

NASLOVNI LIST

NAZIV ELABORATA:

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE ZA
INDIVIDUALNO ODSTOPANJE OD
PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV V
MESTNI OBČINI PTUJ NA PARCELAH ŠT.
1441, 1454/1, 1439, 1438/1, vse k.o. Ptuj**

PRIPRAVLJALEC:

**SKUPNA OBČINSKA UPRAVA OBČIN V
SPODNJEM PODRAVJU,**
Mestni trg 1
2252 Ptuj

IZDELOVALEC:

URBIS d.o.o. Maribor
Partizanska cesta 3
2000 Maribor

POOBLAŠČEN PROSTORSKI
NAČRTOVALEC:

**Alenka HLUPIČ, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS 0763 PA PPN**

Podpis:



DATUM:

marec 2021

ŠTEVILKA. NALOGE:

2020-LP-055

VSEBINA ELABORATA

I. TEKSTUALNI DEL

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

- 1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve
- 1.2 Območje obdelave
 - 1.2.1 Širše območje
 - 1.2.2 Ožje območje
- 1.3 Opis obstoječega stanja
 - 1.3.1 Pogledi na obravnavano območje
 - 1.3.2 Sosednja zemljišča
- 1.4 Varovana območja in omejitve
 - 1.4.1 Območje varstva vodnih virov
 - 1.4.2 Območje poplavne nevarnosti
 - 1.4.3 Potresna nevarnost
 - 1.4.4 Kulturna dediščina

2. UTEMELJITEV

- 2.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev
- 2.2 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve
- 2.3 Seznam podatkovnih virov
- 2.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata
- 2.5 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

3. PODROBNA UTEMELJITEV LOKACIJSKE PREVERITVE

- 3.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega izvedbenega akta
- 3.2 Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve–izvleček vezan na območje obravnave
- 3.3 Navedba individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev
- 3.4 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora

3.5 Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja, če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih in utemeljitev dopustnosti individualnih odstopanj od PIP (2. odstavek 129. člena)

3.6 Pogoji, ki so izpolnjeni za pristop k LP (4.odstavek 129.člena)

3.6.1 Javni interesi in cilji prostorskega razvoja občine

3.6.2 Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta

3.6.3 Vpliv nameravanega posega na možnost pozidave sosednjih zemljišč

3.6.4 Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti

II. GRAFIČNI DEL

1 Prikaz izvirnega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz občinskega prostorskega načrta

2 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza (GURS, avgust 2020) za parcele na območju LP

III. VEKTORSKI DEL

1 Območje lokacijske preveritve

2 Izvorno območje lokacijske preveritve

3 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve

Seznam uporabljenih kratic:

LP - lokacijska preveritev

OPN – občinski prostorski načrt

ZUreP-2 - Zakon o urejanju prostora

PIP - prostorski izvedbeni pogoji

PNRP – podrobna namenska raba prostora

EUP – enota urejanja prostora

CPS – Celostna prometna strategija Mestne občine Ptuj

I. TEKSTUALNI DEL

1. UVODNA OBRAZLOŽITEV

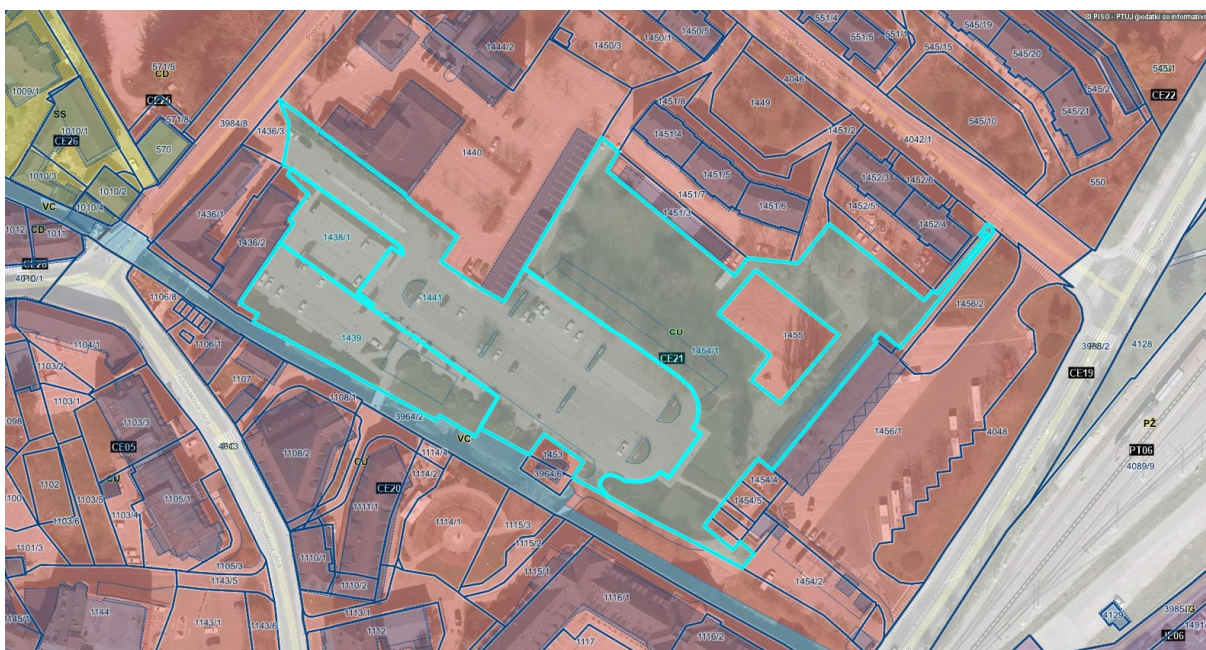
1.1 Namen in cilj lokacijske preveritve

Investitor želi na območju Mestne občine Ptuj realizirati gradnjo večstanovanjske stavbe, namenjene oddajanju v neprofitni najem.

Območje se ureja na osnovi Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, spremembe in dopolnitve št. 8/16, 1/17, 14/17), Skladno z določili OPN je območje opredeljeno kot enota urejanja prostora z oznako CE 21 (Ptuj med Potrčevo in Osojnikovo cesto), podrobne namenske rabe CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.



Slika 1: Izsek iz OPN (PNRP) s prikazom EUP C 21, vir: <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni>



Slika 2: Izsek iz OPN (PNRP) s prikazom območja LP, vir: <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/>

Investitor načrtuje gradnjo večstanovanjske stavbe, namenjene oddajanju v neprofitni najem. Zaradi izjemnega manjka javnih najemnih stanovanj želi občina omogočiti gradnjo čim večjega števila le teh.

Namen investicijske namere je zagotoviti pogoje za celovito izvedbo funkcionalno in oblikovno optimalno zasnovane pozidave, umeščene med obstoječo grajeno strukturo.

Namen lokacijske preveritve je znotraj območja LP preveritev in utemeljitev skladnosti individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev OPN, ki določajo pogoje za ureditev parkirnih mest v 72. členu OPN Mestne občine Ptuj z ZUreP-2.

Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za izpolnitev gradbenega namena, to je izgradnje večstanovanjske stavbe, namenjene oddajanju v neprofitni najem, dovoli individualno odstopanje od določil OPN, ki se nanašajo na prostorske izvedbene pogoje glede urejanja parkirnih mest.

Elaborat lokacijske preveritve je izdelan na podlagi analize stanja prostora ter analize določil OPN in Celostne prometne strategije Mestne občine Ptuj.

1.2 Območje obdelave

1.2.1 Širše območje

Obravnavano območje se nahaja v mestu Ptuj, med Potrčevo in Osojnikovo cesto, južno od Ciril-Metodovega drevoreda.

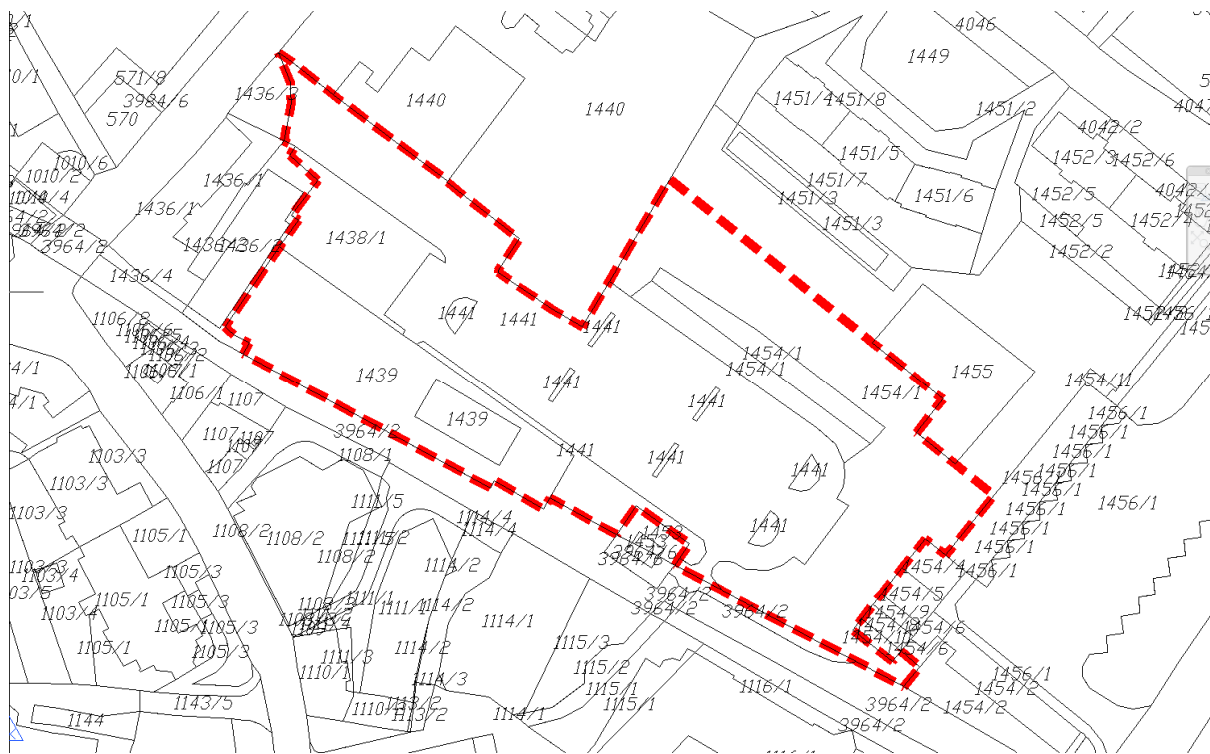


Slika 3: Širše območje obdelave, z modro barvo je označena ena od obravnavanih parcel
(vir: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>)

1.2.2 Ožje območje

Ožje območje obdelave obsega parcele številka:

1441, 1454/1, 1439, 1438/1, vse k.o. 400 - Ptuj, v velikosti 11.430,92m².



Slika 4: Ožje območje obdelave, z mejo območja LP

(vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=PTUJ>)

1.3 Opis obstoječega stanja

Območje na severu meji na Ciril-Metodov drevored, vzdolž katerega so obstoječe večstanovanjske stavbe etažnosti P+2+M in P+3. Na vzhodu meji na avtobusno postajo ob Osojnikovi cesti. Južni del območja meji na potok Grajena.

Okolica obravnavanega območja je pozidana s poslovnimi in stanovanjskimi stavbami, etažnosti od P do P+4.

1.3.1 Pogledi na obravnavano območje



Slika 5 in 6: Pogled iz Potrčeve ceste proti vzhodu





Slika 7: Križišče Osojnikove ceste in Ciril-Metodovega drevoreda - pogled proti zahodu



Slika 8: Pogled iz Osojnikove ceste proti zahodu na potok Grajena in avtobusno postajo

1.3.2 Sosednja zemljišča

Skladno s sedmim odstavkom 131. člena ZUreP-2 občina o javni razgrnitvi pisno obvesti lastnike sosednjih zemljišč.

Seznam sosednjih zemljišč, ki mejijo na obravnavane parcele:

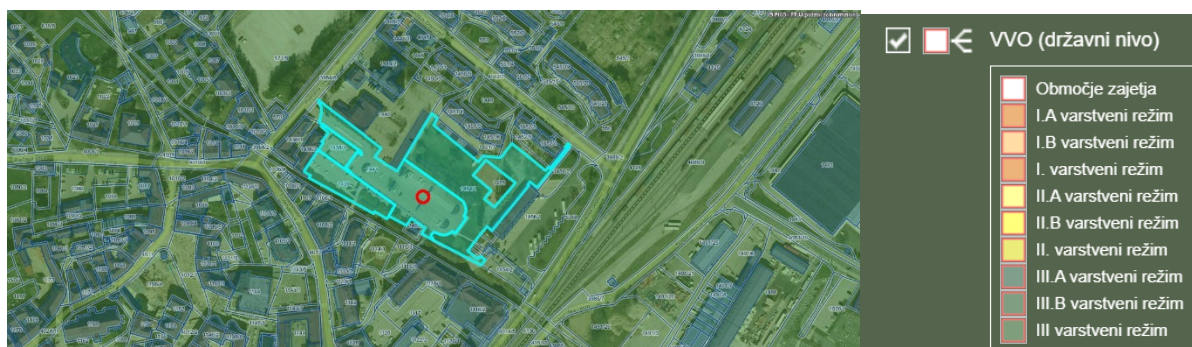
Parcelna številka	Katastrska občina	Lastnik zemljišča
1436/2	400 - Ptuj	PERONIK d.o.o. – v stečaju
1436/3	400 - Ptuj	Mestna občina Ptuj
1440	400 - Ptuj	Perutnina Ptuj d.o.o.
1451/2	400 - Ptuj	Mestna občina Ptuj
1451/3	400 - Ptuj	Mestna občina Ptuj
1451/7	400 - Ptuj	Mestna občina Ptuj
1452/2	400 - Ptuj	Mestna občina Ptuj
1452/5	Mestna občina Ptuj	Mestna občina Ptuj
1453	Mestna občina Ptuj	Mestna občina Ptuj
1454/3	400 - Ptuj	Mestna občina Ptuj
1454/4	400 - Ptuj	Zasebno
1454/5	400 - Ptuj	Zasebno
1454/8	400 - Ptuj	Zasebno
1454/9	400 – Ptuj	Zasebno
1454/10	400 – Ptuj	Mestna občina Ptuj
1456/1	400 – Ptuj	ARRIVA d.o.o.
3964/2	400 – Ptuj	Republika Slovenija

1.4 Varovana območja in omejitve

Investicija posega na nekatera območja varovanih režimov, ki so navedena v nadaljevanju (smernice in pogoji bodo upoštevani pri izdelavi projektne dokumentacije za poseg v prostor):

1.4.1 Območje varstva vodnih virov:

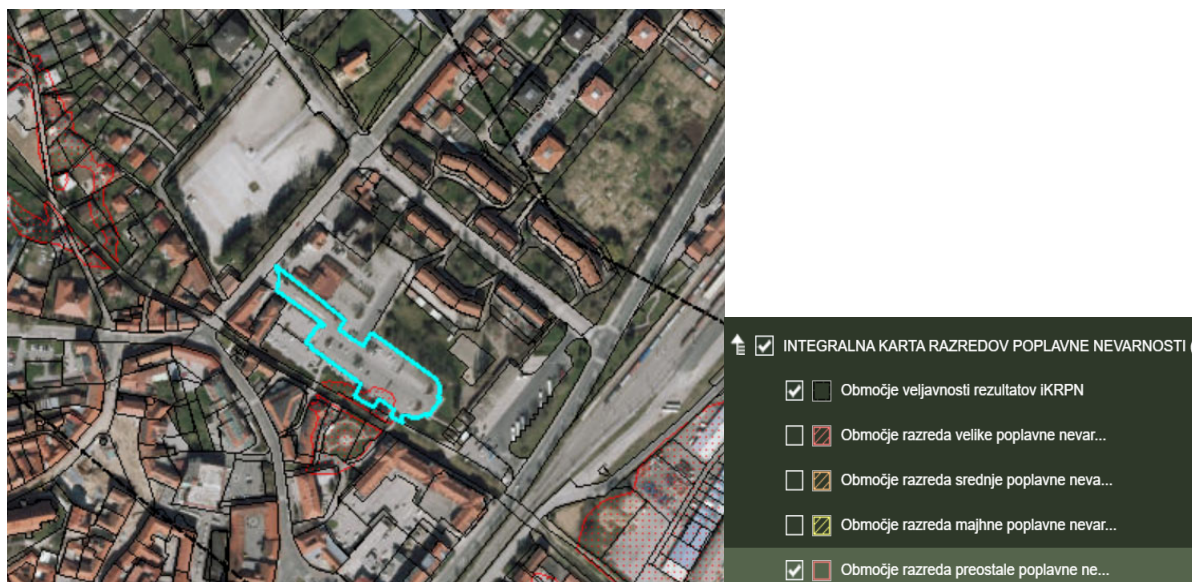
Obrađnavano območje se nahaja v vodovarstvenem območju:
VVO (državni nivo) - 3. varstveni režim



Slika 9: VVO (državni nivo) – vir: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>

1.4.2 Območje poplavne nevarnosti:

Manjši del na jugu obrađnavanega območja sega v območje razreda preostale poplavne nevarnosti.



Slika 10: Razred poplavne nevarnosti, vir: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>

1.4.3 Potresna nevarnost:

Obravnavano območje se nahaja v VII. Stopnji potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g.



Slika 11: Stopnja potresne nevarnosti, vir: <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>

1.4.4 Kulturna dediščina:

V območju EUP CE 21 se nahajajo naslednji kulturni spomeniki (KS) in kulturna dediščina (KD):

KS-6580, KS-6582, KS-9155, vplivno območje KS-583, KD-18075, KD-29436, KD-29470.

2. UTEMELJITEV

2.1 Navedba identifikacijskih števil oz. nazivov povezanih veljavnih prostorskih aktov in potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema za izvirno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev

Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta in naziv prostorskega akta:

- ID 570 - Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 10/15) - v nadaljevanju OPN;
- ID 652 - Spremembe in dopolnitve OPN (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 8/16);
- ID 710 - Spremembe in dopolnitve OPN-druge spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 1/17);
- ID 775 - Spremembe in dopolnitve OPN-tretje spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 14/17);
- ID 645 - Obvezna razlaga drugega odstavka 49.člena in devetega odstavka 100.člena OPN (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 8/16);
- ID 711 – Obvezna razlaga OPN (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 2/17);
- ID 721 - Obvezna razlaga 2. točke petega odstavka 46. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 4/17);
- ID 764 - Obvezna razlaga Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/17);

- ID 818 – Obvezna razlaga določil 102. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 19/17);
- ID 819 - Obvezna razlaga določil tretje točke Pojasnil in opomb Priloge 1 Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 19/17).

Za izvorno območje in območje, ki se nanaša na lokacijsko preveritev, ni potrjenih lokacijskih preveritev iz prostorskega informacijskega sistema.

2.2 Navedba katastrskih občin in parcelnih števil, ki so povezane z območjem lokacijske preveritve

Lokacijska preveritev se nanaša na parcele številka: 1441, 1454/1, 1439, 1438/1, vse k.o. 400 – Ptuj.

Območje, ki je povezano z območjem lokacijske preveritve, prikazano kot izvorno območje, je prikazano v grafičnem delu elaborata LP.

2.3 Seznam podatkovnih virov

Prostorski informacijski sistem: dostop do podatkov o prostorskih aktih, MOP:

- <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/O108I/index.html>

E-geodetski podatki, GURS:

- <http://egp.gu.gov.si/egp/>

Prostorski informacijski sistem občin: Mestna Občina Ptuj

- <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=PTUJ>

2.4 Seznam dodatne dokumentacije, ki je bila uporabljena pri izdelavi elaborata

Pri izdelavi elaborata lokacijske preveritve je bila uporabljena sledeča razpoložljiva dokumentacija:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 10/15) - v nadaljevanju OPN;
- Spremembe in dopolnitve OPN (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 8/16);
- Spremembe in dopolnitve OPN-druge spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 1/17);
- Spremembe in dopolnitve OPN-tretje spremembe in dopolnitve (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 14/17);
- Obvezna razlaga drugega odstavka 49.člena in devetega odstavka 100.člena OPN (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 8/16);
- Obvezna razlaga OPN (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 2/17);
- Obvezna razlaga 2. točke petega odstavka 46. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 4/17);
- Obvezna razlaga Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/17);
- Obvezna razlaga določil 102. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 19/17);
- Obvezna razlaga določil tretje točke Pojasnil in opomb Priloge 1 Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 19/17);
- Celostna prometna strategija Mestne občine Ptuj, maj 2017;
- Zakon o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17);
- Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve (MOP, 23.11.2018).

2.5 Navedba namena v skladu s 127. členom ZUreP-2, za katerega se predlaga izvedba lokacijske preveritve

Pravna podlaga

Pravne podlage za predmetno lokacijsko preveritev :

- ZUreP-2 – 127., 129., 131. 132. in 133. člen, ki določajo namen lokacijske preveritve, individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, postopek, stroške, posledice in veljavnost lokacijske preveritve,
- Občinski prostorski načrt Mestne občine Ptuj.
- Celostna prometna strategija Mestne občine Ptuj

Lokacijska preveritev je v skladu z drugo alinejo 127. členom ZUreP-2 instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se omogoči hitrejšo prilagajanje prostorskih izvedbenih pogojev, oziroma manjša odstopanja od pogojev, ki jih določa prostorski izvedbeni akt. 127. člen v povezavi s 129. členom ZUreP-2 omogoča občini, da v primeru objektivnih okoliščin z izvedbo lokacijske preveritve omogoči konkretno investicijsko namero s tem, da dopusti odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja ali določi dodatne prostorske izvedbene pogoje.

Odstopanja morajo biti še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije, ne smejo povzročati konfliktov v prostoru, temveč jih pravzaprav rešujejo, obenem pa predstavljajo korektiv prostorske regulacije.

Investitor zaradi objektivnih okoliščin iz 1. in 2. alineje drugega odstavka 129. člena ZUreP-2 (podrobneje bodo pojasnjeni v nadaljevanju elaborata) ne more zadostiti prostorskim izvedbenim pogojem iz OPN za enoto urejanja prostora CE 21.

Objektivne okoliščine, skladno s 129.členom, zaradi katerih investitor ne more zadostiti prostorskim izvedbenim pogojem iz PUP so:

- pozidanost in raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja in občine,
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije,

Občina lahko v skladu s prvo in drugo alinejo 2. odstavka 129.člena ZUreP-2 dopusti odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev zaradi pozidanosti, rabe sosednjih zemljišč, nesorazmernih stroškov ter nameravane uporabe tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije.

Odstop od navedenih pogojev pomeni manjše odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, saj se s predlaganim odstopanjem ne spreminjajo drugi pogoji v EUP CE 21, niti se ne spreminja podrobna namenska raba prostora. Razlog za individualno odstopanje so objektivne okoliščine, to so uskladičev prostorskih izvedbenih pogojev glede urejanja parkirnih mest z usmeritvami celostne prometne strategije in s tem omogočiti zagotovitev zadostnega števila neprofitnih stanovanj v okviru sorazmernih stroškov.

3. PODROBNA UTEMELJITEV NAMENA LOKACIJSKE PREVERITVE

3.1 Navedba lokacijskih preveritev, ki so bile na obravnavanem območju izvedene po zadnji posodobitvi veljavnega izvedbenega akta

Na obravnavanem območju ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

3.2 Navedba veljavnih prostorskih izvedbenih pogojev na območju lokacijske preveritve – izvleček

Na območju obdelave veljajo določila Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 10/15 in spremembe ter dopolnitve št. 8/16, 1/17, 14/17). Skladno z določili OPN je območje opredeljeno kot enota urejanja prostora z oznako CE 21 (Ptuj med Potrčevo in Osojnikovo cesto), podrobne namenske rabe CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.

Izdelan je izvleček relativnih določil iz odloka OPN – izvedbeni del, ki povzema splošne in podrobne izvedbene pogoje, ki veljajo za območje lokacijske preveritve.

Namenska raba prostora (42. člen)

Skladno z določili OPN je območje opredeljeno kot enota urejanja prostora (EUP) z oznako CE 21 (Ptuj med Potrčevo in Osojnikovo cesto).

Po določitvah OPN ima EUP podrobno namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.

Dopustne dejavnosti (43. člen)

V EUP z namensko rabo SK, SS in CU, kjer so poleg bivanja dopustne spremljajoče in dopolnilne dejavnosti, mora umeščanje in izvajanje teh dejavnosti izpolnjevati, poleg pogojev določenih v posamezni EUP, še naslednje dodatne pogoje:

- parcele za izvajanje dopustnih spremljajočih in dopolnilnih dejavnosti morajo zagotavljati potrebne površine za normalno obratovanje dejavnosti in objektov, vključno z zadostnimi parkirnimi in manipulativnimi površinami za potrebe stanovalcev, zaposlenih, obiskovalcev in dostavnih vozil ter razbremenilnimi (zelenimi) površinami, razen v območjih, kjer zaradi tipa poselitve teh pogojev ni mogoče zagotoviti, dejavnosti pa so dopustne, kot je območje SMJ in ostala območja CU ter območja gostejše stanovanjske poselitve (večstanovanjska gradnja).

Namembnost in vrste objektov (44. člen in Priloga 1)

Skladno s 44. členom odloka in Prilogo 1 je dopustna gradnja večstanovanjskih stavb v lokalnih središčih in naseljih, kjer je že to obstoječ tip gradnje po namenu ali velikosti, ob upoštevanju pogojev oblikovanja, velikosti in varstva.

Vrste posegov v prostor (45. člen)

V posamezni EUP so v skladu z namensko rabo prostora med ostalim dopustna gradnja novih objektov (obsega gradnjo novega objekta, dozidavo obstoječega objekta, nadzidavo obstoječega objekta, izvedbo del, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji videz).

Gradnja in urejanje parkirnih mest in garaž (72. člen)

Odstavek 1: Pri novogradnjah in pri spremembi namembnosti obstoječih objektov je potrebno na gradbeni parceli, ki pripada stavbi, zagotoviti zadostno število parkirnih mest (PM). Na območjih, kjer zaradi zatečenega stanja (na primer na območjih strnjene gradnje) PM ni možno zagotavljati na gradbeni parceli, se PM zagotavljajo na skupnih, v ta namen zagotovljenih površinah. PM je potrebno zagotoviti na zunanjih parkirnih površinah ali v garažah v kletnih in preostalih etažah.

Odstavek 2: Pri večstanovanjskih stavbah je potrebno čim več PM zagotavljati v kletah stavb oziroma v podzemnih prostorih ali v preostalih etažah, tako da se ohranja več zelenih površin o stavbah in zagotavlja večja bivalna kakovost območja.

Odstavek 4: PM morajo biti razporejena in izvedena tako, da hrup ali smrad ne motita dela, bivanja in počitka ljudi v okolici. Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 PM, je treba ozeleniti. Zasaditi je treba vsaj eno drevo na 4 PM. Drevesa morajo biti po parkirišču razporejena čim bolj enakomerno.

Odstavek 14: Na parceli, namenjeni gradnji je potrebno za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti naslednje najmanjše število PM:

Namembnost objektov:	Število PM za motorni promet:
1. Stanovanja in bivanje: 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe	1,5 PM/ stanovanje + 10% za obiskovalce (za staro mestno jedro 1 PM/stanovanje)

3.3 Navedba individualnih odstopanj od prostorskih izvedbenih pogojev

Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev se nanaša na gradnjo večstanovanjske stavbe z neprofitnimi stanovanji, s parkirnimi površinami in zunanjo ureditvijo v EUP CE 21, na parcelah številka 1441, 1454/1, 1439, 1438/1, vse k.o. 400 – Ptuj.

Z lokacijsko preveritvijo se predlaga, da se, za izpolnitev gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta na navedenih parcelah, dovoli individualno odstopanje od določil v:

- 72. členu odloka, odstavek 2:

Gradnja PM na nivoju terena je možna takrat, ko se hkrati zagotovi zelene površine in zasaditev dreves, skladno s četrtem odstavkom 72. člena odloka.

- 72. členu odloka, odstavek 14:

Na parcelah številka 1441, 1454/1, 1439, 1438/1, vse k.o. 400 – Ptuj, namenjenih gradnji, je potrebno za objekt oziroma za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti minimalno 1 PM/ stanovanje + 5% za obiskovalce.

3.4 Utemeljitev, da individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.

Odstopanja od določil OPN se nanašajo zgolj na ureditev parkirnih mest in okolice predvidene stavbe. Na obravnavanem območju s PNRP CU je z veljavnim OPN dovoljena predvidena gradnja.

Individualno odstopanje ne zahteva drugačne podrobne namenske rabe prostora.

3.5 Utemeljitev objektivnih okoliščin za individualna odstopanja, če ne gre za obstoječe zakonito zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih (2. odstavek 129. člena)

Leta 2017 je mestna občina Ptuj sprejela Celostno prometno strategijo Mestne občine Ptuj (v nadaljevanju CPS), katere usmeritev je zmanjšanje osebne motoriziranega prometa.

Celostna prometna strategija Mestne občine Ptuj (nekaj povzetkov):

Njen ključni del je podrobnejši akcijski načrt do konca leta 2021, ki natančno opredeljuje kratkoročne ukrepe, ki se bodo izvedli v prvih petih letih izvajanja strategije.

Dokument se osredotoča na prostor in prometni sistem celotne Mestne občine Ptuj s poudarkom na mestu Ptuj, kjer je zgoščena večina prometnih tokov in so potrebe po ukrepanju največje.

Celostno načrtovanje prometa pomeni načrtovanje za ljudi in ne za avtomobile. To se izraža v boljši kakovosti javnih prostorov ter v zmanjšanju hrupa in emisij v občini.

Izboljšanje kakovosti zraka, zmanjševanje hrupa in spodbujanje aktivne mobilnosti prispevajo k pozitivnim učinkom za ljudi in okolje. Predvsem pešačenje in kolesarjenje se odražata v boljšem zdravju ljudi in prispevata k prihrankom za mobilnost.

Ukrepanje je predvideno na področju celostnega načrtovanja mobilnosti, celovite promocije hoje, optimalnega izkoriščanja potencialov kolesarjenja, učinkovitejšega javnega potniškega prometa in racionalnejšega cestnega prometa.

Urejanje mirujočega prometa:

Urejanje obstoječih parkirnih mest bo podvrženo izboljšanju prostorov, namenjenih mirujočemu prometu. Število parkirišč v starem mestnem jedru se bo postopoma zmanjševalo. Najprej bodo ukinjena plačljiva parkirišča na ulicah v neposredni bližini osrednjih ptujskih znamenitosti in nato še na preostalih delih ulic, kjer je predvidena ureditev območja za pešce. Ukinjena parkirišča bodo nadomeščena v sprejemljivi peš razdalji do starega mestnega jedra. Predvidi se izgradnja „mreže“ parkirišč, ki bodo delno namenjena stanovalcem in poslovnim subjektom v starem mestnem jedru in delno kratkotrajnemu parkiranju.

Zmanjšane bodo parkirne obremenitve v središču mesta in **premišljeno se bo zagotavljal parkiranje za novogradnje**.

Občina se zavezuje, da z gradnjo novih stanovanjskih objektov na obravnavanem območju LP, izvede več ukrepov spodbujanja trajnostnega prometa (mehke mobilnosti), med katerimi so tudi:

- povečanje števila pokritih in varnih parkirnih mest za kolesa, določenih v OPN;
- namestitev postaje mestnega kolesa »Pecikel« v neposredni bližini predvidene gradnje;
- ureditev vsaj dveh PM z električno polnilnico;
- zagotovitev, da bo območje gradnje znotraj obsega delovanja »Zapeljivca«.

Območje LP, kjer je predvidena gradnja, leži v neposredni bližini (do 500 m, oziroma 5-8 minut hoje) mestnega središča s centralnimi dejavnostmi, zelenih površin, javnega prometa, zdravstvenih storitev, nakupovalnega središča, enot vzgojno izobraževalnih zavodov. Vse storitve so iz obravnavane lokacije dostopne tako peš kot s kolesom. V neposredni bližini (150 m) je glavno avtobusno postajališče (tudi mestni avtobus) in glavna železniška postaja.

Investicijska namera občine je izgradnja čim večjega števila stanovanj, namenjenih oddajanju v neprofitni najem, ki jih v občini zelo primanjkuje in s katerimi želijo zadržati mlade družine v mestu. V povezavi z lego v središču mesta in obstoječimi možnostmi mobilnosti se stroški gradnje s predvidenimi odstopanji od PIP zelo znižajo, kar pomeni večje število neprofitnih stanovanj in manjše najemnine uporabnikom.

Gradnja PM v kletnih etažah pomeni večje stroške. Stroški gradnje ob tem postanejo nesorazmerni z namenom gradnje javnih stanovanj za oddajajo v neprofitni najem.

Z upoštevanjem usmeritev CPS v trajnostno mobilnost se zmanjšuje osebni motorni promet, zmanjša se število parkirnih mest, prav tako potreba po gradnji podzemnih garaž, s čimer pa se ohranja kakovost zunanjih površin in olajša intenzivno ozelenitev, ki bi jih podzemne garaže ovirale.

Objektivna okoliščina, zaradi katere občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od izvedbenega pogoja, je omejujoča okoliščina v zvezi z lokacijo, na katero investitor ne more vplivati, ki terja z izgradnjo garaž in večjega števila parkirnih mest večje stroške gradnje na strani investitorja, ki so nesorazmerni z namenom gradnje cenejših, neprofitnih najemnih stanovanj.

Usmeritve v trajnostno mobilnost v času sprejemanja OPN še niso bile sprejete in zato tudi v OPN niso bile uporabljene, oziroma zapisane. Cilj je v mestu zmanjšati motorni promet, kar bo prispevalo k izboljšanju kakovosti zraka, zmanjševanju hrupa, manj parkirišč pri novogradnjah pa pomeni več kakovostnih zelenih površin in površin za pešce.

Objektivna okoliščina, zaradi katere občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od izvedbenega pogoja, je nameravana uporaba usmeritev in rešitev, povezanih s CPS, ki v času sprejemanja OPN niso bile sprejete in uporabljene, so pa primernejše z vidika ciljev urejanja prostora in varstva okolja.

Ti dve objektivni okoliščini sta navedeni v prvi in drugi alineji drugega odstavka 129. člena ZUreP-2, zato se smatra, da je ob manjšem odstopanju od prostorskih izvedbenih pogojev in izpolnitvi drugih pogojev ZUreP-2 individualno odstopanje dopustno.

3.6 Pogoji, ki so izpolnjeni za pristop k LP (4.odstavek 129.člena)

3.6.1 Javni interesi in cilji prostorskega razvoja občine

Javni interes in cilj prostorskega razvoja občine je jasno določen v Celostni prometni strategiji Mestne občine Ptuj. Njen ključni del je podrobnejši akcijski načrt do konca leta 2021, ki natančno opredeljuje kratkoročne ukrepe, ki se bodo izvedli v prvih petih letih izvajanja strategije trajnostne mobilnosti, med katere spada zmanjšanje osebnega motornega prometa.

Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 1. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

3.6.2 Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta

Investicijska namera je gradnja večstanovanjske stavbe s stanovanji za oddajanje v neprofitni najem. Gradnja je skladna z podrobno namensko rabo prostora v OPN.

S predlaganim odstopanjem in hkrati ob upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, se doseže gradbeni namen – gradnja večjega števila neprofitnih stanovanj s sorazmernimi stroški. Nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videza območja in poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja. Ureditev okolice stavb, ozelenitev prostih površin bo kvalitetnejša.

Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 2. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

3.6.3 Vpliv nameravanega posega na možnost pozidave sosednjih zemljišč

Gradnja je predvidena na prostih površinah skladno z določili OPN. Predvidena stavba predstavlja zaokrožitev obstoječe stanovanjske pozidave severno od območja.

Sosednja zemljišča so pozidana. Predviden poseg v ničemer ne vpliva na možnost pozidave sosednjih zemljišč. Zagotavlja pa, da se zaradi načrtovane gradnje ne bodo povečali negativni vplivi na obstoječo pozidavo.

Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 3. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

3.6.4 Pravni režimi in sprejeti državni prostorski izvedbeni akti

Na območju LP ni sprejetih državnih prostorskih izvedbenih aktov in dodatnih pravnih režimov. Pravni režimi, ki veljajo na območju, so bili upoštevani pri izdelavi OPN in bodo upoštevani v DGD projektni dokumentaciji.

Iz navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj iz 4. alineje četrtega odstavka 129. člena ZUreP-2.

II. GRAFIČNI DEL

1 Prikaz izvirnega območja LP in območja lokacijske preveritve na izseku iz občinskega prostorskega načrta

2 Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza (GURS, oktober 2020) za parcele na območju LP

III. VEKTORSKI DEL

1. Območje lokacijske preveritve

Vektorski podatek je v D96/TM in vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
POV	11.430,92	Površina območja v m ²

2. Izvorno območje lokacijske preveritve

Podatek o izvornem območju LP je prevzet iz podatka o namenski rabi prostora iz veljavnega Občinskega prostorskega načrta Mestne Občine Ptuj objavljenega na spletnem portalu (leta 2015): <https://dokumenti-pis.mop.gov.si/javno/veljavni/> (v koordinatnem sistemu D96/TM). Vektorski podatek o izvornem območju vsebuje naslednje opisne podatke:

ATRIBUT	FORMAT ZAPISA	OPIS
FID	1	Enolični identifikator območja
PNRP_ID	1021	Šifra namenske rabe iz šifrant namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki
EUP_OZN	CE21	Oznaka enote urejanja prostora
POV	156449,84	Površina območja v m ²

3. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju lokacijske preveritve

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP je bil pridobljen s strani GURS (D96/TM), oktober 2020, in se ga ni spreminjalo.