

## **ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev naselja Dolga lesa II – prva obravnava**

### **I. UVOD**

#### **Ocena stanja**

Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/2013, 10/2013, 1/2016, 7/2017, 13/2019, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/2020, 35/2021, 70/2021) določa območja predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov. Skladno s 129. členom navedenega odloka je potrebno za enoto urejanja prostora OR 10 pripraviti občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN).

#### **Razlogi za sprejem odloka**

Na pobudo nekdanjega lastnika največjega zemljišča v enoti urejanja prostora OR 10 je Občina Ormož skladno s 129. členom Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/2013, 10/2013, 1/2016, 7/2017, 13/2019, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/2020, 35/2021, 70/2021) pristopila k pripravi OPPN, ki bo podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj, komunalno opremljanje območja ter gradnjo stanovanjskih objektov.

#### **Cilji za sprejem odloka**

Cilj OPPN je pripraviti prostorski akt, ki bo omogočal umeščanje objektov v prostor ter njihovo gradnjo.

#### **Ocena finančnih poledic**

Finančna sredstva za pripravo OPPN zagotavlja Občina, ki vodi postopek priprave prostorskega akta skladno z veljavno zakonodajo. Strošek priprave OPPN in strokovnih podlag je 21.657,93 evrov z DDV.

### **II. BESEDILO ČLENOV**

Na podlagi 57. člena in 61. člena 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 in 61/17 – ZUreP-2) ter 16. člena Statuta Občine Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 9/15 in 11/19) je Občinski svet Občine Ormož, na svoji ..... seji, dne .....2022, sprejel

## **Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ureditev naselja Dolga lesa II**

### **I. SPLOŠNA DOLOČBA**

#### **1. člen**

#### **(pravna podlaga občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

(1) S tem odlokom se v skladu z Zakonom 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 in 61/17 – ZUreP-2) in Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/2013, 10/2013, 1/2016, 7/2017, 13/2019, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/2020, 35/2021, 70/2021), sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za ureditev naselja Dolga lesa II (v nadaljevanju: OPPN Dolga lesa II).

(2) OPPN Dolga lesa II je pod številko 21138-00 izdelalo podjetje Savaprojekt Krško d.d.

(3) Identifikacijska številka prostorskega akta je 2675.

### **II. VSEBINA OPPN**

#### **2. člen**

#### **(sestavni deli občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

OPPN iz prejšnjega člena vsebuje naslednje sestavine:

A) TEKSTUALNI DEL PODROBNEGA NAČRTA (ODLOK)

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

## 2. UMEŠTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

- 2.1. Vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji
- 2.2. Zasnove in rešitve načrtovanih površin z objekti in ostalih površin
- 2.3. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

## 3. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE GRADNJE IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

## 4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

## 5. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE

## 6. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

## 7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN

## 8. VELIKOST DOPUSTNIH ODPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVANJSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

### B) GRAFIČNI DEL PODROBNEGA NAČRTA

B1 Izsek iz grafičnega dela namenske rabe OPN Ormož; M 1:5000;

B2 Pregledna situacija z omejitvami v prostoru ter povezavo s sosednjimi obm.; M 1:5000;

B3 Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem; M 1:1000;

B4 Ureditvena situacija s prerezi območja; M 1:1000;

B5 Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro; M 1:1000;

B6 Ureditve potrebne za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom; M 1:2500;

B7 Načrt parcelacije; M 1:1000.

### C) SPREMLJAJOČE GRADIVO

C1 Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta;

C2 Povzetek glavnih tehničnih značilnosti;

C3 Prikaz stanja prostora;

C4 Seznam strokovnih podlag;

C5 Mnenja in postopek CPVO;

C6 Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta;

C7 Povzetek za javnost;

C8 Elaborat ekonomike.

## 1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

### 3. člen

#### (namen občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem občinskim podrobnim načrtom se podrobneje določijo prostorski izvedbeni pogoji na območju Dolge lese II za nove gradnje individualnih stanovanjskih hiš in večstanovanjskih stavb, ureditev javnih zelenih površin in ekoloških otokov, za gradnjo javnih prometnic ter za priključitev novih objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro.

(2) OPPN je podlaga za pripravo dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

### 4. člen

#### (območje občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) Območje OPPN je velikosti ca. 2,8 ha in zajema naslednja zemljišča s parcelnimi številkami: 1032/79, 1032/82, 1032/84, 1032/86, 1032/87, 1032/88, 1032/153, 1032/163, 1032/164, 1032/165, 1032/182 in 1032/183, vse k.o. Ormož (332).

(2) Območje stanovanjske soseske Dolga lesa II se nahaja vzhodno od stanovanjske soseske Dolga lesa ter severozahodno od območja bivše tovarne sladkorja in čistilne naprave Ormož. Jugozahodno od območja poteka glavna železniška proga Pragersko – Središče ob Dravi ter reka Drava.

(3) Območje OPPN je prikazano na vseh grafičnih načrtih.

### 5. člen

#### (posegi izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) Izven območja OPPN se načrtovani naslednji posegi:

- navezava načrtovanih javnih prometnic na obstoječe cestno omrežje;

- rekonstrukcija in prestavitev mešanega kanalizacijskega kolektorja;
- priključek odpadnih voda na mešani kanalizacijski kolektor;
- priključek čistih padavinskih voda v površinski odvodnik ter ureditev morebitnega zadrževalnika hipnega odtoka;
- ostala gospodarska javna infrastruktura in pripadajoči priključki nanjo, če se izkaže oziroma najde boljša tehnična rešitev od načrtovane ter pod pogojem, da rešitve niso v nasprotju z javnimi interesi in so potrjene s soglasjem upravljavca predmetnega voda in vseh tangiranih vodov.

(2) Gradbeno dovoljenje za posege izven območja OPPN se pridobiva na podlagi veljavnega izvedbenega prostorskega akta, ki velja na predmetnem območju.

(3) Ob zunanjem robu meje območja OPPN se vzpostavi nov gozdni rob v širini min. 5 m.

## **2. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR**

### **2.1 Vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji**

#### 6. člen (vplivi in povezave)

(1) Območje Dolge lese II je z naseljem Ormož povezano preko obstoječe cestne mreže naselja. Glavni dostop do območja je urejen preko mestne ceste LK 304371 in LK 304501, ki potekata zahodno od območja OPPN.

(2) Preko območja poteka mešani kanalizacijski kolektor, ki odvaja odpadne vode iz naselja Ormož v bližnjo čistilno napravo Ormož, ki se nahaja vzhodno od območja OPPN.

(3) Južno od Dolge lese II poteka železniška proga Pragersko – Hodoš, ki s svojim varovalnim pasom ne posega na območje OPPN.

(4) Južneje od železniške proge teče reka Drava. Območje ne posega v enote kulturne dediščine. Območje ni poplavno, plazljivo ali erozijsko ogroženo.

### **2.2 Zasnove in rešitve načrtovanih površin z objekti in ostalih površin**

#### 7. člen (funkcionalna zasnova območja)

(1) Območje OPPN Dolga lesa II predstavlja nepozidano stavbno zemljišče za gradnjo stanovanjskih stavb namenjenih bivanju. V pritličjih stavb je mogoča tudi mirna obrtna dejavnost, ki obogati kvaliteto bivanja znotraj soseske (npr.: frizerski salon, čevljar, ipd.) ob upoštevanju vseh predpisov za izgradnjo in obratovanje izbrane dejavnosti. Gostinska dejavnost v tem območju ni dovoljena.

(2) Načrtovana je gradnja 17 novih enostanovanjskih stavb in 16 novih enostanovanjskih ali večstanovanjskih stavb. Sosednje gradbene parcele namenjene gradnji stavb se lahko med seboj združujejo. Večstanovanjska gradnja je dovoljena le na parcelah v južnem delu območja (glej grafično prilogo B7 Načrt parcelacije).

(3) Nova pozidava sledi obulični liniji, ki jo tvori nova cestna mreža sestavljena iz dostopne ceste I., II. in III. Dostopna cesta I. se izvede kot krožna cesta, cesta II. in III. pa povezujejo dostopno cesto I. in omogočajo dostop do vseh gradbenih parcel.

(4) Stavbe so locirane vzdolž posamezne dostopne ceste z ustreznim odmikom, ki ga določa gradbena linija (gradbena linija je določena 6 m od roba gradbene parcele).

(5) V sklopu posamezne gradbene parcele za gradnjo stavb je možna postavitve pomožnih objektov. Parcele se lahko ogradijo z ograjo.

(6) Javne prometnice se izvedejo minimalne širine 5,5 m (vozni pas) z možnostjo ureditve dvostranskih pločnikov širine min. 1,5 m. Ceste se asfaltirajo ter lahko opremijo z javno razsvetljava.

(7) Uredita se ekološka otoka v sklopu javne zelene površine.

(8) V sklopu javnih prometnic se zgradi tudi nova gospodarska javna infrastruktura in sicer: vodovodno omrežje, ločen sistem kanalizacije, elektro omrežje, plinovodno omrežje ter telekomunikacijsko omrežje. Obstoječ mešan javni kolektor se ustrezno prestavi.

### **2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo**

#### **2.3.1 Prostorski izvedbeni pogoji glede dejavnosti, namembnosti in vrste dopustnih posegov v prostoru**

8. člen  
**(vrste dopustnih dejavnosti)**

(1) Na območju OPPN je dovoljeno bivanje. V manjšem deležu bruto tlorisne površine osnovne stavbe je dovoljeno izvajanje mirnih dejavnosti in sicer:

- frizerski in kozmetični salon,
- cvetličarna,
- čevljar,
- prodajalna pekovskih izdelkov in
- vse pisarniške dejavnosti (računovodstvo in knjigovodstvo, odvetniška pisarna, arhitekturni biro ipd.), ki ne zahtevajo več kot dve parkirni mesti, ki se jih mora zagotoviti v okviru gradbene parcele.

(2) Dejavnosti se lahko izvajajo le v pritličju osnovne stavbe.

(3) Na območje ni dovoljeno umeščanje objektov oz. dejavnosti, ki so lahko pomembni viri emisij v zrak in hrupa v okolje.

9. člen  
**(vrste dopustnih osnovnih in pomožnih objektov)**

(1) Na območju OPPN je v sklopu gradbene parcele za gradnjo stavb dovoljena gradnja naslednjih osnovnih stavb:

- enostanovanjske stavbe in
- večstanovanjske stavbe.

(2) Na območju OPPN je v sklopu gradbene parcele za gradnjo stavb dovoljena gradnja naslednjih pomožnih objektov kot so:

- garažna stavba;
- skladiščna stavba;
- rezervoar za vodo;
- stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (lope);
- stavba za funkcionalno dopolnitev osnovne stavbe (ute, letne kuhinje, nadstrešnice, vetrolov pred vhodom);

(3) V sklopu posamezne gradbene parcele namenjene gradnji stavb se lahko gradi samo ena osnovna stavba in en pomožni objekt iste vrste, ki je stavba.

10. člen  
**(vrste dopustnih gradbeno inženirskih objektov)**

Na celotnem območju OPPN je dovoljena gradnja gradbeno inženirskih objektov, in sicer:

- lokalne ceste in javne poti;
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi;
- bazen za kopanje;
- ograje in
- oporni zidovi.

11. člen  
**(vrste dopustnih ostalih posegov)**

Na celotnem območju OPPN je dovoljena tudi izvedba ostalih posegov in sicer:

- priključki na gospodarska javno infrastrukturo;
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
- ekološki otok,
- urbana oprema;
- zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

12. člen  
**(vrste gradenj)**

V območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj pod pogoji tega odloka:

- gradnje novih objektov (novi objekti, prizidave);

- rekonstrukcije objektov;
- odstranitve (rušitve) objektov ali njihovih delov;
- vzdrževanje objektov;
- spremembe namembnosti pod pogojem, da se v pretežnem delu osnovne stavbe ohranja bivanje.

### **2.3.2 Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja stavb in objektov**

#### 13. člen

#### **(lega, velikost ter oblikovanje osnovnih stavb)**

(1) Osnovne stavbe se locira znotraj posamezne gradbene parcele za gradnjo stavb upoštevajoč gradbeno linijo, gradbeno mejo s površino za razvoj stavb, delež zelenih površin iz 17. člena tega odloka ter faktor zazidanosti iz 19. člena tega odloka.

(2) Maksimalni vertikalni gabarit:

- Enostanovanjske stavbe: dve etaži nad terenom;
- Večstanovanjske stavbe: tri etaže nad terenom.

Ena etaža je lahko svetle višine (od finalnega tlaka etaže do stropa iste etaže) do 3 m.

(3) Oblikovanje stavbe: so v osnovi pravokotne oblike. Možni so aneksi kot so zimski vrtovi, vetrolovi in izzidki, ki ne presegajo 30 % tlorisu pritličja.

- streha: svobodne oblike z možnostjo kombinacije več različnih oblik streh;
- kritina: pogojena s tehnološko rešitvijo strehe;
- fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali.

#### 14. člen

#### **(lega, velikost ter oblikovanje pomožnih objektov)**

(1) Pomožne stavbe se locirajo znotraj posamezne gradbene parcele za gradnjo stavb upoštevajoč delež zelenih površin iz 17. člena tega odloka ter faktor zazidanosti iz 19. člena tega odloka. Odmik pomožne stavbe od sosednjega zemljišča mora znašati min. 1 m (najbolj izpostavljeni del stavbe). Ograje se lahko gradijo na parcelni meji. Objekt, ki nima višine se lahko gradi do parcelne meje.

(2) Pomožne stavbe morajo biti tlorisno podrejene osnovni stavbi.

(3) Velikost: objekt mora izpolnjevati merila, ki so v skladu s predpisom o razvrščanju objektov določena za nezahtevne ali enostavne objekte. Skladiščna stavba in stavba za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (lopa) sta lahko max. površine do 25 m<sup>2</sup>.

(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.

(5) Rezervoarji za vodo se popolnoma vkopljejo v teren.

#### 15. člen

#### **(lega, velikost ter oblikovanje gradbeno inženirskih objektov)**

(1) Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi se lahko gradijo na celotnem območju OPPN.

(2) Podzemni infrastrukturni objekti se lahko gradijo do parcelne meje.

(3) Manipulacijske površine in dvorišča se zarobničijo in utrdijo s tlakovanjem ali asfaltom. Te površine lahko segajo do parcelne meje.

(4) Bazeni za kopanje se lahko gradijo v sklopu posamezne gradbene parcele namenjene gradnji osnovne stavbe in so lahko prostornine do 100 m<sup>3</sup>.

(5) Ograje med sosednjimi parcelami se postavijo na parcelno mejo in si lahko višine do 1,8 m. Dovoljene so lesene ali kovinske. Lahko se izvede tudi kombinacija zidane ograje in polnila. Višina zidane ograje v tem primeru znaša max. 0,50 m in polnila max. 1,3 m.

(6) Višina opornega zidu je do 2,0 m.

#### 16. člen

#### **(lega in oblikovanje ostalih posegov)**

(1) Ostali posegi se lahko izvajajo na celotnem območju OPPN.

(2) Zunanje površine in brežine se maksimalno zatravijo in lahko zasadijo z avtohtonimi grmovnicami in avtohtonim drevjem.

(3) Ekološki otok se hortikulturno uredi (betonski plato z ustreznim odvodnjavanjem ter ograja). Lahko je tudi pokrit (nadstrešnica).

(4) Urbana oprema se oblikovno poenoti z urbano opremo širšega območja Ormoža.

(5) Zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije t.i. fotovoltaika se lahko locira le na strehe osnovne in pomožne stavbe.

#### 17. člen

#### **(oblikovanje zunanjih površin)**

(1) Višinske kote zunanjih površin morajo biti prilagojene višinskim kotam dostopnih cest in sosednjih zemljišč.

(2) Na parceli s stanovanjsko stavbo se zagotovi najmanj dve parkirni mesti na bivalno enoto. V primeru opravljanja dejavnosti je treba zagotoviti dodatna parkirna mesta glede na dejavnost.

(3) V sklopu posamezne gradbene parcele se zagotovi minimalno 25% zelenih površin, ki se jih zatravi in lahko zasadi z visoko vegetacijo ali avtohtonimi grmovnicami. Vso nižjo in višjo vegetacijo morajo predstavljati avtohtone drevesne in grmovne vrste.

(4) Na območju se uredita dve javni zeleni površini v sklopu katerih se uredita ekološka otoka. V sklopu teh površin se lahko uredijo tudi parkovne površine, klopi, otroška igrala, urbana oprema.

(5) Obstoječa zelena cenzura med južnim delom območja OPPN in območjem čistilne naprave Ormož naj se ohrani zaradi zmanjšanja vpliva vonjav iz čistilne naprave in naj se onemogoči vizualni kontakt med obema ureditvama.

### **2.3.3 Prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo**

#### 18. člen

#### **(parcelacija)**

(1) Parcelacija območja se izvede v skladu z grafično prilogo »B7 Načrt parcelacije«. Parcelacija se lahko izvaja tudi po fazah pod pogojem, da je do gradbene parcele zakoličen tudi ustrezni del dostopne ceste (javne prometnice).

(2) Možno je združevanje sosednjih gradbenih parcel. Posledično se združi tudi gradbena linija in gradbena meja s površino za razvoj stavbe.

(3) Mejne točke gradbenih parcel so opredeljene v državnem koordinatnem sistemu (D96/TM (ESRS)).

### **2.3.4 Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo**

#### 19. člen

#### **(izkoriščenost zemljišča za gradnjo)**

Faktor zazidanosti gradbenih parcel za gradnjo stavb mora znašati do 0,5. V zazidano površino se upošteva tudi površina vseh osnovnih in pomožnih stavb.

## **3. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE GRADNJE IN RIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

#### 20. člen

#### **(skupne določbe)**

(1) Na območju OPPN so dopustne novogradnje, odstranitve, rekonstrukcije in vzdrževanje GJI in grajenega javnega dobra, pri čemer se upošteva funkcionalno zasnovo območja OPPN, predvidenih objektov v območju ter možnost njihovega razvoja.

(2) Načrtovanje in posegi v varovalne pasove posameznih infrastrukturnih omrežij ter gradnja novih GJI se izvaja skladno z veljavnimi predpisi s področja gradnje, obratovanja in vzdrževanja posameznih omrežij, pod tehničnimi pogoji upravljavcev posameznih omrežij, podanimi z mnenji k OPPN in s pridobitvijo njihovega mnenja v fazi izdelave projektne dokumentacije. Gradnja se izvaja pod njihovim nadzorom. V območju varovalnih pasov GJI je brez mnenja upravljavca prepovedano postavljati vse vrste objektov ter saditi drevesa, dodajati ali odvezemati zemljino, kar bi imelo za posledico zviševanja

ali zniževanja globine infrastrukturnega voda od predpisane ter deponirati gradbeni ali drugi material ter postavljati začasne objekte.

(3) Na mestih, kjer so predvidene vozne površine, na mestih križanj z drugimi infrastrukturnimi vodi in v primeru izvajanja del v njihovem varovalnem pasu, se obstoječe vode ustrezno zaščititi.

#### 21. člen (javna cesta infrastruktura)

(1) Območje se opremi z novo cestno mrežo, ki jo sestavljajo dvosmerne dostopne ceste I., II. in III. Novo cestno omrežje se naveže na obstoječo mestno prometnico LK 304501. Širina cestnega sveta je max. 10 m. Posamezna prometnica je min. širine 5,50 m z možnostjo izvedbe obojestranskih pločnikov min. širine 1,50 m. Zavijalni radiji se prilagodijo merodajnemu intervencijskemu vozilu.

(2) Območje OPPN se obravnava kot območje umirjenega prometa.

(3) V severni in jugozahodnem delu območja OPPN se dopušča možnost nadaljevanja javnega cestnega omrežja.

(4) Pri načrtovanju javnih občinskih cest je treba upoštevati veljavno področno zakonodajo, predpise in normative.

(5) Na posamezno gradbeno parcelo za gradnjo stavb se izvede po en cestni priključek. Pri projektiranju cestnih priključkov na javne ceste se mora upoštevati ustrezne vzdolžne in prečne nagibe, preglednostni trikotnik in izračunati preglednostno razdaljo. V polju preglednosti ob križiščih, v krivinah in priključkih na javne ceste ni dovoljeno postavljati ovir ter zasajevati zelene meje, drevje, grmovnice ali podobno kar bi lahko oviralo preglednost in ogrožalo prometno varnost.

(6) Padavinska voda z gradbenih parcel ne sme pritekati na javno cesto ali na njej zastajati.

(7) Med gradnjo stavbe ter njene zunanje ureditve s cestnim priključkom, ne sme biti ogrožena varnost prometa na javni cesti, njena stabilnost ter redno vzdrževanje te ceste.

(8) Gospodarska javna infrastruktura, ki je načrtovana v prometnem koridorju naj se izvede ob robu cestnega sveta ali z odmikom od vozišča in izjemoma v vozišču ceste. Upoštevati je potrebno minimalne globine za posamezni infrastrukturni vod.

#### 22. člen (vodovodno omrežje)

(1) Za potrebe zagotovitve minimalne vodooskrbe in požarne varnosti območja, se na območju Dolge lese II izvede novo vodovodno omrežje. Navezava novega vodovodnega omrežja je možna na obstoječ cevovod DN 125, ki poteka po parc. št. 1032/1, k.o. Ormož.

(2) Na novo javno vodovodno omrežje se z individualnimi priključki priključijo vse načrtovane stavbe znotraj območja OPPN. Večstanovanjske stavbe morajo imeti vgrajene ločene obračunske vodomere.

(3) Pri gradnji novega vodovodnega omrežja je treba upoštevati Tehnični pravilnik Javnega vodovodnega omrežja Ormož v občini Ormož, Središče ob Dravi, Sveti Tomaž (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 15/2017). Material in način izvedbe novega javnega vodovodnega omrežja se določi v fazi projektiranja skupaj z upravljavcem. Na trasi javnega vodovoda se ne sme graditi, postavljati objektov, nasipati materiala in izvajati ostalih aktivnosti, ki bi lahko povzročile poškodbe na cevovodu ali ovirale njegovo delovanje in vzdrževanje.

(4) V sklopu javnih prometnih površin se izvede tudi javno hidrantno omrežje.

#### 23. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Na območju OPPN ne potekajo visoko, srednje ali nizkonapetostni elektroenergetski vodi ali naprave. Na razdalji ca. 110 m zahodno od območja OPPN stoji transformatorska postaja (TP Dolga lesa).

(2) Za elektroenergetsko napajanje vseh načrtovanih stavb na območju OPPN se zgradi nizkonapetostno elektro omrežje, ki se napaja iz obstoječe TP Dolga lesa. Za potrebe opremljanja območja OPPN z elektroenergetskim omrežjem je izdelana Strokovna podlaga za izdelavo OPPN – Ureditev EEO na območju OPPN za ureditev naselja Dolga lesa II, št. 123/22-PT-SP, izdelal Elektro Maribor, julij 2022, ki jo je potrebno pri nadaljnjem projektiranju upoštevati.

(3) Med projektiranjem načrtovanih ureditev se mora investitor oz. projektant seznaniti s točnim potekom elektroenergetskih vodov in naprav. Če je potrebno se morajo le ti ustrezno predstaviti pod pogoji upravljavca elektro omrežja.

(4) Za lastno oskrbo stavb z električno energijo, se lahko na strehi osnovne in pomožne stavbe, izvedejo paneli za proizvodnjo električne energije (t.i. fotovoltaika).

(5) Iz TP Dolga lesa se izvede tudi javna razsvetljava javnih prometnic.

#### 24. člen

##### **(kanalizacijsko omrežje)**

(1) Preko območja OPPN poteka mešan kanalizacijski kolektor s končno dispozicijo v čistilni napravi Ormož, ki je locirana jugovzhodno od območja OPPN. Obstoječ mešani kolektor se prestavi v infrastrukturni koridor, ki ga predstavlja parcela nove dostopne ceste I.

(2) Na območju OPPN se izvede ločen sistem odvodnjavanje odpadne in padavinske vode.

(3) Na območju OPPN se gradi nova javna kanalizacija za odvodnjavanje komunalnih odpadnih voda, ki se v južnem delu območja priključi na obstoječ mešan kolektor s končno dispozicijo v čistilni napravi Ormož. Hišni priključek komunalnih odpadnih voda je del interne kanalizacije in poteka od mesta priključitve na javno kanalizacijo do zunanje stene stavbe. Priključek je v lasti uporabnika. Material za hišni priključek je PVC ustreznega togosti (SN 8). Minimalna dimenzija hišnega priključka je 125 mm (za priključek krajši od 3 m se lahko uporabi DN 110 mm). Zaščiten mora biti pred vplivom zmrzovanja. Padec naj ne bo manjši od 1,5 %. V sklopu posamezne gradbene parcele mora biti zgrajen revizijski jašek. Vsa interna in javna kanalizacija za odvajanje odpadnih voda mora biti grajena vodotesno, kar izvajalec dokaže z ustreznimi testi.

(4) Za odvajanje padavinskih voda se zgradi javna padavinska kanalizacija, ki se spelje v obstoječ površinski odvodnik, ki se nahaja v severovzhodno od območja OPPN v sklopu drugih zelenih površin. Pred izpustom v površinski odvodnik se izvede zadrževanje hipnega odtoka. Tip, obliko ter velikost zadrževalnika določi projektant v fazi izdelave projektne dokumentacije. Čisto padavinsko vodo iz streh stavb se zbira v rezervoarjih deževnice. Vodo se lahko uporabi kot sanitarno vodo, za zalivanje zelenic, pranje vozil, manipulacijskih površin, itd. Viške čiste padavinske vode iz rezervoarjev deževnice se spelje v javno padavinsko kanalizacijo ali ponikovalnico na lastnem zemljišču. Ponikovalnica se lahko zgradi, če je na podlagi geološkega poročila razbrati, da je ponikanje možno. Odvodnja čistih padavinskih voda mora biti načrtovana na način, da se stanje na terenu ne poslabša in da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča ali objekti.

(5) Potencialno onesnažene padavinske vode iz javnih prometnih in ostalih manipulativnih površin je treba, če tako določa veljavna zakonodaja, pred izpustom ustrezno očistiti v lovilcu olj.

#### 25. člen

##### **(plinovodno omrežje)**

(1) Zahodno od območja OPPN je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje (odsek PR-27-PE900 in PR-28-PE90) delovnega tlaka do 100 mbar, ki je dovolj zmogljivo za priključitev novih odjemnih mest na območju OPPN.

(2) Načrtovana je razširitev obstoječega plinovodnega omrežja tudi na območje OPPN, s priključitvijo na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje - odsek PR-27-PE90. Novo plinovodno omrežje se izvede v prometno komunalnem koridorju z ustreznimi odmiki od ostale gospodarske javne infrastrukture. Gradnjo novega plinovodnega omrežja in priključkov lahko izvede le sistemski operater ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom systemskega operaterja.

(3) V 2,5 m pasu na obeh straneh plinovoda ni dovoljeno sejanje dreves ali grmičevja s koreninami globine večje od 0,5 m. Varovalni pas distribucijskega sistema zemeljskega plina predstavlja zemljiški pas, ki v širini 5 m poteka na vsaki strani plinovoda, merjeno od njegove osi. Za vse posege v varovalni pas plinovoda je treba pridobiti pogoje in mnenje upravljavca tega plinovoda.

(4) Pri umeščanju predvidenih ureditev v prostor in določitvi odmikov od obstoječe plinovodne infrastrukture je treba, poleg gradbenih predpisov in tehničnih smernic, upoštevati pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim tlakom do vključno 16 bar.

#### 26. člen

##### **(elektronske komunikacije)**

(1) Na območju OPPN ni zgrajenega telekomunikacijskega omrežja.

(2) Za potrebe novih odjemalcev se obstoječe TK omrežje ustrezno dogradi. Točno točko priključitve in način izgradnje telekomunikacijskega omrežja določi upravljavec v fazi izdelave projektne dokumentacije.



(3) V sklopu javnih prometnih površin se zgradi telekomunikacijska kabelska kanalizacija iz PEHD cevi 2 x Ø 50 mm z kabelskimi jaški (KJ) iz betonskih cevi (BC) Ø 80-100 cm. Od posameznih KJ se predvidi kabelska kanalizacija iz PEHD cevi Ø 32 mm do načrtovanih stanovanjskih stavb.

(4) Pred pričetkom gradbenih posegov v varovalne pasove obstoječih TK vodov je treba izvesti zakoličbo le teh. Obstoječe trase se ustrezno zaščitijo (obbetonirajo) ter izvede položitev rezervnih cevi po celotni dolžini prečkanja ali prestavitve, ki se izvede pod pogoji in nadzorom upravljavca posameznega voda. Zemeljska dela v bližini obstoječih tras se izvajajo ročno z obveznim pregledom stanja vodov pred zasutjem s strani upravljavca voda.

(5) Na območju OPPN je dopustno vzpostaviti maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.

#### 27. člen (odpadki)

(1) Na območju Dolge lese II se uredita vsaj dva ekološka otoka v sklopu javnih zelenih površin.

(2) Ekološki otok se opremi z zabojniki za zbiranje min. naslednjih vrst odpadkov:

- embalaža, plastika in kovina;
- papir in karton in
- steklo.

(3) V sklopu posamezne gradbene parcele se uredi zbirno mesto za postavitve posode za zbiranje mešanih odpadkov iz gospodinjstva, ostali ločeno zbrani odpadki pa se redno odvažajo na ekološki otok.

(4) Ekološki otok in zbirno mesto mora ustrezati higienskim tehničnim in požarno-varstvenim predpisom, imeti mora omogočen pristop za uporabnike in možnost odvoza do prevzemnega mesta oziroma možnost rednega odvoza ter mora biti na takšnem mestu, da ne ogroža prometa.

(5) Priporoča se, da je ekološki otok in zbirno mesto zgrajeno v obliki nadstrešnice, niše ali zidnega boksa, da so posode zavarovane pred zunanji vremenskimi vplivi.

(6) Ekološki otok in zbirno mesto mora biti od odjemnega mesta kamor se pripelje komunalno vozilo oddaljeno maksimalno 5 m.

(7) Gradbeni odpadki, ki bodo nastajali v času gradnje, deponije zemljin in viški izkopanega materiala se odpeljejo na urejeno legalno deponijo katero določi občina ali upravljavec komunalnih storitev.

#### 28. člen (ogrevanje objektov)

(1) Kot glavni vir ogrevanja stavb naj se prioritarno uporabljajo trajnostni načini ogrevanja (sončna energija, fotovoltaična energija, toplotne črpalke in podobno) ter biomasa in zemeljski plin.

(2) Območje se lahko opremi z daljinskim toplovodnim ogrevanjem. Točna trasa toplovoda in način priključitve se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije ter v dogovorom z upravljavcem toplovodnega omrežja.

### 4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

#### 29. člen (kulturna dediščina)

(1) Na območju OPPN Dolga lesa II ni enot nepremične kulturne dediščine.

(2) V primeru, da pri zemeljskih delih pride do odkritja dediščine, je investitor zavezan, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojni zavod, ki situacijo evidentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko zavod za predmetno zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oziroma se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogrožajo obstoj arheološke ostaline.

### 5. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE

#### 30. člen (varstvo voda in tal)

- (1) Območje OPPN ne posega na območje varovanja vodnih virov.
- (2) Varstvo voda in tal se zagotavlja z ustreznim odvajanjem odpadnih voda (vodotesnost kanalizacije), urejenim zbiranjem odpadkov in ustreznim ravnanjem v času izvajanja gradbenih del, ki mora biti skladno s predpisi s področja varstva voda in varstva okolja.
- (3) Možnost razlitja nevarnih snovi obstaja v primeru izliva pogonskih goriv in olj iz gradbenih strojev in naprav na gradbišču v času gradnje. Vsako razlitje nevarnih snovi je treba nemudoma sanirati.
- (4) Preprečiti je treba kakršno koli onesnaženje tal, površinskih in podzemnih voda, zlasti z nevarnimi snovmi, zaradi zagotavljanja skladne in zdravstveno ustrezne pitne vode v zadostnih količinah.

31. člen  
**(varstvo zraka)**

- (1) Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih emisijskih in imisijskih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi, ki urejajo varstvo zraka.
- (2) Za ogrevanje in hlajenje objektov naj se v največji možni meri uporabljajo obnovljivi viri energije (sonce, voda, zrak) ali električna in plin oz. lesna biomasa iz skupnih kotlovnice.
- (3) Dimnovodne naprave morajo zagotavljati varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča in ne smejo presegati dovoljenih vrednosti emisij določenih v veljavnem predpisu.

32. člen  
**(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem in svetlobnim onesnaževanjem)**

- (1) Na območju OPPN Dolga lesa II ni virov, ki bi povzročali elektromagnetno sevanje.
- (2) Za razsvetljavo javnih prometnih površin se uporabljajo svetilke, katerih delež svetlobnega toka, ki seva navzgor je enak 0% ter upošteva določene mejne vrednosti na oknih najbližjih objektov z varovanimi prostori, skladno z uredbo, ki ureja mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

33. člen  
**(varstvo pred hrupom)**

- (1) Za območje OPPN Dolga lesa II je izdelana Ocena celotne obremenitve okolja s hrupom št. EK2022-220262 z dne 9.6.2022, izdelala Kova d.o.o., Celje. Rezultat modelnega izračuna je pokazal, da izračunane vrednosti hrupa pri novih stavbah z varovanimi prostori v območje načrtovanega OPPN Dolga lesa II, ne bodo prekoračevale 63 dBA, ki velja kot mejna vrednost za kombinirani kazalec hrupa za II. območje varstva pred hrupom. Skladno z uredbo, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju, območje Dolga lesa II, spada v II. stopnjo varstva pred hrupom. Hrup v območjih ne sme presegati z uredbo predpisanih vrednosti.
- (2) Umeščanje prezračevalnih naprav in naprav za ogrevanje na prostem ne sme prekomerno obremenjevati najbližjih sosednjih stavb z varovanimi prostori.

34. člen  
**(ohranjanje narave)**

Na območju Dolga lesa II ni opredeljene Nature 2000, naravne vrednote ali ekološko pomembnega območja.

35. člen  
**(gozd)**

- (1) Za potrebe načrtovanih ureditev v okviru OPPN se izvede krčitev gozda v velikosti ca. 0,13 hektara. Vzдолž južnega, vzhodnega in delno severnega zunanega roba območja OPPN se vzpostavi nov gozdni rob v širini min. 5 m. Novi gozdni rob se oblikuje z lokalno značilno vegetacijo (avtohtone drevesne in grmovne vrste), ki vrstno sledi strukturi obstoječe gozdne vegetacije ter strukturnim značilnostim obstoječega gozdnega roba. Pri sanaciji gozdnega roba se uporabljajo velike in male gozdarske sadike v razmerju 3:1.
- (2) Zaradi varstva gozdnega roba mora biti odmik stavb minimalno 5 m (označeno v grafikah), pri objektih brez višine pa 1 m. Odmik se meri od parcelne meje, ki meji na nov gozdni rob.
- (3) Dostop do gozdnih površin se zagotavlja preko javnih dostopnih cest.
- (4) Panje ter odvečen odkopni material, ki bo nastal pri gradnji, se ne sme odlagati v gozd v skladu z Zakonom o gozdovih, ampak le na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala.

(5) Po končani gradnji je treba sanirati morebitne poškodbe nastale zaradi gradnje na okoliškem gozdnem drevju in na gozdnih poteh. Teren ob objektu je v delu, kjer je gozd, potrebno vzpostaviti v prvotno stanje.

(6) Pri poseku in spravilu lesa se mora upoštevati določila Pravilnika o izvajanju sečnje, ravnanju s sečnimi ostanki, spravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov (Uradni list RS, št. 55/94, 95/04, 110/08 in 83/13) in Uredbo o varstvu pred požarom v naravnem okolju (Uradni list RS, št. 20/14).

(7) Drevje se lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja za gradnjo. Drevje za krčitev označi in posek evidentira krajevno pristojni delavec Zavoda za gozdove Slovenije v skladu s Pravilnikom o načrtih za gospodarjenje z gozdovi in upravljanje z divjadjo (Uradni list RS št. 91/10 in 200/20).

36. člen  
**(osončenost)**

Na dan 21. december je treba zagotoviti vsaj 1 uro ustrezne osončenosti enega bivalnega prostora posameznega stanovanja.

## **6. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM**

37. člen  
**(obramba)**

Pri gradnji načrtovanih objektov se upošteva zakone s področja obrambe.

38. člen  
**(varstvo pred poplavami, erozijska ogroženost in plazljivost terena)**

Območje Dolge lese II ni poplavno, ni erozijsko ogroženo in ni plazljivo.

39. člen  
**(seizmološke zahteve)**

(1) Gradnja objektov mora biti potresno odporna. Pri načrtovanju se upošteva veljavna zakonodaja s področja mehanske odpornosti in stabilnosti objektov, v skladu z evropskim standardom za potresno odporno gradnjo.

(2) V skladu s karto projektnega pospeška tal je na območju določen projektni pospešek tal 0,100 g.

40. člen  
**(požarno varstvo)**

(1) Pri graditvi objektov se izpolni vse zahteve za varnost pred požarom, določene s predpisi o graditvi objektov in drugimi predpisi.

(2) Zagotavljajo se pogoji za varen odmik ljudi, živali in premoženja; dostopi, dovozi in delovne površine za intervencijska vozila ter viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Preprečitev širjenja požara na sosednje objekte se zagotovi tako, da upošteva ustrezne odmike od parcelnih mej in odmike med objekti ali pa se zagotovijo ustrezne protipožarne ločitve. Dostop za gasilska vozila se zagotovi po intervencijskih poteh, ki potekajo po javnih prometnicah, peš površinah, dvoriščih in zelenicah. V ta namen se radije vseh krivin dimenzionira za nemoten promet intervencijskih vozil. Za zagotovitev požarne vode se zgradi hidrantno omrežje.

## **7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN**

41. člen  
**(etapnost gradnje)**

Območje se lahko ureja po etapah, ki pa morajo predstavljati funkcionalno zaključeno celoto. Gospodarska javna infrastruktura mora biti projektirana in izvedena na končno kapaciteto.

42. člen  
**(posegi, dopustni do izvedbe načrtovanih ureditev)**

Do končne ureditve OPPN je na površinah na terenu, ki še niso urejene po določbah tega OPPN, dopustno urediti mestne vrtove z enostavnimi lesenimi lopami za orodje velikosti do 10 m<sup>2</sup>, otroška igrišča, zelene parkovne površine ter postaviti urbano opremo in ekološke otoke.

43. člen  
**(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

(1) Pri projektiranju in izvajanju OPPN je treba upoštevati vsa določila, navedena v posameznih poglavjih, vsa pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora ter veljavno gradbeno zakonodajo.

(2) Obveznosti investitorjev:

- pred pričetkom izdelave projektne dokumentacije mora projektantu zagotoviti geološke oziroma geomehanske raziskave, da bo lahko projektant ustrezno dimenzioniral stavbe, gradbeno inženirske objekte ter ostale posege;
- pred pričetkom gradnje mora pravočasno obvestiti upravljavce objektov, naprav in vodov gospodarske javne infrastrukture (GJI), ki so tangirani pri predmetni gradnji.

(3) Obveznosti izvajalcev:

- dolžan je zagotavljati varne dostope do obstoječih objektov v območju OPPN in vseh sosednjih območij v času gradnje, racionalno urediti gradbišče in pri posegih na prometnicah zagotoviti varen promet;
- po končani gradnji mora odstraniti vse začasne objekte ter odvečni gradbeni in izkopani material in urediti okolico ter višino zemljišča na parcelni meji prilagoditi sosednjemu zemljišču.

## **8. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev**

44. člen  
**(dopustna odstopanja)**

(1) Dovoljena so odstopanja od zakoličbenih točk parcel v smislu prilagoditve obstoječi parcelaciji in stanju v prostoru pod pogojem, da so omogočene vse ureditve predpisane s tem OPPN.

(2) Potek načrtovane GJI, priključevanje stavb na GJI ter prometna ureditev se lahko izvede tudi drugače, kot je določeno s tem prostorskim aktom, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva ali ekonomičnega investicijskega vlaganja, prilagoditve obstoječim trasam vodov in naprav ter pod pogojem, da ni v nasprotju z javnimi interesi. S spremembo se morajo strinjati vsi upravljavci tangiranih vodov.

### **III. PREDHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

45. člen  
**(vpogled v OPPN)**

OPPN je stalno na vpogled na Občini Ormož in na Upravni enoti Ormož.

46. člen  
**(nadzor)**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

47. člen  
**(začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Ormož.

Številka: 350-12/2018 02\22

Datum:

ŽUPAN  
OBČINE ORMOŽ  
Danijel Vrbnjak

### III. OBRAZLOŽITEV:

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za ureditev naselja Dolga lesa II določa predmet, vsebino, območje prostorskega načrta, načrtovane prostorske ureditve, načrt parcelacije, opis rešitev z lokacijskimi pogoji, zasnovo projektnih rešitev prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin, obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost in dopustna odstopanja ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti prostorskega načrta.

Postopek priprave OPPN je določen z Zakonom 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 in 61/17 – ZUreP-2). Postopek se skladno z 298. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21), zaključni z Zakonom o prostorskem načrtovanju, ki je veljal v času podane pobude za pripravo OPPN. V postopku priprave in sprejema je bil sprejet in objavljen Sklep o pripravi OPPN, izdelane strokovne podlage, osnutek OPPN, pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora in odločba o potrebnosti postopka celovite presoje vplivov na okolje, izdelan dopolnjen osnutek OPPN ter izvedena javna razgrnitev in obravnava. V postopku priprave in sprejema sledi izdelava predloga OPPN, pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora in sprejem OPPN na Občinskem svetu Ormož.

Območje stanovanjske soseske Dolga lesa II se nahaja na jugovzhodnem delu mesta Ormož, vzhodno od stanovanjske soseske Dolga lesa ter severozahodno od območja bivše tovarne sladkorja in čistilne naprave Ormož. Območje OPPN Dolga lesa II predstavlja nepozidano stavbno zemljišče za gradnjo predvsem enodružinskih in večstanovanjskih stavb. Načrtovana je gradnja največ 33 novih stanovanjskih stavb (eno ali več stanovanjske stavbe). V pritličjih stavb je mogoča tudi mirna obrtna dejavnost ob upoštevanju vseh predpisov za izgradnjo in obratovanje izbrane dejavnosti. Gostinska dejavnost v tem območju ni dovoljena. Načrtovana je gradnja 17 novih enostanovanjskih stavb in 16 novih enostanovanjskih ali večstanovanjskih stavb. Sosednje gradbene parcele namenjene gradnji stavb se lahko med seboj združujejo. Večstanovanjska gradnja je dovoljena le na parcelah v južnem delu območja. Nova pozidava sledi obulčni liniji, ki jo tvori nova cestna mreža sestavljena iz dostopne ceste I., II. in III., pri čemer se dostopna cesta I. izvede kot krožna cesta, cesta II. in III. pa povezujejo dostopno cesto I. in omogočajo dostop do vseh gradbenih parcel. Stavbe so locirane vzdolž posamezne dostopne ceste z ustreznim odmikom, ki ga določa gradbena linija. V sklopu posamezne gradbene parcele za gradnjo stavb je možna postavitve pomožnih objektov. Parcele se lahko ogradijo z ograjo.

Na območju se lahko gradijo osnovne in pomožne stavbe, ki pripadajo k osnovnim stavbam. Pri določitvi velikosti osnovnih in pomožnih stavb je treba upoštevati faktor zazidanosti (FZ), ki je za celotno območje OPPN Dolga lesa II do 0,5, v sklopu posamezne gradbene parcele je potrebno zagotoviti minimalno 25% zelenih površin. Odmik osnovne stavbe je 3 m od sosednjih parcel oziroma upoštevajoč gradbeno linijo 6 m od parcele javne prometnice. Osnovne stavbe se locira znotraj posamezne gradbene parcele za gradnjo stavb upoštevajoč gradbeno linijo, gradbeno mejo s površino za razvoj stavb, delež zelenih površin ter faktor zazidanosti. Maksimalni vertikalni gabarit za enostanovanjske stavbe je dve etaži nad terenom, za večstanovanjske stavbe tri etaže nad terenom. Streha objektov je lahko svobodne oblike z možnostjo kombinacije več različnih oblik streh, kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe, fasada pa svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali. Pomožni objekti se locirajo znotraj posamezne gradbene parcele za gradnjo stavb upoštevajoč delež zelenih površin ter faktor zazidanosti. Odmik pomožne stavbe od sosednjega zemljišča mora znašati minimalno 1 m. Ograje se lahko gradijo na parcelni meji. Objekt, ki nima višine se lahko gradi do parcelne meje. Na območju OPPN Dolga lesa II se lahko gradijo gradbeno inženirski objekti in izvajajo ostali posegi, ki so določeni v odloku. Ograje med sosednjimi parcelami so dovoljene lesene ali kovinske, vendar morajo biti transparentne. Višina ograje je do 1,50 m. Ekološki otok se hortikulturno uredi, urbana oprema se oblikovno poenoti z urbano opremo širšega območja Ormoža, manipulacijske površine in dvorišča se zarobničijo in utrdijo s tlakovanjem. Te površine lahko segajo do parcelne meje.

Javne prometnice se izvedejo minimalne širine 5,5 m (vozni pas) z možnostjo ureditve dvostranskih pločnikov širine minimalno 1,50 m. Ceste se asfaltirajo ter opremijo z javno razsvetljavo. Uredita se ekološka otoka v sklopu javne zelene površine. V sklopu javnih prometnic se zgradi tudi nova gospodarska javna infrastruktura in sicer vodovodno omrežje, ločen sistem kanalizacije, elektro omrežje, plinovodno omrežje ter telekomunikacijsko omrežje, pri čemer se obstoječ mešan javni kolektor se ustrezno prestavi. Območje se lahko opremi z daljinskim ogrevanjem.

Javna razgrnitev OPPN Dolga Lesa II je potekala od 21.11.2022 do 23.12.2022. V tem času je bilo javnosti omogočeno dajanje predlogov in pripomb, razgrnjeno gradivo pa je bilo javno dostopno na Občini Ormož in spletni strani [www.ormoz.si](http://www.ormoz.si). V času javne razgrnitve je bila 07.12.2022 javna obravnava, ki so se je udeležilo sedem občanov. V času javne razgrnitve je bilo podanih šest pripomb

na predlagane ureditve. Stališča do pripomb z obrazložitvami so povzeta v stališčih do pripomb z javne razgrnitve, ki so sestavni del gradiva. Odlok in grafični del sta popravljena skladno z navedenimi pripombami.

Pripravil:

Boštjan Najžar, Višji svetovalec za okolje in prostor