

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA UREDITEV
NASELJA DOLGA LESA II (OR 10)**

STALIŠČA DO PRIPOMB Z JAVNE RAZGRNITVE

1. SPLOŠNO

Podana stališča do pripomb z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev naselja Dolga lesa II, ki je potekala od 21.11.2022 do 23.12.2022.

V času med od 21.11.2022 do 23.12.2022. je potekala javna razgrnitev dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev naselja Dolga lesa II. Javna obravnava je potekala 07.12.2022 v sejni sobi Občine Ormož, Ptujška cesta 6, 2270 Ormož.

Gradivo je bilo razgrnjeno na Občini Ormož in spletni strani www.ormoz.si. V času javne razgrnitve je bilo podanih več pripomb k dopolnjenemu osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta za ureditev naselja Dolga lesa II. Razprava na javni obravnavi je razvidna iz zapisnika.


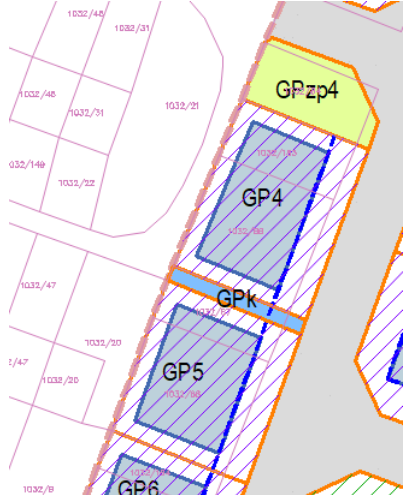
60. v povezavi s 50. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), ki se uporablja pri pripravi prostorskega akta določa, da mora Občina v postopku priprave občinskega prostorskega načrta omogočiti javnosti seznanitev z njegovim dopolnjenim osnutkom v okviru javne razgrnitve, ki traja najmanj 30 dni in v tem času zagotoviti tudi njegovo javno obravnavo. V okviru javne razgrnitve ima javnost pravico dajati pripombe in predloge na dopolnjeni osnutek prostorskega načrta. Občina preuči pripombe in predloge javnosti in do njih zavzame stališče, ki ga objavi na krajevno običajen način in v svetovnem spletu. Lastnike zemljišč pisno seznaniti s svojimi stališči glede pripomb in predlogov, ki so jih izrazili v okviru javne razgrnitve.

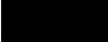
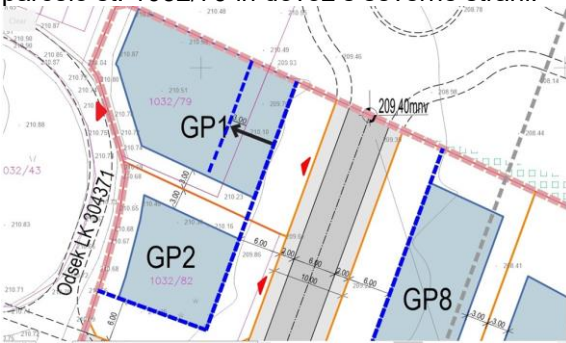
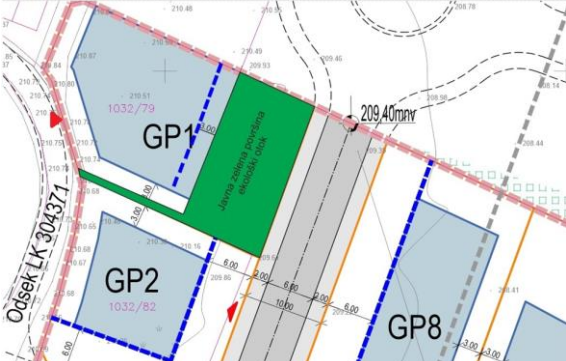
Stališče do posamezne pripombe je prikazano:


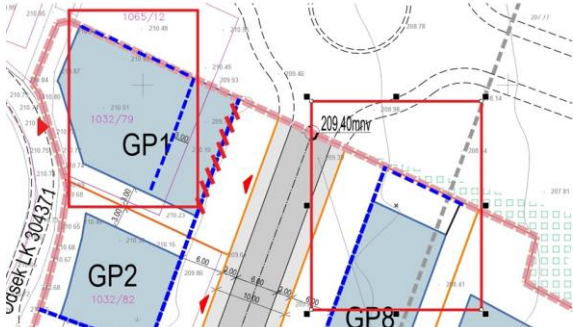

ŠT. PRIPOMBE	Zaporedna številka pripombe
PRIPOMBA	Kratek povzetek pripombe oziroma vsebina pripombe
STALIŠČE	Stališče: »PRIPOMBA SE UPOŠTEVA / PRIPOMBA SE NE UPOŠTEVA / PRIPOMBA SE DELNO UPOŠTEVA / PRIPOMBA SE POGOJNO UPOŠTEVA« s kratko obrazložitvijo.


V času javne razgrnitve so bile podane naslednje pisne pripombe.

2. PRIPOMBE Z JAVNE RAZGRNITVE

ŠT. PRIPOMBE	1
PRIPOMBA	<p>VOJKO KRSTIČ</p> <p>OBČINA ORMOŽ PTUJSKA CESTA 6 2270 ORMOŽ</p> <p>DATUM: 08.12.2022</p> <p>ZADEVA: PRIPOMBA NA PROSTORSKI NAČRT DOLGA LESA II</p> <p>Pozdravljeni!</p> <p>Sem lastnik zemljišč 1032/183, 1032/86, 1032/87, 1032/88, ki se nahajajo v Dolgi Lesi. Z namenom sem kupoval 2 in 2 zemljišči, da bi vsakega bilo 6 arov. Sedaj po vaši razporeditvi imam pripombo, da se z razporeditvijo zemljišč GP3 GP4 in GP5 ne strinjam.</p> <p>Saj na GP3 ste opredelili gradbeno zemljišče tako, da imava 2 različna lastnika eno skupno gradbeno zemljišče. Zato prosim, da se to popravi in se mi upošteva tako, da iz mojih 4 zemljišč naredite 2. Se pravi 1032/183 ter 1032/86 naj bo eno. In drugo 1032/87 ter 1032/88 naj bo drugo. Potem bo tudi vsaka od teh 2 parcel imela 6 arov. Pa še problemov z sosedi nebo. Med drugim sem tudi zaradi zemljišča 1032/183 moral sam plačati elaborat. Se pravi že v začetku, da sem dosegel to da imam sedaj 2 parceli po 6 arov sem vložil veliko truda, ki ga ne mislim zavreči, zaradi združitve z zemljiščem, ki ni v moji lasti. Med drugim pa tudi gradbena funkcija na zemljišču GP3, je nesmiselna. Ter če bi vsak zase gradila nebi bila gradnja možna, premalo gradbeno območje, glede na to da moremo 3 metre od sosedu zamakniti objekt.</p> <p>Prosim in zahtevam! Da se ta pritožba oz pripomba upošteva in realizira. Saj noben drugi ni oškodovan razen mene sedaj. Pa prav jaz in sosed iz GP1 sva bila največja pobudnika, da smo tako daleč sploh prišli in se prav o tem pogovarjamo.</p> <p>Lep pozdrav!</p> <p style="text-align: right;">VOJKO KRSTIČ</p>
STALIŠČE	<p>Stališče: Pripomba se upošteva.</p> <p>Obrazložitev: Območje gradbene parcele GP3, GP4 in GP5 (faza: dopolnjen osnutek) se preoblikuje tako, da se GP3 spremeni v GPzp4 in na tej parceli dovoli ohranjanje mestnega vrta (zelene površine). GP4 se preoblikuje tako, da posega na parcelo 1032/183, 1032/86 ter na del 1032/182, vse k.o. Ormož. GP5 se preoblikuje tako, da posega na del parcele 1032/87, 1032/88 in del 1032/182. Med parcelo GP4 in GP5 se vzpostavi 2,5 m širok komunalni koridor za potrebe izgradnje gospodarske javne infrastrukture (vodovod, elektrika ter javna razsvetljava). Na GP4 se omogoči dostop na parcelo tudi z zahodne strani (iz LK304371).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Izsek parcelacije (faza: dopolnjen osnutek) Izsek parcelacije (faza: predlog)</p>

ŠT. PRIPOMBE	2
PRIPOMBA	<p>Alen Simonič  Ormož, 8. 12. 2022</p> <p>Občina Ormož Ptujška cesta 6 2270 Ormož</p> <p>Zadeva: Predlogi za preureditev gradbene linije za OPPN Dolga lesa II</p> <p>7. 12. 2022 je bil predstavljen osnutek reditve novega naselja Dolga lesa II v Občini Ormož ob naselju Dolga lesa.</p> <p>Kot lastnika oziroma solastnika parcele s št. 1032/79, Alen Simonič in Tjaša Ivanuša podajama predloge za preureditev gradbene linije na območju GP1. Želela bi preureditev, tako, da bi gradbena linija ali potekala le po najini lastniški parceli ali le te ne bi bilo v tem območju. Ker je najina parcela pomaknjena precej severno od vseh ostalih in je na samem koncu naselja ter ob njej poteka obstoječa cesta, bi želela tudi dovoz iz severne strani. Ker je parcela (po kateri poteka gradbena linija), ki bo nastala ob meritvah za celotno območje, v drugi privatni lasti podjetja in je lastnik izjemno neodziven, si ne upam predstavljati, da kot pobudnik obuditve ponovnega sprejemanja OPPN-ja iz leta 2018, zaradi gradbene linije kot je določena v trenutnem osnutku, ne bi na svoji gradbeni parceli moral graditi stanovanjskega objekta. Zato upam, da boste s počjo najinih predlogov našli rešitev, da bi gradbena linija potekala le po najini parceli št. 1032/79 ali vsaj tako, da bo možno le z lastništvom te parcele pridobiti gradbeno dovoljenje za enostanovanjski objekt.</p> <p>S spoštovanjem,</p> <p style="text-align: right;">Alen Simonič Tjaša Ivanuša</p> <p>predlog 1: premik gradbene linije (GP1) na sever, da bi bila vključena le na parcelo št. 1032/79 in dovoz s severne strani.</p>  <p>predlog 2: premik gradbene linije (GP1) severno in dovoz iz severne strani, na novo nastali parceli pa ureditev, zelene površine z ekološkim otokom.</p> 

	<p>predlog 3: predstavitev dejanske gradbene linije (GP1) na sever in dovoz s severne strani z možnostjo podaljšanja gradbene linije na območje kot je v trenutnem osnutku.</p>  <p>predlog 4: prestavitev gradbene linije na sever in vzhod (GP1) in povečanje zazidljivega območja in dodana gradbena linija na vzhod pri območju gp8.</p> 
<p>STALIŠČE</p>	<p>Stališče: Pripomba se upošteva. Obrazložitev: Območje GP1 (faza: dopolnjen osnutek) se preoblikuje tako, da GP1 obsega samo zemljišče parc. št. 1032/79, k.o. Ormož. Prav tako se omogoči dostop na GP1 iz zahodne strani (iz LK304371). gradbena linija se ukine. Na delu zemljišča parc. št. 1032/182, ki se nahaja zahodno od zemljišča parc. št. 1032/79, k.o. Ormož (GP1) se formira nova javna zelena površina (GPzp3). V sklopu te površine se lahko uredi ekološki otok, otroško igrišče, pešpot. Območje se opremi z urbano opremo in zasadi z avtohtonim visokoraslim drevjem. Gradnja stavbe na območju GP1 je na severnem in vzhodnem delu omogočena vse do parcelne meje, na zahodni in južni strani pa je potrebno upoštevati minimalni odmik 3m.</p>  <p>izsek ureditvene situacije (faza: dopolnjen osnutek) izsek ureditvene situacije (faza: predlog)</p>

ŠT. PRIPOMBE	3
PRIPOMBA	<p data-bbox="635 309 1324 353">JAVNA RAZGRNITEV dopoljenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta za ureditev naselja Dolga lesa II (21.11.2021 – 23.12.2021)</p> <p data-bbox="598 407 1372 667">V zvezi javne razpizne imam pripombe na kateri lokaciji so predvideni nadomestni vrtni, ki so sedaj na parceli, ki je v moji lasti. (par. št.) 1032/153 40) Ormož.</p> <p data-bbox="622 689 1177 743">Moje ime: Besmir Džabić</p>  <p data-bbox="606 974 941 1025">Ormož, 16.12.2022</p> <p data-bbox="1173 1019 1284 1102"><i>[Handwritten signature]</i></p>
STALIŠČE	<p data-bbox="518 1182 965 1214">Stališče: Pripomba se ne upošteva.</p> <p data-bbox="518 1214 1460 1601">Obrazložitev: Na zemljišču parc. št. 1032/153, k.o. Ormož so trenutno urejeni mestni vrtni z manjšim enostavnim objektom (lopa). Zemljišče je del gradbene parcele GP6. Potencialni investitor, ki bo želel graditi stanovanjsko stavbo na GP6 bo moral biti lastnik vseh zemljišč, ki sestavljajo GP6; to so: zemljišča parc. št. 1032/153, 1032/163, 1032/164 in del 1032/182, vse k.o. Ormož. V nasprotnem primeru gradnja na GP6 ni možna. V sklopu OPPN ni načrtovanih nadomestnih lokacij za mestne vrtni, saj se le ti lahko ohranjajo dokler se lastniki ne odločijo za prodajo zemljišča. Prav tako se dopolni odlok z novim 42. členom, ki glasi: »Do končne ureditve OPPN je na površinah na terenu, ki še niso urejene po določbah tega OPPN, dopustno urediti mestne vrtni z enostavnimi lesenimi lopami za orodje velikosti do 10 m², otroška igrišča, zelene parkovne površine ter postaviti urbano opremo in ekološke otoke.«</p>

ŠT. PRIPOMBE	4
PRIPOMBA	<p>Spoštovani,</p> <p>kot članica Urbanističnega sveta Občine Ormož podajam naslednje pripombe na osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev naselja Dolga lesa II:</p> <p><u>8. člen (vrste dopustnih dejavnosti):</u></p> <p>(1) Na območju OPPN je dovoljeno bivanje ter izvajanje mirnih dejavnosti kot so frizerski in kozmetični salon, čevljar, prodajalna pekovskih izdelkov in podobno.</p> <p>Predlagam, da se namesto besedne zveze »in podobno« natančneje navedejo vse vrste dopustnih dejavnosti ali pa se uporabi klasifikacija iz enotne klasifikacije vrst objektov (CC-SI), ker so bodo v nasprotnem primeru v praksi pojavljale različne razlage tega, kaj je možno umestiti v t.i. mirne dejavnosti.</p> <p><u>9. člen (vrste dopustnih osnovnih in pomožnih stavb):</u></p> <p>(2) Na območju OPPN je v sklopu gradbene parcele za gradnjo stavb dovoljena gradnja naslednjih pomožnih objektov:</p> <p>Razjasniti je potrebno, ali so naštetih pomožni objekti dovoljeni izključno le kot nezahtevni objekti ali tudi kot manj zahtevni (npr. po trenutno veljavni Uredbi o razvrščanju objektov je garaža do 50,00 m² nezahteven objekt, objekt iste namembnosti velikosti npr. 55,00 m² pa se uvršča med manj zahtevne objekte, pa je prav tako pomožni objekt k osnovnemu stanovanjskemu objektu). Glede na 3. odstavek 14. člena OPPN se lahko pomožni objekti gradijo le kot nezahtevni ali enostavni objekti.</p> <p><u>13. člen (lega, velikost ter oblikovanje osnovnih stavb):</u></p> <p>(3) Oblikovanje stavbe: so v osnovi pravokotne oblike. Možni so manjši aneksi kot so vetrolovi in izidki. Potrebno je natančneje definirati kaj pomenijo t.i. manjši aneksi (v % ali v m²).</p> <p><u>14. člen (lega, velikost ter oblikovanje pomožnih stavb)</u></p> <p>Oblikovanje: objekte se oblikuje tako, da se ne kviri splošnega videza prostora.</p> <p>Glede na to, da iz drugega odstavka navedenega člena že izhaja, da morajo biti pomožne stavbe tlorisno podrejene osnovni stavbi, predlagam, da se tudi glede oblikovanja pomožnih objektih določi podobno, torej da se objekte oblikuje podobno kot osnovne objekte (predvsem oblikovanje streh). V konkretnih primerih bi bilo namreč težko zagovarjati stališče kaj kviri splošni videz prostora in kaj ne.</p> <p>S spoštovanjem, Suzana Kozel</p>
STALIŠČE	<p><u>8. člen (vrste dopustnih dejavnosti):</u> Stališče: Pripomba se upošteva. <u>Obrazložitev:</u> 8. člen odloka je dopolnjen tako, da so konkretnije navedene dejavnosti, ki se lahko izvajajo v manjšem delu osnovne stavbe.</p> <p><u>9. člen (vrste dopustnih osnovnih in pomožnih stavb):</u> Stališče: Pripomba je že upoštevana. <u>Obrazložitev:</u> V 14. členu odloka je jasno navedeno, da morajo biti pomožne stavbe tlorisno podrejene osnovni stavbi in morajo glede velikosti izpolnjevati merila za nezahtevne ali enostavne objekte. Izjema je le skladiščna stavba in stavba za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije, ki je omejena na 25 m².</p> <p><u>13. člen (lega, velikost ter oblikovanje osnovnih stavb):</u> Stališče: Pripomba se upošteva. <u>Obrazložitev:</u> 13. člen odloka je dopolnjen tako, da aneksi ne smejo presegati 30 % tlorisa pritličja.</p> <p><u>14. člen (lega, velikost ter oblikovanje pomožnih stavb)</u> Stališče: Pripomba se upošteva. <u>Obrazložitev:</u> Četrti odstavek 14. člena se preoblikuje tako, da se glasi: »(4) Oblikovanje: objekte se maksimalno poenoti z osnovno stavbo (fasada, tip in naklon strehe, kritina). Skladiščna stavba, stavba za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (lopa), uta in nadstrešnica so lahko tudi lesene ali kovinske. Streha je lahko ravna.« Doda se peti odstavek, ki glasi: »(5) Rezervoarji za vodo se popolnoma vkopljejo v teren.«</p>

ŠT. PRIPOMBE	5
PRIPOMBA	<p>From: Valerija Gotvajn [REDACTED] Sent: Wednesday, January 4, 2023 10:02 AM To: Boštjan Najžar <bostjan.najzar@ormoz.si> Cc: Suzana Kozel [REDACTED] Nevenka Rudolf [REDACTED] Tea Žnidarič [REDACTED] Subject: RE: Razgrnitev OPPN Dolga lesa II</p> <p>Pozdravljen, smo pregledale OPPN Dolga lesa II. Delno ste pripombe že prejeli od Suzane preko Urbanističnega sveta (glede 9. člena, točka 2 - glede gradnje pomožnih objektov in glede 13. člena, točka 3 – glede možnosti aneksov k stavbam). Imamo pa še predlog, da se k 9. členu, pod točko 2 uvrsti še skladiščna stavba (pri tem mislimo predvsem na drvarnice, torej stavbe manjših dimenzij), ki ima isto klasif. št. 12520 kot rezervoar za vodo. Navedeno predlagamo iz razloga, ker imate pod to točko ozek, točen nabor objektov (ki boste jih verjetno opredelili še kot nezahtevne in ne samo pomožne – na osnovi pripombe Suzane), menimo pa, da bi se znala tudi za takšno stavbo pojaviti potreba. V kolikor boste upoštevali naš predlog, pa še vam glede na določila 14. člena, 3. točke predlagamo, da tudi za skladiščni objekt (drvarnico) potem določite max. površino, kot ste za stavbo za shranjevanje kmetijskih strojev do 25 m². Po Uredbi o razvrščanju objektov je namreč skladiščna stavba kot nezahtevni objekt lahko površine vse do 100 m².</p> <p style="text-align: center;">1</p> <hr/> <p>Na ostala določila nimamo pripomb.</p> <p>Lep dan ti želim.</p> <p>Valerija Gotvajn</p>
STALIŠČE	<p>Stališče: Pripomba se upošteva. <u>Obrazložitev:</u> Drugi odstavek 9. člena odloka se dopolni s skladiščnimi stavbami. Tretji odstavek 14. člena odloka se dopolni z omejitvijo velikosti skladiščne stavbe do 25 m². Dopolni se tudi četrti odstavek 14. člena glede oblikovanja skladišče stavbe.</p>
ŠT. PRIPOMBE	6
PRIPOMBA	<p>From: Andrej Kosi [REDACTED] Sent: Tuesday, December 13, 2022 9:58 AM To: Milena Debeljak [REDACTED] Subject: Re: OPPN za ureditev naselja Dolga lesa II</p> <p>Pozdravljena.</p> <p>Načeloma nimam pripomb, saj OPPN dopušča gradnjo svobodnih oblik.</p> <p style="text-align: center;">1</p> <hr/> <p>Edino pri določbi višine etaže v 2. odst. 13. člena (3 m in 3,5 m) se naj točno navede ali je to neto višina ali bruto višina etaže, da ne bo kasneje prišlo do različnih tolmačenj.</p> <p>lp</p> <p>Andrej</p>
STALIŠČE	<p>Stališče: Pripomba se upošteva. <u>Obrazložitev:</u> Drugi odstavek 13. člena je korigiran tako, da je višina etaže definirana kot svetla višina (višina od finalnega tlaka do stropa).</p>

3. PRIPOMBE Z JAVNE OBRAVNAVE

Na javni obravnavi so bile podane pripombe razvidne iz zapisnika.

Priloga: zapisnik z javne obravnave.

Z A P I S N I K

**javne obravnave dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta
za ureditev naselja Dolga lesa II, ki je bila v sredo, 07.12.2022 ob 16.00 uri
v sejni sobi Občine Ormož, Ptujška cesta 6, 2270 Ormož**

Številka: 350-12/2018 02\22

Datum: 13.01.2023

PRISOTNI:

Seznam prisotnih na javni razpravi je sestavni del zapisnika.

Začetek ob 16.00.

Boštjan Najžar (Občina Ormož) pozdravi zbrane na javni obravnavi, ki je del postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Predstavitev je razdeljena na dva dela, najprej o postopku priprave prostorskega akta, nato pa še o njegovi vsebini. Na koncu sledi razprava, pri spraševanju se je potrebno predstaviti, saj se razprava snema zaradi priprave zapisnika. Pobuda za pripravo OPPN je bila podana leta 2018, kar pomeni da postopek poteka po Zakonu o prostorskem načrtovanju iz leta 2007. Območje za gradnjo je bilo določeno v občinskem prostorskem načrtu (OPN) s podrobnejšo namensko rabo SS, ki so površine za stanovanjsko gradnjo. Glede na velikost območja je bilo določeno, da je potrebno pripraviti OPPN, ki je v pripravi. Pobudnica za pripravo je bila Tovarna sladkorja v likvidaciji, sedaj pa je pobudo prevzela Občina, ki tudi financira pripravo prostorskega akta. Postopek poteka po Zakonu o prostorskem načrtovanju in se je pričel s Sklepom, ki ga je sprejel župan 21.05.2018 ter je bil objavljen v Uradnem vestniku Občine Ormož številka 7/2018. Nato se je pripravil osnutek, pridobile so se smernice za načrtovanje, vmes se je nekaj časa čakalo, saj ni bilo podatkov, kako bi naj potekalo urejanje oziroma kaj želi investitor. Poleg smernic, katerih rok za izdajo je 30 dni, je bilo Ministrstvo za okolje in prostor zaproseno za izdajo odločbe o potrebnosti celovite presoje vplivov na okolje. Ministrstvo za okolje in prostor je izdalo odločbo, da je potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje predvsem z vidika hrupa in zdravja. Občina se s tem ni strinjala ter pripravila stališča z argumenti zakaj celovite presoje ni potrebno izvesti. Ministrstvo za okolje in prostor je kljub temu izdalo odločbo o potrebnosti celovite presoje vplivov na okolje. V nadaljevanju je bila izdelana študija hrupa, pridobljeni sta bili novi mnenji nosilcev urejanja prostora ter na osnovi tega zaproseno za obnovo postopka. Po nekaj mesecih pogovorov in usklajevanj je bila izdana odločba, da celovita presoja vplivov na okolje ni potrebna, zato se je nadaljevalo s postopkom ter razgrnitvijo OPPN za naselje Dolga lesa II. Pripravljen je bil dopolnjen osnutek, ki je javno razgrnjen od 21.11. do 23.12.2022, del tega pa je tudi javna obravnavna. Sledi priprava stališč do pripomb, če bodo le-te podane v času javne razgrnitve, ki jih bo obravnaval občinski svet. Skladno s pripombami se pripravi predlog OPPN nosilci urejanja prostora, ki so sodelovali v postopku pa bodo zaproseni za mnenja. Sledi sprejem na občinskem svetu, objava v uradnem glasilu, ko bo odlok začel veljati pa bo to podlaga za pripravo projektne dokumentacije ter pridobitev gradbenih dovoljenj.

Silvija Umek Toth (Savaprojekt Krško) pove, da je skladno z OPN območje Dolge lese opredeljeno kot stanovanjsko območje oziroma območje za gradnjo stanovanjskih objektov. V občinskem prostorskem načrtu je območje opredeljeno z enoto urejanja prostora OR 10 za katero je predpisana izdelava podrobnejšega načrta. Območje obsega približno 2,8 hektarja in je umeščeno med obstoječe naselje Dolga lesa z vrstnimi hišami na zahodni strani, na severni, vzhodni in južni strani pa je naselje omejeno zelenimi površinami. Južno potekata Drava in

železniška proga, JV pa se nahajata nekdanja tovarna sladkorja in čistilna naprava. Znotraj območja je predvidena gradnja eno in večstanovanjskih stavb. Pri pripravi izhodišč in osnutka je bilo narejenih več variant oziroma rešitev urejanja območja, pozvan je bil tudi lastnik največjega zemljišča, da poda svoja izhodišča, ki bi bila osnova za načrtovanje. Na podlagi variantnih rešitev je bila skupaj z Občino pripravljena varianta, ki je javno razgrnjena in se je v raznih fazah nadgrajevala. Osnova urejanja je prometna mreža, saj je na tem območju predvidena gradnja treh novih dostopnih cest. Dostopna cesta 1 je načrtovana krožno in se naveže na obstoječe cestno omrežje v SZ delu obstoječega naselja in poteka krožno proti jugu in zahodu, kjer se omogoči nadaljevanje in povezovanje te cestne omrežje z obstoječim in nastajajočim naseljem pri vinski kleti. Potem sta še 2 prečni cestni povezavi povezovalna cesta 2 in 3. Znotraj te ceste mreže je načrtovanih 17 gradbenih parcel za individualno stanovanjsko gradnjo in sicer gradbene parcele od 1 do 17. V južnem delu, kjer so gradbene parcele od 18 do 33, pa so namenjene individualni stanovanjski gradnji ali gradnji večstanovanjskih stavb. Poleg tega sta predvideni dve javni zeleni površini in sicer na JZ in v osrednjem delu. Ti dve površini se namenita ureditvi javnih zelenih površin v sklopu katerih se uredita ekološka otoka, uredi se otroško igrišče, postavi urbana oprema ter zasaditev. V prometno komunalnem koridorju je predvidena gradnja vse gospodarske javne infrastrukture. Poleg eno in večstanovanjskih stavb je možna gradnja pomožnih objektov kot so garaža, nadstrešnica za avtomobile, nadstrešnica za letno teraso, pergola, vetrolov, lopa za orodje, rezervoarji za vodo in bazeni za kopanje. Znotraj posamezne gradbene parcele se posamezna stavba locira tako, da se upošteva določeno gradbeno linijo, ki je na grafiki označena z modro črto in upošteva odmik od javne prometnice s katero je predviden dostop na parcelo. Objekt se lahko postavi znotraj območja za razvoj objekta, kar je na grafiki prikazano kot modro območje omejeno z gradbeno mejo. Upoštevati je potrebno tudi faktor zazidanosti ki znaša 0,5 ter minimalni faktor zelenih površin, ki mora biti je vsaj 25 % na gradbeno parcelo. Odmiki stanovanjskih stavb od sosednjih parcel so 3 metre, pomožni objekti pa so lahko od sosednjega zemljišča oddaljeni 1 m. Stavbe so etažnosti P+1, v primeru gradnje večstanovanjskih stavb pa P+2. Strehe se lahko oblikujejo svobodno, saj ni predpisana le ena vrste strehe, temveč je lahko kombinacija več vrst streh. Kritina je pogojena z rešitvijo strehe, hiše pa so svobodno zasnovane s trajnostnimi materiali, oblikovanje pa je povzeto oziroma usklajeno sosesko, ki nastaja pri vinski kleti. Površine namenjene javnim zelenim površinam se zatravi zasaadi z grmovnicami, uredijo se ekološki otoki in opremijo z urbano opremo. Pri gospodarski javni infrastrukturi so predvidene 3 nove dostopne ceste, dostopna cesta 1, 2 in 3. Predviden je cestni svet širine 10 metrov, cesta pa mora biti širine minimalno 5,5 metra. Možno je izgraditi obojestransko pločnika širine 1,5 metrov, prometnice pa se lahko opremijo z javno razsvetljavo. Na območju se zgradi novo vodovodno omrežje ki se naveže na obstoječo mrežo, na vodovod DN 125, ki se nahaja na parceli 1032/1 k.o. Ormož. Območje se opremi z električno energijo. V obstoječi transformatorski postaji Dolga lesa je še dovolj kapacitet, da se lahko iz nje napaja tudi to novo naselje, kar pomeni, da v tem območju ni predvidena gradnja nove transformatorske postaje, saj zadošča obstoječa, transformator pa se zamenja z močnejšim. Na območju se načrtuje ločen sistem odvajanja komunalnih in padavinskih voda. Čez območje poteka obstoječi kanalizacijski kolektor do čistilne naprave Ormož, ki se ga prestavi v koridor prometnega omrežja. Na območju se izvede ločen sistem, kar pomeni, da se vse komunalne vode speljejo v ta prestavljen komunalni vod oziroma kolektor. Padavinske vode se preko ločenega sistema speljejo v zadrževalnik hipnega odtoka in naprej v površinski odvodnik, ki se nahaja v gozdni površini vzhodno in severovzhodno od območja. Območje se opremi tudi s telekomunikacijskim ter plinovodnim omrežjem. Odpadki se zbirajo v sklopu posamezne gradbene parcele in se organizirano odvažajo, predvidena pa je tudi postavitev dveh ekoloških otokov. V sklopu občinskega podrobnega prostorskega načrta je bil izdelan tudi elaborat ekonomike. Njegov namen je, da se oceni približna vrednost

gradnje oziroma vlaganja v komunalno gospodarsko javno infrastrukturo. Ocenjena vrednost je približno 1.382.000 €, to pomeni za gradnjo cest, javne razsvetljave, vodovoda, kanalizacije, električnega omrežja, telekomunikacij in plina.

Boštjan Najzar (Občina Ormož) povabi sodelujoče k razpravi in, da se predstavijo zaradi priprave zapisnika, saj se obravnava snema.

Ivan Fekonja (Ormož) pove, da so na zemljiščih kjer so vrtovi predvidene stanovanjske stavbe, zato ga zanima kaj se bo naredilo oziroma kaj lahko naredijo na parcelah GP 6 in GP 7.

Boštjan Najzar (Občina Ormož) odgovori, da je v prostorskem aktu dana možnost, da se na teh zemljiščih zgradi objekt. To pomeni, da če bi se pustila samo zelena površina gradnja na tem območju ne bi bila mogoča. Mogoča bi bila samo ob spremembi prostorskega akta, v njem je dana možnost, da se na parcelah GP 6 in GP 7 umesti objekt, če se bo pa je stvar lastnikov zemljišč.

Ana Zorjan (Ormož) pove, da si ne more predstavljati, da bi ji kdo vzel to parcelo velikosti 133 m², kot tudi ne sosedom. Po eni strani se govori o samooskrbi, imajo mansardno stanovanje, so upokojenci in si pridelujejo povrtnine in sadje. Če bi bilo kaj povezano z državo, kakšna cesta ali železnica, če bi se to gradilo, zdaj pa se vidi da se bodo gradile samo stanovanjske hiše.

Boštjan Najzar (Občina Ormož) pove da je tukaj stanovanjski namen in se drugo ne more graditi.

Ivan Fekonja (Ormož) pove, do so glede tega območja imeli sestanek leta 2018 s takratnim županom in gospodom Dogšo iz tovarne sladkorja in so jim takrat obljubili, da se tam ne bo nič gradilo razen utic za potrebe vrtov.

Ana Zorjan (Ormož) doda, da je gledala parcele in pogodbo o nakupu in so zajete njene parcele in potem nekdo začne obravnavati njeno lastnino v prostorskem načrtu.

Boštjan Najzar (Občina Ormož) odgovori, da prostorski akt ne vpliva na lastninsko strukturo območja, ki se ureja z OPPN, gre le za prostorsko urejanje območja. OPN določa, da se na tem območju lahko posega le v primeru, da je sprejet OPPN. Do takrat ni možno postaviti niti lope. Obstoječi objekti so tam in so bili postavljeni z nekimi dovoljenji ali pa brez njih. Z OPPN se daje možnost, da se na teh zemljiščih postavi objekt, ali se bodo pa je odvisno od lastnikov zemljišč.

Silvija Umek Toth (Savaprojekt Krško) doda, da je v OPN to območje namenjeno stanovanjski pozidavi. Ker gre za tako veliko območje je potreben OPPN, ki natančneje določa kaj in kako se lahko gradi na tem območju. Nihče nikogar ne sili do proda lastnino in če pač ne želi prodati, se zemljišče pač ne proda in na tem območju ne more nihče nič zgraditi. Omogočeno pa je vsem ostalim, da se naredi parcelacija skladno s tem načrtom, se zgradi gospodarska javna infrastruktura in s čimer je omogočena gradnja.

Ana Zorjan (Ormož) pove da si je predstavljala, da se bo gradilo tako kot pri vinski kleti, da se bo začelo tako tudi tu, ne pa da se bo kar ceste delajo in tako naprej.

Silvija Umek Toth (Savaprojekt Krško) pojasni, da so parcele na zahodnem robu večje od tistih, ki so v lasti več lastnikov. Ko se bo delala parcelacija ceste bo lastnik največjega zemljišča tisti, ki se bo strinjal s parcelacijo prometne mreže in potem znotraj območij za gradnjo hiš. V tem zahodnem delu se ne rabi skrbeti, najmanj pa odreči lastnine. Kot je bilo že povedano je v prihodnosti na tem območju dana možnost gradnje, ne samo na tem zemljišču, ker je premajhne velikosti, temveč bo potrebno odkupiti tudi sosednja zemljišča, da bo omogočena gradnja skladno s prostorskim aktom, kot je zarisano v prostorskem aktu.

Ivan Fekonja (Ormož) pove, da je bila to nekoč ena parcela ki so si jo kasneje razdelili.

Silvija Umek Toth (Savaprojekt Krško) doda, da če je govor o GP 6 in GP 7 se s prostorskega vidika načeloma lahko zariše na teh parcelah tudi zelene površine, sicer ne javne, ker bi občina imela s takimi površinami strošek, saj jih je potrebno vzdrževati in kositi. Lahko se zariše zelene površine, treba pa se je zavedati, da na teh parcelah gradnja ne bo mogoča tudi v primeru, da bi se odločili zemljišče prodati.

Ivan Fekonja (Ormož) pove da so razlage in informacije glede tega različne. Ko so bili leta 2018 skupaj z lastnikom tovarne sladkorja je bilo rečeno, da je to vaše in upam, da bo tako ostalo.

Boštjan Najžar (Občina Ormož) pojasni, da v zemljišča ne bo posegala infrastruktura. Cesti, ki se bosta povezali iz zahodne smeri se bosta povezali južno od naselja oziroma severno od garaž, kar je potrebno najprej urediti v OPN in sta tukaj že prikazani. Na območju, ki je sedaj v OPN označeno kot zelene površine se načrtuje nova cesta iz smeri naselja pri vinski kleti. Ceste, ki so v obstoječem naselju Dolga lesa ne zadoščajo normativom, ki so danes predpisani za gradnjo cestne infrastrukture, razen v primeru rekonstrukcije, da se odstopijo deli zemljišč. V obstoječem naselju je zgrajenih veliko objektov in cestnega omrežja ni možno širiti. Zato je prišlo do odločitve, da se naselje Dolga lesa II poveže z novimi cestnimi povezavami, kar je potrebno urediti v OPN z ustrezno podrobnejšo namensko rabo in šele takrat se lahko pristopi k projektiranju cestnega omrežja izven območja OPPN. Novi cestni povezavi bosta v OPN dobili posebni enoti s podrobnejšimi prostorski izvedbeni pogoji, ki bodo omogočali gradnjo teh dveh cestnih povezav, pri čemer se ne bo posegalo na zasebno lastnino, saj sta cesti načrtovani po občinskih zemljiščih.

Vojko Krstič (Ormož) pove, da je lastnik zemljišč kjer so predvideni objekti GP 3, GP 4 in GP 5. Zemljišča je kupil z namenom gradnje dveh stanovanjskih hiš, parcela vsake pa bi bila približno 6 arov. Zato bi iz treh imel dve parceli in naj se ga ne vključuje na parcelo 1032/84, saj je tam drugi lastnik. Na obstoječih zemljiščih bi naredili 2 gradbeni parceli, tak je bil tudi namen, ko je kupal zemljišča, da sta 2 parceli s približno velikostjo 6 arov. Pove, da se z lastnico sosednjega zemljišča zaradi odmikov ne bo možno dogovoriti in potem lahko gradi le uto.

Silvija Umek Toth (Savaprojekt Krško) predlaga, da se poda pisna pripomba, ki se bo preučila in se videlo, kaj se da narediti. Vprašanje je, kaj bo s preostalo parcelo na kateri lastnica ne more nič postaviti.

Vojko Krstič (Ormož) pove, da je zemljišča kupal tako, da bi imel 2 parceli po 6 arov za gradnjo dveh stanovanjskih hiš.

Silvija Umek Toth (Savaprojekt Krško) predlaga, da se poda pisna pripomba s skico in se bo vse skupaj preučilo.

Alen Simonič (Ormož) predstavi parcelo na kateri namerava graditi in vpraša ali je pri tem kaj spornega oziroma ali lahko nastanejo kakšne težave ter kako rešiti zadevo z lastnino.

Silvija Umek Toth (Savaprojekt Krško) pove, da mora biti parcela takšna kot je predvidena v OPPN. V primeru, da se obravnava samo ta parcela dobimo del zemljišča, ki mu je treba dati nek status, ali je to zelena površina ali kaj drugega. Parcelacija naj bi bila po predlogu taka pri tem je najprej potrebno sprejeti prostorski akt, ki bo podlaga za parcelacijo območja. Iz elaborata se bo videlo, da je ena gradbena parcela sestavljena iz dveh parcelnih delov in se je potrebno z lastnikom zemljišča dogovoriti za odkup. Težava je v tem, da ne bo možno pridobiti gradbenega dovoljenja, saj ne bo parcela skladna z OPPN. Predlog je, da se poda pisna pripomba, ki se bo preučila in se bo do nje pripravilo stališče. Ob pridobitvi gradbenega dovoljenja je treba v dokumentaciji zarisati gradbeno parcelo, ki mora biti skladna s prostorskim aktom pri tem je treba upoštevati še gradbeno linijo, kar pomeni da mora biti fasada do te modre črte, kar pomeni, da trenutno posega na tuje zemljišče. Gradbene linije so zato, da se v prostoru ustvarja nek red obulični niz, da je gradnja ob ulici, ne pa da so hiše razmetane in skačejo v prostoru. Objekt mora biti z eno od sten na gradbeni liniji in ne bo možno dobiti gradbenega dovoljenja, ker lastnik največjega zemljišča ni odziven bo treba najti drugačne rešitve in parceli omogočiti dostop z druge strani.

Aleksander Zorec (Ormož) vpraša glede svojega zemljišča in poseganja nanjo.

Silvija Umek Toth (Savaprojekt Krško) pove, da gre za minimalne posege na zemljišče in da bi bilo najboljšo narediti zamenjavo saj gre v majhnem delu za poseg ceste na zemljišče. Doda, da ko bo sprejet OPPN bo ta tudi podlaga za razlastitev.

Boštjan Najžar (Občina Ormož) pove, da bo obvestil župana, ki bo skušal stopiti v stik z lastnikom največjega zemljišča, da se uredi vsaj prvi niz zemljišč ter, da se oblikujejo gradbene parcele. Lastnik največjega zemljišča se ni odzval na vabilo na javno obravnavo.

Ana Zorjan (Ormož) vpraša glede parcelacije in ali morajo dati kako pripombo.

Silvija Umek Toth (Savaprojekt Krško) pove, da GP 6 posega na njeno zemljišče. Če bo parcelacija narejena tako, bo to ena gradbena parcela, sicer sestavljena iz treh. Če se vsi trije ne bodo strinjali s prodajo, se tukaj hiša ne more graditi. Če ne bo podana pripomba, bo tukaj ostala možnost gradnje. Te ne more biti dokler se na tem območju ne uredi lastništvo, kar pomeni, da se združijo 3 parcele. V primeru, da območje za gradnjo ne bo označeno in če se boste v prihodnosti odločili za prodajo gradnja ne bo mogoča.

Ker ni bilo več vprašanj je Boštjan Najžar (Občina Ormož) zaključil javno obravnavo in poudaril, da je OPPN Dolga lesa II javno razgrnjen do vključno 23.12.2022. Morebitne pripombe se lahko vpišejo v knjigo pripomb ali podajo pisno na Občino Ormož. Gradivo je v analogni obliki dostopno na Občini, digitalno na občinski spletni strani www.ormoz.si, povezava pa je bila napisana tudi v dopisu.

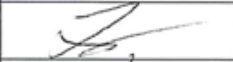

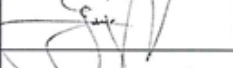
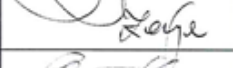

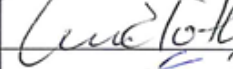
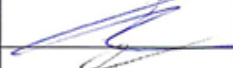

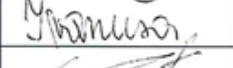

Zaključek ob 16.47.

ZAPISAL: Boštjan NAJŽAR

LISTA PRISOTNOSTI

na javni razpravi dopolnjenega osnutka občinskega podrobnega prostorskega načrta za ureditev naselja Dolga lesa II

LOKACIJA: Sejna soba Občine Ormož, Ptujška cesta 6, 2270 Ormož, dne 07.12.2022 s pričetkom ob 16.00.

ZAP. ŠT.	IME IN PRIIMEK	NASLOV	PODPIS
1.	VOJKO KRSTIČ		
2.	FEROMIJA IVAN		
3.	GREGOR VERNIK		
4.	ŽORJAN ANJA		
5.	KATARINA KONČINA		
6.	SILVIA V. TOTH		
7.	BOŠTAN NAJŽAR		
8.	ALEN SIMONIČ		
9.	TJASA IVANUŠA		
10.	ZOREC ALEKSANDER		
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			