Podpisnik: NUŠKA GAJŠEK
Izdajatelj: SIGEN-CA G2
Številka certifikata: 00C75A96D90000000
Potek veljavnosti: 16. 01. 2024
Čas podpisa: 12. 10. 2023 14:58

MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPANJA

Na podlagi 129. člena v povezavi s 119. in 128. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP) in 23. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07 in 14/20) je županja Mestne občine Ptuj sprejela

SKLEP
o pripravi drugih sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S14/3 Budina – ob Rogoznici

1.
(splošno)

S tem sklepom se začne postopek priprave drugih sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S14/3 Budina – ob Rogoznici (v nadaljevanju: SD2 OLN).

Strokovno podlago za območje OLN za poselitveno območje P11-S14/3 Budina ob Rogoznici, iz katere izhajajo načrtovane prostorske ureditve, je izdelalo podjetje Osa arhitekti d.o.o., pod št. naloge 22-414 z datumom marec 2023.

2.
(območje načrtovanja)

Območje SD2 OLN se nahaja v Mestni občini Ptuj, v Četrtni skupnosti Jezero. Območje leži južno od gradu Ristovec in Belšakove ulice na zahodni strani potoka Rogoznica.

Območje SD2 OLN zavzema del območja veljavnega Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za poselitveno območje P11-S14/3 Budina - ob Rogoznici (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 4/07 in št. 2/10 – v nadaljevanju: veljaven OLN) in zajema naslednje parcele v katastrski občini 401-Brstje: 786/6, 931, 932, 933, 934, 941, 944, 945, 947, 948, 949, 957, 963, 965, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 978, 983, 985, 986 in 987. Območje SD2 OLN meri približno 2,5 ha in se lahko tekom postopka priprave SD2 OLN tudi spremeni z namenom, da se zgotovijo celovite urbanistične, funkcionalne in prometne ureditve obravnavanega območja ter ostale ureditve gospodarske javne infrastrukture.

Območje načrtovanja obsega stavbna zemljišča, ki so v skladu s 3. odstavkom 41. člena Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/15, 8/16, 8/16 – obvezna razlaga, 1/17, 2/17 – obvezna razlaga, 4/17 – obvezna razlaga, 13/17 – obvezna razlaga, 14/17, 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 106), 19/17 – obvezna razlaga (pod zaporedno številko uradne objave 107), 14/19 – lokacijska preveritev, 2/20 – lokacijska preveritev, 3/20 – lokacijska preveritev, 6/20 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 40), 6/20 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 41), 9/20 – lokacijska preveritev, 4/21 – lokacijska preveritev, 13/21, 14/21 – lokacijska preveritev, 8/22 – obvezna razlaga, 2/23 – lokacijska

preveritev, 3/23 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 29), 3/23 – lokacijska preveritev (pod zaporedno številko uradne objave 30) – v nadaljevanju: OPN) zajeta v enoto urejanja prostora JE20 Ptuj – Budina 3, v kateri je določena podrobnejša namenska raba SS – stanovanjske površine.

3.
(predmet načrtovanja)

Predmet SD2 OLN je sprememba in dopolnitev tekstualnega in grafičnega dela veljavnega OLN. Predvidene so spremembe in dopolnitve prostorskih izvedbenih pogojev in sicer:
- sprememba mikrolokacije objektov (v skladu s celovito urbanistično zasnovo območja),
- sprememba maksimalnih horizontalnih gabaritov objektov (v skladu z določili OPN in ob upoštevanju veljavnih urbanističnih parametrov),
- sprememba pogojev glede oblikovanja objektov (v skladu z določili OPN, dopusti se tudi sodobnejše oblikovanje),
- spremembe pogojev glede gradnje enostavnih in nezahtevnih objektiv zaradi uskladitve z veljavno zakonodajo,
- druge spremembe in dopolnitve v skladu z zahtevami nosilcev urejanja prostora.

Prostorski izvedbeni pogoji glede parcelacije, predvidenega prometnega omrežja in predvidenega omrežja komunalne infrastrukture se s SD2 OLN ne bodo spreminjali, razen če bi spremembe in dopolnitve zahtevali nosilci urejanja prostora. S SD2 OLN se prav tako ne spreminja namembnost območja veljavnega OLN, saj območje OLN ostaja v večjem delu namenjeno stanovanjem oz. bivanju, del etaže posamezne stanovanjske enote pa se lahko nameni tudi za mirne, ekološko neoporečne in prometno nemoteče poslovne dejavnosti.

Na območju SD2 OLN je predvidena postavitev 27 prostostoječih stanovanjskih objektov – enodružinskih hiš dveh tipov: tip A (dovoljena etažnost K+P+1) in tip B (dovoljena etažnost K+P+1 (ali M)). Tipi objektov bodo razvrščeni glede na značilnosti okoliške zazidave in bodo tvorili zaokrožena podobmočja znotraj celotnega območja OLN. Na posamezni gradbeni parceli bo definirano območje možne zazidave z določitvijo gradbene linije in gradbene meje. Dopusten faktor zazidanosti na posamezni gradbeni parceli bo do vrednosti 0,6.

V okviru postopka priprave SD2 OLN se bo v celoti preveril odlok veljavnega OLN in v kolikor se bo izkazalo, da so smiselne dodatne manjše spremembe in dopolnitve prostorskih izvedbenih pogojev, se jih ustrezno vključi, pri čemer pa se z njimi ne sme spreminjati predvidene namembnosti območja in morajo biti v skladu z določili OPN.

4.
(način pridobitve strokovnih rešitev)

Izdelovalec SD2 OLN pridobi geodetski načrt območja načrtovanja, izdelan skladno s Pravilnikom o geodetskem načrtu (Uradni list RS, št. 40/04).

Pri pripravi osnutka SD2 OLN se upoštevajo podatki iz prikaza stanja prostora, obstoječe omejitve v prostoru, izražene investicijske namere, določila OPN, že izdelane strokovne podlage ter tudi smernice in/ali podrobnejše usmeritve nosilcev urejanja prostora, v kolikor so bile pridobljene.

Strokovna podlaga za območje OLN za poselitveno območje P11-S14/3 Budina ob Rogoznici, ki jo je izdelalo podjetje Osa arhitekti d.o.o., pod št. naloge 22-414 z datumom marec 2023, je izdelana kot spremljajoče gradivo v postopku priprave SD2 OLN skladno z določili 55. člena Zakona o urejanju

prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP; v nadaljevanju: ZUreP-3).

Posege in ureditve na območju načrtovanja bodo natančneje določile SD2 OLN, ki bodo določile oziroma dopolnile tudi dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

Strokovne rešitve prostorskih ureditev v SD2 OLN bodo izhajale iz potrjenih strokovnih podlag, ki so že bile izdelane in se še bodo po potrebi oziroma na podlagi zahtev nosilcev urejanja prostora izdelale tekom postopka priprave SD2 OLN.
Potrebne strokovne podlage in strokovne rešitve se izdela z upoštevanjem veljavnih predpisov, ki določajo vsebino, obliko in način priprave podrobnega prostorskega načrta. Potrebne strokovne podlage zagotovijo naročniki SD2 OLN.

SD2 OLN se izdela tudi v digitalni obliki, pripravljeni skladno z zahtevami veljavnih predpisov tako, da je možen vnos v prostorski informacijski sistem.

Skladno z 68. členom ZUreP-3 se izdela elaborat ekonomike.

5.
(vrsta postopka)

SD2 OLN se pripravi po postopku, ki je predpisan v 129. členu ZUreP-3 ob smiselni uporabi določb, ki veljajo za postopek priprave občinskega prostorskega načrta (od 119. do 124. člena ZUreP-3).

6.
(roki za pripravo SD2 OLN in posameznih faz postopka)

V postopku priprave SD2 OLN so predvideni naslednji okvirni roki:
- izdelava Strokovne podlage za območje OLN za poselitveno območje P11-S14/3 Budina ob Rogoznici: marec 2023,
- pridobitev mnenja zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja: 30 dni od prejema zaprosila - maj 2023,
- pridobitev mnenja ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje: 30 dni od prejema zaprosila oz. oktober 2023,
- priprava sklepa o pripravi SD2 OLN in posredovanje le-tega sklepa ministrstvu, pristojnemu za prostor, da dodeli identifikacijsko številko SD2 OLN v prostorskem informacijskem sistemu: oktober 2023; vpis identifikacijske številke v sklep po prejemu le-te,
- objava sklepa o pripravi SD2 OLN, skupaj z mnenjem Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave in mnenjem Ministrstva za okolje, podnebje in energijo v prostorskem informacijskem sistemu (do vzpostavitve storitve za elektronsko poslovanje objava sklepa o pripravi SD2 OLN v uradnem glasilu in na spletni strani občine): po prejemu identifikacijske številke ministrstva,
- občina lahko nosilce urejanja prostora zaprosi za izdajo podrobnejših usmeritev: 30 dni od prejema zaprosila,
- priprava osnutka SD2 OLN (v času priprave osnutka se vključi zainteresirano javnost): 15 dni od prejema podrobnejših usmeritev nosilcev urejanja prostora, v kolikor se bodo pridobivale oziroma 15 dni od končnega roka Poziva občine za predložitev predlogov in usmeritev javnosti za pripravo SD2 OLN,
- objava osnutka SD2 OLN v prostorskem informacijskem sistemu (do vzpostavitve storitve za elektronsko poslovanje objava na spletni strani občine): 7 dni od prejema osnutka SD2 OLN s strani izdelovalca,

- poziv nosilcem urejanja prostora, da podajo mnenje k osnutku SD2 OLN: 30 dni od prejema poziva,
- dopolnitev osnutka SD2 OLN: 15 dni od prejema mnenj nosilcev urejanja prostora,
- priprava elaborata ekonomike – 1. faza: 10 dni,
- objava javnega naznanila o javni razgrnitvi in javni obravnavi dopolnjenega osnutka SD2 OLN na krajevno običajen način in na spletni strani občine: najmanj 7 dni pred začetkom javne razgrnitve,
- javna objava dopolnjenega osnutka SD2 OLN v prostorskem informacijskem sistemu (do vzpostavitve storitve za elektronsko poslovanje objava na spletni strani občine) in v tiskani mapi v prostorih Mestne občine Ptuj: 30 dni v času trajanja javne razgrnitve,
- izvedba javne obravnave v času javne razgrnitve: kraj in čas javne obravnave sta določena v javnem naznanilu,
- ob javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka SD2 OLN se javnost seznani tudi z morebitnim nasprotjem interesov v skladu s predpisi, ki urejajo integriteto in preprečevanje korupcije,
- priprava predloga stališč do pripomb javnosti (če se pripomba javnosti nanaša na področje nosilca urejanja prostora, ga lahko občina seznani s pripombo in predlogom stališča glede načina njenega upoštevanja; nosilec urejanja prostora mora občini v 15 dneh predložiti stališče glede predlaganega načina upoštevanja pripombe): 15 dni od zaključka javne razgrnitve oziroma 30 dni od zaključka javne razgrnitve, v kolikor občina s pripombo javnosti in predlogom stališča glede njenega upoštevanja seznani pristojnega nosilca urejanja prostora,
- prva obravnava in sprejem dopolnjenega osnutka SD2 OLN na mestnem svetu (del gradiva za obravnavo na mestnem svetu je tudi elaborat ekonomike) ter obravnava in sprejem sklepa o potrditvi stališč glede upoštevanja pripomb javnosti na mestnem svetu: čas odvisen od sklica seje mestnega sveta, predvidoma v 30 dneh od zaključka javne razgrnitve,
- objava sklepa o potrditvi stališč glede upoštevanja pripomb javnosti na spletni strani občine in na oglasni deski občine: 7 dni od sprejema sklepa o potrditvi stališč glede upoštevanja pripomb javnosti na mestnem svetu,
- priprava predloga SD2 OLN: 15 dni od sprejema sklepa o potrditvi stališč glede upoštevanja pripomb javnosti na mestnem svetu,
- objava predloga SD2 OLN v prostorskem informacijskem sistemu (do vzpostavitve storitve za elektronsko poslovanje objava na spletni strani občine): 7 dni od prejema predloga SD2 OLN s strani izdelovalca,
- poziv nosilcem urejanja prostora, da podajo mnenje k predlogu SD2 OLN: 30 dni od prejema poziva (če nosilci urejanja prostora mnenj ne podajo v 30 dneh, se šteje, da nimajo pripomb na predlog SD2 OLN),
- priprava predloga SD2 OLN, usklajenega s pridobljenimi mnenji nosilcev urejanja prostora in končnega elaborata ekonomike: 15 dni od prejema mnenj nosilcev urejanja prostora,
- druga obravnava in sprejem usklajenega predloga SD2 OLN na mestnem svetu (del gradiva za obravnavo na mestnem svetu je tudi elaborat ekonomike): čas odvisen od sklica seje mestnega sveta, predvidoma v 30 dneh od priprave usklajenega predloga SD2 OLN,
- objava sprejetega odloka o SD2 OLN v uradnem glasilu: po preteku petnajstdnevnega roka od sprejema usklajenega predloga SD2 OLN na mestnem svetu,
- priprava končnih elaboratov SD2 OLN: v času do začetka veljavnosti odloka o SD2 OLN,
- posredovanje končnega elaborata SD2 OLN ministrstvu, pristojnemu za prostor in objava v prostorskem informacijskem sistemu (do vzpostavitve storitve za elektronsko poslovanje objava na spletni strani občine): 7 dni od prejema končnih elaboratov SD2 OLN s strani izdelovalca.

Zgoraj navedeni roki so okvirni. Zaradi nepredvidljivih zahtev in pogojev udeležencev v postopku se lahko spremenijo, saj pripravljalec prostorskega akta, tj. Mestna občina Ptuj, na to ne more vplivati.

7.
(nosilci urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj)

Nosilci urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj k načrtovanim prostorskim ureditvam s svojega delovnega področja, so:

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Sektor za občinsko prostorsko načrtovanje in zemljiške ukrepe, Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana (za področje prostorskega razvoja),
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za vode, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana (za področje voda),
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova ulica 17, 2000 Maribor (za področje voda – v vednost),
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana (za področja okolja, podnebnih sprememb in trajnostne mobilnosti),
- Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana (za področje varstva kulturne dediščine),
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor (za področje varstva kulturne dediščine – v vednost),
- Ministrstvo za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana (za področje letalskega prometa),
- Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana (za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom),
- Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana (za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom – v vednost),
- Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana (za področje javnega zdravja),
- Ministrstvo za digitalno preobrazbo, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana (za področje javnih komunikacijskih omrežij),
- Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Operativa TKO vzhodna Slovenija, Titova cesta 38, 2000 Maribor (za področje telekomunikacij),
- Telemach d.o.o., Brnčičeva ulica 49a, 1231 Ljubljana-Črnuče (za področje elektronskega komunikacijskega omrežja),
- Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor (za področje oskrbe z električno energijo),
- Komunalno podjetje Ptuj d.d., Puhova ulica 10, 2250 Ptuj (za področji oskrbe z vodo ter odvajanja in čiščenja odpadnih voda),
- Javne službe Ptuj, d.o.o. Ulica heroja Lacka 3, 2250 Ptuj (za področja javne razsvetljave, ravnanja z odpadki),
- Adriaplin, d.o.o., Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana (za področje oskrbe s plinom),
- Mestna občina Ptuj, Oddelek za gospodarske dejavnosti, Mestni trg 1, 2250 Ptuj (za področje prometa in občinske ceste).

Če se v postopku priprave SD2 OLN utemeljeno ugotovi, da je treba vključiti tudi nosilce urejanja prostora, ki niso navedeni v tem sklepu, se v postopku pridobi tudi njihova mnenja.

8.
(način vključevanja javnosti)

Predvideno je z ZUreP-3 predpisano sodelovanje javnosti.

Mestna občina Ptuj seznani javnost s pričetkom postopka priprave SD2 OLN z objavo tega sklepa v uradnem glasilu in na spletni strani občine.

V okviru priprave osnutka SD2 OLN se bo vključilo zainteresirano javnost, usklajevali in tehtali se bodo različni interesi v prostoru. Na spletni strani občine se bo objavil Poziv za predložitev predlogov in usmeritev javnosti za pripravo SD2 OLN skupaj z gradivom, v katerem bodo predstavljene načrtovane prostorske ureditve.

Občina ponovno vključi javnost v fazi dopolnjenega osnutka SD2 OLN, ko se dopolnjen osnutek javno razgrne za najmanj 30 dni. Javnost se seznani s krajem in časom javne razgrnitve gradiv in javne obravnave, s spletnim naslovom, kjer bodo gradiva objavljena, z načinom podajanja pripomb ter z rokom za njihovo podajanje preko objave javnega naznanila o javni razgrnitvi na spletni strani občine in na krajevno običajen način najmanj 7 dni pred javno razgrnitvijo. Za javno razgrnitev se pripravi povzetek za javnost. V času javne razgrnitve se izvede javno obravnavo razgrnjenih gradiv. Mestna občina Ptuj skupaj z izdelovalcem SD2 OLN prouči pripombe in predloge javnosti, podane v času javne razgrnitve in pripravi sklep o potrditvi stališč glede upoštevanja pripomb javnosti, ki ga sprejme mestni svet. Sklep o potrditvi stališč glede upoštevanja pripomb javnosti se skupaj s stališči objavi na spletni strani občine in na oglasni deski občine.
Mestni svet sprejme SD2 OLN z odlokom, ki se objavi v uradnem glasilu, na spletni strani občine in v prostorskem informacijskem sistemu.

Tekom celotnega postopka priprave SD2 OLN se gradiva objavljajo na spletni strani občine in sicer se na spletni strani občine objavi: gradivo za pridobitev mnenja zavoda, pristojnega za ohranjanje narave, sklep o pripravi SD2 OLN, osnutek SD2 OLN, javno naznanilo o javni razgrnitvi in obravnavi, dopolnjen osnutek SD2 OLN, sklep o potrditvi stališč glede upoštevanja pripomb javnosti, predlog SD2 OLN in veljaven odlok o SD2 OLN.

Po potrebi (predvsem v odvisnosti od interesa javnosti) se izvede tudi druge oblike vključevanja javnosti.

9.
(seznam podatkov in strokovnih podlag ter obveznosti udeležencev pri urejanju prostora glede njihovega zagotavljanja)

Naročniki izdelave SD2 OLN, to so zasebni pobudniki in Mestna občina Ptuj, financirajo pripravo in izdelavo SD2 OLN, objave v medijih, geodetski načrt območja načrtovanja, izdelavo morebiti potrebnih strokovnih podlag, izdelavo elaborata ekonomike in izdelavo programa opremljanja stavbnih zemljišč.
Naročniki morajo v pogodbenem razmerju z izbranim izdelovalcem zagotoviti, da bo le-ta izdelal gradiva v skladu z veljavno zakonodajo.

Izdelovalec SD2 OLN mora predati Mestni občini Ptuj tri kompletne podpisane končne izvode sprejetega SD2 OLN, pripravljene skladno z zahtevami veljavnih predpisov. Hkrati je treba celotne SD2 OLN s prilogami predati v digitalni obliki, pripravljeni skladno z zahtevami veljavnih predpisov.

10.
(navedba ali se bo v postopku izvedla celovita presoja vplivov na okolje oziroma presoja sprejemljivosti na varovana območja)

Pripravljalec SD2 OLN je v skladu z drugim odstavkom 128. člena ZUreP-3 pridobil mnenje Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, območna enota Maribor št. 3563-0191/2023-2 z dne 17. 5. 2023, iz katerega izhaja, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti. Predmetno mnenje Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave se skupaj s tem sklepom objavi na spletni strani občine

V skladu z mnenjem Ministrstva za okolje, podnebje in energijo, Sektorja za okoljske presoje št. 35409-82/2023-2570-6 z dne 9. 10. 2023 v postopku priprave SD2 OLN ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje. Predmetno mnenje Ministrstva za okolje, podnebje in energijo se skupaj s tem sklepom objavi na spletni strani občine.

11.
(objava in uveljavitev sklepa)

Ta sklep se objavi v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj in na spletni strani Mestne občine Ptuj (http://www.ptuj.si). Sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj.

Številka: 3505-12/2017
Identifikacijska številka v prostorskem informacijskem sistemu:
Datum: 11. 10. 2023

Nuška Gajšek
županja