



MASTERPLAN D.O.O.
UREJANJE PROSTORA

Kraljeviča Marka ulica 14
2000 Maribor, Slovenija

 info@masterplan.si

 www.masterplan.si

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA ZA EUP RO06 PTUJ – ŽABJA VAS –
CENTRALNI DEL IN RO07 PTUJ – ŽABJA VAS – OPEKARNA V MESTNI
OBČINI PTUJ
OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV
PROSTORSKEGA AKTA**

Januar, 2025

Kazalo vsebine

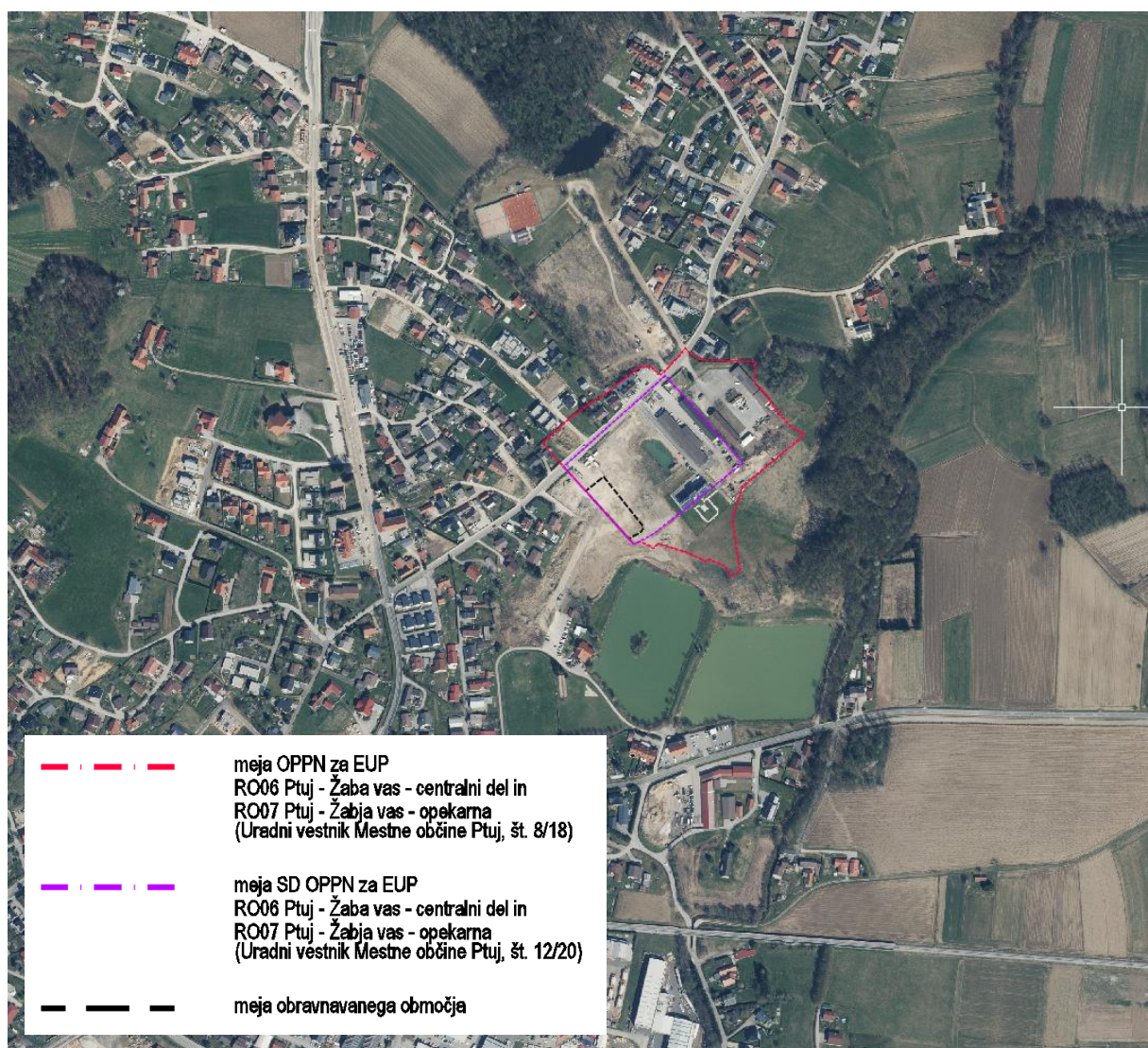
1	UVOD.....	3
2	PRAVNE PODLAGE, KI JIH JE POTREBNO UPOŠTEVATI PRI PRIPRAVI SD UN	7
3	SKLADNOST S HIERARHIČNO NADREJENIMI AKTI.....	8
3.1	Državni prostorski izvedbeni akti.....	8
3.2	Občinski prostorski akti	9
4	VSEBINA IN OBRAZLOŽITEV SD OPPN	10
5	POSTOPEK PRIPRAVE SD OPPN	16

1 UVOD

Na pobudo zasebnega investitorja je Mestna občina Ptuj pristopila k pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas - opekarna (v nadaljnjem besedilu: SD OPPN 2024).

Mestna občina Ptuj je v letu 2018 sprejela Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas – opekarna (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/18; v nadaljnjem besedilu: OPPN), s katerim se podrobno načrtujejo prostorske ureditve na območju površine cca 4,28 ha v delih katastrskih občin Nova vas in Rogoznica ob Svržnjakovi ulici v severovzhodnem delu mesta Ptuj v Mestni občini Ptuj. Na območju se načrtujejo stavbe za različne dejavnosti, ki so samostojno ali s prepletanjem dejavnosti namenjene različnim oblikam bivanja (stanovanjske stavbe, stavbe za posebne družbene skupine), izobraževanju in drugim vrstam družbenih oziroma centralnih dejavnosti, poslovnim, upravnim, gostinskim in trgovskim dejavnostim ter industrijsko skladiščnim in proizvodnim dejavnostim.

V letu 2020 je Mestna občina Ptuj sprejela še Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za enoti urejanja prostora RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas – opekarna (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/20, v nadaljnjem besedilu: SD OPPN 2020), ki se nanaša na vzhodni in osrednji del območja OPPN iz leta 2018. Z navedenim aktom je občina deloma spremenila, deloma pa konkretizirala namen objektov, načrtovanih na območjih z namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti in SS – večstanovanjske stavbe. Na območju z namensko rabo CU je dopustna gradnja objektov, ki so namenjeni dejavnostim družbene infrastrukture, poslovnim, trgovskim, gostinskim in storitvenim dejavnostim ter bivanju. Območje z namensko rabo SS – večstanovanjske stavbe je namenjeno bivanju, kot spremljevalne dejavnosti pa so dopustne dejavnosti zdravstva, socialnega varstva, varstva otrok, trgovske, poslovne, storitvene, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja. Razen za načrtovana objekta C in D (dom starostnikov), ki se združita in oblikujeta kot enovit objekt, spremembe in dopolnitve OPPN v glavnem ne posegajo v urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje načrtovanih prostorskih ureditev, prav tako pa tudi ne v opremljanje zemljišč s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo (razen na področju odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda, kjer je bil v času med sprejetjem osnovnega OPPN in njegovih sprememb in dopolnitev sprejet drugačen način reševanja problematike).



Slika 1: Prikaz območja OPPN (rdeče), SD OPPN iz 2020 (vijolično) in predmetnih SD OPPN (črno) na izseku iz DOF

Investitor in naročnik OPPN iz leta 2018 ter sprememb in dopolnitev OPPN iz leta 2020 (v nadaljnjem besedilu: investitor) je na podlagi veljavnega OPPN na zemljiščih s parc. št. 453/13, 453/19, 453/23 in 454/6, vse k. o. 388 Rogoznica že zgradil načrtovana objekta C in F. Prav tako je komunalno opremil stavbna zemljišča, na katerih se poleg že zgrajenih objektov C in F lahko zgradijo še objekti D, I in H.

Investitor pripravlja dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekt, ki je v OPPN označen kot objekt H. Z OPPN je objekt H načrtovan kot večstanovanjska stavba s tlorisom trapezne oblike z daljšima stranicama 64 metrov ter s krajšima stranicama 15,5 metrov na severu in 12,5 metrov na jugu. Gabariti objekta so na vzhodu omejeni z gradbeno linijo, to je s črto, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, pri čemer so dovoljeni le manjši odmiki delov fasad (balkoni, nadstreški in podobno); na severu, jugu in zahodu so gabariti objekta omejeni z gradbeno mejo, to je s črto, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost. Ker širina načrtovanega objekta, zlasti pa tlorisna oblika stavbe ne omogočata optimalne razporeditve stanovanj v načrtovanem večstanovanjskem objektu H, je investitor podal pobudo, da se

izvede postopek sprememb in dopolnitev OPPN tako, da se omogoči izgradnja objekta H s pravokotnim tlorisom z dolžino krajših stranic 15,5 metra.

Investitor je svojo pobudo utemeljil še z dejstvom, da Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za EUP RO05 Ptuj - nova Žabja vas (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 6/24, v nadaljnjem besedilu: OPPN RO05), s katerim se ureja sosednje območje, med drugim tudi zemljišče v njegovi lasti parc. št. 453/8 k. o. 388 Rogoznica, ki meji na zemljišče, na katerem je načrtovan objekt H, dopušča oblikovanje parcele št. 453/8 k. o. Rogoznica kot del gradbene parcele večstanovanjske stavbe H ter na njej dopušča tudi zaokrožitev objekta H. Čeprav Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za EUP RO05 Ptuj - nova Žabja vas dopušča zaokrožitev objekta H proti zahodu na način, da se objekt H načrtuje s pravokotnim tlorisom, pa tako načrtovanje objekta onemogoča z OPPN določena gradbena meja.

Mestna občina Ptuj je pobudo investitorja natančno proučila in sprejela odločitev, da pristopi k spremembam in dopolnitvam OPPN.

Postopek priprave sprememb in dopolnitev OPPN se je začel s Sklepom o pripravi Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoti urejanja prostora RO06 – Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 – Ptuj – Žabja vas – opekarna (Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj, št. 9/24, dne 29. 8. 2024).

Postopek priprave SD OPPN 2024 se vodi po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljevanju: ZUreP-3).

S sklepom, ki je začel veljati 30. 8. 2024, je županja določila še:

- območje in predmet načrtovanja;
- način pridobitve strokovnih rešitev;
- vrsto postopka;
- roke za pripravo SD OPPN in posameznih faz postopka;
- nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo v postopku;
- načrt vključevanja javnosti;
- seznam podatkov in strokovnih podlag ter obveznosti udeležencev pri urejanju prostora glede njihovega zagotavljanja;
- odločitev v zvezi z izvedbo postopka celovite presoje vplivov na okolje.

Pred sprejemom Sklepa o pripravi Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoti urejanja prostora RO06 – Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 – Ptuj – Žabja vas – opekarna v Mestni občini Ptuj je bilo pridobljeno mnenje Zavoda RS za varstvo narave, OE Maribor št. 3563-0261/2024-3 z dne 1.7.2024 z naslovom »Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoti urejanja prostora RO06

– Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 – Ptuj – Žabja vas – opekarna v Mestni občini Ptuj - Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja«. Navedeni organ je mnenje pripravil in podal na podlagi drugega odstavka 128. člena ZUreP-3. Iz mnenja izhaja, da območje sprememb in dopolnitev in njegovega daljinskega vpliva leži izven posebnega varstvenega območja (Natura 2000) in zavarovanega območja, zato Zavod ocenjuje, da presoje sprejemljivosti vplivov plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

Ker

- presoje sprejemljivosti na varovana območja ni treba izvesti,
- se SD OPPN 2024 ne pripravlja na podlagi občinskih prostorskih strateških aktov, sprejetih na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 29/95 – ZPDF, 44/97, 9/01 – ZPPreb, 23/02 – odl. US in 110/02 – ZUreP-1) in Zakona o urejanju prostora (Uradni list SRS, št. 18/84, 15/89, Uradni list RS, št. 23/02 – odl. US in 110/02 – ZUreP-1),
- se s SD OPPN 2024 ne spreminja namenske rabe prostora,
- se s SD OPPN 2024 ne načrtujejo prostorske ureditve, ki bi bile poseg v okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja ali ki bi lahko pomembneje vplivale na okolje,

se v skladu s prvim odstavkom 128. člena ZUreP-3 za SD OPPN 2024 **celovita presoja vplivov na okolje ne izvede**.

Poleg tega je treba navesti, da je ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, že za OPPN in SD OPPN 2020 ugotovilo, da celovite presoje vplivov na okolje za navedeni plan ni treba izvesti, prav tako pa tudi ni treba izvesti presoje sprejemljivosti na varovana območja narave.

Zapisano ugotovitev dokumentirata tudi naslednja dva dokumenta, ki ju je izdal Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor in ki se oba nanašata na širše območje, kot je zemljišče parc. št. 453/10 k. o. 388 Rogoznica, ki je predmet predvidenih sprememb in dopolnitev OPPN:

- Naravovarstvene smernice za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za enoti urejanja prostora RO06 Ptuj - Žabja vas - centralni del in RO07 Ptuj - Žabja vas – opekarna št. 4-III-782/2-0-17/AK z dne 24. 07. 2017, izdane v postopku priprave osnovnega OPPN iz leta 2018 za celotno območje OPPN;
- Naravovarstvene smernice za pripravo Sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za enoti urejanja prostora RO06 Ptuj - Žabja vas - centralni del in RO07 Ptuj - Žabja vas – opekarna št. 4-III-782/4-O-17/AK z dne 04. 12. 2019, izdane v postopku priprave sprememb in dopolnitev OPPN za območje sprememb in dopolnitev OPPN iz leta 2020.

Na osnovi predpisov, ki urejajo ohranjanje narave, je Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor, v citiranih naravovarstvenih aktih v obeh primerih odločil, da za OPPN izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja nista potrebni.

2 PRAVNE PODLAGE, KI JIH JE POTREBNO UPOŠTEVATI PRI PRIPRAVI SD UN

Pri pripravi SD OPPN 2024 se upošteva:

- pravni in vsebinski okvir, ki ga opredeli država;
- različna gradiva, podatki, usmeritve in druge osnove, ki jih zagotavljajo posamezni nosilci urejanja prostora;
- morebitne strokovne podlage, ki jih zagotovi pripravljavec ali investitor;
- razne druge podlage: razvojni programi in načrti, projekti ipd.

Poleg prej navedenih izhodišč predstavljajo osnovo za pripravo SD OPPN 2024 še sklep o začetku postopka priprave SD OPPN 2024, s katerim je županja Mestne občine Ptuj pričela pripravo SD OPPN 2024 (Sklepom o pripravi Sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za enoti urejanja prostora RO06 – Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 – Ptuj – Žabja vas – opekarna (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/24 z dne 29. 8. 2024), prav tako pa tudi veljavni pravni in strokovni okvir za pripravo prostorskih aktov občin, ki ga sestavljajo:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 131/23 – ZORZFS, 23/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3);
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3);
- strokovna in tehnična navodila, pojasnila in priporočila ministrstva, pristojnega za prostor, v zvezi s pripravo občinskih podrobnih prostorskih načrtov;
- strokovne podlage, s katerimi razpolaga ali jih bo zagotovil pripravljavec oziroma investitor v postopku priprave SD OPPN 2024, če bi take potrebe izhajale iz okoliščin v teku izdelave SD OPPN 2024.

3 SKLADNOST S HIERARHIČNO NADREJENIMI AKTI

3.1 Državni prostorski izvedbeni akti

SD OPPN 2024 so skladne s strateškimi usmeritvami, opredeljenimi v Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj, le-ta pa je skladen s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije. Ta skladnost je bila podrobneje preverjena v postopku priprave občinskega prostorskega načrta in o tem izdano mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direktorata za prostor, graditev in stanovanja. Ker je bila skladnost s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije ugotovljena že za občinski prostorski načrt in ker se SD OPPN 2024 ne načrtujejo prostorske ureditve, ki jih veljavni OPPN ne omogoča, so tudi SD OPPN 2024 skladne z obravnavano strategijo.

Pri pripravi prostorskih aktov je treba upoštevati tako temeljna pravila ZUreP-3 kot tudi pravila iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS).

Ker se s SD OPPN 2024 ne načrtujejo nove prostorske ureditve, ampak se omogočajo tolerance pri postavitvi z veljavnim OPPN že načrtovanega objekta, skladnosti rešitev s temeljnimi pravili ZUreP-3 ni mogoče oziroma potrebno niti umestno posebej utemeljevati. Pri tem je treba upoštevati načelo ekonomičnosti postopka, opredeljeno z 12. členom ZUreP-3, ki pravi, da se postopek priprave prostorskega akta in drugih aktov urejanja prostora vodi ekonomično, s čim manjšimi stroški in brez podvajanja faz postopka, dokumentacije ali odločitev.

Ne glede na navedeno pa je treba ugotoviti, da je gradnja načrtovane stavbe omogočena že z veljavnim OPPN in da je že z OPPN zagotovljeno smiselno upoštevanje temeljnih pravil urejanja prostora, kot jih določa ZUreP-3.

Ob upoštevanju načela ekonomičnosti postopka prav tako ni umestno posebej utemeljevati, kako so bila upoštevana pravila iz PRS, saj je načrtovano stavbo mogoče zgraditi že po veljavnem OPPN.

Kot je navedeno že zgoraj v zvezi z upoštevanjem temeljnih pravil urejanja prostora iz ZUreP-3, se s SD OPPN ne načrtujejo novi objekti, ki jih ne bi dopuščal že veljavni OPPN. S SD OPPN se omogoča bolj ekonomično razporeditev stanovanj in optimizacijo stroškov gradnje.

S tem je zagotovljeno smiselno upoštevanje določil PRS.

Na območju OPPN, prav tako pa tudi njegovih sprememb in dopolnitev, ni evidentiranih veljavnih ali predvidenih državnih prostorskih načrtov.

3.2 Občinski prostorski akti

Iz 52. člena ZUreP-3 (razmerja in uporaba prostorskih aktov) izhaja, da mora biti občinski podrobnejši prostorski akt skladen z občinskim prostorskim načrtom.

Temeljni prostorski akt, ki velja na območju Mestne občine Ptuj, je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/16; Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/16; Uradni list RS, št. 47/16; Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 1/17; Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 2/17; Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 4/17; Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/17; Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 14/17; Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 19/17; Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 19/17; Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/21; Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 5/24; v nadaljevanju OPN).

Načrtovana prostorska ureditev, ki je predmet obravnave v SD OPPN 2024, je bila načrtovana že z OPPN, nahaja pa se na z OPN določenih stavbnih zemljiščih.

Navedeno pomeni, da ima OPPN, enako pa tudi SD OPPN 2024, podlago v zakonu in OPN.

4 VSEBINA IN OBRAZLOŽITEV SD OPPN

Z OPPN se podrobno načrtujejo stavbe za različne dejavnosti, ki so samostojno ali s prepletanjem dejavnosti namenjene različnim oblikam bivanja (stanovanjske stavbe, stavbe za posebne družbene skupine), izobraževanju in drugim vrstam družbenih oziroma centralnih dejavnosti, poslovnim, upravnim, gostinskim in trgovskim dejavnostim ter industrijsko skladiščnim in proizvodnim dejavnostim..

SD OPPN 2024 se nanašajo na opredelitev dopustnih odstopanj pri horizontalnih gabaritih večstanovanjske stavbe H v osrednjem delu območja OPPN. SD OPPN 2024 obsegajo parcelo št. 453/10 k.o. 388 Rogoznica v velikosti približno 0,18 ha.

Območje, na katerega se nanašajo SD OPPN 2024, je grafično prikazano na izseku iz DOF v nadaljevanju:



-  meja OPPN za EUP
RO06 Ptuj - Žaba vas - centralni del in
RO07 Ptuj - Žabja vas - opekarna
(Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/18)
-  meja SD OPPN za EUP
RO06 Ptuj - Žaba vas - centralni del in
RO07 Ptuj - Žabja vas - opekarna
(Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/20)
-  meja obravnavanega območja

Slika 2: Prikaz območja OPPN (rdeče), SD OPPN 2020 (vijolično) in meja SD OPPN 2024 (črno) na izseku iz DOF

Z OPPN načrtovane prostorske ureditve z območjem osnovnega OPPN ter njegovih sprememb in dopolnitev so razvidne iz spodnje slike, povzete iz veljavnega OPPN:



Legenda:

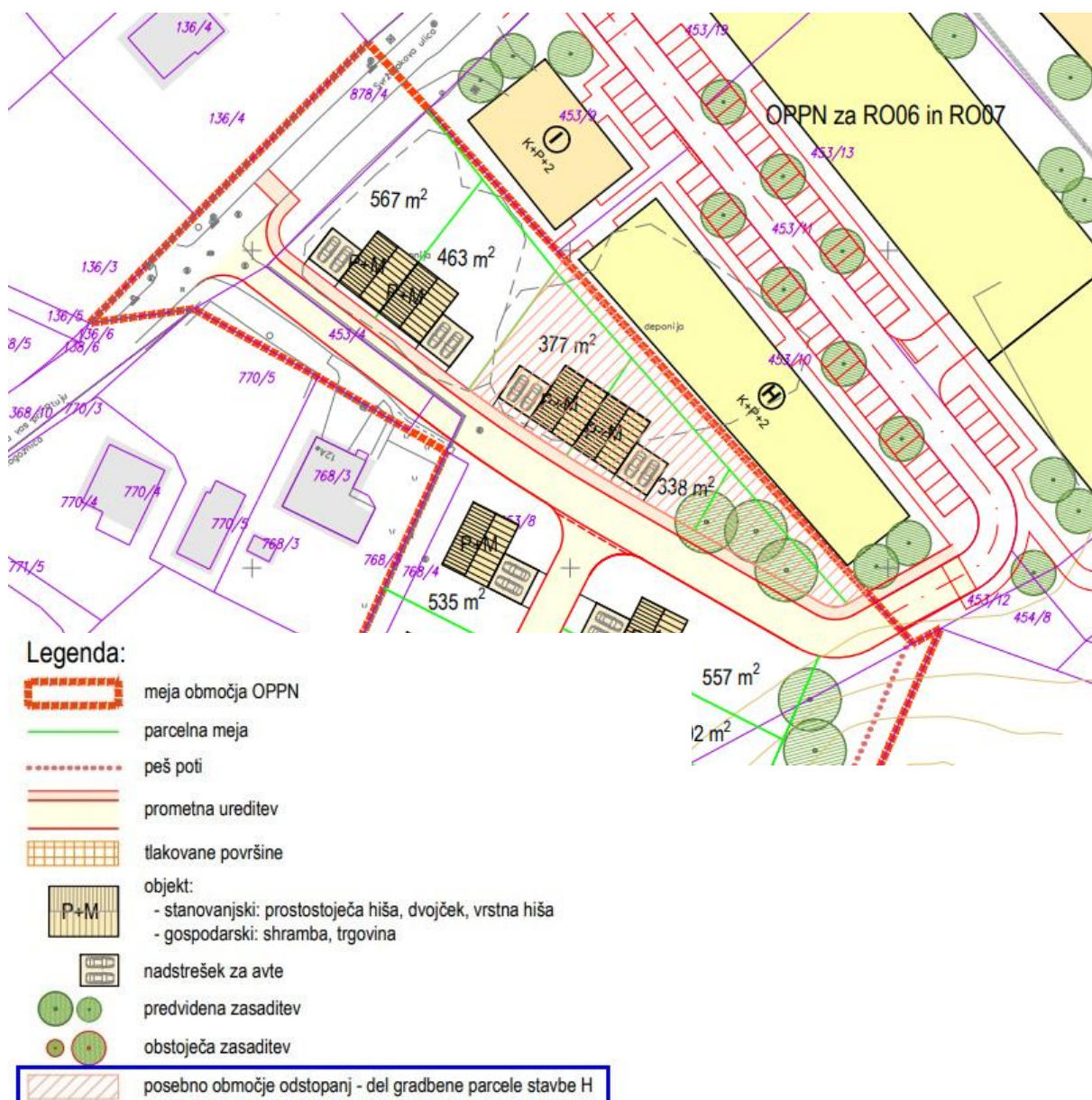
- meja območja SD OPPN
- - - meja območja OPPN
- meja enote urejanja
- - - gradbena linija
- gradbena meja
- poslovna stavba
- poslovno-stanovanjska stavba
- večstanovanjska stavba
- industrijsko skladiščne stavbe
- poslovno trgovske stavbe
- obstoječi objekti
- A — P oznake objektov
- PE3** oznake za enoto urejanja prostora

- pohodne (tlakovane) površine - parkovna ureditev
- zelene površine
- drevo, drevored, zasaditev z drevesi
- △ vhod v objekt
- ▲ uvoz - izvoz (garaža)
- parkirna mesta (PM)
- K+P+2+M maksimalna etažnost
- zelena bariera
- pešpot
- 22 koordinatna točka načrtovanega objekta

Slika 3: Grafični del OPPN, karta št. 4 Ureditvena situacija z urbanističnimi pogoji (vir: sprejeti OPPN)

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za EUP RO05 Ptuj - nova Žabja vas (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 6/24), s katerim se ureja sosednje območje, med drugim tudi zemljišče s parc. št. 453/8 k. o. 388 Rogoznica, ki meji na zemljišče, na katerem je načrtovan objekt H, dopušča oblikovanje parcele št. 453/8 k. o. Rogoznica kot del gradbene parcele večstanovanjske stavbe H ter na njej dopušča tudi zaokrožitev objekta H.

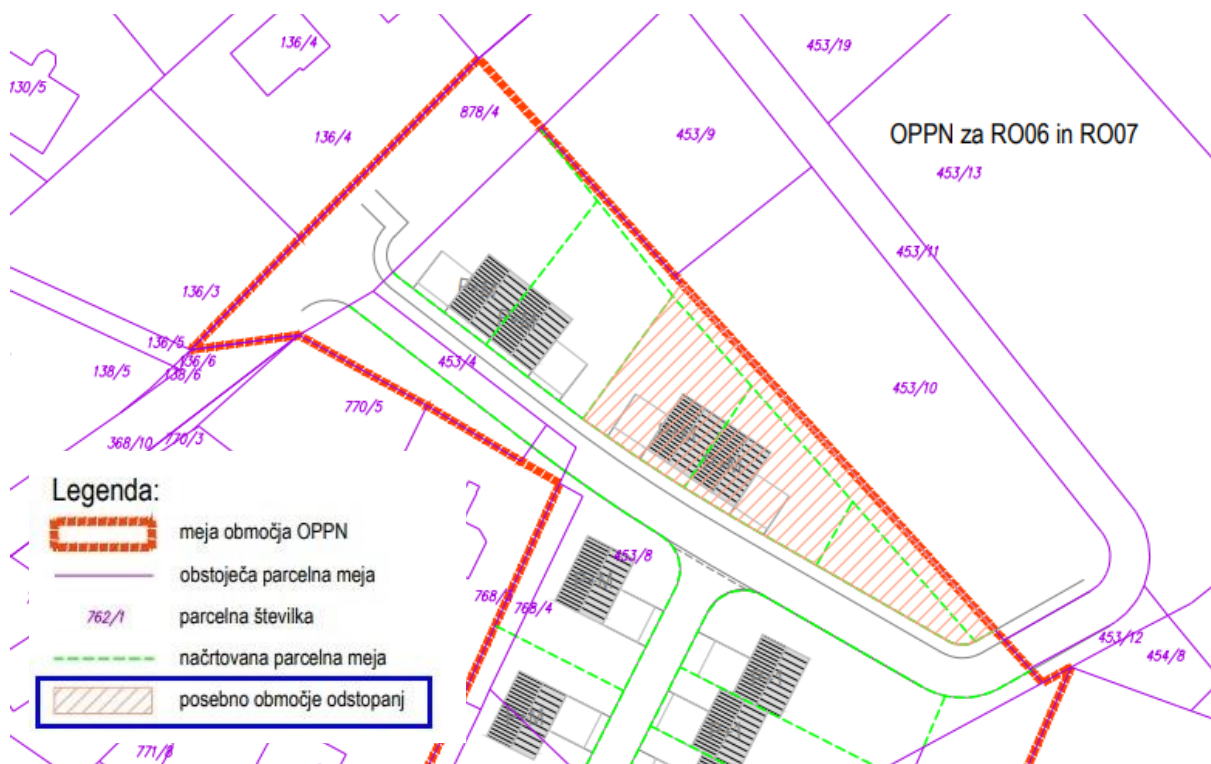
Na delu navedene zemljiške parcele je z odlokom opredeljen kot »posebno območje odstopanj - del gradbene parcele stavbe H«, kot je prikazano na izseku iz grafičnega dela OPPN RO05, karta št. 4 Ureditvena situacija v nadaljevanju:



Slika 4: Izsek iz grafičnega dela Občinskega podrobnega prostorskega načrta za EUP RO05 Ptuj - nova Žabja vas, karta št. 4 Ureditvena situacija

(vir: <https://www.ptuj.si/objava/897706>)

Enako je posebno območje odstopanj opredeljeno tudi na karti št. 8 Načrt parcelacije v grafičnem delu OPPN RO05, kot je prikazano na naslednjem izseku:



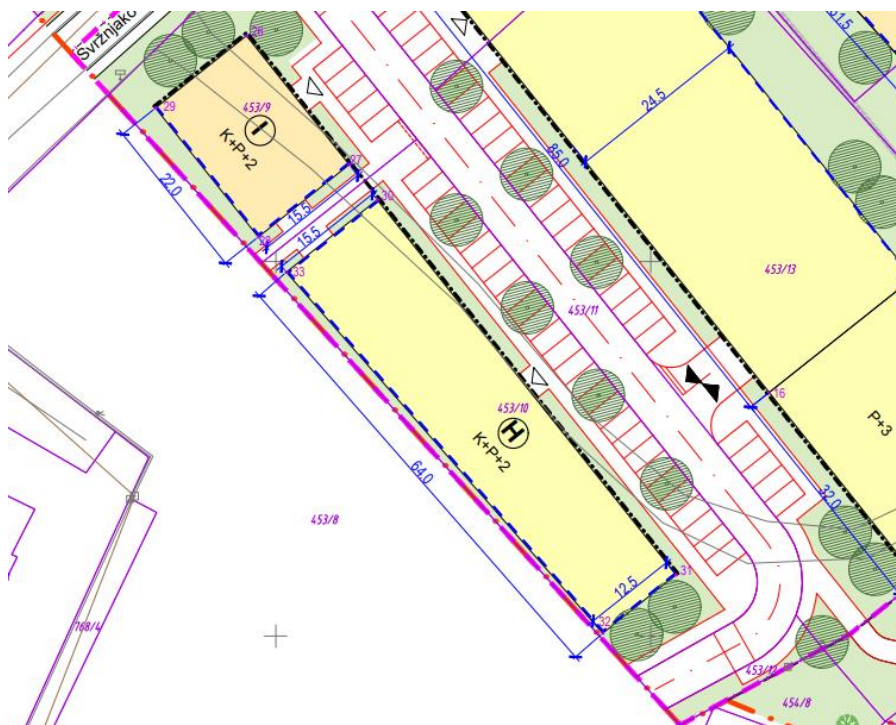
Slika 5: Izsek iz grafičnega dela Občinskega podrobnega prostorskega načrta za EUP RO05 Ptuj - nova Žabja vas, karta št. 8 Načrt parcelacije
(vir: <https://www.ptuj.si/objava/897706>)

S tretjim odstavkom 30. člena OPPN RO05 je opredeljena vsebina odstopanj na posebnem območju odstopanj, in sicer na naslednji način:

»(3) Odstopanje od parcelacije je dopustno v območju, ki je na kartah številka 4 »Ureditvena situacija« in 8 »Načrt parcelacije« označeno kot »posebno območje odstopanj«. Znotraj posebnega območja odstopanj je dopustno oblikovati zemljišče kot del gradbene parcele večstanovanjske stavbe »H« iz OPPN za EUP RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas – opekarna in je dopustno zaokrožiti objekt »H«. V tem primeru se opustijo na tem območju načrtovane prostorske ureditve.«.

Z navedenim določilom je torej dopustno, da se del posebnega območja odstopanj nameni tudi zaokrožitvi objekta »H«, ki je načrtovan z OPPN iz 2018 oz. SD OPPN 2020.

Z veljavnim OPPN je predvidena večstanovanjska stavba H načrtovana s tlorisom trapezne oblike z daljšima stranicama 64 metrov ter s krajšima stranicama 15,5 metrov na severu in 12,5 metrov na jugu. Gabariti objekta so na vzhodu omejeni z gradbeno linijo, to je s črto, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti, pri čemer so dovoljeni le manjši odmiki delov fasad (balkoni, nadstreški in podobno); na severu, jugu in zahodu so gabariti objekta omejeni z gradbeno mejo, to je s črto, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost. Načrtovani objekt H je prikazan na izseku iz grafičnega dela OPPN, karta št. 4 Ureditvena situacija z urbanističnimi pogoji v nadaljevanju (legenda kot na Sliki 2):



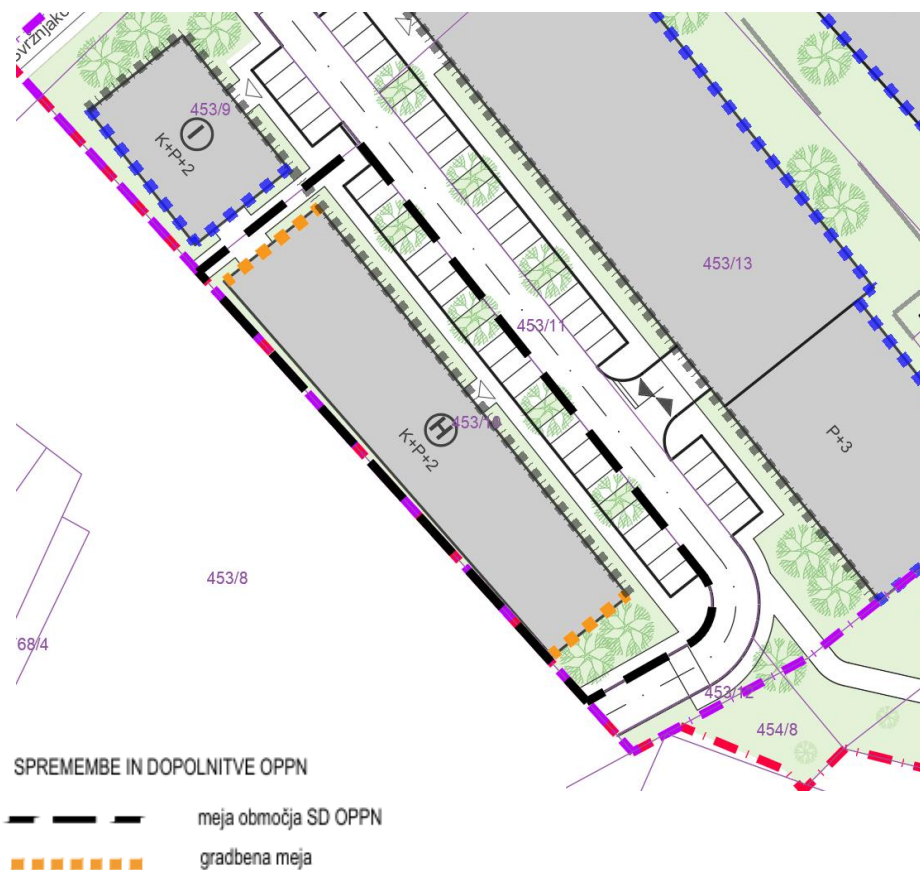
Slika 6: Izsek iz grafičnega dela OPPN, karta št. 4 Ureditvena situacija z urbanističnimi pogoji
(vir: sprejeti OPPN; legenda kot na Sliki 1)

Ker širina načrtovanega objekta, zlasti pa tlorisna oblika stavbe ne omogočata optimalne razporeditve stanovanj v načrtovanem večstanovanjskem objektu H, se s postopkom SD OPPN 2024 omogoči izgradnja objekta H s pravokotnim tlorisom z dolžino krajših stranic 15,5 metra.

Dopustna odstopanja se opredelijo besedilno, t.j. v tekstualnem delu OPPN - v odloku in v grafičnem delu.

V tekstualnem delu se opredelijo tako, da se v prvi odstavek 38. člena doda nova, četrta alineja, ki opredeli tlorisne gabarite večstanovanjske stavbe H tako, da se omogoči bolj ekonomično razporeditev stanovanj in optimizacijo stroškov gradnje, pri čemer krajši stranici merita 15,50 m, funkcionalno zemljišče kot del gradbene parcele večstanovanjske stavbe H pa je dopustno zaokrožiti tudi na posebno območje odstopanj v enoti urejanja prostora EUP RO05 Ptuj – nova Žabja vas. Z zaokrožitvijo gradbene parcele na tangiranem sosednjem območju se tam opustijo načrtovane stavbe. Opustitev gradnje objektov omogoča več zelenih površin, izboljša kakovost urbanistične ureditve ter prispeva k boljši prometni varnosti.

Določilo omogoča, da se lahko v grafičnem delu OPPN prikazan načrtovani objekt po krajši stranici razširi preko območja OPPN v območje sosednjega OPPN.



Slika 7: Izsek iz grafičnega dela SD OPPN, Dopolnitev karte št. 4: Ureditvena situacija z urbanističnimi pogoji (vir: osnutek SD OPPN)

Poleg zgoraj opisanega tekstualnega (odlok) in grafičnega dela je sestavni del SD OPPN 2024 tudi spremljajoče gradivo, ki obsega:

- III.1 Poročilo o sodelovanju z javnostjo
- III.2 Podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
- III.3 Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
- III.4 Mnenja o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja
- III.5 Elaborat ekonomike
- III.6 Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta
- III.7 Povzetek za javnost

5 POSTOPEK PRIPRAVE SD OPPN

SD OPPN 2024 se na podlagi 129. člena ZureP-3 pripravljajo v skladu z določili 119. – 124. člena ZUreP-3.

V postopku so bile izvedene naslednje aktivnosti in faze priprave SD OPPN:

- v juliju 2024 je bilo pridobljeno mnenje Zavoda RS za varstvo narave, OE Maribor, z oceno verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenjem o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja (mnenje št. 3563-0261/2024-3 z dne 1. 7. 2024 z naslovom »Ocena verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja«);
- po prejemu prej navedenega mnenja je bil v avgustu 2024 sprejet in objavljen Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za EUP RO06 Ptuj – Žabja vas – centralni del in RO07 Ptuj – Žabja vas – opekarna v Mestni občin Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/24 z dne 29. 8. 2024);
- pred sprejemom Sklepa je bila pridobljena identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov (dopis Ministrstva za naravne vire in prostor, št. 35040-191/2024-2560-2 z dne 19. 7. 2024 in sicer 4401,
- v septembru 2024 je bilo pripravljeno gradivo s pozivom za predložitev predlogov in usmeritev javnosti za pripravo osnutka SD OPPN, ki je bilo objavljeno na spletni strani MO Ptuj med 8.10.2024 in 16.10.2024, v tem času je zainteresirana javnost imela možnost predložitve predlogov ali usmeritev k načrtovanim prostorskim ureditvam, do zaključno 16.10.2024 ni bilo evidentiranih predlogov ali usmeritev javnosti.
- v oktobru 2024 je bil pripravljen osnutek SD OPPN za mnenja, ki je objavljen na spletni strani občine, nosilci urejanja prostora pa so bili z dopisom št. 3503-5/2024-17 z dne 29.10.2024 povabljeni, da se z gradivom seznani in do 8.11.2024 posredujejo njihove morebitne predloge; prejeti sta bili mnenji Ministrstva za obrambo in Ministrstva za zdravje, katerih usmeritve so se ustrezno upoštevale.
- v novembru 2024 je bil pripravljen dopolnjeni osnutek SD OPPN za javno razgrnitev. Javno naznanilo je bilo na spletni strani občine objavljeno dne 22. 11. 2024, javna razgrnitev je potekala v času med 28. novembrom 2024 in 30. decembrom 2024. Javna obravnava je bila organizirana v prostorih Mestne občine Ptuj dne 11. 12. 2024 ob 15. uri. zaradi česar ni bilo potrebno oblikovati predloga stališča do pripomb in ga potrditi. Predlog SD OPPN se zato tudi ne razlikuje od javno razgrnjenega dopolnjenega osnutka akta.
- v januarju 2025 je bil oblikovan predlog SD OPPN, ki je bil objavljen na spletni strani občine;
- predlog SD OPPN je bil dne posredovan Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj v obravnavo in sprejem;
- Mestni svet Mestne občine Ptuj je dne na svoji redni seji soglasno sprejel predlagani prostorski akt;
- Odlok o SD OPPN je bil objavljen v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj št.z dne
- Odlok začne veljati osmi dan po objavi, t. j.

Po objavi Odloka o SD OPPN sledijo še naslednje aktivnosti:

- izdelava končnih elaboratov SD OPPN;
- posredovanje sprejetih SD OPPN pristojni upravni enoti za gradbene zadeve, ministrstvu, pristojnemu za prostor in inšpekcijski službi.