



MESTNA OBČINA PTUJ
ODDELEK ZA
GOSPODARSKE DEJAVNOSTI

Številka: **351-444/2022-4**
Datum: **15. 6. 2022**

Občinska uprava Mestne občine Ptuj, Oddelek za gospodarske dejavnosti, izdaja kot pristojni mnenjedajalec na podlagi 31. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20 in 15/21 – ZDUOP, v nadaljevanju GZ), 97. in 99. člena Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15, 10/18 in 123/21 – ZPrCP-F) ter 31. člena Odloka o občinskih cestah na območju Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 10/00, 12/02 in 3/14) na zahtevo investitorja Mestne občine Ptuj, Mestni trg 1, 2220 Ptuj, po pooblastilu Nataše Hohnec - arhitektka, Nadole 16, 2287 Žetale, naslednje

MNENJE

k projektni dokumentaciji DGD, številka projekta 01/07/2021, julij 2021, objekt »Poslovno stanovanjski objekt Potrčeva 34« na nepremičninah obe katastrska občina 400-PTUJ parceli 542 in 543 (oz. po parcelaciji 541/2), katero je izdelala Nataša Hohnec- arhitektka, Nadole 16, 2287 Žetale.

1. Ob izdelavi predmetnega objekta je potrebno upoštevati naslednje pogoje:
 - a. Prostorski akt, kateri velja na obravnavani lokaciji.
 - b. Odlok o občinskih cestah na območju Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 10/00, 12/02 in 3/14).
 - c. Pravilnik o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09 in 109/10 – ZCes-1).
 - d. Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 – odl. US, 46/15, 10/18 in 123/21 – ZPrCP-F).
2. Mestna občina Ptuj podaja mnenja iz vsebin, ki so v izvorni pristojnosti občine. Za nepremičnine oz. posege v varovalne pasove javne infrastrukture, katere so v lastništvu oz. upravljanju drugih oseb, je potrebno pridobiti pogoje/soglasja/služnosti upravljalcev oz. lastnikov teh nepremičnin/objektov.
3. K tej zadevi je Mestna občina Ptuj že izdala investitorju oz. pooblaščenцу Projektne pogoje na podlagi projektne dokumentacije DGD, številka projekta 01/07/2021, julij 2021, objekt »Poslovno stanovanjski objekt Potrčeva 34« za isto nepremičnino pod št. 351-814/2021-2, z dne 10. 9. 2021.

CESTNI PRIKLJUČEK

4. Iz projektne dokumentacije je razvidno, da se bo objekt priključeval preko obstoječega cestnega priključka preko nepremičnin obe katastrska občina 400-PTUJ 542 in 543 (oz. po parcelaciji 541/2) na kategorizirano občinsko cesto LZ 328141 na nepremičnini katastrska občina 400-PTUJ parceli 3984/8. Priključek se urediti skladno z veljavno zakonodajo in navedbami v nadaljevanju.
5. Cestni priključek se uredi kot skupinski cestni priključek v skladu s Pravilnikom. Priključek mora biti prilagojen niveletu vozišča ceste, na katero se priključuje, ter mora biti zgrajen pravokotno na os ceste.

6. Priključek na javno cesto se lahko izvede le na tistih lokacijah, na katerih je zagotovljena ustrežna preglednost in na katerih ne bo prišlo do poslabšanja prepustnosti javne ceste pod predpisano mejo.
7. Priključek in njegova neposredna okolica ob cesti morata biti urejena tako, da zagotavljata zadostno preglednost s ceste na priključek in obratno.
8. S postavitvijo objekta, ograje ali drugega linijskega elementa, se ne sme zmanjšati preglednost na občinski javni cesti ter preglednost pri priključevanju iz investitorjeve ter sosednjih parcel na javno cesto.
9. Priključek je potrebno protiprašno utrditi in asfaltirati, tlakovati ali drugače urediti v predpisani širini in dolžini, računano od roba vozišča ceste, tako da se material s parcele in priključka ne nanaša na vozišče občinske ceste.
10. Z izvedbo priključka se ne sme poslabšati kvaliteta odvodnjavanja glavne prometne smeri. Meteorne in druge vode s priključka in manipulativnih površin ne smejo pritekati na cesto ali na njej celo zastajati in ne smejo biti speljane v naprave za odvodnjavanje ceste in cestnega telesa. Vse padavinske vode utrjenih zunanjih površin je potrebno prečistiti v ustrezno dimenzioniranih usedalnikih in lovilcih olj in jih ponikati na lastnem zemljišču. Strešne meteorne vode iz objekta morajo biti speljane in urejene na način, da se le-te ne stekajo na vozišče kategorizirane občinske ceste in ne smejo biti speljane v obcestne jarke ali naprave za odvodnjavanje meteornih vod iz ceste. ***Predlagana rešitev odvodnjavanja meteornih voda z linijsko kanaletom je ustrezna.***
11. Manipulativne površine morajo biti takšnih dimenzij, da je na njih omogočeno nemoteno manipuliranje (obračanje) vozil, tako da je onemogočeno vzvratno vključevanje vozil na javno cesto. ***Obračališče je upoštevano v projektni dokumentaciji.***
12. Znotraj meja cestnega telesa in preglednega trikotnika ni dovoljena zasaditev grmovnic, dreves in žive meje, postavitve skulptur, likovnih del in podobnega na način, ki bi oviral preglednost na območju priključka ali bi lahko kako drugače vplival na zmanjšanje pretočnosti ali prometne varnosti na območju priključka.
13. Za ureditev novega ali rekonstrukcijo obstoječega cestnega priključka, si mora investitor pred izvedbo del pridobiti soglasje s strani Mestne občine Ptuj, v katerem se določijo pogoji izvedbe (38. člen odloka).

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

14. V projektni dokumentaciji je prikazana minimalna komunalna oskrba. Priključevanje na telekomunikacijsko omrežje je predvideno na kategorizirani občinski cesti LZ 328141 na nepremičnini katastrska občina 400-PTUJ parceli 3984/8, kjer se priključuje na GJI. Priključevanje na vodovodno, kanalizacijsko (fekalno), elektrodistribucijsko in plinsko omrežje je obstoječe in predvideno na zemljišču nameravane gradnje. Meteorna kanalizacija se bo uredila na zemljišču nameravane gradnje.
15. Ker priključevanje posega na voziščno konstrukcijo, je to potrebno načrtovati čim bolj racionalno, da se z deli nepotrebno ne posega v samo vozišče oz. se tega obremenjuje v čim manjši meri.
16. V sklopu pridobivanja gradbenega dovoljenja si mora investitor pridobiti dovoljenje (soglasje) za napeljavo oziroma postavljanje gospodarske jasne infrastrukture v območju občinske ceste in njenega varovalnega pasu s strani Mestne občine Ptuj, v katerem se določijo pogoji in način izvedbe (32. člen Odloka).

17. Pred samo izvedbo del si mora investitor pridobiti dovoljenje (soglasje) za delo na/ob občinski cesti (prekopavanje, podkopavanje in druga dela na občinski cesti) s strani Mestne občine Ptuj, v katerih se določijo pogoji in način izvedbe (33. in 34. člen Odloka).
18. Vsi ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje in projektnimi pogoji, ki so jih podali pristojni nosilci urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

POSEG V VAROVALNI PAS OBČINSKE CESTE

19. Objekt se postavlja v varovalnem pasu občinske ceste LZ 328141, saj je po projektni dokumentaciji predvideni odmik skrajnega dela objekta od parcelne meje občinske lokalne ceste manjši od 10,00 m oz. znaša 0,05 m (za balkon objekta). Zaradi navedenega je potrebno upoštevati, da balkon v prvem nadstropju ne posega v vertikalni prometni profil kolesarske površine v skladu s Pravilnikom o kolesarskih površinah (Uradni list RS, št. 36/18). Predvideni odmik glede varovanja varovalnega pasu občinske ceste je **sprejemljiv**, ob upoštevanju navedenih določil iz poglavja cestnega priključka, saj v tem primeru ne poslabšuje preglednosti ter prometne varnosti in je zato ustrezen.
20. Pri postavitvi ograj in ostalih linijskih elementov v naseljih in v razpršeni poselitvi je potrebno upoštevati, da morajo biti od meje sosednjega zemljišča v drugem lastništvu odmaknjene vsaj za toliko (vsaj 0,5 m), da je omogočeno njihovo vzdrževanje iz lastne parcele. Vhodna in dovozna vrata v ograji se ne smejo odpirati na območje izven parcele lastnika. **Ograjevanje parcele ni predvideno.**
21. Zaradi gradnje ali obratovanja predmetnega objekta z zunanjo ureditvijo ne smejo biti ogroženi varnost prometa na občinski cesti, meteorno odvodnjavanje ali moteno redno vzdrževanje občinske ceste, v primeru oviranja prometa na občinski cesti zaradi tehnologije izvajanja del, si mora investitor pridobiti ustrezno odločbo o zapori cestišča, na osnovi vloge in elaborata začasne prometne ureditve za čas izvajanja del.
22. Investitor oz. izvajalec del je odgovoren za tehnično pravilno in točno izvršitev vseh del, ter je materialno in kazensko odgovoren za vso morebitno škodo, ki bi nastala na vozišču, sistemu odvodnjavanja ali drugih elementih občinske ceste, ter škodo, ki bi bila povzročena uporabnikom te ceste na predmetnem odseku zaradi neprimerne tehnologije izvajanja del. Vse stroške morebitne povzročene škode oziroma stroške za odpravo poškodb vozišča krije izvajalec del oziroma investitor.
23. Za vso eventualno povzročeno škodo na napravah in instalacijah, vgrajenih v cestni svet oz. varovalni pas ceste, pri rekonstrukciji, modernizaciji ali drugih delih v zvezi z izboljšanjem stanja občinske ceste, investitor ni upravičen do nikakršne odškodnine za nastalo škodo kot posledico izvajanja del, tresenja, vzdrževalnih del in ostalih dejavnikov prometa, kot tudi škode zaradi meteoritnih in ostalih voda, ki bi se lahko stekale na lastniško nepremičnino.
24. V kolikor bo v času gradnje prišlo do onesnaženja javne občinske ceste, jo je potrebno redno čistiti že med delom, posebej pa po končanju del.
25. Če bi zaradi gradnje ali posega prišlo do poškodbe ali premaknitve mejnih kamnov, jih mora investitor obnoviti in pri pooblaščen geodetski organizaciji naročiti njihovo ponovno postavitvev.
26. To mnenje velja 1 leto od dneva izdaje.

O b r a z l o ž i t e v

Investitor Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2220 Ptuj, je dne 16. 5. 2022 po pooblaščenki Nataša Hohnec- arhitektka, Nadole 16, 2287 Žetale, podala vlogo za izdajo mnenja k projektni dokumentaciji DGD, številka projekta 01/07/2021, julij 2021, objekt »Poslovno stanovanjski objekt Potrčeva 34« na nepremičninah obe katastrska občina 400-PTUJ parceli 542 in 543 (oz. po parcelaciji 541/2), katero je izdelala Nataša Hohnec- arhitektka, Nadole 16, 2287 Žetale.

Novogradnja objekta se predvideva v varovalnem pasu kategorizirane občinske LZ 328141. Priključevanje objekta se izvede preko obstoječega cestnega priključka preko nepremičnin obe katastrska občina 400-PTUJ 542 in 543 (oz. po parcelaciji 541/2) na kategorizirano občinsko cesto LZ 328141 na nepremičnini katastrska občina 400-PTUJ parceli 3984/8. Zagotovljena je minimalna komunalna oskrba.

Poseg je sprejemljiv skladno s predhodno navedenimi pogoji.

To soglasje ne nadomešča soglasja lastnikov ostalih zemljišč oz. parcel na območju nameravanega posega, ki niso v lasti Mestne občine Ptuj, prav tako zemljiških razmerij, služnostnih pogodb in podobnega.

To soglasje ne nadomešča odločbe pristojnega upravnega organa.

Mnenje se izdaja na podlagi 31. člena GZ, 97. člena Zakona o cestah in 31. in 38. člena Odloka o občinskih cestah na območju Mestne občine Ptuj.

Na podlagi 15. točke 3. člena GZ je mnenjedajalec državni organ, občina ali nosilec javnega pooblastila, ki na področju varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva voda, prostora, jedrske in sevalne varnosti, kmetijstva in gozdov, obrambe, carinskega in mejnega nadzora, varovanja prometne, komunalne in energetske infrastrukture, rudarstva in drugih področij, če je to določeno v zakonu, da mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja glede sprejemljivosti nameravane gradnje z vidika njegovih pristojnosti.

Na osnovi 31. člena GZ je mnenjedajalec občina, ki glede na skladnost s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine, varovalnih pasov občinskih javnih cest in glede minimalne komunalne oskrbe, ki sodi v okvir obvezne občinske gospodarske javne službe, poda mnenje k predloženi projektni dokumentaciji.

V mnenju se mnenjedajalec opredeli glede skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz njegove pristojnosti.

Po 2. odstavku 31. členu Odloka o občinskih cestah na območju Mestne občine Ptuj, je gradnja in rekonstrukcija gradbenih objektov ter postavljanje kakršnih koli drugih objektov in naprav v varovalnem pasu občinske ceste dovoljeno le s soglasjem pristojne občinske službe.

Na podlagi prvega odstavka 38. člena Odloka o občinskih cestah na območju Mestne občine Ptuj se priključki na nekategoriziranih cestah, dovoznih cestah in pristopi do objektov ali zemljišč na občinske ceste lahko gradijo ali rekonstruirajo le s soglasjem pristojne občinske uprave.

Mnenja so na podlagi 32. člena GZ plačila takse, povračila stroškov in drugih plačil prosta.

Postopek vodil:
Dalibor Markež
višji svetovalec



Andrej Trunk
vodja oddelka

VROČITI:

- Nataša Hohnec- arhitektka, Nadole 16, 2287 Žetale - navadno
- Nataša Hohnec- arhitektka, Nadole 16, 2287 Žetale, info@arhitera.com - po elektronski pošti