

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ekonomsko poslovno cono 2 v delu EUP OR 51 – 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, 12/2023, 21/2023) določa območja predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov. Skladno s 129. členom navedenega odloka je potrebno za del enote urejanja prostora OR 51 pripraviti občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN).

Razlogi za sprejem odloka

V delu enote urejanja prostora OR 51 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, 12/2023, 21/2023) pristopila k pripravi OPPN, ki bo podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj, komunalno opremljanje območja ter gradnjo.

Cilji za sprejem odloka

Cilj OPPN je pripraviti prostorski akt, ki bo omogočal umeščanje objektov v prostor ter njihovo gradnjo. S pripravo OPPN se širi območje ekonomsko poslovne cone.

Ocena finančnih poledic

Finančna sredstva za pripravo OPPN zagotavlja Občina, ki vodi postopek priprave prostorskega akta skladno z veljavno zakonodajo. Strošek priprave OPPN je 14.176,40 evrov z DDV pri čemer je strošek priprave prostorskega akta 12.566,00 evrov, 1.610,40 pa je strošek izdelave Strokovne podlage ureditve EEO na območju OPPN za ekonomsko poslovno cono 2 v delu EUP OR 51.

II. BESEDILO ČLENOV

Na podlagi 298. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10 in 78/23 – ZUNPEOVE) v povezavi s 119. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) ter 16. člena Statuta Občine Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 9/15 in 11/19 ter Uradno glasilo slovenskih občin, št. 12/23) je Občinski svet občine Ormož na __. seji dne __. __. 2023 sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ekonomsko poslovno cono 2 v delu EUP OR 51

1 UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

(1) S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za ekonomsko poslovno cono 2 v delu EUP OR 51 (v nadaljnjem besedilu: občinski podrobni prostorski načrt).

(2) Identifikacijska številka občinskega podrobnega prostorskega načrta v zbirki prostorskih aktov je 3071.

2. člen (vsebina odloka)

Ta odlok določa območje občinskega podrobnega prostorskega načrta, prostorsko ureditev, ki se načrtuje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo

projektne rešitve in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, druge pogoje in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta.

3. člen **(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

- (1) Občinski podrobni prostorski načrt vsebuje tekstualni in grafični del.
- (2) Tekstualni del občinskega podrobnega prostorskega načrta vsebuje besedilo odloka.
- (3) Grafični del občinskega podrobnega prostorskega načrta vsebuje naslednje grafične načrte:
 - izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom lege prostorske ureditve na širšem območju v merilu 1 : 2000,
 - območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z obstoječim parcelnim stanjem v merilu 1 : 1000,
 - prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji v merilu 1 : 1000,
 - zazidalna oziroma ureditvena situacija v merilu 1 : 1000,
 - prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro v merilu 1 : 1000,
 - prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom v merilu 1 : 1000,
 - načrt parcelacije v merilu 1 : 1000.

4. člen **(spremljajoče gradivo občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

Spremljajoče gradivo občinskega podrobnega prostorskega načrta je:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta,
- izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- prikaz stanja prostora,
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- smernice in mnenja,
- obrazložitev in utemeljitve občinskega podrobnega prostorskega načrta,
- povzetek za javnost.

2 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

5. člen **(območje občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

- (1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja na vzhodnem obrobju naselja Ormož oziroma južno od bioplinarne.
- (2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140/1, 1140/2, 1141/2, 1142/2, 1143, 1144/3, 1147/2, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1330, 1332/1, 1332/3 in 1333/1 vse v k.o. 332 – Ormož ter 244, 360/2 in 406/2 vse v k.o. 333 – Pušenci.
- (3) Površina območja občinskega podrobnega prostorskega načrta meri 39.823,6 m² oziroma 4,0 ha.
- (4) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta zajema glede na Občinski prostorski načrt Občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/13, 10/13, 1/16, 7/17 in 13/19 ter Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/20, 35/21 in 70/21) del enote urejanja prostora OR 51 oziroma del podenote urejanja prostora OR 51/1 z oznakama podrobnejše namenske rabe IG (gospodarske cone) in PC (površine cest),
- (5) Pretežni del območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je nepozidan. Na skrajnem vzhodnem delu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja regionalna cesta R1-230/1507 Pušenci–Ormož, na severnem delu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta pa dve javni poti JP 804067 in JP 804064. Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta

oziroma v neposredni bližini se nahaja tudi kanalizacijsko, vodovodno, elektroenergetsko, plinovodno in komunikacijsko omrežje.

(6) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni nobenih varstvenih režimov.

3 PROSTORSKA UREDITEV, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

6. člen (načrtovana prostorska ureditev)

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- gradnja nestanovanjskih stavb namenjenih obrtnim, proizvodnim, servisnim, storitvenim, skladiščnim, trgovskim ali poslovnim dejavnostim,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov (dostopna cesta s priključki ter kanalizacijsko, vodovodno, elektroenergetsko, plinovodno in komunikacijsko omrežje s priključki...),
- gradnja pomožnih objektov,
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine),
- drugi gradbeni posegi.

4 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

4.1 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI

7. člen (vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

Posegi izven območja občinskega podrobnega prostorskega načrta so dovoljeni za izgradnjo, prestavitev in rekonstrukcijo prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture za potrebe priključevanja območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

4.2 REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

8. člen (rešitve načrtovanih objektov in površin)

Načrtovane objekte in površine se oblikuje ter umešča v prostor na podlagi začrtanih robnih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki omogočajo fleksibilnost in prilagodljivost glede na potrebe investitorjev, hkrati pa zagotavljajo utemeljeno in premišljeno umeščanje v prostor.

4.3 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

9. člen (vrste gradenj in drugih posegov ter ureditev)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustne naslednje izvedbe del:

- pripravljalna in zemeljska dela,
- novogradnja,
- rekonstrukcija,
- manjša rekonstrukcija,
- vzdrževanje objekta,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev,
- sprememba namembnosti.

10. člen (vrste objektov glede na namen)

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:

- stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (samo za nastanitev sezonskih delavcev),
 - gostilne, restavracije in točilnice,
 - druge poslovne stavbe,
 - konferenčne in kongresne stavbe,
 - trgovske stavbe,
 - sejemske dvorane, razstavišča,
 - oskrbne postaje,
 - stavbe za storitvene dejavnosti,
 - postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe,
 - garažne stavbe,
 - industrijske stavbe,
 - rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe,
 - stavbe za kulturo in razvedrilo,
 - stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
 - stavbe za funkcionalno dopolnitev,
 - druge stavbe, ki niso uvrščene drugje,
 - regionalne ceste,
 - lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
 - parkirišča izven vozišča,
 - mostovi, viadukti, nadvozi, nadhodi,
 - podhodi,
 - pokriti vkopi in galerije,
 - jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
 - naftovodi in daljinski (prenosni) plinovodi,
 - daljinski (transportni) vodovodi,
 - objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode,
 - daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi,
 - lokalni (distribucijski) plinovodi,
 - lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
 - lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak,
 - vodni stolpi in vodnjaki,
 - cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija),
 - čistilne naprave,
 - lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi,
 - lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,
 - objekti za pridobivanje in izkoriščanje mineralnih surovin (samo objekti za proizvodnjo mavca, cementa, opeke, strešnikov, betonarne in podobno),
 - elektrarne in drugi energetski objekti (samo vetrne elektrarne, sončne elektrarne in podobno, toplarne s sproizvodnjo električne energije),
 - hranilniki električne energije,
 - objekti kemične industrije,
 - objekti industrije, ki niso uvrščeni drugje,
 - objekti za ravnanje z odpadki,
 - objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
 - odprta skladišča in odprte prodajne površine,
 - drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.
- (2) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustni tudi naslednji objekti, ki se štejejo za enostavni objekt:
- priključek,
 - vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
 - ekološki otok,
 - objekt za oglaševanje in informacijski pano,
 - naprava in gradbeni element za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja,
 - urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah,
 - zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

11. člen

(lega, velikosti in oblikovanje objektov)

(1) Stavbe:

– lega: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbena meja je črta, katero načrtovani objekt ne sme presežati, lahko pa se je dotika s fasado ali pa je od nje odmaknjen v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo le napušči, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, manjši oblikovni poudarki fasade ipd. V primeru združevanja ali deljenja parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo;

– tlorisni gabarit: omejen s faktorjem zazidanosti parcele (z), kateri je največ 0,8. Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji;

– višinski gabarit: največ P+2;

– fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali. Namestitev velikih reklamnih panojev na fasade ni dopustna. Morebitne označevalne table in oznake blagovnih znamk naj se namestijo izključno na glavni fasadi;

– streha: štirikapna, dvokapna, enokapna in ravna ali njihova kombinacija;

– strešna kritina: pogojena je s tehnološko rešitvijo strehe.

(2) Gradbeni inženirski objekti:

– lega: na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta;

– velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;

– oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu. Pristope do objektov in zemljišč ter funkcionalne prometne površine ob objektih se primerno utrdi.

(3) Pomožni objekti:

– lega: najbolj izpostavljeni deli objekta so od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,00 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi manj, ograja in objekt, ki nima višine, pa se lahko gradita na oziroma do meje sosednjega zemljišča. Ograje so lahko lesene, kovinske, betonske, žičnate v sivi barvi, obsajene z zelenjem. Podporni zidovi se izvedejo iz kamna ali betona;

– velikost: glede na predpis o razvrščanju objektov izpolnjuje merila za nezahteven ali enostaven objekt;

– oblikovanje: objekte se oblikuje tako, da se ne kviri splošnega videza prostora.

(4) Gradnja objektov in posegi v območju varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture so dopustni le pod pogoji in s soglasjem oziroma mnenjem pristojnega organa oziroma upravljavca.

12. člen

(ureditev in oblikovanje zunanjih površin)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

– zunanje ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom cest;

– zunanje ureditve se izvede na način, ki omogoča neoviran dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam;

– v okviru posameznega stavbnega zemljišča se glede na dejavnost zagotovi zadostna parkirna mesta;

– neutrjene zunanje površine se prilagodi višinskim kotam raščenege terena na meji območja občinskega podrobnega prostorskega načrta in višinskim kotam pritličij stavb ter v čim večji meri zatravi;

– na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zasaditve izvajajo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje, ki naj bodo lokalnega izvora.

13. člen

(merila za parcelacijo)

(1) Načrt parcelacije je prikazan v grafičnem delu občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(2) Točke mej parcel so podane v D96/TM koordinatnem sistemu.

5 ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

14. člen

(splošni pogoji)

(1) Pri projektiranju gospodarske javne infrastrukture se upoštevajo veljavni predpisi, normativi in

zakonodaja s posameznega področja.

(2) Detajlni pogoji za priključitev objektov na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije posameznega objekta v skladu s pozitivnimi mnenji, vključno s projektnimi pogoji k temu občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

(3) Gospodarska javna infrastruktura mora biti dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto območja občinskega podrobnega prostorskega načrta.

15. člen (prometno urejanje)

(1) Za zagotavljanje prometnega dostopa se rekonstruira in dogradi cestno omrežje.

(2) Vozišče cest se izvede v širini najmanj 6,0 m. Ob vozišču cest se izvede hodnike za pešce in kolesarje.

(3) Cestne priključke se dimenzionira z ustreznimi tehničnimi elementi in opremi z ustrezno prometno signalizacijo.

16. člen (odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

(1) Za zbiranje in odvajanje padavinskih, komunalnih in industrijskih odpadnih voda se izvede ločeni kanalizacijski sistem.

(2) Komunalne in industrijske odpadne vode se odvaja v fekalno kanalizacijsko omrežje.

(3) Padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se predhodno očiščene odvaja po meteorni kanalizaciji v ponikovalnice ali površinske odvodnike.

(4) Pri projektiranju kanalizacije se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javni kanalizaciji.

17. člen (oskrba z vodo)

(1) Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo se dogradi javno vodovodno omrežje s priključki.

(2) Podrobnejša merila (velikost cevovoda, potek trase vodovoda ipd.) se določijo v projektni dokumentaciji.

(3) Pri projektiranju vodovodnega omrežja se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javnem vodovodu.

18. člen (oskrba z električno energijo)

(1) Vsa elektroenergetska infrastruktura se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

(2) Vsi posegi in priključki na elektroenergetsko omrežje se izvedejo pod pogoji upravljavca elektroenergetskega omrežja.

19. člen (oskrba s plinom)

(1) Za oskrbo z zemeljskim plinom se na območju podrobnega prostorskega načrta dogradi plinovodno omrežje. Navezava novega plinovodnega omrežja na obstoječe se izvede na Opekarniški cesti.

(2) Operater distribucijskega sistema gradi novo ali povečuje zmogljivost obstoječe infrastrukture v skladu z energetskega zakonom, če mu višina omrežnine, potrjena s strani Agencije za energijo, to omogoča.

(3) Priključitev novo načrtovanih objektov bo možna po pridobitvi soglasja za priključitev po energetskega zakonu.

(4) Gradnjo in rekonstrukcijo plinovodnega omrežja izvede operater distribucijskega sistema ali od njega pooblaščen izvajalci pod nadzorom operaterja distribucijskega sistema.

(5) Energetski zakon določa varovalni pas distribucijskega sistema zemeljskega plina, ki ga predstavlja zemljiški pas, ki v širini 5m poteka na obeh straneh plinovoda merjeno od njegove osi.

(6) V okviru komunalnega reda se plinovodno omrežje umesti v pločnik ali kolesarsko stezo, v kolikor to ni mogoče pa v zemljišča ob robu cest v javni lasti.

(7) Za načrtovane stavbe se izvede priključke na plinovodno omrežje za potrebe ogrevanja, kuhanja in poslovno-tehnoloških procesov. Priključka na plinovodno omrežje ni treba izvesti le v primeru izkoriščanja obnovljivih virov energije.

(8) Plinomeri se postavijo na mesto in način, ki ga določi upravljavec plinovodnega omrežja.

(9) Plinovodno omrežje, priključke in plinske inštalacije se projektno obdela v skladu s tehničnimi pogoji, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

20. člen (zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev)

(1) Za zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev se na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta dogradi telekomunikacijska kabelska kanalizacija iz PVC cevi fi 110 mm s kabelskimi jaški dimenzij vsaj 1,2 x 1,2 x 1,2 m. Od posameznih kabelskih jaškov se predvidi izgradnja kabelske kanalizacije do novih stavb.

(2) Investitor, kjer bo izveden telekomunikacijski priključek, predvidi vgradnjo dovodne telekomunikacijske omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do stavbe. V primeru kovinske dovodne omarice, mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna telekomunikacijska omarica mora biti vgrajena na mesto, kjer je omogočen 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska inštalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporoča se izvedba notranje telekomunikacijske inštalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo (pri tem se upošteva minimalne dimenzije inštalacijskih cevi) z dovodno telekomunikacijsko omarico zaključi v notranji telekomunikacijski omarici. V notranji telekomunikacijski omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (vtičnica 220 V) in prezračevanje.

(3) Obstoječe telekomunikacijsko omrežje se mora glede na pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe telekomunikacijskega omrežja, zakoličbe ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali. Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih telekomunikacijskih kablov izvede Telekom Slovenije, d.d.

(4) Na območju občinskega podrobnega prostorskega je dopustno vzpostaviti dostopne točke kot samostojne elektronske naprave za mobilne komunikacije v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju na prej zgrajenih stavbah, gradbenih inženirskih objektih in na ureditvah drugih gradbenih posegov.

21. člen (javna razsvetljava)

(1) Javna razsvetljava se uredi v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest in ob upoštevanju predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.

(2) Zunanje površine ob stavbah se osvetli z interno razsvetljavo.

6 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

22. člen (varstvo kulturne dediščine)

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni registriranih enot kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

(3) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

7 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE

23. člen (varstvo voda)

(1) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih in industrijskih odpadnih ter prečiščenih padavinskih voda. Kanalizacijski sistem za komunalne in industrijske ter padavinske odpadne vode mora biti zgrajen v neprepustni izvedbi v skladu s standardom SIST EN 1610.

(2) Odvajanje čistih padavinskih voda s strešin in utrjenih površin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred morebitnim iztokom v površinske odvodnike (zatravitve, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ipd.).

(3) Padavinske vode s streh objektov, parkirišč in cest je treba odvajati v javno meteorno kanalizacijo, ki jo je treba speljati v bližnji površinski odvodnik. Če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, se padavinske vode lahko odvajajo preko zbiralnikov padavinskih vod v ustrezno dimenzionirane in zgrajene ponikovalnice, pri čemer je treba upoštevati, da mora biti ponikovalnica locirana izven povoznih in manipulativnih površin.

(4) V primeru direktnega izpusta padavinskih voda v vodotok ali odprt površinski odvodnik (jarek), mora biti ta predviden in izveden tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine jarka in ne bo segala v njegov svetli profil. Opremljena mora biti s protipovratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga jarka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo. Detajl iztoka mora biti v projektu za pridobitev vodnega soglasja tekstualno in grafično ustrezno obdelan in prikazan.

(5) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda s parkirišč in manipulativnih površin mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj. Lovilci olj morajo biti izdelani in dimenzionirani v skladu s standardom SIST EN 858-2.

(6) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda, si mora investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote. V kolikor bo vrtina globlja od 30 m si mora investitor pridobiti še dovoljenje za raziskavo podzemnih voda.

(7) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja-voda (geosonda), si mora investitor, za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo vodnega soglasja pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine).

(8) Za vsako rabo vodnega vira (podtalnica, geotermalni vir, javni vodovod.), ki presega meje splošne rabe (ogrevanje, tehnološka voda, zalivanje ipd.) je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije.

(9) Vsi posegi v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda se lahko izvedejo samo na podlagi mnenja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode.

24. člen (varstvo tal)

(1) Ob izkopu gradbene jame je treba vse izkopane plasti tal deponirati ločeno glede na njihovo sestavo. Pri odstranjevanju gornjih plasti zemljine se rodovitna zemlja odlaga v pasovih, ki se jih ustrezno zaščiti pred erozijo in onesnaženjem ter nato uporabi pri končni ureditvi območja. Površine, ki so bile v času zemeljskih del razgaljene, se v najkrajšem možnem času ponovno zatravijo oziroma zasadijo.

(2) Možen vpliv na tla bo največji v času zemeljskih in gradbenih del. V času gradnje bo poseg v tla posledica gradbenih del. Potencialni vir onesnaženja tal predstavlja možnost izlitja olj ali maziv iz gradbene mehanizacije in transportnih vozil, zato je dopustno uporabljati zgolj tehnično brezhibne stroje in vozila.

(3) Investitorji morajo pri izdelavi projektne dokumentacije zagotoviti zakonsko določene zaščitne ukrepe za varstvo tal.

25. člen (ohranjanje narave)

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta in v njegovi bližini ni naravovarstvenih območij s posebnim režimom, to je zavarovanih območij in območij predlaganih za zavarovanje, območij Natura 2000, naravnih vrednot, območij pričakovanih naravnih vrednot in ekološko pomembnih območij.

(2) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

26. člen **(varstvo zraka)**

(1) Objekti in naprave ne smejo povzročati prekomernega onesnaževanja zunanjega zraka. Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka.

(2) Za nove dejavnosti, ki bi lahko bile večji vir neprijetnih vonjav, se naj izdelata strokovna ocena, na podlagi katere se ugotovi dopustnost njene umestitve v prostor ter določi vplivno območje. Pri tem je potrebno upoštevati že obstoječe vire neprijetnih vonjav na širšem območju plana. Zagotovljeni morajo biti ustrezni odmiki virov neprijetnih vonjav od območij s stanovanji.

(3) Onesnažen zrak iz proizvodnih procesov je treba voditi na prosto skozi filtrne naprave.

(4) Prezračevanja objektov se spelje nad strehe objektov.

(5) Dimovodne naprave se gradi tako, da se zagotavlja varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča in da se ne presega dovoljenih emisije določenih v veljavnem predpisu.

(6) Onesnaževanje zraka z izpušnimi plini transportnih vozil in delovnih strojev med gradnjo se omili z ustreznim načrtovanjem poteka gradnje in uporabo tehnično brezhibnih vozil in strojev.

(7) Novogradnje je treba projektirati na način, da pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo presežene mejne vrednosti za kakovost zraka.

27. člen **(varstvo pred hrupom)**

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvršča v IV. območje varstva pred hrupom.

(2) Pri gradnji in obratovanju načrtovanih objektov in vseh ostalih ureditev je treba upoštevati predpisane mejne ravni hrupa, ki ne smejo biti prekoračene. Poleg tega ne smejo biti zaradi obratovanja načrtovanih objektov prekoračene predpisane mejne ravni hrupa na sosednjih območjih, ki so v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvrščena v II., III. in IV. območje varstva pred hrupom. V kolikor bodo z meritvami, ki jih mora izvesti za to usposobljena organizacija, ugotovljene prekoračitve dovoljenih ravni hrupa na sosednjih območjih, ki so v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa uvrščena v II. III. in IV. območje varstva pred hrupom, je potrebno zagotoviti ukrepe varstva pred hrupom, ki bodo raven hrupa znižali na predpisane ravni hrupa. Pri tem naj imajo ukrepi zmanjševanja emisij hrupa pri njihovem izvoru prednost pred ukrepi preprečevanja širjenja hrupa v okolju, ukrepi pasivne protihrupne zaščite stavb z varovanimi prostori ipd.

(3) Novogradnje je treba projektirati na način, da pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo presežene mejne vrednosti za hrup.

(4) Strojne naprave je treba namestiti na tiste strani fasad objektov, kjer ni stanovanjskih objektov na katere bi imelo obratovanje teh naprav s stališča varovanja pred hrupom negativne vplive na okolje, kar je treba preveriti s strokovno oceno obremenitve okolja s hrupom.

28. člen **(varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)**

(1) Postavitev in jakost svetilk mora izpolnjevati zahteve glede zastrtosti bleščanja in svetlobnega onesnaževanja v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaženja.

(2) Stalna zunanja osvetlitev stavb ni dovoljena. Morebitna zunanja osvetlitev mora biti opremljena s senzorjem za vklop/izklop svetil.

(3) Za osvetlitev zunanjih površin se uporabljajo sijalke, ki ne svetijo v UV spektru in čim manj svetijo v modrem delu spektra (primerne so visokotlačne natrijeve sijalke, LED z max. temp. 2700K). Vse svetilke morajo biti takšnih oblik, da ne sevajo nad vodoravnico, prav tako morajo biti pravilno nameščene (da ni sevanja nad vodoravnico). Za osvetljevanje se uporabljajo popolnoma zasenčena svetila z ravnim zaščitnim in nepredušnim steklom.

(4) Novogradnje je treba projektirati na način, da pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo presežene mejne vrednosti za svetlobno onesnaženje.

29. člen **(varovanje naravnih virov)**

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zagotovi:

- stalna oskrba z vodo, pri tem ne smejo biti ogroženi vodni viri občine,

- racionalna raba virov (zaprti sistemi, varčno ravnanje s pitno vodo).

30. člen (učinkovita raba energije)

(1) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, se spodbuja uporabo okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabo obnovljivih virov energije. Obnovljivi viri energije so viri energije, ki se v naravi ohranjajo in v celoti ali pretežno obnavljajo.

(2) Učinkovito rabo energije se zagotavlja s priklučevanjem objektov in naprav na ekološko čiste vire energije, z racionalno rabo energije in z zmanjševanjem porabe tako, da se:

- izboljšuje toplotna izolacija objektov,
- spodbuja pasivne oziroma energetske učinkovite gradnje,
- pri načrtovanju prenov in novogradenj objektov predvidi uporabo sodobnih izolacijskih materialov ter tehnološke opreme,
- zamenjuje fosilna goriva z gorivi, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin) ali z biomaso.

(3) Pri gradnji novih stavb in pri rekonstrukciji stavb, kjer se zamenjuje sistem oskrbe z energijo, je treba izdelati študijo izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo, kjer se upošteva tehnična, funkcionalna, okoljska in ekonomska izvedljivost alternativnih sistemov za oskrbo z energijo. Kot alternativni sistemi se štejejo:

- decentralizirani sistemi na podlagi obnovljivih virov energije,
- soproizvodnja,
- daljinsko ali skupinsko ogrevanje ali hlajenje, če je na voljo,
- toplotne črpalke.

(4) Študija izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo je obvezna sestavina projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za določene stavbe iz predpisov s področja energetike in učinkovite rabe energije. Če je v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določeno, da bo več kot dve tretjini potreb stavbe po toploti zagotovljeno iz enega ali več alternativnih sistemov za oskrbo stavbe z energijo, se šteje, da je zahteva za izdelavo študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo izpolnjena.

31. člen (ravnanje z odpadki)

(1) Zbirno-prevzemna mesta odpadkov se uredi v okviru posameznega stavbnega zemljišča.

(2) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z občinskim predpisom, ki določa način ravnanja s komunalnimi odpadki.

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

32. člen (obramba)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ni potrebnih posebnih rešitev in ureditev za izvajanje dejavnosti obrambe.

33. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Pri načrtovanju objektov se upošteva projektni pospešek tal 0.125 [g].

(2) Površine, na katerih se bodo zbirale, skladiščile, prečrpavale, pretakale in mešale okolju škodljive snovi, se izvedejo tako, da bo preprečeno neposredno izpiranje ali odtekanje škodljivih snovi v površinske vode ali tla (neprepustnost, robniki, padci proti požiralnikom ipd.).

34. člen (varstvo pred požarom)

Za zaščito pred požarom se zagotovi:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,

- dovozne poti za gasilska vozila, dostopne poti za gasilce, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila v skladu z zahtevami standarda SIST DIN 14090 ali usklajeno z lokalno pristojno gasilsko enoto, kadar se jih ne da urediti v skladu s standardom SIST DIN 14090,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

9 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

35. člen (etapnost izvedbe)

(1) Časovna izvedba prostorskih ureditev, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne prostorske ureditve in njenih etap je odvisna od izkazanega interesa investitorjev.

(2) Za vsako etapo je treba zagotoviti prometni dostop do stavbe, zadostno število parkirnih mest in tisti del okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za priključitev in oskrbo ter za obratovanje stavbe.

10 VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

36. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

(1) Dopustna so odstopanja od zasnove zunanjih ureditev in dostopov do parcel.

(2) Dopustna so odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, ki jih ta odstopanja zadevajo.

(3) Dopustna so odstopanja od v grafičnih načrtih določenih gradbenih parcel, katere se lahko združuje in širi ali deli in oži. V primeru združevanja ali deljenja gradbenih parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo.

(4) Dopustna so odstopanja od lege stavb (izven površine za razvoj stavbe), v kolikor z njimi soglašata lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.

11 DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

37. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Pri izvajanju občinskega podrobnega prostorskega načrta in projektiranju je potrebno upoštevati vse določbe tega odloka ter projektne pogoje, pridobljene z dnem izdaje mnenj k temu občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.

(2) V času gradnje je investitor oziroma izvajalec del dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, izlitje nevarnih snovi na prosto, ter izliv padavinskih voda na sosednja zemljišča.

12 USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

38. člen (usmeritve po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Merila in pogoji tega odloka se smiselno povzamejo v hierarhično višjem prostorskem aktu.

13 KONČNI DOLOČBI

39. člen

(hramba in vpogled)

Občinski podrobni prostorski načrt se hrani in je na vpogled javnosti na sedežu Občinske uprave Občine Ormož.

40. člen (začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka: 3503-0002/2022

Datum: __. __. 2023

Občina Ormož
Danijel Vrbnjak, župan

III. OBRAZLOŽITEV:

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za ekonomsko poslovno cono 2 v delu EUP OR 51 (v nadaljevanju OPPN) določa območje, načrtovane prostorske ureditve, umestitve načrtovanih ureditev v prostor, zasnovu projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, druge pogoje in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Postopek priprave poteka skladno s 119. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list Republike Slovenije, št. 61/2017) in Usmeritvami za postopek priprave in sprejetja OPPN, ki jih je pripravilo Ministrstvo za okolje in prostor in se uporabljajo do vzpostavitve elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja. Skladno s 108. členom ZUreP-2 Občina pred sprejetjem odločitev o pripravi OPPN pripravi izhodišča za pripravo. V skladu z 118. členom ZUreP-2 odločitev za pripravo temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, izhodiščih za pripravo OPPN, če se ta pripravlja na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN, ali na pobudi investitorja priprave OPPN. Pri pripravi izhodišč se vključi javnost, saj so bila le-ta 15 dni javno razgrnjena, v tem času pa je na njih bilo mogoče dati pripombe in predloge. Na podlagi izhodišč je župan sprejel sklep o pripravi OPPN, ki ga je Občina posredovala pristojnemu ministrstvu skupaj z izhodišči, za dodelitev identifikacijske številke prostorskemu aktu. V zbirki prostorskih aktov se OPPN vodi pod identifikacijsko številko 3071. Na tej osnovi je Občina pozvala nosilce urejanja prostora (NUP), da v 30 dneh podajo konkretne smernice za načrtovanje, NUP, ki sodelujejo v postopku CPVO pa tudi, da podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje. Pristojno ministrstvo na podlagi prejetih mnenj odloči ali je potrebno izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje (CPVO). NUP, ki sodelujejo v postopku CPVO, podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje z vidika njihove pristojnosti. Na osnovi mnenj je pristojno ministrstvo odločilo, da je pri pripravi OPPN ni potrebno speljati postopka CPVO. Na osnovi konkretnih smernic je bil pripravljen osnutek OPPN, NUP pa se je pozvalo, da v 30 dneh podajo 1. mnenje k OPPN. Po pridobitvi mnenj je Občina dopolnila osnutek OPPN in ga javno razgrnila. Javnosti se je na objavljeno in razgrnjeno gradivo omogočilo dajanje predlogov in pripomb. Med javno razgrnitvijo je bil zagotovljen javen dostop do razgrnjenih gradiv na Občini in spletni strani www.ormoz.si. V času javne razgrnitve je bila organizirana tudi javna obravnava.

V času javne razgrnitve sta bili podani dve pripombi, do katerih se je zavzelo stališče, ki se javno objavi. Na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti Občina pripravi predlog OPPN, ga javno objavi in pozove NUP, da v 30 dneh podajo 2. mnenje. Občina z odlokom sprejme OPPN, ko pridobi pozitivna 2. mnenja nosilcev urejanja prostora, ga objavi v uradnem glasilu ter posreduje Ministrstvu za naravne vire in prostor. Sprejeti odlok je podlaga za projektiranje in pridobitev gradbenega dovoljenja.

Območje OPPN se nahaja v jugovzhodnem delu mesta Ormož in je vpeto med vzhodno obvozno cesta mesta Ormož na vzhodu, občinsko cesto na severu, bioplinarno na zahodu in nekdanjo tovarno sladkorja na jugu. Območje obsega zemljišča v k.o. Ormož in Pušenci v površini 39.823,6 m² oziroma 4,0 ha. Gre del enote urejanja prostora OR 51 oziroma del podenote urejanja prostora OR 51/1 in zajema stavbna zemljišča z oznakama podrobnejše namenske rabe IG (gospodarske cone) in PC (površine cest). Pretežni del območja OPPN je nepozidan in je brez varstvenih režimov. Na območju oziroma v neposredni bližini se nahaja tudi kanalizacijsko, vodovodno, elektroenergetsko, plinovodno in komunikacijsko omrežje. Skladno s 129. členom OPN so zemljišča namenjena za gospodarske dejavnosti (obrt, trgovina, skladišča, trgovski in poslovni objekti ter industrija). Z OPPN se načrtuje gradnja nestanovanjskih stavb namenjenih obrtnim, proizvodnim, servisnim, storitvenim, skladiščnim, trgovskim ali poslovnim dejavnostim, gradnja gradbenih inženirskih objektov (dostopna cesta s priključki ter kanalizacijsko, vodovodno, elektroenergetsko, plinovodno in komunikacijsko omrežje s priključki...), gradnja pomožnih objektov, ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine) in drugi gradbeni posegi. Dopustne vrste objektov glede na nameno so določene v 10. členu OPPN. Na območju OPPN so dopustna pripravljalna in zemeljska dela, novogradnja, rekonstrukcija, manjša rekonstrukcija, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev in sprememba namembnosti objektov. Objekti se umeščajo v prostor znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbena meja je črta, ki je načrtovani objekt ne sme presegati, lahko pa se je dotika s fasado ali pa je od nje odmaknjen v notranjost zemljišča. Gradbeno mejo lahko presegajo le napušči, nadstreški nad vhodi, zunanja stopnišča, manjši oblikovni poudarki fasade ipd. V primeru združevanja ali deljenja parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo.

Tlorisni gabarit je omejen s faktorjem zazidanosti parcele, ki je največ 0,8. Višinski gabarit je omejen na P+2. Fasada je lahko svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali. Streha je lahko štirikapna, dvokapna, enokapna in ravna ali njihova kombinacija, strešna kritina pa je pogojena je s tehnološko rešitvijo strehe. Gradbeno inženirski objekt se locirajo na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta, njihova velikost se prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu, oblikovanje pa tehnološkim zahtevam in namenu. Pomožni objekti so lahko z najbolj izpostavljenimi deli od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,00 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi manj, ograja in objekt, ki nima višine, se lahko gradita na oziroma do meje sosednjega zemljišča. Ograje so lahko lesene, kovinske, betonske, žičnate v sivi barvi, obsajene z zelenjem. Podporni zidovi se izvedejo iz kamna ali betona. Velikost tovrstnih objektov se določa glede na predpis o razvrščanju objektov izpolnjuje merila za nezahteven ali enostaven objekt. OPPN določa tudi pogoje za ureditev zunanjih površin. Pri projektiranju in gradnji gospodarske javne infrastrukture se upoštevajo veljavni predpisi, normativi in zakonodaja s posameznega področja pri čemer se detajlni pogoji za priključitev objektov na načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije skladno s pogoji nosilci urejanja prostora.

Javna razgrnitev OPPN je potekala od 14.08.2023 do 15.09.2023. 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. V času javne razgrnitve je bila 30.08.2023 javna obravnava, ki se je ni udeležil nihče. V času javne razgrnitve sta bili podani dve pripombi 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