objektu na parceli 264/3, kar pomeni, da bo za poseg potrebno izvesti presojo vplivov na okolje, ki mu je potrebno priložiti okoljsko poročilo.

Prenesena pobuda se je na novem območju razdelila v dva ločena predloga za spremembo namenske rabe prostora, pobudo št. 101 s površino 44,22 ara (obstoječ mlajši objekt) in št. 185 s površino 54,86 ara (načrtovani novi objekti). Že pozidano zemljišče (starejši obstoječi objekti) pa je pripravljalec usklajeval po dejanski rabi v uskladitvi št U-244/1 v površini 64,45 ara.

Nosilec urejanja prostora pristojen za kmetijstvo se je v svojih smernicah št. 350-106/2007/20 z dne 24. 11. 2011 in št. 350-106/2007/27 z dne 24. 12. 2012 opredelil do pobud in uskladitve kot do sprejemljivih za področje varstva kmetijskih zemljišč. Drugi nosilci se do pobud niso opredelili.

Pobudnik je v oktobru 2014, po že izdelanem okoljskem poročilu k OPN, v fazi pridobivanja mnenja o sprejemljivosti okoljskega poročila vplivov plana na okolje po usklajenih pobudah, razširil pobudo iz l. 2005 in predlaga, da se celotni parceli 268 in 290 k. o. Grajena opredelita kot stavbno zemljišče za potrebe intenzivne vzreje živali in spremljajočih objektov. Pobuda tako ni mogla biti zajeta v že zaključen dopolnjeni osnutek OPN in izdelano okoljsko poročilo, ki sta pripravljena za postopek razgrnitve.

Občina bo razširitev predloga vključila v nadaljevanje postopka sprejema OPN pod pogojem, da pripombodajalec dopolni pripombo z novo obrazložitvijo utemeljenosti posega KSS, na katerem bodo pravilno določene prostorske opredelitve (prave parcele), naveden namen in zmogljivosti novih ter skupne zmogljivosti vseh objektov na Farmi v Grajeni ter okvirno oceno vplivov na okolje, po kateri bi bilo mogoče dopolniti okoljsko poročilo v roku 1 tedna po objavi Sklepa o stališčih do pripomb.

Če bodo kljub dopolnitvi pripombe v postopku dodatnega usklajevanja izražene zahteve po vrnitvi postopka sprejema OPN v že zaključene faze (ponovna presoja OP, dodatna razgrnitev), bo Mestna občina Ptuj razširitev stavbnega zemljišča umaknila iz nadaljnjega postopka in ga ob zainteresiranosti pobudnika vključila v postopek prvih sprememb in dopolnitev OPN ali vodila po dogovoru s pobudnikom posebni postopek za spremembo OPN.

**16.**

POVZETEK PRIPOMBE: pripomba predlaga povečanje površine gradbene parcele na zemljišču 707/11 k. o. Kicar, tako da bo zajeta že zgrajena brunarica.

**STALIŠČE: Pripomba se pogojno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj povečanje pobude št. 271, do katere se je nosilec urejanja prostora pristojen za kmetijstvo v svojih smernicah št. 350-106/2007/20 z dne 24. 11. 2011 in št. 350-106/2007/27 z dne 24. 12. 2012 opredelil kot do pobude sprejemljive za področje varstva kmetijskih zemljišč, vključil v nadaljnji postopek sprejemanja OPN MO Ptuj, pod pogojem, da po dodatnem usklajevanju NUP ne bodo zahtevali ponovitve že zaključenih faz v postopku sprejemanja OPN.

**17.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga, da se del parcele št. 235/6 k. o. Nova vas pri Ptuju, na katerem je v dopolnjenem osnutku OPN predvidena širitev naselja, izvzame iz območja stavbnih zemljišč, saj gradbene parcele za namene gradnje več ne potrebujejo.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je pobudo na predlog pobudnika za spremembo namenske rabe na parceli 235/6 k.o. Nova vas pri Ptuju, za potrebe gradnje stanovanjske hiše, zajela v postopek priprave in sprejemanja OPN MO Ptuj pod št. 229 v izmeri 1.049 m2.

Pristojni nosilec urejanja prostora za varstvo gozdov se je do pobude pozitivno opredelil v smernicah Zavoda za gozdove RS, Območna enota Maribor št. 350-8/2011 z dne 11. 07. 2011. Na tej podlagi je MO Ptuj pobudo umestila tudi v javno razgrnjeni dopolnjeni osnutek OPN. MO Ptuj bo v nadaljevanju postopka (pri izdelavi predloga akta) na delu parcele 235/6 k. o. Nova vas pri Ptuju vzpostavila prejšnje plansko stanje t.j. območje gozdov v skladu s podano pripombo.

**18.**

POVZETEK PRIPOMBE: Podana je pripomba, da se upošteva že podano pobudo za zajem v območje stavbnih zemljišč, in sicer je podana pripomba za zajem v območje stavbnih zemljišč parcele št. 603/1 (južnega dela te parcele) in parcel št. 603/4, 603/10, vse k.o. Krčevina pri Vurberku. Pripombodajalca sta kasneje svojo pripombo še tri krat dopolnila in tako predlagala zajem celotnih parcel št. 603/1 in parcel št. 603/4, 603/10, vse k.o. Krčevina pri Vurberku.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je podano pobudo upoštevala pri pripravi osnutka občinskega prostorskega načrta tako, da so bile celotne parcele št. 603/1, 603/4, 603/10, vse k. o. Krčevina pri Vurberku, skupaj z drugimi pobudami tega območja v Krčevini pri Vurberku (11 različnih pobudnikov) predlagane za spremembo v območje stavbnih zemljišč. Z osnutkom Odloka o občinskem prostorskem načrtu je MO Ptuj predlagala opredelitev novega naselje z namenom saniranja že obstoječe razpršene gradnje na tem območju in dodatnega zajema predlaganih površin v novo opredeljeno območje sanacije v tem delu statističnega naselja Krčevina pri Vurberku.

Nosilec urejanja prostora pristojen za varstvo kmetijskih zemljišč je k osnutku OPN Ptuj podal smernice št. 350-106/2007/20, dne 24. 11. 2011 in se v točki »9.j« do predlaganih sprememb v stavbno zemljišče na parcelah št. 603/1, 603/4, 603/10 vse k. o. Krčevina pri Vurberku ter na drugih bližnjih v spremembo predlaganih zemljiščih opredelil kot do (navedba iz smernic) pobud »*ki so v nasprotju s predpisi in usmeritvami za širjenje poselitve in varstvo kmetijskih zemljišč, ker gre za stanovanjsko ali drugo gradnjo na najboljših kmetijskih zemljiščih oziroma na zemljišču v njivski rabi v odprtem kmetijskem prostoru, za gradnje, ki posegajo v nenačeta območja kmetijskih zemljišč ali so predlagane na območjih, ki so bila v preteklosti meliorirana in/ali komasirana z velikimi javnimi sredstvi, ker predloženi poseg meji z drugimi kmetijskimi zemljišči slabše kategorije, vendar niso proučene variantne možnosti gradnje na slabših zemljiščih, ker gre za namene, za katere predpisi ne dopuščajo spremembe namenske rabe najboljših kmetijskih zemljišč oziroma namen sploh ni naveden, v okolici so še nezazidana stavbna zemljišča ipd.«*

MO Ptuj predlaganih sprememb v stavbno zemljišče na parcelah št. 603/1, 603/4, 603/10, vse k. o. Krčevina pri Vurberku, in na drugih bližnjih zemljiščih, do katerih se je nosilec v smernicah opredelil kot do pobud, ki so v nasprotju s predpisi s področja varstva kmetijskih zemljišč, ni vključila v nadaljnji postopek sprejemanja OPN MO Ptuj, saj je po bilanci stavbnih zemljišč v Mestni občini Ptuj več kot 18 % nezazidanih stavbnih zemljišč in to največ v občinskem središču, v katerega bo občina, v skladu z veljavnimi predpisi, usmerjala razvoj poselitve.

V novem, s sanacijo nastalem naselju, v katerega so bile vključene parcele iz podane pripombe, pa bi bilo od skupne površine predlaganega naselja (3,57 ha), kar 2,54 ha ali 71 % površin še nepozidanih.

Takšno novo naselje pa je v nasprotju s predpisi o razvoju poselitve po Strategiji prostorskega razvoja Slovenije in po Prostorskem redu Slovenije. Dopustno bi bilo le v primeru, ko že obstoječa naselja zaradi prostorskih omejitev, ne bi imela več razpoložljivih površin za razvoj. Občina pa bi morala v tem primeru prilagoditi (spremeniti) cilje in usmeritve o nadaljnjem razvoju poselitve v MO Ptuj.

Nesprejemljive pa so tudi pobude, ki predlagajo posamezno novo pozidavo v prostoru izven že strnjenih območij pozidave, ki jo imenujemo razpršena gradnja. Nova razpršena gradnja je po zakonu prepovedana.

MO Ptuj tako nima osnove za ponovno utemeljevanje v pripombi navedenih pobud. Brez dodatnih utemeljitev in izkazanih potreb po novih stavbnih zemljiščih, pa se bodo nosilci urejanja prostora do sprememb po pripombi opredelili enako, kot so se v že končanih fazah postopka.

Ponovna vključitev parcel, podanih v pripombi v nadaljnji postopek sprejema OPN, pa bi hkrati postavil v neenak položaj ostalih 22 nesprejemljivih pobud na tem območju, na katere pripombe niso bile podane. Ponovna vključitev brez njihove vednosti, pa bi bila v nasprotju s postopkom sprejema OPN (*v gradivu za razgrnitev OPN niso zajeti).*

MO Ptuj zato pripombe ne bo upoštevala in predlaganih površin ne bo vključila v predlog OPN MO Ptuj.

~~V primeru, da bodo lastniki ali investitorji še vedno zainteresirani za spremembo namenske rabe, pa jih bo MO Ptuj vključila v postopek prvih sprememb in dopolnitev OPN Ptuj, ki ga bo začela takoj po končanju tega postopka. V primeru izredne zainteresiranosti pa bi po dogovoru na njihovo pobudo vodila tudi poseben postopek sprememb OPN.~~

**19.**

POVZETEK PRIPOMBE: Podani sta dve pripombi, in sicer:

1. parcela št. 726/2 k. o. Krčevina pri Vurberku (*opomba: pravilna parc. številka je ugotovljena na podlagi predhodne vloge pripombodajalca in podanih pripomb v okviru javne razgrnitve ter potrjena v telefonskem razgovoru dne 19. 2. 2015 s pripombodajalcem*); območje stanovanj se naj razširi na večino parcele tako, da bo ostalo območje zelenih površin le ob mej s parc. št. 728/1 k. o. Krčevina pri Vurberku,
2. parcela št. 728/4 k. o. Krčevina pri Vurberku se naj spremeni iz "območja zelenih površin" v "območje stanovanj". *Opomba: pripravljalec stališč ugotavlja, da se podana pobuda dejansko nanaša na spremembo namenske rabe iz območja kmetijskih zemljišč v območja stavbnih zemljišč za namene stanovanjske gradnje.*

**STALIŠČE K TOČKI 1: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Pripombodajalec je leta 2007 podal pobudo za spremembo namenske rabe prostora na delu parcele št. 726/2 k. o. Krčevina pri Vurberku za namene postavitve pomožnega objekta - garaže.

MO Ptuj je v postopku priprave in sprejema OPN MO Ptuj vključila v osnutek akta tudi pobudo za spremembo namenske rabe na delu parcele št. 726/2 k. o. Krčevina pri Vurberku (pobuda št. 061).

V prvih smernicah nosilca urejanja prostora, pristojnega za kmetijstvo, št. 350-106/2007/20 z dne 24. 11. 2011, se je nosilec v deveti točki in podtočki j opredelil do spremembe namenske rabe zemljišča in priključitve tega zemljišča zaselku kot do nesprejemljive širitve, ki je v nasprotju s predpisi in usmeritvami za širjenje poselitve in varstvo kmetijskih zemljišč.

Svojo pobudo je leta 2013 dopolnil in razširil za namene gradnje stanovanjskega objekta in pomožnih objektov, zato bo le-ta upoštevana v naslednjem postopku t.j. spremembi in dopolnitvi občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ptuj.

**STALIŠČE K TOČKI 2: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Predlagan zajem parcele št. 728/4 k. o. Krčevina pri Vurberku, ob upoštevanju zgornjega stališča (točka 1) ni smiseln.

**20.**

POVZETEK PRIPOMBE: Podana je pripomba za izvzem dela parcele št. 506 k. o. Pacinje iz območja stavbnih zemljišč v skladu s podano pobudo.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Parcela 506 je bila deljena, nastali sta dve novi parceli št. 506/1 in 506/2 obe k. o. Pacinje. Pripomba se nanaša na območje stavbnih zemljišč na parcelah št. 506/1 in 506/2 (*opomba: glej uradni zaznamek*). Ker se območje stavbnih zemljišč nahaja na robu naselja in ker na delu stavbnega zemljišča na parceli št. 506/1 ni urejenega dostopa se v predlogu akta območje stavbnih zemljišč na parcelah 506/1 in 506/2, obe k. o. Pacinje, izbriše in se opredeli namenska raba kmetijska zemljišča.

**21.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga izravnavo gradbene linije, ki poteka preko parcele št. 737/8 k. o. Podvinci. Na parceli želijo graditi stanovanjski objekt.

**STALIŠČE: Pripomba se pogojno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Podan je predlog za povečanje območja stavbnih zemljišč na parceli št. 737/8 k. o. Podvinci za namene gradnje novega stanovanjskega objekta. Pripombodajalec razpolaga s stavbnim zemljiščem na parceli 742/1 k. o. Podvinci, vendar na zemljišču obstajajo omejitve, in sicer čez parcelo potekata razcep (Y) 20 kV daljnovoda, kar brez predhodne položitve voda v zemljo onemogoča umestitev novega stanovanjskega objekta. V primeru, da bo kabliranje voda v zemljo izvedljivo ob razumnih stroških, MO Ptuj predlaga, da se nov stanovanjski objekt umesti na parcelo 742/1.

V nasprotnem primeru predlagana umestitev na parcelo 737/8 predstavlja gradnjo v drugi vrsti. Pojav je na posameznih delih naselja že zaslediti, vendar pa je potrebno v danem primeru zagotoviti ustrezen dostop do parcele iz javnega dobra, ki bo tekel preko parcele 742/1, in cesto tudi odstopiti v javno dobro.

Poseg za povečanje stavbnega zemljišča na parceli št. 737/8 bi predstavljal novo pobudo v postopku priprave in sprejema OPN, ki še ni bila presojana s strani nosilcev urejanja prostora (vključitev novega posega v fazi predloga akta bi utegnila pomeniti dodatno časovno zahtevno usklajevanje itd.), zato se na predmetni parceli predvidi le povečanje zarisa območja stavbnih zemljišč (meje naselja) do 50 m2.

**22.**

POVZETEK PRIPOMBE: Podani sta dve pripombi, in sicer:

1. parceli št. 754 k. o. Krčevina pri Vurberku se naj v delu, ki meji na parcelo št. 737/6 iste k. o., spremeni namembnost iz "območja zelenih površin" v "območje stanovanj". *Opomba: pripravljalec stališč ugotavlja, da se podana pobuda dejansko nanaša na spremembo namenske rabe iz območja kmetijskih zemljišč v območja stavbnih zemljišč.*
2. parceli št. 737/6 k. o. Krčevina pri Vurberku se naj spremeni namembnost tako, da bo "območje stanovanj" potekalo:
	* vzporedno s cesto JP 828061, po celotni dolžini (vzhod-zahod) ravninskega dela parcele v širini 8 m (merjeno od parc. št. 754) in
	* vzporedno c parcelo 737/1, po celotni dolžini (vzhod-zahod), vzporedno z mejo parcele št. 737/1 v širini 2 m.

**STALIŠČE K TOČKI 1: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Parcela št. 754 k. o. Krčevina pri Vurberku predstavlja v naravi cesto (tudi po podatkih o dejanski rabi zemljišč je določena raba stavbno in sorodno zemljišče - šifra 3000). Parcele, ki predstavljajo v naravi JP 828061, so tekom celega zaselka zajete v območje stavbnih zemljišč (območja razpršene poselitve), zato se del parcele 754, ki meji na parc. št. 737/6 zajame v območje razpršene poselitve in s tem uskladi z dejansko rabo površine.

**STALIŠČE K TOČKI 2: Pripomba se delno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Na parceli št. 737/6 k. o. Krčevina pri Vurberku je v območje stavbnih zemljišč zajet SZ del parcele, na katerem stoji garaža. Območje je fizično povezano z ostalim območjem stavbnih zemljišč v zaselku. Pripombodajalec je 9. 4. 2013 podal pobudo za razširitev dela parcele 737/6 vzporedno ob cesti za namene postavitve enostavnega objekta ob garaži in izgradnjo prizidka k stanovanjski hiši na parceli št. 737/1.

Razširjena pobuda, ki predstavlja novo širitev območja razpršene poselitve (zapolnitev prazne vrzeli med obstoječimi stavbami), ni bila v vključena v postopek priprave in sprejema OPN. Ob dejstvu, da je cela parcela 737/6 po dejanski rabi že opredeljena kot stavbno in sorodno zemljišče (šifra 3000), bo MO Ptuj po pripombo za uskladitev vključila v nadaljnji postopek priprave in sprejema OPN, vendar pod pogojem, da razširitev pobude posledično ne bo vplival na vrnitev postopka v že zaključene faze sprejema. V takšnem primeru bo MO Ptuj razširitev stavbnega zemljišča umaknila iz nadaljnjega postopka in ga ob zainteresiranosti pobudnika vključila v postopek prvih sprememb in dopolnitev OPN ali vodila po dogovoru s pobudnikom posebni postopek za spremembo OPN, v nadaljevanje postopka pa vključila le povečanje zarisa območja stavbnih zemljišč do 50 m2 (vzporedno z mejo parcele št. 737/1 v širini 5 m), ki je dopustno brez usklajevanja z nosilci urejanja prostora.

**23.**

POVZETEK PRIPOMBE: Podana je pripomba, da se južni del parc. št. 349/4 k. o. Nova vas pri Ptuju spremeni iz območja gozda v območje stavbnih zemljišč za namene stanovanjske gradnje.

**STALIŠČE: Pripomba se pogojno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Za predlagan poseg je bila leta 2005 (dopolnitev 2006) podana pobuda za spremembo namenske rabe na parceli št. 349/4 k. o. Nova vas pri Ptuju. MO Ptuj je predmetni poseg uvrstila v osnutek OPN s predlagano spremembo namenske rabe iz območja gozdov v območje kmetijskih zemljišč, za kar so bile pridobljene tudi smernice nosilcev urejanja prostora.

Pripombodajalec je priložil tudi predhodno strokovno mnenje Zavoda za gozdove RS, Območna enota Maribor št. 272-39/2005, z dne 06. 11. 2006, o dopustnosti spremembe cca. 0,23 ha gozdne površine v kmetijsko površino ali v zazidalno območje.

Pripomba je z razvoja mesta in širitve pozidave sprejemljiva pod pogojem, da bo investitor pred začetkom gradnje zagotoviti neposredni priključek parcele na javno cestno omrežje brez vmesne služnosti.

**24.**

POVZETEK PRIPOMBE: Podana predlaga zajem obstoječih objektov na parceli št. 599/3 k. o. Mestni Vrh v območje stavbnih zemljišč. Pripombodajalka navaja, da stanovanjska stavba obstaja že 25 let (obstaja gradbeno dovoljenje) ter gospodarsko poslopje že vsaj 30 let.

**STALIŠČE: Pripomba se pogojno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je v postopku priprave in sprejemanja OPN MO Ptuj v uskladitev namenske rabe prostora zajela tudi vse objekte, ki so vrisani v uradne evidence prostora (ZK, KS, HŠ) in po dejanski rabi ležijo na stavbnih ali podobnih zemljiščih.

Stavba, vrisana v teh evidencah, na parcelah št. 599/3 k. o. Mestni Vrh že predvidena uskladitev obstoječe stanovanjske stavbe (poseg št. U-291 v izmeri 312 m2, je v celoti na stavbnem zemljišču razpršene poselitve. Na aerofotoposnetkih iz leta 2011 vidno gospodarsko poslopje na tej parceli, ki naj bi bilo potrditvi lastnikov staro vsaj 30 let.

Če pripombodajalca dopolnita pripombo z dokumentom, po katerem bo nedvoumno, da je gospodarsko poslopje na tej parceli zgrajeno pred pripravo osnutka OPN MO Ptuj (dovoljenje za poseg, kopijo starejšega aerofotoposnetka, na katerem bo jasno viden objekt, vris v ZK, geodetski posnetek za GD za stanovanjsko stavbo ali podobno) bo MO Ptuj predlog uskladitve namenske rabe zajela v nadaljevanje postopka sprejemanja OPN MO Ptuj in plansko rabo uskladila z dejansko rabo v enaki predlagani površini.

Če bodo zaradi razširitve uskladitve v postopku dodatnega usklajevanja izražene zahteve po vrnitvi postopka sprejema OPN v že zaključene faze (ponovna presoja OP, dodatna razgrnitev), bo mestna občina Ptuj razširitev stavbnega zemljišča umaknila iz nadaljnjega postopka in ga vključila v postopek prvih sprememb in dopolnitev OPN.

**25.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga:

1. zajem parcel št. 480/1, 481, 480/3 k. o. Kicar v območje stavbnih zemljišč naselja za gradnjo hiše in vikenda, kot je bilo podano v pobudi za SPRO\_PRO dne 23. 3. 2007 (P-139/1),
2. zajem parcel št. 446/2 k. o. Kicar v območje stavbnih zemljišč naselja za gradnjo ene hiše ali dveh stanovanjskih hiš, kot je bilo podano v pobudi za SPRO\_PRO dne 23. 3. 2007 (P-143),
3. zajem dela parcel št. 484/1 k. o. Kicar, na katerih stojijo objekti, v območje stavbnih zemljišč naselja, kot uskladitev namenske rabe prostora po dejanski rabi v (U-340),
4. Krajani naselja Kicar ne morejo razumeti, zakaj širitev naselja ni dopustna, saj po njihovi oceni zemljišča, za katere predlagajo širitve, niso prvorazredna zemljišča za pridelavo hrane.

**STALIŠČE K TOČKI 1: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je pobudo za izgradnjo stanovanjske in počitniške hiše na parcelah 480/1, 481, 480/3 k. o. Kicar delno vključila v postopek priprave in sprejemanja OPN MO Ptuj.

V prvo gradivo za pridobitev smernic je kot uskladitev namenske rabe okrog obstoječih objektov, vključila razširjeno ohišnico hiše s HŠ 112 Kicar, na parceli \*119 k. o. Kicar. Ta je v katastru stavb opredeljena del kot stanovanjska in del kot nestanovanjska stavba, zgrajena v letu 1850. MO Ptuj je uskladitev v površini 759 m2 vodila pod št. U-340. Nosilec urejanja prostora, pristojen za varstvo kmetijskih zemljišč, se je smernicah št. 350-106/2007/20 z dne 24. 11. 2011,v točki »9.d« do predlagane spremembe v stavbno zemljišče opredelil kot do sprejemljive, saj za uskladitev namenske rabe z dejanskim stanjem nima pripomb.

Po ustni pobudi pobudnika je občina v dodatno usklajevanja osnutka OPN vključila še dele parcel 488/2, 481 in 480/3 k. o. Kicar v skupni izmeri 1027 m2 pod številko 139/1 z namenom širitve stavbnih zemljišč naselja za gradnjo stanovanjske hiše. Nosilec urejanja prostora, pristojen za varstvo kmetijskih zemljišč, se je smernicah št. 350-106/2007/27 z dne 24. 12. 20121, v točki »3.f« do predlagane spremembe v stavbno zemljišče opredelil kot do pobude, (navedba iz smernic), *ki je v nasprotju s predpisi in usmeritvami za širjenje poselitve in varstvo kmetijskih zemljišč, ker gre za stanovanjsko ali drugo gradnjo na najboljših kmetijskih zemljiščih oziroma na zemljišču v njivski rabi v odprtem kmetijskem prostoru, za gradnje, ki posegajo v nenačeta območja kmetijskih zemljišč ali so predlagane na območjih, ki so bila v preteklosti meliorirana in/ali komasirana z velikimi javnimi sredstvi, ker predloženi poseg meji z drugimi kmetijskimi zemljišči slabše kategorije, vendar niso proučene variantne možnosti gradnje na slabših zemljiščih, ker gre za namene, za katere predpisi ne dopuščajo spremembe namenske rabe najboljših kmetijskih zemljišč oziroma namen sploh ni naveden, v okolici so še nezazidana stavbna zemljišča ipd«.*

Dela pobude za spremembo namenske rabe v stavbna zemljišča za gradnjo počitniške hiše (je stanovanjska stavba za občasno bivanje) na parceli 481 k. o. Kicar, tik ob gozdu, MO Ptuj ni zajela v postopek priprave in sprejema OPN MO Ptuj, saj nova razpršena gradnja, ki bi jo predstavljala počitniška hiša na parceli 481 k. o. Kicar (stavbno zemljišče se ne bi držalo stavbnih zemljišč naselja), po veljavnih predpisih ni dopustna. Dopustna pa bi bila gradnja zidanica s prostori za občasno bivanje ob pogoju, da bi imel investitor v lasti vsaj 5 arov intenzivnega trajnega nasada (vinograd ali sadovnjak), česar pa pobudnik ni predlagal in utemeljeval s priloženimi dokumenti.

MO Ptuj pripombe ne bo upoštevala, saj bi ponovna vključitev pobude, ki ni bila zajeta v razgrnitev, vrnila postopek sprejemanja OPN v že zaključene faze postopka, brez zagotovitve, da bi bila občina v dopolnilnem usklajevanju spremembe uspešnejša, kot v že zaključenih postopkih.

**STALIŠČE K TOČKI 2: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je obcestni del parcele 446/2 k. o. Kicar vključila v postopek priprave in sprejemanja OPN MO Ptuj, kot širitev naselja, nastalega s sanacijo razpršene gradnje v podaljšku ceste od GD proti zahodu, kot pobudo št. 143 v izmeri 712 m2.

Nosilec urejanja prostora, pristojen za varstvo kmetijskih zemljišč, se je smernicah št. 350-106/2007/20 z dne 24. 11. 2011,v točki »9.j« do predlagane spremembe v stavbno zemljišče opredelil kot do pobude (navedba iz smernic), *ki je v nasprotju s predpisi in usmeritvami za širjenje poselitve in varstvo kmetijskih zemljišč, ker gre za stanovanjsko ali drugo gradnjo na najboljših kmetijskih zemljiščih oziroma na zemljišču v njivski rabi v odprtem kmetijskem prostoru, za gradnje, ki posegajo v nenačeta območja kmetijskih zemljišč ali so predlagane na območjih, ki so bila v preteklosti meliorirana in/ali komasirana z velikimi javnimi sredstvi, ker predloženi poseg meji z drugimi kmetijskimi zemljišči slabše kategorije, vendar niso proučene variantne možnosti gradnje na slabših zemljiščih, ker gre za namene, za katere predpisi ne dopuščajo spremembe namenske rabe najboljših kmetijskih zemljišč oziroma namen sploh ni naveden, v okolici so še nezazidana stavbna zemljišča ipd«.*

MO Ptuj pripombe tudi tega dela pripombe ne bo upoštevala, saj bi ponovna vključitev pobude, ki ni bila zajeta v razgrnitvi, vrnila postopek sprejemanja OPN v že zaključene faze postopka, brez zagotovitve, da bi bila občina v dopolnilnem usklajevanju spremembe uspešnejša, kot v že zaključenih postopkih.

**STALIŠČE K TOČKI 3: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj navedbe, da naj se uskladi stavbno zemljišče na parceli 484/2 tako, da bodo v stavbno zemljišče zajeti vsi obstoječi objekti na tej parceli, v fazi priprave OPN MO Ptuj ni prejela, sicer bi razširila uskladitev pod številko U-340. Občina tudi ni predlagala postopka za zajem objektov na razširjenem dvorišču ob stavbi 484/2 k. o. Kicar, na parcelo 484/1 k. o. Kicar, saj je objekt , ki delno stoji na tej parceli, v katastru stavb opredeljen kot drugi kmetijski objekt (ne hlev, in ne pomožni objekt za lastno rabo). Ti objekti pa so dopustni tudi na kmetijskem zemljišču.

MO Ptuj pripombe bo kljub navedenim ugotovitvam ta del pripombe upoštevala, in uskladitev namenske rabe z dejansko rabo vključila v nadaljevanje postopka sprejemanja OPN. Končna uskladitev stavbnega zemljišča pa bo odvisna od dopolnilnega usklajevanja s pristojnimi nosilci urejanja prostora.

K točki 4 podane pripombe daje MO Ptuj naslednje pojasnilo:

Po veljavnih predpisih s področja urejanja prostora mora občina (navedba) »novo poselitev usmerjati predvsem v poselitvena območja urbanih naselij, ki imajo potencial, da se razvijejo v središče določenega območja« (2. odstavek poglavja III-1.1 Razvoj mest in drugih naselij iz Odloka Strategije prostorskega razvoja Slovenije (Ur. l., 76/04, v nadaljevanju SPRS) in 1. odstavek poglavja III-1.1.2. Širitev naselij v SPRS).

Naselje Kicar niti kot statistično naselje, niti katera od njegovih strnjenih pozidav, ki ji je MO Ptuj opredelila v pripravi in sprejemu OPN, nimajo vidnejše vloge v omrežju naselij, niti potenciala, da bi to vlogo kdaj v bodočnosti pridobile.

Kicar je tako opredeljen kot ruralno-podeželsko naselje s kmetijami in bivanjem ter nekaterimi spremljajočimi dejavnostmi za delno zagotavljanje potreb lastnega prebivalstva.

Pri načrtovanju in urejanju podeželskih naselij, vasi in zaselkov pa mora občina upoštevati razvojne težnje in hkrati ohranjati že zasnovani vzorec poselitve. Obstoječi objekti naj bi se ohranjali, prenavljali in razvijali za potrebe obstoječih ali novih sprejemljivih dejavnosti. Naselje je tako dopustno razvijati z nadomestno in dopolnilno gradnjo v sklopu obstoječih gradbenih parcel ali, če ni drugih možnosti, ob njihovem robu (zapolnitev prostih vrzeli (do 50 m) in funkcionalne zaokrožitve). Prednost pred novogradnjo pa ima prenova in sanacija, ki sta usmerjeni v modernizacijo kmetijstva in ustvarjanje pogojev za razvoj dopolnilnih dejavnosti (na kmetijah), ne pa v zapolnjevanje z novo stanovanjsko gradnjo (glej poglavje III- 1.1.4 Podeželska naselja, vasi in zaselki, SPRS).

**26.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripombodajalec predlaga, da parcela 1720 k. o. Ptuj ostane kot območje dejavnosti.

**STALIŠČE: Pripomba se delno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Parcela 1720 k. o. Ptuj se nahaja v enoti urejanja PT-JE03 v kateri je predvidena pretežna namenska raba osrednja območja centralnih dejavnosti (CU), kjer gre za preplet trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje. Iz tega izhaja, da je na območjih CU dovoljeno opravljati številne dejavnosti.

MO Ptuj pa ne bo upoštevala podane pripombe v smislu ohranjanja obstoječe veljavne namenske rabe prostora t.j. območje proizvodnih dejavnosti, saj bi le-ta lahko povzročala konflikte med obstoječo prevladujočo stanovanjsko dejavnostjo na območju. Na ta način se načrtno ustvarja ločnica med območje gospodarskih dejavnosti na vzhodu in območjem centralnih dejavnosti z velikim deležem stanovanj.

**27.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga izvzem dela parcele 538/10 k. o. Spuhlja iz območja stavbnih zemljišč naselja, saj zemljišče ni primerno za gradnjo (strma brežina in močvirnat teren pod teraso).

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj v postopku priprave in sprejema OPN MO Ptuj ni vodila spremembe ali uskladitve namenske rabe v primerjavi z izhodiščno veljavno namensko rabo v prostorskih sestavinah planskih aktov MO Ptuj.

Pri pripravi gradiva za javno razgrnitev dopolnjenega osnutka OPN je nastala napaka, s katero je bil ozek pas zemljišč pripojen strnjeni pozidavi in spremenjen v stavbno zemljišče.

MO Ptuj bo v nadaljevanju postopka OPN upoštevala podano pripombo in zemljišča s parcelnimi številkami 538/6, 538/10, 538/11, 538/5-del in 538/2 opredelila po veljavni namenski rabi prostora, oziroma jih uskladila z veljavno dejansko rabo prostora (drevesa in grmičevje, del ekstenzivni travniki).

**28.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga ponovno preučitev pobude na parcelo 430/9, 430/11 k. o. Spuhlja in po črtanju koridorja hitre ceste razširitev stavbnega zemljišča v skladu s podano pobudo.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je po pridobitvi smernic k osnutku OPN MO Ptuj od nosilca urejanja prostora pristojnega za področje državnih cest dne 11. 08. 2011 (Direktorat za prostor št. 350-23/2011/8-0034319) prejela smernice, po katerih je dolžna (navedba iz smernic točka 4) »upoštevati Študijo variant in predlog najustreznejše variante za odsek glavne ceste Ptuj Markovci. Nove ureditve naj se ne načrtujejo v območju predlaganih variant ceste glavne ceste« in (navedba iz smernic točka 5) »vse posege v varovalni pas bo možno izvajati le ob predhodnem soglasju upravljavca ceste«.

S spremembo Pravilnika o projektiranju cest (Ur. l., št. 91/05) navedena cestna povezava ni več opredeljena kot hitra cesta (ta mora imeti po novi opredelitvi štiri vozne pasove), ampak kot glavna cesta, še vedno pa so nekatere izmed šestih variant opredeljene kot variante z izvennivojskimi križanji.

Takšna je »izvennivojska VARIANTA SEVER 1«, ki poteka po trasi nekdanje obvozne ceste Ptuja preko križišča v Spuhlji in ob zemljiščih, katerih spremembo namenske rabe predlaga pripombodajalec v nadaljevanju sprejema OPN MO Ptuj.

MO Ptuj mora v postopku sprejemanja OPN upoštevati v postopku prejete smernice, zato s pripombo predlagane spremembe v nadaljnjem postopku ne bo upoštevala. MO Ptuj predlaga, da pripombodajalec poda novo pobudo, ki jo bo MO Ptuj vključila v postopek sprememb po zaključku Državnega prostorskega načrta za navedeni odsek glavne ceste Ptuj- Markovci.

**29.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga izločitev iz stavbnih zemljišč na parcelah 395/4, 396/1, 437/2 (k. o. Krčevina pri Ptuju, opomba pripravljavca), in ohranitev veljavne namenske rabe na parcelah 395/5, 397/2, 396/3. 397/1 te k. o.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je v postopku priprave OPN v neposredni bližini sprememb, predlaganih s pripombo, izločila iz območja stavbnih zemljišč zemljišča ki so neprimerna za pozidavo strma in plazljiva zemljišča parcel 400/1, 400/5, 400/6 k. o. Krčevina pri Ptuju ter gozdna zemljišča s parcelno št. 403/1, 403/6, 403/10, 393/1, 393/3 te k. o.).

V fazah postopka sprejemanja OPN je MO Ptuj na predlog pobudnikov izločila iz stavbnih zemljišč le površine, ki ležijo robu stavbnih zemljišč in imajo stik z odprtim prostorom, hkrati pa so po dejanski rabi kmetijska zemljišča ali gozd. Ker sprememba, ki jo predlaga pripombodajalec, ne leži ob robu stavbnih zemljišč, je MO Ptuj ne bo upoštevala v nadaljevanju postopka sprejema OPN.

Za ostale pobude, prejete po pridobitvi smernic k osnutku OPN, ki niso ob robu stavbnih zemljišč, ali zemljišča izločena iz pozidave zaradi neprimernih lastnosti za pozidavo, bo MO Ptuj pripravila posebno strokovno podlago. Na osnovi te strokovne podlage bo občina pristopila k celostni opredelitvi nezazidljivih in zelenih površin znotraj stavbnih zemljišč v prvih spremembah in dopolnitvah OPN.

**30.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga:

1. izvzem iz stavbnih zemljišč na parcelah 557/1 in 557/4 k. o. Mestni Vrh in vrnitev v kmetijsko zemljišče po predlaganih zarisih,
2. spremembo iz planske rabe gozda na parcelah 893/1 in 907/2 k. o. Krčevina pri Ptuju v plansko rabo kmetijskih zemljišč kot uskladitev z dejansko rabo.

**STALIŠČE k točki 1: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV:

MO je pobudo za izvzem iz planske rabe stavbnega zemljišča na parceli 557/1 k. o. Mestni Vrh v izmeri 442 m2 zajela v pripravo osnutka OPN pod št. pobude 228. Nosilec urejanja prostora, pristojen za varstvo kmetijskih zemljišč, se je smernicah št. 350-106/2007/27 z dne 24. 12. 2012, v točki »3.e« do predlagane spremembe v kmetijsko zemljišče opredelil kot do pobude, (navedba iz smernic), »ki je sprejemljiva za namensko rabo kmetijskih zemljišč. V primeru vračanja stavbišč v kmetijska zemljišča, pa so pobude sprejemljive le pod pogojem, da so zemljišča rekultivirana«.

MO bo predlagano povečanje te pobude po podani pripombi vključila v nadaljevanje postopka sprejema OPN, saj sprememba predlaga izvzem ob robu stavbnih zemljišč. Če bo nosilec urejanja prostora, pristojen za varstvo kmetijskih zemljišč, zaradi opredeljene dejanske rabe 3000 (stavbna in podobna zemljišča) in vidnih (nerazpoznavnih) ureditev na teh površinah, pobudo zavrnil ali zahteval dodatno usklajevane, bo MO predlagano uskladitev izvzela iz nadaljevanja postopka za sprejem OPN.

**STALIŠČE k točki 2: Pripomba se delno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO pobude za spremembo oziroma uskladitev planske rabe na parcelah 892, 893 in 907/2 k. o. Krčevina pri Ptuju ni vključila v pripravo osnutka OPN MO Ptuj iz naslednjih razlogov:

1. predlagana je sprememba namenske rabe na delu parcele 893, opredeljenem kot najboljše kmetijsko zemljišče, v stavbno zemljišče razpršene poselitve, pri tem pa je pobudnik lastnik nepozidanega zemljišča, ki meji na te parcele v velikosti 26 arov (parcele 907/2, 907/3 k. o. Krčevina pri Ptuju,
2. predlagan je manjši izvzem nepozidanih stavbnih zemljišč, ki se zaradi se je zaradi majhne površine (641 m2) pripojil k zemljišču s pretežno namensko rabo.
3. Predlagana uskladitev iz gozda v druga kmetijska zemljišča (po priloženi odločbi o krčitvi) ni zajeta, saj je pretežna namenska raba sosednjih zemljišč opredeljena kot najboljša kmetijska zemljišča (K1) in ne kot druga kmetijska zemljišča (K2), za kar bi pobudnik moral priložiti oceno proizvodne sposobnosti tega zemljišča oziroma elaborat za plansko kategorizacijo.

MO je v postopku dopolnilnega usklajevanja sicer vključila pobudo za spremembo v stavbno zemljišča na delu parcele 893 k. o. Krčevina pri Ptuju v postopek dopolnilnega usklajevanja z nosilcem urejanja prostora pristojnim za varstvo kmetijskih zemljišč (pobuda št. 192/2) in v smernicah tega organa št. 350-106/2007/27 z dne 24. 12. 2012, v točki »3.f« prejela opredelitev (navedba iz smernic), da je potrebno »preučiti možnost usmeritve predloga na gozdno zemljišče oz na nepozidano stavbno zemljišče v okolici«.

MO je predlog utemeljevala z izvzemom dela stavnega zemljišča na parceli 907/2 k. o. Krčevina (pobuda št. 192/3), ki pa ga ni poslala v dopolnilno usklajevanje, saj je predlagala spremembo rabe iz nepozidanih stavbnih zemljišč gozd, v skladu s pretežno dejansko rabo na sosednjem zemljišču.

MO je takšno spremembo rabe povzela v gradivo za razgrnitev plana.

Podana pripomba predlaga nadaljnje spreminjanje še nepotrjene rabe iz gozda v kmetijsko zemljišče na delu parcele 907/2 k. o. Krčevina pri Ptuju. Pripravljavec, ki mora uskladiti mejo dejanske in planske rabe med kmetijskimi površinami in gozdom, če so odstopanja večja od 50 arov, bo ta del pripombe (le 641 m2) upošteval le pod pogojem, da je zemljišče zajeto v ukrepe zemljiške politike.

Drugi del pripombe, da se namenska raba na parceli 893/1 k. o. Krčevina pri Vurberku bo pripravljavec OPN upošteval, vendar bo nova namenska raba opredeljena po namenski rabi sosednjih zemljišč, pomeni spremenjena v opredelitev najboljših kmetijskih zemljišč (K1) in ne v druga kmetijska zemljišča (K2).

Oba dela pripombe bo MO vključila v nadaljnji postopek sprejema OPN MO Ptuj. Vendar bo na zemljiščih vzpostavila veljavno namensko rabo prostora, če bodo pristojni nosilci urejanja prostora v nadaljevanju postopka ugotovili, da opredeljena namenska raba v predlogu odloka ni opredeljena v skladu z izdanimi smernicami.

**31.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga ponovno preučitev pobude za spremembo v stavbno zemljišče na parcelah 26/3, 26/2, 27/13 k. o. Krčevina pri Ptuju, za potrebe gradnje stanovanjskih objektov za naslednike, in predlaga vračanje stavbnih zemljišč, ki so opredeljena kot stavbna, na njih pa ne zidajo.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Lokalne skupnosti so pri načrtovanju poselitve dolžne upoštevati veljavne predpise RS, ki jih določajo zakonski predpisi (Zakon o prostorskem načrtovanju, Zakon o kmetijskih zemljiščih, zakon o vodah in drugi, ki urejajo to območje) na osnovi teh zakonov izdani podzakonski predpisi in Prostorski dokumenti R Slovenije, ki usmerjajo poselitev v R Sloveniji (Strategija prostorskega razvoja Slovenije, Prostorski red Slovenije).

Ti pa usmerjajo širitev poselitve v strnjene celote, kjer je možno zagotavljati človeku potrebne storitve in priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo z manjšimi stroški. V območju razpršene poselitve, ki se ukvarja s kmetijsko in podobnimi dejavnostmi, vezanimi na krajino, pa pozidavo usmerja v ohranjanje poselitve. Sami ugotavljate, da se je ta poselitev delno tudi razširila. Ugotovitev, ali je to legalna gradnja ali črna gradnja pa ni stvar postopka priprave občinskega prostorskega dokumenta, ampak stvar kontrole izvajanja veljavnih prostorskih dokumentov, ki pa ni v pristojnosti občine.

Občina je želela pomagati lastnikom parcel na območjih stare poselitve s kmetijami in novih vmesnih (legalnih ali nelegalnih objektov) z opredelitvijo novih naselij, v katera bi zajeli tudi del predlaganih zemljišč za gradnjo.

Vendar takšno naselje, opredeljeno praviloma kot podeželsko naselje, saj so v njega zajete tudi obstoječe kmetije, nima posebne funkcije v omrežju naselij. Lahko bi ga opredelili kot primestno spalno naselje mesta Ptuja, če bi bila takšna opredelitev po veljavnih predpisih dopustna. In takšnih naselij v okolici Ptuja, ki bi imela 10-20% že pozidanih površin, vsa ostala pa bi bila nepozidana stavbna zemljišča, bi bilo kar nekaj. Takšnih naselij, razen novo načrtovanih naselij za posebne namembnosti (počitniška naselja, turistična naselja), pa veljavna zakonodaja ne pozna.

Mestna občina je pri pripravi OPN MO Ptuj tako upoštevala veljavno zakonodajo in pobud, ki bi bila vključena v naselja z več kot 80 % nepozidanih površin, ni vključevala v osnutek odloka, saj nimajo osnove v veljavni zakonodaji. Izločanje nepozidanih površin iz območja strnjenih naselij in njihov prenos za omogočanje nove razpršene gradnje pa je v nasprotju z veljavnimi predpisi

Mestna občina pa bi upoštevala predlog za spremembo namenske rabe zemljišč za gradnjo za stanovanjske hiše za naslednika kmetije, če kmetija obstaja in bi pobudnik to dokazoval s predpisano dokumentacijo (obrazložitev kmetijske svetovalne službe s podatki o kmetiji, programu razvoja kmetije in namenu gradnje).

**32.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga ponovno preučitev pobude za spremembo v stavbno zemljišče na parcelah 26/4, 26/5, k. o. Krčevina pri Ptuju, in predlaga vračanje stavbnih zemljišč, ki so opredeljena kot stavbna, na njih pa ne zidajo

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Lokalne skupnosti so pri načrtovanju poselitve dolžne upoštevati veljavne predpise RS, ki jih določajo zakonski predpisi (Zakon o prostorskem načrtovanju, Zakon o kmetijskih zemljiščih, zakon o vodah in drugi, ki urejajo to območje) na osnovi teh zakonov izdani podzakonski predpisi in Prostorski dokumenti R Slovenije, ki usmerjajo poselitev v R Sloveniji (Strategija prostorskega razvoja Slovenije, Prostorski red Slovenije).

Ti pa usmerjajo širitev poselitve v strnjene celote, kjer je možno zagotavljati človeku potrebne storitve in priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo z manjšimi stroški. V območju razpršene poselitve, ki se ukvarja s kmetijsko in podobnimi dejavnostmi, vezanimi na krajino, pa pozidavo usmerja v ohranjanje poselitve. Sami ugotavljate, da se je ta poselitev delno tudi razširila. Ugotovitev, ali je to legalna gradnja ali črna gradnja pa ni stvar postopka priprave občinskega prostorskega dokumenta, ampak stvar kontrole izvajanja veljavnih prostorskih dokumentov, ki pa ni v pristojnosti občine.

Občina je želela pomagati lastnikom parcel na območjih stare poselitve s kmetijami in novih vmesnih (legalnih ali nelegalnih objektov) z opredelitvijo novih naselij, v katera bi zajeli tudi del predlaganih zemljišč za gradnjo.

Vendar takšno naselje, opredeljeno praviloma kot podeželsko naselje, saj so v njega zajete tudi obstoječe kmetije, nima posebne funkcije v omrežju naselij. Lahko bi ga opredelili kot primestno spalno naselje mesta Ptuja, če bi bila takšna opredelitev po veljavnih predpisih dopustna. In takšnih naselij v okolici Ptuja, ki bi imela 10-20% že pozidanih površin, vsa ostala pa bi bila nepozidana stavbna zemljišča, bi bilo kar nekaj. Takšnih naselij, razen novo načrtovanih naselij za posebne namembnosti (počitniška naselja, turistična naselja), pa veljavna zakonodaja ne pozna.

Mestna občina je pri pripravi OPN MO Ptuj tako upoštevala veljavno zakonodajo in pobud, ki bi bila vključena v naselja z več kot 80 % nepozidanih površin, ni vključevala v osnutek odloka, saj nimajo osnove v veljavni zakonodaji. Izločanje nepozidanih površin iz območja strnjenih naselij in njihov prenos za omogočanje nove razpršene gradnje pa je v nasprotju z veljavnimi predpisi

**33.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga ponovno preučitev pobude za spremembo v stavbno zemljišče na parcelah 24/5 k. o. Krčevina pri Ptuju, in predlaga vračanje stavbnih zemljišč, ki so opredeljena kot stavbna, na njih pa ne zidajo.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Lokalne skupnosti so pri načrtovanju poselitve dolžne upoštevati veljavne predpise RS, ki jih določajo zakonski predpisi (Zakon o prostorskem načrtovanju, Zakon o kmetijskih zemljiščih, zakon o vodah in drugi, ki urejajo to območje) na osnovi teh zakonov izdani podzakonski predpisi in Prostorski dokumenti R Slovenije, ki usmerjajo poselitev v R Sloveniji (Strategija prostorskega razvoja Slovenije, Prostorski red Slovenije).

Ti pa usmerjajo širitev poselitve v strnjene celote, kjer je možno zagotavljati človeku potrebne storitve in priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo z manjšimi stroški. V območju razpršene poselitve, ki se ukvarja s kmetijsko in podobnimi dejavnostmi, vezanimi na krajino, pa pozidavo usmerja v ohranjanje poselitve. Sami ugotavljate, da se je ta poselitev delno tudi razširila. Ugotovitev, ali je to legalna gradnja ali črna gradnja pa ni stvar postopka priprave občinskega prostorskega dokumenta, ampak stvar kontrole izvajanja veljavnih prostorskih dokumentov, ki pa ni v pristojnosti občine.

Občina je želela pomagati lastnikom parcel na območjih stare poselitve s kmetijami in novih vmesnih (legalnih ali nelegalnih objektov) z opredelitvijo novih naselij, v katera bi zajeli tudi del predlaganih zemljišč za gradnjo.

Vendar takšno naselje, opredeljeno praviloma kot podeželsko naselje, saj so v njega zajete tudi obstoječe kmetije, nima posebne funkcije v omrežju naselij. Lahko bi ga opredelili kot primestno spalno naselje mesta Ptuja, če bi bila takšna opredelitev po veljavnih predpisih dopustna. In takšnih naselij v okolici Ptuja, ki bi imela 10-20% že pozidanih površin, vsa ostala pa bi bila nepozidana stavbna zemljišča, bi bilo kar nekaj. Takšnih naselij, razen novo načrtovanih naselij za posebne namembnosti (počitniška naselja, turistična naselja), pa veljavna zakonodaja ne pozna.

Mestna občina je pri pripravi OPN MO Ptuj kljub temu zajela v osnutek OPN MO Ptuj del predlagane površine pod št. 098/2 in ga opredelila kot zapolnitev vrzeli v obstoječi gradnji za potrebe stanovanjske gradnje. Nosilec urejanja prostora, pristojen za varstvo kmetijskih zemljišč, se je smernicah št. 350-106/2007/22 z dne 24. 11. 2012, v točki »3.f« do predlagane spremembe v stavbno zemljišče opredelil kot do pobude, (navedba iz smernic), *ki je v nasprotju s predpisi in usmeritvami za širjenje poselitve in varstvo kmetijskih zemljišč, ker gre za stanovanjsko ali drugo gradnjo na najboljših kmetijskih zemljiščih oziroma na zemljišču v njivski rabi v odprtem kmetijskem prostoru, za gradnje, ki posegajo v nenačeta območja kmetijskih zemljišč ali so predlagane na območjih, ki so bila v preteklosti meliorirana in/ali komasirana z velikimi javnimi sredstvi, ker predloženi poseg meji z drugimi kmetijskimi zemljišči slabše kategorije, vendar niso proučene variantne možnosti gradnje na slabših zemljiščih, ker gre za namene, za katere predpisi ne dopuščajo spremembe namenske rabe najboljših kmetijskih zemljišč oziroma namen sploh ni naveden, v okolici so še nezazidana stavbna zemljišča ipd«.*

MO Ptuj mora v nadaljevanju postopka upoštevati izdane smernice nosilcev urejanja prostora, zato pripombe ne bo upoštevala in pobude ne bo vključila v nadaljevanje postopka sprejemanja OPN, saj bi s tem tvegala posledično razveljavitev odloka v neusklajenih delih.

**34.**

POVZETEK PRIPOMBE: Podana je pripomba za opredelitev stavbnega zemljišča na delu parcele št. 36/1 k. o. Nova vas pri Ptuju. Pripombodajalka navaja, da na rešitev vloge čaka že od leta 2003, da živijo v starejši hiši polni vlage in plesni in da hiše ni možno obnoviti, saj je hiša stara, cimprana in brez temeljev ter se mora v celoti podreti. Tega pa ne morejo narediti, saj v vmesnem času nimajo kje živeti.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Pripombodajalka je leta 2003 podala vlogo za spremembo prostorskih aktov (dopolnitev v letu 2009 - parcelacija). Podana vloga ni bila uvrščena v osnutek občinskega prostorskega načrta saj predstavlja nov pojav razpršene gradnje. Nova razpršena gradnja pa po veljavni prostorski zakonodaji ni dopustna, zato MO Ptuj ni imela pravne osnove, po kateri bi vašo pobudo zajela v pripravo osnutka in postopek sprejemanja OPN MO Ptuj.

Opomba: V dosedanjih fazah postopka priprave in sprejema OPN MO Ptuj je bilo pripombodajalki že dva krat obrazloženo, da predmetne pobude ne moremo vključiti v OPN in svetovano da poišče druge rešitve (npr. zamenjava dela zemljišč in umestitev na parceli št. 28/3 in 34/3, obe k. o. Nova vas pri Ptuju itd.), vendar pripombodajlka vztraja pri podani pobudi.

**35.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga, da se parc. št. 951, 952, 953/1, 953/2 in 954, vse k. o. Ptuj, umestijo v isto EUP kot sosednja zemljišča - površine namenjene za turizem (PNRP: BT), kjer so omogočene vse podobne dejavnosti kot v predvideni EUP PT-BT04, vendar ne omejuje dejavnosti le na 80 m2. V bližnji prihodnosti se želijo na tem območju ukvarjati s turistično in spremljajočimi dejavnostmi.

**STALIŠČE: Pripomba se delno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Pripombodajalec je leta 2010 podal pobudo za izvzem predmetnih parcel iz območja P11-R4 Toplice kot je opredeljeno v trenutno veljavnih prostorskih sestavinah planskih aktov, saj je za celotno območje predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta brez katerega pa so na teh parcelah mogoči le omejeni posegi.

Predmetne parcele se v javno razgrnjenem OPN-ju nahajajo v EUP PT-BT03 z opredeljeno podrobno namensko rabo *območja stanovanj-SS*. Na parcelah 952, 954 in 953/2, vse k. o. Ptuj, se nahajajo stanovanjski objekt in gospodarsko poslopje oziroma njima pripadajo kot funkcionalno zemljišče. Na teh parcelah namerava stanovanjska hiša tudi v prihodnje služiti za stanovanjski namen, gospodarsko poslopje je predvideno za odstranitev iz gradnjo novega objekta.

Po dodatni proučitvi bo MO Ptuj spremenila podrobno namensko rabo EUP PT-BT03 v *BT - površine za turizem* s tem, da bo dovoljeno obstoječe stanovanjske objekte ohranjati, omogočena pa bo tudi novogradnja, rekonstrukcija in odstranitev objektov.

**36.**

POVZETEK PRIPOMBE: Podana je pripomba v zvezi z načrtovano spremembo namenske rabe razgrnjenega OPN za parc. št. 451/3 k. o. Rogoznica. Pripombodajalec predlaga, da se na navedeni parceli vzpostavi trenutno veljavna namenska raba območje proizvodnih dejavnosti. Na predmetni parceli je namreč v letu 2014 vzpostavil nov proizvodni obrat, v katerem zaposluje štiri delavce (v prihodnje načrtuje povečanje številka zaposlenih). Parcela je bila kupljena z namenom širitve gospodarskih dejavnosti, kar pa bi mu predvidena sprememba podrobne namenske rabe onemogočila. Parcela tudi ni primerna za pozidavo s stanovanjskimi objekti, saj na skrajnih robovih parcele stojita večja poslovna objekta.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: V osnutku OPN je MO Ptuj na območje nekdanje opekarne v Žabjaku opredelila novo podrobno namensko rabo *območja stanovanj-SS*. Območje je bilo že dalj časa gospodarsko neaktivno, na območju ni deloval noben gospodarski subjekt, zato je MO Ptuj na območju predvidela celovito prenovo območja za namenom odpravljanja morebitnih konfliktov med posameznimi sosednjimi dejavnostmi (glede na sosednje namenske rabe prostora). V času do priprave dopolnjenega osnutka akta so se predmetna zemljišča prodala na dražbi, na predmetnem zemljišču pa je s celotno preseljeno proizvodnjo začel delovati nov gospodarski subjekt.

Po ponovni proučitvi bo MO Ptuj z namenom ustvarjanja ugodnih pogojev za razvoj gospodarskih dejavnosti na parceli št. 451/3 k. o. Rogoznica vzpostavila obstoječo plansko rabo t.j. *območje proizvodnih dejavnosti-I (IG-gospodarske cone).*

**37.**

POVZETEK PRIPOMBE: Podana je pripomba za uskladitev z dejanskim stanjem na parceli št. 75/11 k. o. Podvinci. Pripombodajalec predlaga, da se del stavbnega zemljišča iz parc. št. 75/8 in 75/10, obe k. o. Podvinci, v skupni izmeri cca. 590 m2 izvzame in prenese na parcelo št. 75/11 v skladu z grafično prilogo.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Pri primerjavi uradne evidence Geodetske uprave RS (kataster stavb) in digitalnega ortofoto posnetka je bilo ugotovljeno, da stavba na parceli 75/10 več ne obstaja. Ker se predlagano območje stavbnih zemljišč za prenos nahaja na robu naselja je prenos iz vidika urbanističnega urejanja sprejemljiv. Pogoj za izvedbo prenosa stavbnega zemljišča je bilančna ohranitev (oziroma eventualno zmanjšane) površine novo opredeljenega stavbnega zemljišča.

**38.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga, da se vodne površine, ki obsegajo parcelo št. 705 k. o. Rogoznica povečajo oz. razširijo v smeri severa in sicer na parcele št. 708, 707/1 in 706, vse k. o. Rogoznica, kot izhaja iz grafične priloge. Navedene površine bi v prihodnosti nadomestile del obstoječega ribnika na južni strani (ob regionalni cesti), ki ga nameravajo delno zasuti z muljem, ki se bo pridobil zaradi čiščenja in poglabljanja ribnika. Na jugu predlagajo opredelitev zelenih površin, s čemer bi zagotovili tudi potreben odmik od regionalne ceste.

**STALIŠČE: Pripomba se pogojno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Na severnem delu ribnika t.j. na delih parcel št. 706/ 707/1 in 708, vse k. o. Rogoznica se v skladu z grafično prilogo predvidi nova osnovna namenska raba *območje voda-V* s podrobnejšo namensko rabo *območje celinskih voda-VC*. Na jugu se predvidi podaljšanje obstoječega pasu območja *drugih zelenih površin-ZD* v smeri proti vzhodu (proti južnemu delu parcel št. 704 in 706, obe k. o. Rogoznica). S tem se v prihodnosti zagotovi tudi ustreznejši odmik vodne površine od regionalne ceste.

Ribiška družina Ptuj pred začetkom priprave in sprejema OPN ni podala pobude za spremembo prostorskih aktov. Ker pa gre v dani situaciji za ureditev vodnih površin z zagotovitvijo ustreznejšega odmika od regionalne ceste bo MO Ptuj pobudo vključila v nadaljnji postopek sprejemanja OPN pod pogojem, da vključitev pripombe ne bo zahtevala dodatnih usklajevanj v postopku in s tem podaljševala postopka sprejemanja OPN.

**39.**

POVZETEK PRIPOMBE: Podani sta dve pripombi, in sicer:

1. da je parcela št. 1204/5 k. o. Krč. pri Vurberku pri Geodetski upravi Ptuj zavedena kot kmetijsko zemljišče, v resnici pa je 41 % stavbno in 59 % kmetijsko zemljišče. To spremembo je potrebno vnesti v register nepremičnin Geodetske uprave Ptuj.
2. parcela 238 k. o. Ptuj *(Opomba: pri pregledu lastništva pripombodajalca je bilo ugotovljeno, da parcela 238 k. o. Ptuj ni v lasti pripombodajalca. Predvidevamo, da se pripomba nanaša na parcelo št. 4238 k. o. Ptuj, ki je v lasti pripombodajalca)* naj postane v celoti gradbena. Dodatno pripombodajalec navaja, da naj se parceli št. 317/1 in 317/2 (Pinčarjev mlin) združita kot površini razpršene poselitve in postaneta stavbno zemljišče, dostop do parcele je urejen *(Opomba: parceli št. 317/1 in 317/2 k. o. Ptuj ne obstajata, Pinčarjev mlin leži na območje parcele št. 4238 k. o. Ptuj. Pri pregledu lastništva pripombodajalca je bilo ugotovljeno, da pripombodajalec ne razpolaga s parcelama št. 317/1 in 317/2 v katerikoli katastrski občini na območju MO Ptuj)*.

**STALIŠČE K TOČKI 1: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Po trenutni veljavnih prostorskih sestavinah planskih aktov se parcela št. 1204/5 k. o. Krč. pri Vurberku nahaja v območju kmetijskih zemljišč (kar ustrezno izhaja tudi iz registra nepremičnin-REN, ki ga vodi Geodetska uprava RS-GURS). V dopolnjenem osnutku OPN je (med drugimi) na predmetni parceli predviden zajem obcestnega pasu z opredelitvijo stavbnih zemljišč z namenom oblikovanja podeželskega naselja oziroma zapolnitvijo vrzeli v obstoječi pozidavi. Šele s sprejemom OPN v predlagani obliki in vsebini se bo lahko štelo, da je parcela 1204/5 delno stavbno zemljišče. Po sprejemu OPN bo MO Ptuj posodobila podatke za REN in jih posredovala GURS.

**STALIŠČE K TOČKI 2: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Pripomba se upošteva v skladu s podano pobudo za prenos dela stavbnega zemljišča iz severa parcele na južni del parcele ob dovozni poti, ki je bila vključena že v osnutek akta in do katere so se pozitivno opredelili tudi nosilci urejanja prostora. Celotna parcela, ki obsega 2.881 m2 se **ne zajame** v območje stavbnih zemljišč, saj pripombodajalec ni ustrezno utemeljil predvidenega posega (pobudi niso priložene strokovne podlage (idejne zasnove) prostorskih rešitev za urbanistične in arhitektonske ureditve ter priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo zlasti na javno prometno omrežje, morebitna faznost gradnje ipd.).

Zato bo občina v primeru izkazanega interesa vključila pobudo v prvi postopek sprememb in dopolnitev OPN za MO Ptuj, ali po posebnem dogovoru vodila le spremembo za to pobudo.

**40.**

POVZETEK PRIPOMBE: Podana je pripomba za spremembo namembnosti parcele št. 627/3 k. o. Kicar, saj pobuda v javno razgrnjenem prostorskem načrtu ni bila upoštevana. Na tej parceli želijo graditi stanovanjsko hišo.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Pripombodajalec je leta 2008 podal vlogo za spremembo prostorskih aktov. Podana vloga ni bila uvrščena v osnutek občinskega prostorskega načrta saj predstavlja nov pojav razpršene gradnje. Nova razpršena gradnja pa po veljavni prostorski zakonodaji ni dopustna, zato MO Ptuj ni imela pravne osnove, po kateri bi vašo pobudo zajela v pripravo osnutka in postopek sprejemanja OPN MO Ptuj.

**41.**

POVZETEK PRIPOMBE: Podana je pripomba za parcele št. 398/24, 398/22, 398/26, 398/29, 398/31, 398/32, 398/33 in 398/34, vse k. o. Rogoznica. Pripombodajalci navajajo, da so po trenutno veljavnem prostorskem aktu navedene parcele opredeljene kot gozd, v javno razgrnjenem OPN pa kot kmetijsko zemljišče in da ni logično, kako so je bila spremenjena namenska raba iz gozda v kmetijsko zemljišče kljub temu, da so zemljišča v celoti komunalno opremljena. Sprašujejo, ali je za poseg pridobljeno soglasje gozdarjev, saj ni logično glede na površino in to, da so preostala zemljišča ostala gozd. V naravi so zemljišča delno vrtovi in športno igrišče. Prosijo za utemeljitev.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je v postopku priprave in sprejema OPN dolžna upoštevati smernice nosilcev urejanja prostora. Splošne smernice s področja varovanja kmetijskih zemljišč med drugim v 3. točki navajajo, da se meja namenske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč povzame po evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč, kar pomeni, da je predlagana namenska raba rezultat upoštevanja smernic nosilca urejanja prostora (predlagana ureditev tudi ustreza stanju v naravi, kjer je gozd v večini že izsekan). Občina bo ponovno proučila opredelitev podrobne namenske rabe znotraj kategorije kmetijskih zemljišč (K1-najboljše kmetijsko zemljišče ali K2-drugo kmetijsko zemljišče).

**42.**

POVZETEK PRIPOMBE: Podana pripomba predlaga zmanjša zelenega pasu-predvidene parkovne površine (ZP) na parceli 1766/3 in delu parcele št. 1766/1, obe k. o. Ptuj. Pripombodajalka predlaga, da se pas namenske rabe ZP ob desnem bregu Drave zmanjša na širino 15 m in s tem poveča območje CU - osrednja območja centralnih dejavnosti. Sprememba bi omogočila postavitev objekta (P+N+M), ki bi skupaj z obstoječim tvoril zaključeno celoto. Pritličje objekta bo v javni rabi za izvajanje gostinske dejavnosti, nadstropje in mansarda pa bosta namenjena nastanitveni dejavnosti oziroma pisarnam. Uvoz bo predviden preko parcele št 1761/2 k. o. Ptuj.

**STALIŠČE: Pripomba se delno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Na desnem bregu reke Drave je predvidena vzpostavitev parkovnih površin. Ureditev izhaja iz strokovne podlage "Programske zasnove za območji "A" in "B" ZB Breg (Zadružni trg)", ki jo je leta 1995 izdelala družba Projekta inženiring Ptuj pod št. projekta 780/95. Z oziroma na deloma spremenjeno zasnovo poslovno-stanovanjskega objekta na tem območju in dejstvu, da se predvidena lokacija objekta nahaja na začetku predvidene parkovne ureditve na parcelah 1766/1 in 1762, obe k. o. Ptuj, bo MO Ptuj prilagodila zaris predvidene parkovne površine tako, da bo novo izhodišče potekalo iz točke na stičišču parcel 1766/9 in 1766/12, obe k. o. Ptuj ter nadalje potekalo v pasu cca. 15 m od meje vodnega zemljišča (tudi na parceli št. 1766/3 k. o. Ptuj). Predviden odmik predstavlja tudi minimalni odmik za gradnjo izven varovalnega pasu vodotoka I. reda v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. [59/07](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlurid=20073159), [32/11](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlurid=20111578) in [24/13](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlurid=2013865)).

V primeru, da bo vključitev pripombe zahtevala dodatna usklajevanja v postopku sprejemanja OPN in s tem podaljšala postopek sprejemanja, bo MO Ptuj pobudo upoštevala v spremembah in dopolnitvah OPN.

**43.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga spremembo namenske rabe na parcelah št. 926/1, 927/2, 923/2 in 922/1, vse k. o. Krč. pri Ptuju. Parcele so ob urejeni cesti.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Leta 2009 je pripombodajalec podal vlogo za pripravo prostorskih aktov za parceli št. 926/1 in 927/2, obe k. o. Krč. pri Ptuju za gradnjo stanovanjske hiše. Pobuda ni bila vključena v osnutek prostorskega načrta saj za predviden poseg v veljavnih predpisih ni pravne podlage.

Pripomba ni skladna z določilom 6. člena Zakona o prostorskem načrtovanju, ki pravi, da je širitev naselja dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen. V enoti urejanja prostora PT-PA17 obstajajo nepozidana stavbna zemljišča, na katerih je možen nadaljnji prostorski razvoj. Pripomba tudi ni skladna s predpisi s področja prostorskega načrtovanja glede notranjega razvoja naselij (6. člen Zakona o prostorskem načrtovanju, 33. in 34. člen Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij), saj imata notranji razvoj naselja in prenova prednost pred širitvijo naselja.

**44.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripombodajalka navaja, da je leta 2007 že podala pobudo za spremembo namembnosti 4 parcel, ki v osnutku akta ni bila upoštevana. Ponovno je pobudo podala leta 2015, vendar tokrat za dve parceli v k. o. Kicar. Podane pobude predlagajo delno spremembo namembnosti za postavitev manjšega stanovanjskega objekta. Pripombodajalka se ne strinja, da te parcele ostanejo kmetijsko zemljišče, saj je dostop do teh parcel težki mehanizaciji onemogočen.

**STALIŠČE: Pripomba se delno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Pripombodajalka je leta 2007 podala pobudo za spremembo namembnosti parcel št. 61, 62, 63, 64 in 65, vse k. o. Kicar, v območje stanovanj. Pobuda ni bila vključena v osnutek prostorskega načrta saj za predviden poseg v veljavnih predpisih ni pravne podlage. Na podlagi podane pripombe (in uradnega zaznamka) se na delih parcel št. 61 in 62, obe k. o. Kicar, opredeli manjše stavbno zemljišče za namene gradnje stanovanjske hiše v podaljšku predvidenega naselja (EUP KI01).

**45.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga zajem dela parcele št. 572/1 k. o. Brstje v območje stavbnih zemljišč v skladu z grafično prilogo.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Leta 2007 je pripombodajalec podal pobudo za pripravo občinskega prostorskega načrta, s katero je na severozahodnem delu parcele št. 572/1 k. o. Brstje predlagal spremembo za namene gradnje stanovanjske stavbe z dopolnitvijo v letih 2009 in 2010. Na podlagi podanih pobud je v dopolnjenem osnutku OPN predlagano, da se območje domačije zajame v območje stavbnih zemljišč tako, da bodo stanovanjski objekt, gospodarsko poslopje in del zemljišča ob objektih zajeti v območje stavbnih zemljišč. Po sprejemu OPN bi na tako opredeljenem stavbnem zemljišču bilo mogoče pristopiti k pridobitvi gradbenega dovoljenja za gradnjo prizidka k stanovanjski hiši.

Za predmetne posege (uskladitev stavbnih zemljišč) so bile pridobljene tudi smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč, ki predvidenim spremembam namenske rabe na domačiji ne nasprotujejo. Iz tega izhaja, da je podana pripomba za razširitev območja stavbnih zemljišč na severozahodni del parcele št. 572/1 k. o. Brstje nesmiselna in neutemeljena. Na predlagan del parcele tudi ni zagotovljenega dostopa iz javnega dobra, poleg tega pa bi predlagana umestitev v tej fazi postopka pomenila obvezo po dodatnih usklajevanjih z nosilci urejanja prostora in s tem podaljševala postopek sprejemanja OPN.

**46.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga zajem parcele št. 939/3 k. o. Krč. pri Ptuju v območje stavbnih zemljišč za namene reševanja stanovanjskega problema hčerke.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Leta 2007 je pripombodajalka podala vlogo za pripravo prostorskih aktov za parcelo št. 939/3 k. o. Krč. pri Ptuju za gradnjo stanovanjske hiše. Pobuda ni bila vključena v osnutek prostorskega načrta saj za predviden poseg v veljavnih predpisih ni pravne podlage.

Pripomba ni skladna z določilom 6. člena Zakona o prostorskem načrtovanju, ki pravi, da je širitev naselja dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen. V enoti urejanja prostora PT-PA17 obstajajo nepozidana stavbna zemljišča, na katerih je možen nadaljnji prostorski razvoj. Pripomba tudi ni skladna s predpisi s področja prostorskega načrtovanja glede notranjega razvoja naselij (6. člen Zakona o prostorskem načrtovanju, 33. in 34. člen Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij), saj imata notranji razvoj naselja in prenova prednost pred širitvijo naselja.

**47.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga zajem parcel št. 1081/19 in 1081/20, obe k. o. Krčevina pri Vurberku, v območje stavbnih zemljišč.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Pripombodajalka je leta 2005 podala vlogo za zajem dela parcel št. 1081/19 in 1081/20 v območje stavbnih zemljišč za namene stanovanjske gradnje. Navedeni parceli se v celoti ali pretežno nahajata v območju kmetijskih zemljišč (manjši del parcele 1081/20 na severovzhodu se nahaja v območju stavbnih zemljišč razpršene poselitve). V skladu z veljavnimi predpisi in mnenjem nosilca urejanja prostor za področje poselitve je načrtovanje novih posegov na območju razpršene poselitve možno le zaradi izboljšanja pogojev za bivanje in opravljanje kmetijskih in dopolnilnih dejavnosti, ki se jih razvija v sklopu obstoječih stavbnih zemljišč ali na njihovem robu, v smislu ohranjanja in ne širitve razpršene poselitve.

MO Ptuj tako ni imela pravne osnove, po kateri bi vašo pobudo z dne 11. 07. 2005 zajela v pripravo osnutka in postopek sprejemanja OPN.

**48.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga zajem parcele št. 600/2 k. o. Krč. pri Vurberku v območje stavbnih zemljišč.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je podano pobudo upoštevala pri pripravi osnutka občinskega prostorskega načrta tako, da so bile celotne parcele št. 600/2 k. o. Krčevina pri Vurberku, skupaj z drugimi pobudami tega območja v Krčevini pri Vurberku (11 različnih pobudnikov) predlagane za spremembo v območje stavbnih zemljišč. Z osnutkom Odloka o občinskem prostorskem načrtu je MO Ptuj predlagala opredelitev novega naselje z namenom saniranja že obstoječe razpršene gradnje na tem območju in dodatnega zajema predlaganih površin v novo opredeljeno območje sanacije v tem delu statističnega naselja Krčevina pri Vurberku.

Nosilec urejanja prostora pristojen za varstvo kmetijskih zemljišč je k osnutku OPN Ptuj podal smernice št. 350-106/2007/20, dne 24. 11. 2011 in se v točki »9.j« do predlagane spremembe v stavbno zemljišče na parceli št. 600/2 k. o. Krčevina pri Vurberku ter na drugih bližnjih v spremembo predlaganih zemljiščih opredelil kot do (navedba iz smernic) pobud »*ki so v nasprotju s predpisi in usmeritvami za širjenje poselitve in varstvo kmetijskih zemljišč, ker gre za stanovanjsko ali drugo gradnjo na najboljših kmetijskih zemljiščih oziroma na zemljišču v njivski rabi v odprtem kmetijskem prostoru, za gradnje, ki posegajo v nenačeta območja kmetijskih zemljišč ali so predlagane na območjih, ki so bila v preteklosti meliorirana in/ali komasirana z velikimi javnimi sredstvi, ker predloženi poseg meji z drugimi kmetijskimi zemljišči slabše kategorije, vendar niso proučene variantne možnosti gradnje na slabših zemljiščih, ker gre za namene, za katere predpisi ne dopuščajo spremembe namenske rabe najboljših kmetijskih zemljišč oziroma namen sploh ni naveden, v okolici so še nezazidana stavbna zemljišča ipd.«*

MO Ptuj predlagane spremembe v stavbno zemljišče na parceli št. 600/2 k. o. Krčevina pri Vurberku in na drugih bližnjih zemljiščih, do katerih se je nosilec v smernicah opredelil kot do pobud, ki so v nasprotju s predpisi s področja varstva kmetijskih zemljišč, ni vključila v nadaljnji postopek sprejemanja OPN MO Ptuj, saj je po bilanci stavbnih zemljišč v Mestni občini Ptuj več kot 25 % nezazidanih stavbnih zemljišč (dopustna stopnja je do 20 %) in to največ v občinskem središču, v katerega bo občina, v skladu z veljavnimi predpisi, usmerjala razvoj poselitve.

V novem, s sanacijo nastalem naselju, v katerega so bile vključene parcele iz podane pripombe, pa bi bilo od skupne površine predlaganega naselja (3,57 ha), kar 2,54 ha ali 71 % površin še nepozidanih.

Takšno novo naselje pa je v nasprotju s predpisi o razvoju poselitve po Strategiji prostorskega razvoja Slovenije in po Prostorskem redu Slovenije. Dopustno bi bilo le v primeru, ko že obstoječa naselja zaradi prostorskih omejitev, ne bi imela več razpoložljivih površin za razvoj. Občina pa bi morala v tem primeru prilagoditi (spremeniti) cilje in usmeritve o nadaljnjem razvoju poselitve v MO Ptuj.

Nesprejemljive pa so tudi pobude, ki predlagajo posamezno novo pozidavo v prostoru izven že strnjenih območij pozidave, ki jo imenujemo razpršena gradnja. Nova razpršena gradnja je po zakonu prepovedana.

MO Ptuj tako nima osnove za ponovno utemeljevanje v pripombi navedene pobude. Brez dodatnih utemeljitev in izkazanih potreb po novih stavbnih zemljiščih, pa se bodo nosilci urejanja prostora do sprememb po pripombi opredelili enako, kot so se v že končanih fazah postopka.

Ponovna vključitev parcel, podanih v pripombi v nadaljnji postopek sprejema OPN, pa bi hkrati postavil v neenak položaj ostalih 22 nesprejemljivih pobud na tem območju, na katere pripombe niso bile podane. Ponovna vključitev brez njihove vednosti, pa bi bila v nasprotju s postopkom sprejema OPN (*v gradivu za razgrnitev OPN niso zajeti).*

MO Ptuj zato pripombe ne bo upoštevala in predlagane površine ne bo vključila v predlog OPN MO Ptuj. V primeru, da bodo lastniki ali investitorji še vedno zainteresirani za spremembo namenske rabe, pa jih bo MO Ptuj vključila v postopek prvih sprememb in dopolnitev OPN Ptuj, ki ga bo začela po končanju tega postopka. V primeru izredne zainteresiranosti pa bi po dogovoru na njihovo pobudo vodila tudi poseben postopek sprememb OPN.

**49.**

POVZETEK PRIPOMBE: Vsebino odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj in pripadajoče kartografske dokumentacije občinskega prostorskega načrta je potrebno uskladiti z gradivi iz postopka priprave občinskega prostorskega načrta in poskrbeti za pravilne zapise v odloku.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Zaradi težnje po čim hitrejši izvedbi javne razgrnitve OPN in posledično čim hitrejšemu sprejemu OPN strokovna služba ni imela na voljo časa za pregled gradiva za javno razgrnitev, ki je na MO Ptuj prispelo na dan začetka javne razgrnitve. Strokovna služba je tako v času javne razgrnitve pripravila paket popravkov gradiva in ga vključila v gradivo za obravnavo na Mestnem svetu.

*Sledijo pripombe prispele po pošti ali osebno vložene v vložišču.*

**50.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga ponovno preučitev pobude za spremembo namenske rabe zemljišč na parcelah 646/7, 646/8 in 646/9 k. o. Krčevina pri Ptuju iz območja zelenih površin v območje stavbnih zemljišč.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je pri razvoju poselitvene strukture v skladu s predpisi izhajala iz veljavne namenske rabe površin v svojih prostorskih aktih.

Mesta občina je po analizi že opredeljenih stavbnih zemljišč ugotovila, da izhaja velik delež nepozidanih stavbnih zemljišč, ki bremenijo mestno občino pri pridobivanju stavbnih zemljišč za razvojne potrebe občine in gospodarskih dejavnosti, iz prevelikega deleža stavbnih zemljišč, namenjenih za stanovanjsko gradnjo. MO Ptuj se je zato odločila, da v postopku priprave in sprejema OPN MO Ptuj ne bo predlagala dodatnih širitev ali sprememb zemljišč za stanovanjsko gradnjo, razen manjših zaokrožitev že pozidanih potez. Iz tega razloga pobuda, ki bi bila za predlagani namen prostorsko sicer sprejemljiva, ni bila zajeta v osnutek OPN MO Ptuj.

MO Ptuj je zaradi stalnega krčenja zelenih površin in spreminjanja v druge namenske rabe v postopku priprave OPN, pristopila k analizi obstoječih zelenih površin na območju mesta. Analiza bo uporabljena kot izhodišče za zasnovo zelenega sistema mesta s podrobnejšo opredelitvijo zelenih površin (zelene površine za šport, rekreacijo in oddih, parkovne zelene površine, površine pokopališč, površine za vrtičkarstvo, druge zelene površine in podobno). Zasnova mora opredeliti javne in zasebne zelene površine in predlagati širitve, s katerimi bo mesto izpolnilo predpise po javnih zelenih površinah na prebivalca v občini. Hkrati pa mora ugotoviti ali občina z obstoječimi namenskimi površinami zadovoljuje predpisane površine na območju športa in rekreacije, otroških igrišč, parkovnih površin in podobno. Pripravljeno zasnovo bo MO Ptuj povzela v spremembe in dopolnitve OPN, saj bi vključevanje v tekoči postopek sprejemanja ta postopek upočasnilo. Na osnovi opravljenih analiz in zasnove zelenih površin bo MO Ptuj dopuščala tudi spremembo namenske rabe že opredeljenih zelenih površin v druge primernejše rabe prostora.

Iz tega razloga in iz razloga, da je postopek sprejema OPN v zaključnih fazah sprejemanja, upoštevanje pripombe s spremembo namenske rabe, ki ni bila prikazana v gradivu javne razgrnitve, MO Ptuj pripombe ne bo upoštevala, saj bi z zajemom pripombe tvegala vrnitev postopka v že zaključene faze postopka (ponovna razgrnitev zaradi velikosti pobude), kar bi podaljšalo postopek sprejema OPN. Ob neponovitvi določenih faz postopka pa tvegala razveljavitev sprejetega akta zaradi nezakonitosti postopka.

**51.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga ponovno preučitev pobude za spremembo namenske rabe zemljišč na parcele 376/1 k. o. Kicar, iz območja kmetijskih zemljišč v območje stavbnih zemljišč.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Mestna občina je pri pripravi OPN MO Ptuj zajela v osnutek OPN MO Ptuj kot pobudo št. 165 v izmeri 801 m2, del predlagane površine na parceli 376/1 k. o. Kicar in ga opredelila kot zapolnitev vrzeli v obstoječi gradnji za potrebe stanovanjske gradnje. Nosilec urejanja prostora, pristojen za varstvo kmetijskih zemljišč, se je smernicah št. 350-106/2007/27 z dne 24. 12. 2012, v točki »9.j« do predlagane spremembe v stavbno zemljišče opredelil kot do pobude, (navedba iz smernic), *ki je v nasprotju s predpisi in usmeritvami za širjenje poselitve in varstvo kmetijskih zemljišč, ker gre za stanovanjsko ali drugo gradnjo na najboljših kmetijskih zemljiščih oziroma na zemljišču v njivski rabi v odprtem kmetijskem prostoru, za gradnje, ki posegajo v nenačeta območja kmetijskih zemljišč ali so predlagane na območjih, ki so bila v preteklosti meliorirana in/ali komasirana z velikimi javnimi sredstvi, ker predloženi poseg meji z drugimi kmetijskimi zemljišči slabše kategorije, vendar niso proučene variantne možnosti gradnje na slabših zemljiščih, ker gre za namene, za katere predpisi ne dopuščajo spremembe namenske rabe najboljših kmetijskih zemljišč oziroma namen sploh ni naveden, v okolici so še nezazidana stavbna zemljišča ipd«.*

MO Ptuj mora v nadaljevanju postopka upoštevati izdane smernice nosilcev urejanja prostora, zato pripombe ne bo upoštevala in pobude ne bo vključila v nadaljevanje postopka sprejemanja OPN, saj bi s tem tvegala posledično razveljavitev odloka v neusklajenih delih.

**52.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga, da se na parcelah 453/3 in 453/5, obe k. o. Rogoznica delno vzpostavi namenska raba iz trenutno veljavnih prostorskih sestavin planskih aktov MO Ptuj. Pripombodajalec navaja, da so predmetna zemljišča kupili po tehtnem premisleku o bodočem razvoju njihove družbe in po ugotovitvi, da zemljišča ustrezajo njihovim poslovnim razvojnim načrtom. Zato predlagajo dvoje:

1. da se zahodni del celotnega zemljišča (parc. št. 453/3 in 453/5) v skupni površini cca. 35 % opredeli tako, kot je predvideno v javno razgrnjenem OPN (SS-stanovanjske površine), osrednje območje v površini cca. 15 % naj se opredeli kot območje centralnih dejavnosti (preplet oskrbnih in storitvenih dejavnosti ter bivanju), na preostalem zemljišču (cca. 50 % območja) naj se opredeli namenska raba območje proizvodnih dejavnosti (s podrobno namensko rabo IG-gospodarske cone)-glej priložen grafični prikaz.
2. da se na vzhodni polovici območja (namenska raba IG) kot način urejanja predvidi OPN s svojimi prostorskimi izvedbenimi pogoji, saj nameravajo obstoječe objekte le rekonstruirati ter primerno preurediti v poslovne prostore oziroma jih nadomestiti z novimi, v kolikor obstoječi niso več v ustrezni gradbeno tehnični kondiciji. Izdelava OPPN za vzhodno območje bi bila nesorazmerna ter bi po nepotrebnem podražila in podaljšala izvedbo njihovih poslovnih namenov. Na zahodni polovici območja (SS in C) se predvidi način urejanja z OPPN.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: V osnutku OPN je MO Ptuj na območje nekdanje opekarne v Žabjaku opredelila novo podrobno namensko rabo *območja stanovanj-SS*. Območje je bilo že dalj časa gospodarsko neaktivno, na območju ni deloval noben gospodarski subjekt, zato je MO Ptuj na območju predvidela celovito prenovo območja za namenom odpravljanja morebitnih konfliktov med posameznimi sosednjimi dejavnostmi (glede na sosednje namenske rabe prostora). V času do priprave dopolnjenega osnutka akta so se predmetna zemljišča prodala na dražbi, na predmetnem zemljišču pa je pričel svoj poslovni razvojni načrt udejanjati nov poslovni subjekt.

Po ponovni proučitvi bo MO Ptuj z namenom ustvarjanja ugodnih pogojev za razvoj gospodarskih in spremljajočih dejavnosti na parcelah št. 453/3 in 453/5, obe k. o. Rogoznica, vzpostavila namensko rabo v skladu s podano pripombo.

**53.**

POVZETEK PRIPOMBE: Podana je pripomba za uskladitev z obstoječim stanjem za parceli št. 878/1 in 877/4, obe k. o. Krč. pri Vurberku. Na navedenih parcelah se nahaja objekt zgrajen na podlagi enotnega gradbenega dovoljenja št. 351-400/01-04-92, z dne 02. 12. 2002.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Na predmetnem zemljišču je zgrajen prizidek k obstoječi stanovanjski hiši v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem št. 351-400/01-04-92, z dne 02. 12. 2002. Za predmetni poseg je bila plačana tudi odškodnina za spremembo namembnosti zemljišč po določbi št. 351-400/01-04-092, z dne 25. 11. 2002. Parceli št. 878/1 in 877/4 se uskladita in zajameta v območje stavbnih zemljišč.

**54.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga vrnitev namenske rabe zemljišč na parcelah v lasti pripombodajalcev (2164/4, 2164/8, 1954/3, 1954/1, 1954/2, 1952, 1951/8, 1951/7, 1951/9, del 1950/1 k. o. Ptuj-pripomba pripravljalca) ki so v osnutku opredeljene kot zelene parkovne površine ob Mitreju III v predhodno namensko rabo, saj jim država kljub sodbi noče niti odkupiti zemljišča, niti dajati odškodnine za omejitve rabe.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je v postopku priprave in sprejema OPN MO Ptuj po smernicah NUP prostora pristojnega za varstvo kulturne dediščine, zemljišča zajeta v območje državnega arheološkega spomenika v območju II. Mitreja, s pobudo št. 294 predlagala spremembo namenske rabe iz stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo v zelene varovalne površine, kar naj bi v skladu z predpisi o varovanju kulturne dediščine na tem področju preprečilo poseganje v izjemno arheološko dediščino.

Območje spremenjene rabe je opredelila kot EUP PT-BT060.

Lastniki zemljišč tej spremembi ugovarjajo, saj trdijo, da je s tem oškodovana njena lastnina in odvzeta pravica možnosti gradnje, v kolikor bi se ob upoštevanju predpisov in izvedenih predhodnih postopkih predpisanih postopkih izkazalo, da je gradnja na posameznih delih območja vendarle mogoča.

Lastniki pripombo utemeljujejo s priloženo dokumentacijo o dodelitvi odškodnine zaradi varstvenih omejitev gospodarjenja in možnosti poseganja v prostor na teh nepremičninah. Iz priloženih delov te dokumentacije pa ni mogoče razbrati dokončnih odločitev tega postopka. Lastniki pa trdijo, da jim lastnina, do katere bi imeli pravico po predpisih o varovanju kulturne dediščine ni bila dodeljena, niti jim ni bila podana možnost o odkupu zemljišča.

Občina bo upoštevala podano pripombo in v nadaljevanju postopka vzpostavila na teh zemljiščih veljavno namensko rabo prostora, poseganje pa podredila veljavnim predpisom o varovanju arheološke dediščine državnega pomena.

**55.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga razširitev ceste LC 328 091 (od Vičave, kjer se nehajo pločniki do Črete) in JP 828 041 kot povezovalna pot do LC 328 082, tako da bo kolesarska pot ločena od vozišča.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je v strateški del OPN povzela usmeritve o povezovanju kolesarskega omrežja s sosednjimi občinami in ureditvi kolesarskega omrežja na območju mestne občine.

MO Ptuj te usmeritve ni natančneje opredelila v izvedbenem delu OPN, ki bi bil podlaga za izvedbo tega omrežja, saj ustrezne strokovne podlage z idejno zasnovo poteka in ureditev kolesarskih poti niso bile izdelane.

MO Ptuj je že pristopila k pripravi potrebnih prostorskih analiz in pripravi zasnove, po kateri bo kolesarsko omrežje kot celostna rešitev za območje občine, vključene v postopek sprememb in dopolnitev OPN MO Ptuj in v katerem bo ustrezno upoštevana tudi podana pripomba o izgradnji ločene kolesarske poti na levem bregu reke Drave od Vičave do Črete.

**56.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba daje predloge k posameznim členom odloka, kot so navedeni v obrazložitvi.

**STALIŠČE: Pripomba se delno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV:

MO Ptuj bo upoštevala pripombe pripombodajalca v členih, v katerih se s pripombo bistveno ne spreminja vsebina prostorskih ureditev.

V členih, kjer pripombodajalca predlagata črtanje opredelitve novi objekt, bo občina pripombe upoštevala, saj izpustitev besede ne spremeni pravne norme, da je to gradnja ali ureditev, za katero se šele dobiva dovoljenje za poseg v prostor (tudi nadomestni objekti so opredeljeni po veljavnih predpisih kot novogradnja, enako so kot novi objekti obravnavani nelegalni in neskladni objekti v postopku pridobivanja dovoljenja za poseg v prostor, legalizacija je dopustna, če so skladni z veljavnim občinskim prostorskim aktom).

Novi odstavek o postavitvi opornih zidov je neskladen s PIP-i o urejanju oklice objektov in z nekaterimi določbami Stvarnopravnega zakonika, saj je nemogoče zgraditi takšen objekt brez motenja sosednje posesti, zato ga občina ne bo upoštevala.

Odmiki objektov od posestne meje sosednjega zemljišča naj bi pri novogradnjah poleg zagotavljanja nemotenosti posesti zagotavljali tudi požarno varnost, prevetrenost prostora, osončenost objektov in podobno, kar izhaja iz veljavnih prostorskih dokumentov občine, ki jih želi občina ohranjati zato pripombe ne bo upoštevala.

Pripombe o črtanju pisne izjave lastnika občina ne bo upoštevala, saj izhaja iz veljavnih predpisov o gradnji objektov. Ta izjava pa ni potrebna v območjih urbanistične zasnove z obstoječo ali načrtovano drugačno razporeditvijo in lego objektov (panonske vasi z gradnjo na posestno mejo, vrstne hiše ...).

Občina bo delno upoštevala pripombe o oblikovanju podpornih zidov,ne pa o velikosti teh zidov.

Občina bo v urejanju stavbnih zemljišč dopuščala, v skladu s PIP-i zapisanimi v OPN, le podporne zidove, ki so opredeljeni kot nezahtevni in enostavni objekti v dimenzijah, ki jih predlagajo predpisi.

Višje podporne zidove (manj zahtevne ali zahtevne objekte) bo občina dopuščala zaradi zagotovitve varnosti udeležencev v prometu ali na javnih površinah in zaradi preprečitve škode ali zaradi sanacije in odprave posledic elementarnih nesreč.

**57.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba ugotavlja, da bo z vključitvijo parcel 7, 8 k. o. Brstje v območje zazidljivih zemljišč kompleksnih ureditev, za katere bo MO Ptuj izdelala OPPN, onemogočen dostop do njihovih parcel 54, 55, 56 te k. o. preko obstoječe služnostne poti

**STALIŠČE: Pripomba se pogojno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Podana pripomba nima neposrednega vpliva na pripravo in sprejem OPN MO Ptuj, saj ne spreminjanja namenske rabe prostora, niti drugih obstoječih režimov na parceli, ki je navedena v pripombi.

Po Zakonu o prostorskem načrtovanju in njegovi podlagi izdanih podzakonskih predpisih, pa je pri urejanju prostora potrebno upoštevati obstoječe stanje prostora, ki bo moralo vključevati tudi dostope na posamezna zemljišča v bližini območja urejanja s podrobnejšimi prostorskimi načrti. Novi prostorski načrt bo moral v skladu s temi predpisi ter določbami Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/2002 in 91/2013), zagotoviti dostop na kmetijska zemljišča po dosedanjih dovoznih poteh ali nadomestnih dostopnih poteh na ta zemljišča, če bo prevoz po dosedanjih dostopnih onemogočen.

**58.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba ugotavlja, da so se z dopustitvijo proizvodnih in podobnih dejavnosti na parcelah 803/3, 801/2, 801/1, vse k. o. Brstje, poslabšali pogoji bivanja na parcelah obstoječe stanovanjske gradnje (njihova parcela je \*179 in ne \*170) zaradi povečanih emisij hrupa, CO2 in prašnih delcev) ter predlaga izvedbo ustreznih omilitvenih ukrepov, ki bi izboljšali to stanje.

**STALIŠČE: Pripomba se pogojno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Pripomba, ki jo podaja pripombodajalka se nanaša na stanje, ki ga Mestna občina s pripravo OPN MO Ptuj ne spreminja, ampak na posledice izvajanja prejšnjih sprememb občinskih prostorskih aktov.

Ugotovitev pripombodajalke, da so se z novimi dejavnostmi na območju obstoječe gospodarske cone poslabšali pogoji bivanja v obstoječi stanovanjski pozidavi, pa so predmet priprave okoljskega poročila k OPN MO Ptuj, ki mora za omilitev takšnih vplivov predlagati ustrezne omilitvene ukrepe ali zahtevati izvedbo takšnih ukrepov, če so bili ti ukrepi predvideni v izdaji dovoljenja za poseganje v prostor.

Dejavnosti, ki bi izpuščale v okolje emisije, ki so nad dopustno stopnjo onesnaženosti okolja s temi emisijami, pa morajo stanje sanirati ali prenehati delovati.

MO Ptuj bo območje stika Gospodarske cone z mirno stanovanjsko cono vključila v dopolnitev okoljskega poročila in izvajalcem posameznih motečih dejavnosti naložila izvedbo ustreznih omilitvenih ukrepov, ki jih bo predlagalo okoljsko poročilo.

**59.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga, da bo parcele 2446/1 in 2447 k. o. Ptuj iz območja centralnih dejavnosti spremenijo v območja proizvodnih površin za industrijo ter enako za parcelo 2449/1, da se iz območja kmetijskih površin spremeni v območje za industrijo.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je pri pravi Osnutka OPN MO Ptuj predlagala spremembo namenske rabe stavbnih zemljišč na površinah vzhodno in zahodno od Zagrebške ceste, saj so na teh površinah tudi obstoječe stanovanjske hiše, ki jih ni mogoče umestiti v območja industrije, ali pa je potrebno predvideti njihovo dolgoročno selitev iz teh območij.

MO Ptuj je po pretežnih dejavnostih, ki vključujejo tudi bivanje, območje ob Zagrebški cesti opredelila kot območje drugih centralnih dejavnosti CD, kjer lahko prevladuje določena dejavnost, ne sme pa prevladovati bivanje. S takšno spremembo podrobnejše namenske rabe poskuša občina usmerjati razvoj industrijskih dejavnosti na že opredeljene površine za razvoj proizvodnih dejavnosti, dolgoročno pa tudi na površine južno od predlagane spremembe na parceli 2449/1 k. o. Ptuj, ki jih v postopku priprave in sprejemanja OPN ni uspela uskladiti s pristojnimi nosilci urejanja prostora.

MO Ptuj bi z upoštevanjem pripombe vrnila postopek sprejemanja OPN v že zaključene in usklajene faze postopka, kar bi podaljšalo postopek brez zagotovila, da bo sprememba namenske rabe na parceli 2449/1 k. o. Ptuj, brez dodatnih obrazložitev in podatkov o novi pozidavi zemljišč v času postopka sprejemanja OPN, sprejemljiva za nosilce urejanja prostora. MO Ptuj bo pobudo za spremembo namenske rabe vključila v prve spremembe OPN, ki jih bo začela takoj po sprejetju OPN, če bo pobuda še zanimiva za predlagatelja.

**60.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga, da se v dopolnjen osnutek OPN MO Ptuj opredeli stavbno zemljišče na parceli št. 730/1 k. o. Kicar v skladu z izdanimi dovoljenji (gradbeno dovoljenje št. 351-204/95-04-100 z dne 02. 11. 1999, odločba o plačilu odškodnine za spremembo namembnosti št. 361-204/95-4/TK z dne 24. 10. 1996 in druga dokazila).

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Pripombodajalec je v letu 2007 podal vlogo za spremembo namembnosti. Pobuda je bila uvrščena v osnutek OPN in poslana nosilcem urejanja prostor v podajo dopolnilnih smernic. V smernicah nosilca urejanja prostora, pristojnega za kmetijstvo, št. 350-106/2007/27 z dne 24. 12. 2012, se je nosilec v 3.f točki opredelil do spremembe namenske rabe zemljišča kot do širitve, ki je v nasprotju s predpisi in usmeritvami za širjenje poselitve in varstvo kmetijskih zemljišč.

Pripombodajalec navaja, da je na predmetni parceli pričel z deli v času veljavnosti gradbenega dovoljenja, da je za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v stavbno plačal odmerjeno odškodnino za 350 m2, da je v mesecu novembru 2002 bil v skladu z veljavnim gradbenim dovoljenjem izveden priključek na vodovodno omrežje in da je na parceli izvedeno odjemno mesto za elektro omrežje.

Na podlagi navedenih dejstev bo MO Ptuj v predlog akta ponovno zajela poseg na predmetni parceli s tem, da bo predviden poseg ustrezno zmanjšala na 350 m2 kot izhaja iz odločbe o plačilu odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča.

**61.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga, da bo parcele 1730,1731 k. o. Ptuj izvzamejo iz območja stavbnih zemljišč.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je pri pripravi OPN MO Ptuj izhajala v skladu z veljavnimi predpisi iz veljavne namenske rabe prostora. V osnutek OPN je vključila sprejemljive pobude za spremembo namenske rabe, ki so jih pobudniki vložili pred pripravo postopka.

Pobude, vložene za spremembo namenske rabe iz stavbnih zemljišč v kmetijska zemljišča, v času sprejemanja plana ali šele na javni razgrnitvi, bo MO Ptuj upoštevala, le v primerih, ko so takšna zemljišča ob robu naselja in hkrati v evidenci dejanske rabe opredeljena kot kmetijska ali gozdna zemljišča. Zemljišči s parcelnima št. 1730,1731 k. o. Ptuj, ne ležita ob robu naselja, po dejanski rabi pa sta opredeljeni kor pozidano ali sorodno zemljišče (šifra 3000), zato MO Ptuj pripombe ne bo upoštevala.

MO Ptuj pa je pristopila k izdelavi dodatne analize prostora, po kateri bo predlagala zasnovo javnih in zasebnih zelenih površin na območju mesta Ptuja. Zemljišča, ki so opredeljena kot stavbna zemljišča za določen namen gradnje, ta pa je zaradi nedostopnosti, nagiba terena, varstvenih režimov, ogroženosti, ali drugih fizičnih lastnosti terena nemogoča, po predpisih pa jih ni mogoče spremeniti v kmetijsko zemljišče, bo MO Ptuj v fazi sprememb OPN opredelila kot druge zelene površine v mestu.

**62.**

POVZETEK PRIPOMBE: Izvzem odlagališča Krčevina kot veljavne prostorske ureditve iz prostorskega akta Mestne občine Ptuj.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Pripomba občine Duplek, ki jo podaja na razgrnjeno gradivo OPN MO Ptuj, se sicer ne izkazuje s pravilno pravno podlago, po kateri bi Občina Duplek imela status zainteresirane javnosti, ki ima pravico predlagati pripombe na razgrnjeni prostorski akt MO Ptuj. Še več, sklicuje se na načrtovane ureditve v naselju Krčevina pri Vurbergu, ki ni del njenega območja in ne v pristojnosti načrtovanja in urejanja Občine Duplek. Ob dejstvu, da je bila za pristojne nosilce urejanja prostora lokacija »nadomestnega« odlagališča v postopkih umeščanja v letu 2004 sprejemljiva, bi morala zainteresirana javnost, nesprejemljivost lokacije dokazovati z oceno vplivov na okolje, vplivov na kakovost bivanja in razvrednotenjem kulturne krajine, kot razlogi, ki se ne dajo omiliti z omilitvenimi ukrepi in je zaradi tega potrebno »nadomestno« odlagališče v prostorskih aktih Mestne občine Ptuj opustiti.

Kljub nepravilnostim podane pripombe in neugotovljeni pristojnosti pripombodajalca se je Mestna občina Ptuj odločila, da bo pripombo upoštevala kot »pravilno podano« in v nadaljevanju postopka sprejema OPN izvzela iz namenske rabe prostora območje opredeljeno za okoljske dejavnosti na parcelah 2147/1 del, 2153/1 del in 2166/3-del vse k.o. Krčevina pri Vurbergu in ga uskladila z dejansko rabo prostora, če temu ne bodo nasprotovali pristojni nosilci urejanja prostora ali na njihovo zahtevo ne bo potrebno vrniti postopka sprejema OPN v že usklajene in zaključene faze postopka. V tem primeru se MO Ptuj obvezuje, da bo »umik« odlagališča zajela v osnutek prvih sprememb in dopolnitev OPN MO Ptuj, ki jih bo začela po sprejemu tega akta in s tem omogočila možnost usklajevanja pristojnim nosilcem urejanja prostora in zainteresirani javnosti.

**63.**

POVZETEK PRIPOMBE: Izvzem odlagališča Krčevina kot veljavne prostorske ureditve iz prostorskega akta Mestne občine Ptuj.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Odbor za zaščito kraja pred odlagališčem odpadkov v Krčevini pri Vurbergu, se sicer ni izkazal s svojo statusno organiziranostjo, kar ima v postopkih po Zakonu o upravnem postopku pravne posledice. Če skupina ljudi, ki ima nek skupen interes, ni registrirana kot društvo ali registrirana civilna iniciativa, so samooklicana skupina ljudi. Ta pa bi morala v uradnih postopkih pred uradnimi organi vlagati notarsko potrjeno listino o pooblastilu za zastopanje, če jo podpisujejo posamezni člani ali funkcionarji v neregistrirani organizaciji.

Pripomba predlaga, da se »rezervna« lokacija za odlagališče smeti Krčevina pod Kozjakom (EUP KV03) ne umesti v OPN MO Ptuj, kar je v upravnem postopku brezpredmetna zahteva, saj je bila ta »rezervna« lokacija sprejeta in usklajena v spremembah in dopolnitvah Prostorskih sestavin planskih aktov Mestne občine Ptuj v letu 2004 kot prostorska enota štev. P12-D3 in je že 10 let veljavna prostorska opredelitev namenske rabe v MO Ptuj. Upoštevajoč dejstvo, da se zaradi ne poseganja v prostor, stanje od leta 2004 do sedaj ni spremenilo, MO Ptuj o sami umestitvi lokacije ne bi bila dolžna odločati.

Pravilna pripomba bi tako morala predlagati izvzem lokacije iz veljavne namenske rabe prostora na teh parcelah in ohranitev dejanskega stanja.

Kljub pomanjkljivostim podane pripombe pa se je Mestna občina odločila, da bo pripombo upoštevala kot pravilno podano in v nadaljevanju postopka sprejema OPN izvzela iz namenske rabe prostora območje, opredeljeno za okoljske dejavnosti na parcelah 2147/1 del, 2153/1 del in 2166/3-del vse k.o. Krčevina pri Vurbergu ter ga uskladila z dejansko rabo, če temu ne bodo nasprotovali pristojni nosilci urejanja prostora ali ne bo potrebno vrniti postopka sprejema OPN v že zaključene in usklajene faze postopka (npr. ponovna razgrnitev). V tem primeru se MO Ptuj obvezuje, da bo to spremembo vključila v osnutek prvih sprememb in dopolnitev OPN MO Ptuj, ki jih bo začela po sprejemu tega akta.

**64.**

POVZETEK PRIPOMBE: Podana je pripomba za spremembo namembnosti parcele št. 75/14 k. o. Podvinci v stavbno zemljišče. Na predmetnem zemljišču bi želeli postaviti vrtno uto ali lopo v velikosti 30 m2 za spravilo orodja in kosilnice za redno vzdrževanje zemljišča. Od parcele so oddaljeni cca. 2,5 km.

**STALIŠČE: Pripomba se pogojno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj bo predvidela manjše povečanje stavbnih zemljišč v izmeri cca. 150 m2 na jugozahodnem delu parcele št. 75/14 za postavitev ute ali lope pod pogojem, da vključitev pripombe ne bo zahtevala dodatnih usklajevanj v postopku in s tem podaljševala postopka sprejemanja OPN.

**65.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga izvzem parcel št. 1727 in 1728, obe k. o. Ptuj, iz območja stavbnih zemljišč. Predlagata uvrstitev v vrt, travnik, eventualno funkcionalno zemljišče k parceli št. 1726 k. o. Ptuj. Nobena od parcel št. 1727 in 1728 naj ne bi izpolnjevali pogoja za stavbno zemljišče saj nista infrastrukturno opremljeni (povezanost na javno cesto, ni komunalne ureditve, ni električnega priključka, ni možen odvoz smeti).

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je pri pripravi OPN MO Ptuj izhajala v skladu z veljavnimi predpisi iz veljavne namenske rabe prostora. V osnutek OPN je vključila sprejemljive pobude za spremembo namenske rabe, ki so jih pobudniki vložili pred pripravo postopka.

Pobude, vložene za spremembo namenske rabe iz stavbnih zemljišč v kmetijska zemljišča, v času sprejemanja plana ali šele na javni razgrnitvi, bo MO Ptuj upoštevala, le v primerih, ko so takšna zemljišča ob robu naselja in hkrati v evidenci dejanske rabe opredeljena kot kmetijska ali gozdna zemljišča. Zemljišči s parcelnima št. 1727,1728 k. o. Ptuj, ne ležita ob robu naselja, po dejanski rabi pa sta opredeljeni kot pozidano ali sorodno zemljišče (šifra 3000), zato MO Ptuj pripombe ne bo upoštevala.

MO Ptuj pa je pristopila k izdelavi dodatne analize prostora, po kateri bo predlagala zasnovo javnih in zasebnih zelenih površin na območju mesta Ptuja. Zemljišča, ki so opredeljena kot stavbna zemljišča za določen namen gradnje, ta pa je zaradi nedostopnosti, nagiba terena, varstvenih režimov, ogroženosti, ali drugih fizičnih lastnosti terena nemogoča, po predpisih pa jih ni mogoče spremeniti v kmetijsko zemljišče, bo MO Ptuj v postopku sprememb OPN opredelila kot druge zelene površine v mestu.

**66.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga izvzem parcele št. 2722/8 k. o. Ptuj iz območja stavbnih zemljišč saj na predmetni parceli trenutno in v prihodnje ne nameravajo graditi. Želijo ohraniti možnost gradnje v prihodnosti.

**STALIŠČE: Pripomba se delno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Pripomba predlaga protisloven predlog ko predlaga izvzem stavbnih zemljišč na parceli št. 2722/8 (ker trenutno in v prihodnje ne nameravajo graditi) in hkratno ohranitev možnosti gradnje v prihodnosti. MO Ptuj bo pripombo delno upoštevala tako, da bo vzhodni del parcele, na katerem ni prisotnih grajenih struktur, izvzela iz območja stavbnih zemljišč in smiselno oblikovala nov rob naselja.

**67.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga spremembo iz gozda v kmetijsko zemljišče na parceli 398/45 k. o. Rogoznica kot uskladitev z dejansko rabo prostora.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj bo pripombo upoštevala v nadaljevanju postopka sprejema OPN MO Ptuj in uskladila namensko rabo prostora z dejansko rabo opredeljeno kot trajni travnik (šifra dejanske rabe je 1300), če temu ne bodo nasprotovali pristojni nosilci urejanja prostora.

Območje je del stihijskega razvoja poselitve, ki ga MO Ptuj ni zajela v širitev naselja Ptuj. Ob velikih površinah nepozidanih stavbnih zemljišč, namenjenih stanovanjski gradnji v občinskem središču, občina v tem postopku, z nosilci urejanja prostora ni uspela uskladiti nobenih dodatnih površin za širitev stanovanjske gradnje, razen manjših zapolnitev vrzeli in zaokrožitev obstoječih naselij.

**68.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga prilagoditev pogojev za zmanjšanje dopustnih spremljajočih dejavnosti na območju IK.

**STALIŠČE: Pripomba se delno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Krajani Krčevine pri Vurberku so v imenu nenavedene in nepodpisane skupine prebivalcev vložili pripombo, za katero MO Ptuj ne more ugotoviti, ali jo je vložila upravičena oseba oziroma kdo je ta oseba ali skupina krajanov.

Občina bo kljub ničnosti pripombe zaradi manjkajočih podatkov, pripombo delno upoštevala in poostrila pogoje za umeščanje spremljajočih dejavnosti in objektov v območja intenziven kmetijske proizvodnje, kljub temu, da so omejitve pri spremljajočih dejavnostih jasno opredeljene (glej Prilogo 1 k odloku in Prilogo 2 k odloku in so podani ugotovitve v zaključku pripombe takšne, s katerimi so odločitve občine o vključitvi pobud v pripravo in sprejem OPN podkrepljene, ne pa nasprotujoče.

1. Točka 4 priloge 1 določa, da je dopustna kot spremljajoča ali dopolnilna dejavnost, le tista dejavnost, ki je okoljsko in prostorsko združljiva s pretežno rabo prostora v EUP, pretežna raba v tem območju je kmetijstvo in gozdarstvo, torej dejavnosti, ki so vezane na kmetijstvo in gozdarstvo kor naravni vir, s katerim se ukvarja kmetija-pomeni, da ne oljarna ali sirarna, če se ukvarja z vzgojo rastlin ali sadik.
2. Točka 7 določa, da so dopustni samo objekti za lastne potrebe, torej garaža za lastna prevozna sredstva za potrebe dejavnosti in za lastni prevoz in ne garažna hiša in ali parkirišče za tovornjake,
3. Itd.

Na omenjenih zemljiščih so predvideni:

1. rastlinjaki na kmetiji z 19,88 ha zemljišč,
2. hladilnica za sadje na kmetiji s 5,49 ha zemljišč,
3. povečava govejega hleva s stolpnimi silosi za spravilo krme na kmetiji z 18,68 ha zemljišč,
4. manjša ribogojnica na kmetiji z 1,65 ha zemljišč.

Vsi pobudniki so prebivalci naselja, v katerem predlagajo spremembo in so vključeni v ukrepe zemljiške politike. Ker so bile za te posege priložene obrazložitve Kmetijske svetovalne službe, ki so pobude predhodno ocenile kot sprejemljive, so tudi del aktivnih kmetij. Predstavljajo pa dopolnilno dejavnost na teh kmetijah.

Spremljajoče dejavnosti za izvajanje glavnih ali dopolnilnih dejavnosti na kmetiji pa so tiste, zaradi katerih je takšna dejavnost donosnejša ali pa daje proizvodnji dodano vrednost (prodaja v rastlinjaku je po klasifikaciji trgovska dejavnost (omejena na potrebe dejavnosti) in ne kmetijska proizvodnja, enako prodaja v hladilnici sadja ali ribogojnici. Mešalnice krme ne spadajo v kmetijske stavbe, ampak v storitvene stavbe itd...).

Vsi ti objekti pa so predhodno usklajeni z nosilci urejanja prostora, kjer sprejemljivost objektov za kmetijsko proizvodnjo in gradnjo objektov po namenu opredeljuje pristojni nosilec urejanja prostora za področje kmetijstva, okoljsko sprejemljivost vsi nosilci, ki so pristojni za vplive na okolje (kultura, narava, vode, zdravstvo ter kmetijstvo in gozdarstvo), posamezne dejavnosti v EUP dodatno še nosilec pristojen za poselitev, tako da je možnost preobremenitve z dejavnostmi v posameznem območju urejanja prostora skoraj izključujoča. Drugo pa je seveda izvajanje prostorskega dokumenta in kontrola tega izvajanja, ki je v državi na tem področju skoraj ni, kar pomeni, da se kljub omejitvam v prostorskih aktih v prostoru, dogajajo-tudi gradijo nedopustni objekti in izvajajo nedopustne dejavnosti.

Predlog, da bi Mestna občina določila območja, v katera bi usmerjala vso kmetijsko intenzivno proizvodnjo, se je v preteklosti izkazal za negativni pojav s prevelikimi skupnimi vplivi na okolje v določenem območju (velike farme na Dravskem polju in v okolici Ptuja). Pobude, ki jih navajate pa predstavljajo dopolnilno dejavnost na kmetijah, zato jih občina umešča na kmetije ali v bližino teh kmetij.

Občina bo v izdelavi predloga še enkrat preverila nabor objektov za dopustne spremljajoče dejavnosti in nepotrebne objekte ali dejavnosti, v soglasju z nosilci urejanja prostora, izločila iz nabora dejavnosti in objektov, ali jih dodatno omejila.

**69.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pogoji za obstoječe objekte v območjih priprave OPPN, primer Mlinska (EUP PT-BT05).

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Občina je pri pripravi in sprejemu občinskih podrobnejših prostorskih načrtov vezana na veljavne predpise.

V želji, da bi celostno uredile kompleksno območje urejanja (rekonstrukcije in deviacije cestnega prometa in ostalih omrežij, ali rešile »nerešljive« prostorske ovire, lokalne skupnosti včasih območje urejanja z OPPN »razširijo« na obstoječe objekte, s tem pa uvedejo moratorij za poseganje v prostor za čas trajanja priprave in sprejema OPPN, hkrati pa naložijo stroške prebivalcem območja, ki so svoje posege v prostor že uredili, od samega sprejema ne bodo imeli posebnih koristi, posredno pa vlagajo v korist drugih, če tega ne stori lokalna skupnost.

MO Ptuj bo zato v nadaljnjih postopkih proučila možnost izključitve takšnih objektov iz območij, za katere bo pripravljen OPPN, razen v primerih, ko bo prostorski akt pripravljal investitor ali občina brez soudeležbe stanovalcev območja, zajetega v območje OPPN. Za takšne primere pa bo določbe OPN ustrezno dopolnila s pogoji, po katerih bo ne glede na fazo postopka priprave in sprejema OPPN, mogoče pridobiti dovoljenje za posege v prostor na obstoječih objektih.

V primeru Mlinske bo občina preučila možnost, da se obstoječi objekti izločijo iz EUP PT-BT05 in pripojijo EUP PT-BT08, ki je sicer stanovanjska enota, vendar s precejšnjim številom dopustnih spremljajočih dejavnosti.

Druga možnost je opredelitev podenote, ki bo zajela vse obstoječe objekte, in za katero se ne bo izdeloval OPPN, povzeli pa se bodo prostorski izvedbeni pogoji za poseganje v prostor. S tem so lastniki izvzeti tudi iz stroškov priprave in sprejema OPPN. Pri obeh možnostih pa je potrebno predhodno določiti mejo med zemljišči, ki jih bo občina urejala z različnimi prostorskimi akti.

Tretja možnost, po kateri ostanejo obstoječi objekti del enote EUP PT-BT05 in zajeti v pripravo OPPN pa je pogojena z dogovorom med investitorjem (naročnikom) oziroma pripravljavcem (občino) o plačilu stroškov priprave in sprejema OPPN. Dodatno pa je v OPN potrebno opredeliti pogoje, po katerih bo ne glede na fazo postopka priprave in sprejema OPPN, mogoče pridobiti dovoljenje za posege v prostor na obstoječih objektih.

Občina v primeru EUP PT-BT05 predlaga drugo variantno rešitev, opredelitev podenote z opredeljenimi dodatnimi pogoji za poseganje na obstoječe objekte, ki jo bo zajela v postopek nadaljnjega sprejemanja OPN MO Ptuj.

**70.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga zajem parcele št. 730/7 k. o. Krč. pri Ptuju v območje stavbnih zemljišč za namene stanovanjske gradnje. Parcela leži v neposredni bližini obstoječih stanovanjskih objektov, do parcele je napeljana električna napeljava, na sosednji parceli so urejeni tudi drugi komunalni priključki (kanalizacija, voda, telefon). Vrisana je dostopna cesta preko parcel št. 730/9, 730/1 in 730/11, vse k. o. Krč. pri Ptuju. Predlagajo tudi smiselno uvrstitev sosednjih parcel št. 730/6 in 728/3, obe k. o. Krč. pri Ptuju, in priključitev k enoti urejanja prostora PT-PA09.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: : MO Ptuj je na predlog pobudnika za spremembo namenske rabe na parceli 730/7 k.o. Krčevina pri Ptuju, za potrebe stanovanjske gradnje, zajela v postopek priprave in sprejemanja OPN MO Ptuj pod št. pobude 199 v izmeri 949 m2 (zajeta tudi parcela št. 730/10).

Pristojni nosilec urejanja prostora za varstvo kmetijskih zemljišč se je do pobude opredelil v prvih smernicah Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano št. 350-106/2007/20 z dne 24.11. 2011, v točki "9.j" do predlaganih sprememb v stavbno zemljišče na parcelah št. 730/7 k.o. Krčevina pri Ptuju ter na drugih bližnjih zemljiščih opredelil kot do (navedba iz smernic) pobud »*ki so v nasprotju s predpisi in usmeritvami za širjenje poselitve in varstvo kmetijskih zemljišč, ker gre za stanovanjsko ali drugo gradnjo na najboljših kmetijskih zemljiščih oziroma na zemljišču v njivski rabi v odprtem kmetijskem prostoru, za gradnje, ki posegajo v nenačeta območja kmetijskih zemljišč ali so predlagane na območjih, ki so bila v preteklosti meliorirana in/ali komasirana z velikimi javnimi sredstvi, ker predloženi poseg meji z drugimi kmetijskimi zemljišči slabše kategorije, vendar niso proučene variantne možnosti gradnje na slabših zemljiščih, ker gre za namene, za katere predpisi ne dopuščajo spremembe namenske rabe najboljših kmetijskih zemljišč oziroma namen sploh ni naveden, v okolici so še nezazidana stavbna zemljišča ipd..«*

MO Ptuj zato predlaganih sprememb v stavbno zemljišče na parcelah št. 730/7 k.o. Krčevina pri Ptuju, in na drugih bližnjih zemljiščih, do katerih se je nosilec v smernicah opredelil kot do pobud, ki so v nasprotju s predpisi s področja varstva kmetijskih zemljišč, ni vključila v nadaljnji postopek sprejemanja OPN MO Ptuj.

**71.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga spremembo parcel št. 203/2 in 297/1, obe k. o. Nova vas pri Ptuju, v podeželsko-stanovanjsko območje.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Pripombodajalec predlaga zajem parcel št. 203/2 in 297/1, obe k. o. Nova vas pri Ptuju, v podeželsko-stanovanjsko območje oziroma spremembo podrobne namenske rabe prostora iz SS- površine stanovanj v podrobno namensko rabo SK - površine podeželskega naselja. Glede na prisotnost kmetij v naselju in ohranjanja kontinuitete prostorskih aktov (po trenutno veljavnih prostorskih sestavinah planskih aktov je na območju predvidena dejavnost SKP-stanovanjsko, kmetijska, poslovna namembnost) je predlagana pripomba sprejemljiva. Tako se spremeni tudi podrobna namenska raba v enotah urejanja prostora PT-RO12 in PT-RO13 iz SS v SK.

**72.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba ugotavlja, da se ne strinja s potekom trase nove ceste čez staro gramoznico (parcele 822/1, 824/1, 792/3 k.o. Rogoznica).

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj pripombe podane na traso ceste, ki je bila usklajena v postopku sprememb in dopolnitev Prostorskih sestavin planskih aktov v Mestni občini Ptuj v letu 2009 (sprejeto v letu 2013), na katere pripombodajalec, ni imel pripomb.

MO Ptuj s pripravo in sprejemom OPN ni posegala v že usklajene prostorske ureditve, pripombodajalec pa v fazi postopka priprave ni podal pobude za spremembo trase, zato občina pripombe ne bo upoštevala, saj je usklajena cestna povezava v javnem interesu občine, oškodovanje oziroma poseganje v lastnino pripombodajalca pa bo uredila v predpisanih postopkih pred izdajo dovoljenja za poseg v prostor.

**73.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga spremembo podrobne namenske rabe na delih parcel št. 1766/2 in 1766/8, obe k. o. Ptuj. Pripombodajalec predlaga, da se pas namenske rabe prostora ZP (površine parkov) na predmetnih parcelah zmanjša na širino 10 m in s tem poveča območje CU (osrednja območja centralnih dejavnosti).

**STALIŠČE: Pripomba se delno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Na desnem bregu reke Drave je predvidena vzpostavitev parkovnih površin. Ureditev izhaja iz strokovne podlage "Programske zasnove za območji "A" in "B" ZB Breg (Zadružni trg)", ki jo je leta 1995 izdelala družba Projekta inženiring Ptuj pod št. projekta 780/95. Z ozirom na deloma spremenjeno zasnovo ureditev na tem območju bo MO Ptuj prilagodila zaris predvidene parkovne površine tako, da bo pas parkovnih površin na parcelah 1766/2 in 1766/8, obe k. o. Ptuj, tekel v pasu cca. 15 m od meje vodnega zemljišča (v skladu z ureditvami na sosednjih parcelah). Predviden odmik predstavlja minimalni odmik za gradnjo izven varovalnega pasu vodotoka I. reda v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11 in 24/13).

V primeru, da bo vključitev pripombe zahtevala dodatna usklajevanja v postopku sprejemanja OPN in s tem podaljšala postopek sprejemanja, bo MO Ptuj pobudo upoštevala v spremembah in dopolnitvah OPN.

**74.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba ugovarja opredelitvi namenske rabe prostora na parcelah, ki so 454/1, 728/2, 731, 732/2, 738/2, 739, 740, 741/2, 748/1, 751/2 k. o. Rogoznica in predlaga, da se opredelijo kot stavbna zemljišča.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV:

Zemljišča, ki jih po svojem zastopniku v pripombi navaja lastnica, so v naravi del območja opuščene Opekarne v Žabjaku in predstavljajo delno površine izkopa gline, ki jih je zalila voda, delno pa nasuta zemljišča z opekarniškim materialom na vzhodnem robu opredeljenega opekarniškega območja. Namenska raba nasutega zemljišča je bila delno zajeta v območje proizvodnih zemljišč opekarne, na območjih, ki jih je zalila voda, so bile opredeljene zazidljive površine, ker namenska raba ni bila usklajena z dejansko (vodno) rabo površin.

MO Ptuj je v postopku priprave OPN MO Ptuj uskladila namensko rabo površin z dejansko rabo na zemljiščih, ki jih je zalila voda. Okrog vodnih površin je na tako imenovanem obrežnem pasu, v katerega ni dopustno posegati, opredelila zeleno površino za možnost izvajanja dejavnosti na teh vodnih površinah. Iz zazidljivih zemljišč pa kot zelene površine izločila del zemljišča, kjer je nosilnost tal zaradi večletnega nekomprimiranega nasipanja in zalivanja plasti z zalednimi vodami vprašljiva.

Zaradi sprememb v lastninski strukturi območja se spreminja tudi namembnost območja. Novi lastniki želijo del proizvodnih dejavnosti v obstoječih objektih zadržati. S tem pa se zaradi nezdružljivosti stika me stanovanjsko gradnjo in proizvodnimi dejavnostmi, potencialne stavbne površine še zmanjšujejo.

Občina zato predloga pripombe ne bo upoštevala, saj površine zalite z vodo, nasipane površine in površin razlitega vodotoka niso primerne za stanovanjsko gradnjo. Upoštevala bi le predlog, po katerem bi želel novi lastnik proizvodnih površin ponovno pripojiti k proizvodnemu območju tiste površine, ki ne mejijo na stanovanjsko gradnjo v bližini.

**75.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga spremembo podrobne namenske rabe na delu parcele št. 1763 k. o. Ptuj. Pripombodajalec predlaga, da se pas namenske rabe prostora ZP (površine parkov) na predmetni parceli zmanjša na širino 10 m in s tem poveča območje CU (osrednja območja centralnih dejavnosti).

**STALIŠČE: Pripomba se delno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Na desnem bregu reke Drave je predvidena vzpostavitev parkovnih površin. Ureditev izhaja iz strokovne podlage "Programske zasnove za območji "A" in "B" ZB Breg (Zadružni trg)", ki jo je leta 1995 izdelala družba Projekta inženiring Ptuj pod št. projekta 780/95. Z ozirom na deloma spremenjeno zasnovo ureditev na tem območju bo MO Ptuj prilagodila zaris predvidene parkovne površine tako, da bo pas parkovnih površin na parceli 1763 k. o. Ptuj tekel v pasu cca. 15 m od meje vodnega zemljišča (v skladu z ureditvami na sosednjih parcelah). Predviden odmik predstavlja minimalni odmik za gradnjo izven varovalnega pasu vodotoka I. reda v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11 in 24/13).

V primeru, da bo vključitev pripombe zahtevala dodatna usklajevanja v postopku sprejemanja OPN in s tem podaljšala postopek sprejemanja, bo MO Ptuj pobudo upoštevala v spremembah in dopolnitvah OPN.

**76.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga popravo zarisa stavbnega zemljišč na parceli 1893 in 1903, obe k.o. Krčevina pri Vurberku.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj je na podlagi podanih pobud delno spremenila zaris stavbnega zemljišča na parceli 1893 in 1903, obe k.o. Krčevina pri Vurberku, tako, de je v stavbno zemljišče zajela vse obstoječe objekte. Novi lastnik predlaga za potrebe oživitve manjše kmetije dodatno uskladitev teh zemljišč, po predlogu, ki bi omogočal boljšo razporeditev objektov na manjši kmetiji, ki jo želi rekultivirati.

MO Ptuj bo pripombo upoštevala v nadaljevanju postopka sprejemanja OPN in jo uskladila s potrebami predlagatelja. Če bodo pristojni nosilci urejanja takšni dodatni uskladitvi nasprotovali, bo MO Ptuj pripombo izvzela iz postopka in jo upoštevala v prvih spremembah OPN, v kolikor bo za takšno spremembo še izkazan interes.

**77.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga opredelitev območja stavbnih zemljišč za parcelo št. 897 k. o. Krčevina pri Ptuju za namene gradnje stanovanjske hiše.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Predlagana pobuda kot širitev novo opredeljenega naselja PT-PA19 ni skladna s predpisi za širitev naselja.

Po veljavnih predpisih naselij, ki nimajo posebne vloge in funkcije v hierarhiji naselij, ni dopustno širiti z večjimi širitvami. Dopustne so le zapolnitve prostih vrzeli (po te predpisih je vrzel nepozidana površina od treh strani obdana s stavbnimi zemljišči (ali vsaj od dveh strani, na tretji strani pa jo omejuje cesta) do širine največ 50 m, kjer je možno postaviti do tri objekte) in funkcionalno zaokroževanje robov naselja (ena ali dve stavbi) pod pogojem, da so ta zemljišča v celoti komunalno opremljena, ter širitev ohišnic obstoječih stavb, če so te utemeljene s potrebami dejavnosti.

Ker je strnjena pozidava (naselje) PT-PA19 brez posebne vloge (ni občinsko ali drugo središče) v hierarhiji naselij in nima posebne funkcije (nima oskrbnih in podobnih dejavnosti, le bivanje), je opredeljeno kot ostalo naselje, kjer večje širitve niso dopustne. Enako površina vaše parcele ne more biti opredeljena kot prosta vrzel v obstoječi pozidavi, saj predstavlja širitev stavbnih zemljišč v odprt kmetijski prostor.

MO Ptuj tako ni imela pravne osnove po kateri bi vašo pobudo z dne 15. 07. 2008 zajela v pripravo osnutka in postopek sprejemanja OPN.

MO Ptuj zato pripombe ne bo upoštevala, saj bi vključitev navedene parcele pomenila ponovitev že zaključenih postopkov v postopku sprejemanja OPN (pridobitev smernic, ugotovitev vplivov, dodatna razgrnitev). Ob ugotovitvi, da predlagana širitev nima pravne podlage v veljavnih predpisih, pa tudi ni možnosti za uskladitev pobude s pristojnimi nosilci urejanja prostora.

**78.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga ponovno preučitev vloge za spremembo namenske rabe parcel 1542/1, 1493/3 k. o. Krčevina pri Vurbergu za potrebe novega stanovanjskega naselja.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj predloga za umestitev novega stanovanjskega naselja ob rob intenzivnih kmetijskih obdelovalnih površin, ki predstavljajo večje komplekse vinogradov, ne bo upoštevala, saj pobuda nima osnove v veljavni zakonodaji.

Po Strategiji prostorskega razvoja Slovenije je potrebno razvoj poselitve usmerjati v obstoječa naselja, razpršeno poselitev v prostoru ohranjati, obstoječo razpršeno gradnjo pa sanirati v naselja.

Ker bi upoštevanje pripombe zaradi velikosti pobude vrnilo postopek sprejemanja OPN v že zaključene in usklajene faze postopka, sprejemljivost pobude v dodatnem usklajevanje pobude s pristojnimi nosilci urejanja prostora pa ob priloženi dokumentaciji nezanesljiva, bo MO Ptuj pobudo z ustreznimi dopolnitvami upoštevala v postopku prvih sprememb in dopolnitev OPN, v kolikor bo pobuda še aktualna in ustrezno dopolnjena.

**79.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga spremembo namembnosti parcel št. 423/48, 423/47, 423/46, 423/38, 423/37 in 423/21, vse k. o. Ptuj, v območje stanovanj. Pripombodajalci navajajo, da je bilo to območje pred leti že obravnavano kot zazidljivo območje, a se je zaradi potreb bližnje kmetije namembnost zemljišč spremenila nazaj v kmetijsko. Prav tako so pred petimi leti na sosednjem zemljišču uredili vso potrebno komunalno infrastrukturo in financirali prestavitev električnih drogov z zagotovilom, da bo MO Ptuj podala predlog za spremembo namembnosti.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Pripomba ni skladna z določilom 6. člena Zakona o prostorskem načrtovanju, ki pravi, da je širitev naselja dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen. V naselju Krčevina pri Ptuju obstajajo nepozidana stavbna zemljišča, na katerih je možen nadaljnji prostorski razvoj. Pripomba tudi ni skladna s predpisi s področja prostorskega načrtovanja glede notranjega razvoja naselij (6. člen Zakona o prostorskem načrtovanju, 33. in 34. člen Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij), saj imata notranji razvoj naselja in prenova prednost pred širitvijo naselja.

Pripravljalec je preveril tudi navedbe pripombodajalcev, da so predmetne parcele pred leti že bile obravnavane kot zazidljivo območje in, na podlagi pregleda arhivskih izvodov prostorskih sestavin planskih aktov, ugotovil, da so bile predmetne parcele v letu 1984, 1991 in 1996 opredeljene kot kmetijsko zemljišče in ne stavbno.

**80.**

POVZETEK PRIPOMBE: pripomba predlaga spremembo namenske rabe prostora na nasipu iz VC (celinske vode) v VI (vodna infrastruktura) ali E (energetska infrastruktura), zalednih jarkih in odvodnem kanalu HE Zlatoličje.

**STALIŠČE: Pripomba se delno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj bo v nadaljevanju postopka uskladila namensko rabo prostora odvodnega kanala HE Zlatoličje in ga ustrezno opredelila. Enako del nekdanjih rekreacijskih površin na severnem bregu tega kanala.

Opredelitev visokega nasipa ob jezeru in zalednih jarkov, v katera se stekajo nekdanji vodotoki Grajena, Rogoznica in Studenčnica pa bo občina v fazi pridobivanja mnenj uskladila z nosilcem, pristojnim za urejanje in gospodarjenje z vodami, saj je opredelitev teh zemljišč kot vodne infrastrukture lahko nesprejemljiva za nosilca urejanja prostora.

**81.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga izvzem parcele 2440/1 k. o. Ptuj iz območja proizvodnih površin.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj s pripravo in sprejemom OPN MO Ptuj ne spreminja namenske rabe na parceli 2440/1 k.o. Ptuj, saj je bila ta površina opredeljena kot del proizvodnih površin že leta 2004 ali prej in je veljavna namenska raba v prostorskih sestavinah planskih aktov Občine Ptuj.

MO Ptuj je pri pripravi OPN MO Ptuj izhajala v skladu z veljavnimi predpisi iz veljavne namenske rabe prostora. V osnutek OPN je vključila sprejemljive pobude za spremembo namenske rabe, ki so jih pobudniki vložili pred pripravo postopka, vendar pobude za izvzem iz stavbnih zemljišč lastnik niso podali.

Pobude, vložene za spremembo namenske rabe iz stavbnih zemljišč v kmetijska zemljišča, v času sprejemanja plana ali šele na javni razgrnitvi, bo MO Ptuj upoštevala, le v primerih, ko so takšna zemljišča ob robu naselja in hkrati v evidenci dejanske rabe opredeljena kot kmetijska ali gozdna zemljišča. Zemljišče s parcelnima št. 2440/1 k. o. Ptuj, sicer leži ob robu naselja, po dejanski rabi pa je opredeljeno kot pozidano ali sorodno zemljišče (šifra 3000), zato Ptuj pripombe ne bo upoštevala.

MO Ptuj je pristopila k izdelavi dodatne analize prostora, po kateri bo predlagala zasnovo javnih in zasebnih zelenih površin na območju mesta Ptuja. Zemljišča, ki so opredeljena kot stavbna zemljišča za določen namen gradnje, ta pa je zaradi nedostopnosti, nagiba terena, varstvenih režimov, ogroženosti, ali drugih fizičnih lastnosti terena nemogoča, po predpisih pa jih ni mogoče spremeniti v kmetijsko zemljišče, bo MO Ptuj v fazi sprememb OPN opredelila kot druge zelene površine v mestu, na katerih gradnja ne bo dopustna.

**82.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga dodatno opredelitev razvojnih zemljišč ob Ptujskem jezeru in predlaga spremembo posameznih določil odloka.

**STALIŠČE: Pripomba se delno upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO občina bo delno upoštevala predloge za razvoj športnih in rekreativnih dejavnosti na Ptujskem Jezeru v delih, kjer te predstavljajo uskladitev namenske rabe prostora z dejanskim stanjem, s tem da se plavajoči objekti, pomotoma prikazani v dejanski rabi prostora, ne prikazujejo v namenski rabi prostora.

Ostale razvojne površine, ki bi predstavljale vrnitev faze postopka sprejemanja v že zaključene in usklajene faze, bo mestna občina načrtovala s prvimi spremembami in dopolnitvami OPN ali s spremembami in dopolnitvami Lokacijskega načrta za Jezero, ki ostaja v veljavi kot podrobnejši prostorski načrt.

Pripombe podane na usmeritve v strateškem delu plana in PIP v izvedbenem delu plana, bo MO Ptuj upoštevala, če niso v nasprotju z že podanimi smernicami in veljavnimi prostorskimi režimi (varstveni režim in območja ogroženosti), ali jih ne bo potrebno dodatno presojati v okoljskem poročilu.

**83.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga, da se opredelijo kot stavbna zemljišča vse parcele št. 398/23, 398/2, 432/1 k.o. Rogoznica, zajete v pobudo o spremembi namenske rabe prostora.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO je v širitev občinskega središča zajela del površin, ki predstavljajo smiselno zapolnitev delno že pozidanega prostora (zaključitev obcestne pozidave) (parcele nastale iz stare 893/23 k. o. Rogoznica).

Ostalega območja to je parcel 432/1 in 398/2 k. o. Rogoznica, ki je del stihijskega nenačrtovanega razvoja poselitve v mestni občini in predstavlja naravni gozdni rob poselitve na severu in zahodu, MO ni zajela v širitev naselja Ptuj. Ob velikih površinah nepozidanih stavbnih zemljišč, namenjenih stanovanjski gradnji v občinskem središču, občina v tem postopku, z nosilci urejanja prostora, ni uspela uskladiti nobenih dodatnih površin za širitev stanovanjske gradnje, razen manjših zapolnitev vrzeli in zaokrožitev obstoječih naselij, zato bi bilo upoštevanje pobude le zavlačevanje postopka pri sprejemu OPN.

MO Občina bo pobudo vključila v spremembe in dopolnitve OPN, v kolikor bodo priloženi dokumenti (analiza potreb, bilanca nepozidanih površin itd), ki bodo takšno pobudo utemeljevali kot sprejemljivo (skladno s predpisi).

**84.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga, da se opredeli kot stavbno zemljišče parcele 446/3 k.o. Mestni Vrh.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: S pripombo predlagana širitev nima zakonske osnove v veljavnih predpisih s področja prostora, saj razpršene poselitve (pobuda meji na takšno enoto poselitve) ni dopustno širiti. Dopustna je le gradnja z zapolnjevanjem vmesnih prostih vrzeli širine do 50 m in funkcionalno zaokroževanje na robovih z objekti enake namembnosti. Pobuda pa je večja od osnoven enote in predlaga gradnjo za trg brez ustrezne komunalne opremljenosti (pogoj za širitev razpršene poselitve).

Občina pobude ne bo upoštevala, saj ni sprejemljiva za nosilce urejanja prostora.

**85.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga zajem celotnih parcel št. 1119/19 in 1119/94, obe k. o. Hajdina, v območje stanovanj za namene gradnje apartmajev ali manjših stanovanjskih enot, saj je v javno razgrnjenem aktu pobuda upoštevana le delno.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Navedena parcela je del območja varstva kulturne dediščine zavarovanega z Odlokom

o razglasitvi arheološkega najdišča v Spodnji Hajdini za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS, št. 56/03 in 16/08 - ZVKD-1), ki med drugim v četrtem členu določa "*prepoved postavljanja objektov trajnega ali začasnega značaja, vključno z nadzemno in podzemno infrastrukturo ter nosilci reklam, razen v izjemnih primerih, ki jih s predhodnim kulturnovarstvenim soglasjem odobri pristojni zavod*".

MO Ptuj je zato upoštevala le obstoječe stanje z uskladitvijo obstoječega objekta in zapolnitvijo vrzeli na vzhodni strani parc. št. 1119/19.

**86.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripombe za dopolnitev pogojev za poseganje v prostor.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: MO Ptuj bo upoštevala vse pripombe, ki bodo prispevale k preglednosti in jasnosti odloka ter izboljšale usmeritve za dolgoročno načrtovanje in pogoje poseganja v prostor.

**87.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripomba predlaga, da se namenska raba na parceli št. 78/11 k. o. Mestni vrh vrne v prvotno stanje (stanje pred vloženo pobudo za spremembo OPN), nadalje pa predlaga spremembo zarisa v skladu s priloženo skico pri čemer velikost stavbnega zemljišča ostane enaka.

**STALIŠČE: Pripomba se upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Na parceli št. 78/11 k. o. Mestni vrh se izvede uskladitev stavbnega zemljišča tako kot izhaja iz priložene skice, pri čemer se površina novega stavbnega zemljišča pri tem ne sme povečati.

**88.**

POVZETEK PRIPOMBE: Podana pripomba podaja dodatne utemeljitve predlaganega posega na parc. št. 268/4, 268/3, 268/5 in 268/1, vse k. o. Spodnji Velovlek.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Predlagana pobuda kot širitev novo opredeljenega naselja KI04 ni skladna s predpisi za širitev naselja.

Po veljavnih predpisih podeželskih naselij, ki nimajo posebne vloge in funkcije v hierarhiji naselij, ni dopustno širiti z večjimi širitvami. Dopustne so le zapolnitve prostih vrzeli (po te predpisih je vrzel nepozidana površina od treh strani obdana s stavbnimi zemljišči (ali vsaj od dveh strani, na tretji strani pa jo omejuje cesta) do širine največ 50 m, kjer je možno postaviti do tri objekte) in funkcionalno zaokroževanje robov naselja (ena ali dve stavbi) pod pogojem, da so ta zemljišča v celoti komunalno opremljena, ter širitev ohišnic obstoječih stavb, če so te utemeljene s potrebami dejavnosti.

Ker je strnjena pozidava (naselje) KI04 brez posebne vloge (ni občinsko ali drugo središče) v hierarhiji naselij in nima posebne funkcije (nima oskrbnih in podobnih dejavnosti, le bivanje), je opredeljeno kot ostalo naselje, kjer večje širitve niso dopustne. Enako površina vaše parcele, ki po daljši stranici v smeri SZ-JV, meri cca. 100 m, ne more biti opredeljena kot prosta vrzel v obstoječi pozidavi. Meji le na cesto (ena stranica).

MO Ptuj, tako ni imela pravne osnove, po kateri bi vašo pobudo z dne 06. 08. 2004 in 15. 05. 2006, dodatno zajela v pripravo osnutka in postopek sprejemanja OPN.

MO Ptuj zato pripombe ne bo upoštevala, saj bi vključitev navedene parcele pomenila ponovitev že zaključenih postopkov v postopku sprejemanja OPN (pridobitev smernic, ugotovitev vplivov, dodatna razgrnitev). Ob ugotovitvi, da predlagana širitev nima pravne podlage v veljavnih predpisih, pa tudi ni možnosti za uskladitev pobude s pristojnimi nosilci urejanja prostora.

**89.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripombodajalec meni, da je pobuda za spremembo namembnosti parc. št. 1698 k. o. Krčevina pri Vurberku v skladu s temeljnim načelom prostorskega načrtovanja glede usmerjanja prostorskega razvoja naselij, saj ne gre za najboljše kmetijsko zemljišče, poleg tega sta sosednji parceli št. 1680/9 in 1734/2, obe k. o. Krčevina pri Vurberku stavbni zemljišči. Dalje navaja, da je za gradnjo najprimernejša ravno parcela 1698, ki ni kategorizirana kot najboljše kmetijsko zemljišče in je del hriba in ozke ravnice in kot takšna za kmetijsko dejavnost neprimerna. Predlog tudi naj ne bi bil sporen s stališča dejanske rabe zemljišča, saj meji na stavbna zemljišča, poleg tega je neposredno ob parceli vsa potrebna infrastruktura (voda, elektrika, telekomunikacije ...).

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Podana pripomba se nanaša na pobudo za gradnjo nove stanovanjske hiše na parceli 1698 k.o. Krčevina pri Vurberku, ki bi jo po veljavnih prostorskih predpisih opredelili kot novo razpršeno gradnjo. Nova razpršena gradnja pa po veljavni prostorski zakonodaji ni dopustna, zato MO Ptuj ni imela pravne osnove, po kateri bi vašo pobudo zajela v pripravo osnutka in postopek sprejemanja OPN MO Ptuj.

Po veljavnih predpisih pa je mogoče zgostiti le obstoječo razpršeno poselitev to je pozidavo, ki praviloma izhaja iz gradnje pred letom 1967 (tudi poznejše nadomestne gradnje, zgostitve in podobno), in ima vlogo vzdrževalca krajine. Zgostitev razpršene poselitve je dopustna z zapolnitvijo prostih vrzeli med obstoječo pozidavo (po te predpisih je vrzel nepozidana površina od treh strani obdana s stavbnimi zemljišči (ali od dveh strani na tretji pa je cesta)do širine 50 m, kjer je možno postaviti do tri objekte) in funkcionalno zaokroževanje robov pozidave pod pogojem, da so v celoti komunalno opremljena, ter seveda širitev ohišnic obstoječih stavb, če so te utemeljene z potrebami obstoječe dejavnosti.

Ker vaše pobude ni mogoče opredeliti kot proste vrzeli niti kot funkcionalne zaokrožitve, MO Ptuj pripombe ne bo upoštevala, saj bi vključitev parcele pomenila ponovitev že zaključenih postopkov v postopku sprejemanja OPN (pridobitev smernic, ugotovitev vplivov). Ob ugotovitvi, da predlagana pobuda nima pravne podlage v veljavnih predpisih, pa tudi ni možnosti za uskladitev pobude s pristojnimi nosilci urejanja prostora.

**90.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripombodajalec navaja, da je dne 11. 05. 2015 vložil pobudo za pripravo prostorskih aktov z namenom gradnje objekta na zemljišču parc. št. 418/2 in del 417/1, obe k. o. Kicar. Na parc. št. 418/1 bi imel interes zgraditi stanovanjsko hišo. Severni del predlaganega zemljišča 418/2 je že zajet v območje stavbnih zemljišč vendar to ni dovolj za gradnjo stanovanjske stavbe. Ob parceli je javna asfaltirana pot z vso infrastrukturo, do parcelne številke pa vodi zasebna pot, katere lastnica je pobudnikova hčera. Predlaga, da se za razširitev omogoči že zazidljivo območje na parc. št. 417/1 n 418/1. Dalje navaja nestrinjanje z ustno predstavljenim zavrnitvenim razlogom in pojasnjuje dejansko stanje (da je v naravi parcela cca. 20 m od javne poti in se nahaja na ravni površini ...). Na koncu predlaga, da se njegova pobuda ponovno prouči in poišče za občana ugodno argumentacijo in dovoli širitev zazidljivega zemljišča na parc. št. 417/1 in 418/2, obe k. o. Kicar.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Pripombodajalec je leta 2005 podal vlogo za zajem dela parcel št. 417/1 in 418/2 v območje stavbnih zemljišč za namene stanovanjske gradnje. Navedeni parceli se v celoti ali pretežno nahajata v območju kmetijskih zemljišč (manjši del parcele 418/2 na severu se nahaja v območju stavbnih zemljišč razpršene poselitve). V skladu z veljavnimi predpisi in mnenjem nosilca urejanja prostor za področje poselitve je načrtovanje novih posegov na območju razpršene poselitve možno le zaradi izboljšanja pogojev za bivanje in opravljanje kmetijskih in dopolnilnih dejavnosti, ki se jih razvija v sklopu obstoječih stavbnih zemljišč ali na njihovem robu, v smislu ohranjanja in ne širitve razpršene poselitve.

Po veljavnih predpisih pa je mogoče zgostiti je obstoječo razpršeno poselitev to je pozidavo, ki praviloma izhaja iz gradnje pred letom 1967 (tudi poznejše nadomestne gradnje, zgostitve in podobno), in ima vlogo vzdrževalca krajine. Zgostitev razpršene poselitve je dopustna z zapolnitvijo prostih vrzeli med obstoječo pozidavo (po te predpisih je vrzel nepozidana površina od treh strani obdana s stavbnimi zemljišči (ali od dveh strani na tretji pa je cesta)do širine 50 m, kjer je možno postaviti do tri objekte) in funkcionalno zaokroževanje robov pozidave pod pogojem, da so v celoti komunalno opremljena, ter seveda širitev ohišnic obstoječih stavb, če so te utemeljene z potrebami obstoječe dejavnosti.

Ker vaše pobude ni mogoče opredeliti kot proste vrzeli niti kot funkcionalne zaokrožitve, MO Ptuj pripombe ne bo upoštevala, saj bi vključitev parcele pomenila ponovitev že zaključenih postopkov v postopku sprejemanja OPN (pridobitev smernic, ugotovitev vplivov).

Poleg tega pripravljalec stališč ugotavlja, da se je lastništvo v vmesnem času na predmetni parceli spremenilo in da ima sedanja lastnica parcel št. 417/1 in 418/2 podano pobudo za zajem v območja stavbnih zemljišč (kot solastnica) tudi na parceli št. 412/3 k. o. Kicar, kjer je predlagan zajem na podlagi zapolnitve vrzeli v obstoječi pozidavi.

Ob ugotovitvi, da predlagana pobuda nima pravne podlage v veljavnih predpisih, pa tudi ni možnosti za uskladitev pobude s pristojnimi nosilci urejanja prostora.

**91.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pripombodajalka navaja, da je dne 30. 8. 2006 vložila pobudo za pripravo prostorskih aktov na parceli št. 390/13 k. o. Kicar za namene gradnje stanovanjske stavbe. Pobudi je bil priložen elaborat licenciranega strokovnjaka, ki ugotavlja, da bi bilo zemljišče primerno za zazidavo saj ne predstavlja zemljišča večje proizvodne sposobnosti (zemljišče ne omogoča intenzivne kmetijske rabe zaradi nagiba zemljišča, zelo plitvih tal, fizikalnih lastnosti zemljišča, oteženega dostopa, erozije ...)... Iz strokovnega elaborata izhaja, da bi bila zazidava zemljišča ter prilagoditev v tovrsten namen pravzaprav koristna.

Pripombodajalka na podlagi argumentiranih navedb, dokaznih prilog in prilog v obstoječem spisu občini predlaga, da ponovno prouči pobudo in poišče argumentacijo ugodno za občanko ter upošteva predloge tako,da dovoli izvedbo zazidljivega zemljišča na parc. št. 390/13.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: Podana pripomba se nanaša na pobudo za gradnjo nove stanovanjske hiše na parceli 390/13 k.o. Kicar, ki bi jo po veljavnih prostorskih predpisih opredelili kot novo razpršeno gradnjo. Nova razpršena gradnja pa po veljavni prostorski zakonodaji ni dopustna, zato MO Ptuj ni imela pravne osnove, po kateri bi vašo pobudo zajela v pripravo osnutka in postopek sprejemanja OPN MO Ptuj.

Po veljavnih predpisih je mogoče zgostiti je obstoječo razpršeno poselitev to je pozidavo, ki praviloma izhaja iz gradnje pred letom 1967 (tudi poznejše nadomestne gradnje, zgostitve in podobno), in ima vlogo vzdrževalca krajine. Zgostitev razpršene poselitve je dopustna z zapolnitvijo prostih vrzeli med obstoječo pozidavo (po te predpisih je vrzel nepozidana površina od treh strani obdana s stavbnimi zemljišči (ali od dveh strani na tretji pa je cesta)do širine 50 m, kjer je možno postaviti do tri objekte) in funkcionalno zaokroževanje robov pozidave pod pogojem, da so v celoti komunalno opremljena, ter seveda širitev ohišnic obstoječih stavb, če so te utemeljene z potrebami obstoječe dejavnosti.

Ker vaše pobude ni mogoče opredeliti kot proste vrzeli niti kot funkcionalne zaokrožitve, MO Ptuj pripombe ne bo upoštevala, saj bi vključitev parcele pomenila ponovitev že zaključenih postopkov v postopku sprejemanja OPN (pridobitev smernic, ugotovitev vplivov). Ob ugotovitvi, da predlagana pobuda nima pravne podlage v veljavnih predpisih, pa tudi ni možnosti za uskladitev pobude s pristojnimi nosilci urejanja prostora.

**92.**

POVZETEK PRIPOMBE: Pred začetkom postopka priprave OPN je bila podana pobuda za spremembo namembnosti zemljišč 398/33, 398/34, 398/22, 398/28, 398/30, 398/31, 398/32 in 398/20, vse k. o. Rogoznica, za namene gradnje stanovanjskih stavb. Ker pobuda ni bila upoštevana v dopolnjenem osnutku želijo, da se podana pobuda upošteva v nadaljevanju postopka. Širitev naselja naj bi bila utemeljena v strateškem aktu, kjer je predvidena širitev naselja v smeri ob Svržnjakovi ulici. Na območju je zgrajena vsa potrebna komunalna infrastruktura.

**STALIŠČE: Pripomba se ne upošteva.**

OBRAZLOŽITEV: V strateškem delu OPN v "Karti 3: Usmeritve za razvoj poselitve ter sanacijo razpršene gradnje in razpršene poselitve" so, na severu, vzhodu in jugovzhodu mesta Ptuj predvidene površine intenzivnejše urbanizacije za dolgoročni razvoj mesta. To so površine, kamor se v kontekstu širitve poselitve prednostno usmerja razvoj poselitve in (zaradi več dejavnikov kot so obstoječa prostorska in kmetijska zakonodaja, obstoječe nezazidane površine stavbnih zemljišč po naseljih ...) samodejno ne predstavljajo površin širitev stavbnih zemljišč s tem OPN.

Pripomba se ne upošteva, saj ni skladna z določilom 6. člena Zakona o prostorskem načrtovanju, ki pravi, da je širitev naselja dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen. V enoti urejanja prostora PT-RO06 in bližnji okolici obstajajo nepozidana stavbna zemljišča, na katerih je možen nadaljnji prostorski razvoj. Pripomba tudi ni skladna s predpisi s področja prostorskega načrtovanja glede notranjega razvoja naselij (6. člen Zakona o prostorskem načrtovanju, 33. in 34. člen Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij), saj imata notranji razvoj naselja in prenova prednost pred širitvijo naselja.

Stališča k pripombam javnosti se objavi na oglasni deski Mestne občine Ptuj in na spletni strani Mestne občine Ptuj [www.ptuj.si](http://www.hajdina.si).

Številka: 350-1/2008-171

Datum:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**OBRAZLOŽITEV**

Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju je po podrobnejšem pregledu pripomb ugotovila določene pomanjkljivosti v posameznih povzetkih pripomb ali pripravljenih stališčih do pripomb.

V pretežni meri gre za redakcijske popravke in bolj jasne/pravilnejše povzetke pripomb (dodane ali popravljene parcelne številke itd.), manjše spremembe obrazložitve stališča itd., in sicer v pripombah št. 1, 18, 28, 30, 31, 58, 63, 65, 68, 74, 76, 80, 82, 83, 84, 88 in 92. Popravki so označeni z rdečo barvo.

V dveh primerih, to je pri pripombi št. 71 in pripombi št. 85, pa smo spremenili vsebino stališča, kar pojasnjujemo v nadaljevanju:

Pripomba št. 71: pri interpretaciji podane pripombe je bil napačno razumljen namen podane pripombe, da naj se na parcelah št. 203/2 in 297/1, obe k. o. Nova vas pri Ptuju, opredeli stavbno zemljišče. Stališče je povzelo, da se omenjeni parceli že nahajata v območju stavbnih zemljišč in da je podana pripomba brezpredmetna.

Po podrobnejšem pregledu pripombe je bilo ugotovljeno, da pripombodajalec podaja pripombo za opredelitev drugačne podrobne namenske rabe prostora iz SS-površine stanovanj v SK-površine podeželskega naselja. Glede na prisotnost kmetij v naselju in ohranjanja kontinuitete prostorskih aktov (po trenutno veljavnih prostorskih sestavinah planskih aktov je na območju predvidena dejavnost SKP-stanovanjsko, kmetijska, poslovna namembnost) je predlagana pripomba sprejemljiva.

Pripomba št. 85: prvotna opredelitev za podano pripombo je bila, da se pripomba pogojno upošteva ob pogoju, da pripombodajalec svojo pripombo dopolni z idejno zasnovo ureditve iz katere bo razvidna tipologija predvidenih objektov, lokacija, oblikovanje, namen in kapacitete (namen gradnje je namreč gradnja apartmajskih kapacitet za trg).

Pri podrobnejšem pregledu pripombe je bilo ugotovljeno, da je navedena parcela del območja varstva kulturne dediščine zavarovanega z Odlokom o razglasitvi arheološkega najdišča v Spodnji Hajdini za kulturni spomenik državnega pomena (Uradni list RS, št. 56/03 in 16/08 - ZVKD-1), ki med drugim v četrtem členu določa "*prepoved postavljanja objektov trajnega ali začasnega značaja, vključno z nadzemno in podzemno infrastrukturo ter nosilci reklam, razen v izjemnih primerih, ki jih s predhodnim kulturnovarstvenim soglasjem odobri pristojni zavod*". Ob upoštevanju pripombe, bi bil takšen predlog v neskladju s sprejetim odlokom o razglasitvi arheološkega najdišča, OPN pa v očitnem neskladju s sektorsko zakonodajo.

Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj predlagam, da predlagana stališča do pripomb javnosti, podanih v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ptuj v predlaganem čistopisu po obravnavi sprejme.

Pripravil: Peter Cafuta

 **Miran SENČAR,**

 **župan Mestne občine Ptuj**