

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA EUP OR 20 IN OR 52 – 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 enoto urejanja prostora OR 52 pripraviti občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN).

Razlogi za sprejem odloka

Na pobudo lastnikov zemljišč v delu enot urejanja prostora OR 20 in OR 52 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.

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 31.012,40 evrov z DDV od tega 21.838,00 evrov za izdelavo OPPN, 7.564,00 evrov za strokovno podlago za izvedbo gospodarske javne infrastrukture na območju OR 52 in 1.610,40 evra za študijo elektro napajanja območja OPPN.

II. BESEDILO ČLENOV

Na podlagi 129. člena, v povezavi s 124. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP), 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 – ZSPDSLS-1 in 30/18) ter 16. člena Statuta Občine Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 9/15 – UPB3) je Občinski svet občine Ormož na ____ seji dne ____ 2023 sprejel

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA EUP OR 20 IN OR 52

I. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen

(podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

(1) S tem odlokom se na podlagi Občinskega prostorskega načrta Občine Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 4/13, 10/13, 1/16, 7/17, 13/19 in Uradno glasilo slovenskih občin št. 55/20, 70/21 ter 35/21) sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora EUP OR 20 in OR 52 (poslovna cona Žiher - Ormož), v nadaljnjem besedilu: OPPN.

(2) OPPN je izdelala Matrika ZVO d.o.o. Ljubljana, pod številko projekta 10/22.

(3) Identifikacijska številka prostorskega akta je 3333.

2. člen

(vsebina odloka)

(1) Ta odlok določa območje OPPN, načrtovane prostorske ureditve, umestitev načrtovane ureditve v prostor, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja in naravnih virov

ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, zasnovo projektnih rešitev in pogojev priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, etapnost izvedbe prostorskih ureditev in dopustna odstopanja 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.

(2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so prikazane v grafičnem delu OPPN, ki je skupaj z obveznimi prilogami sestavni del tega odloka.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen (predmet OPPN)

Predmet OPPN so ureditve, ki bodo omogočale posege v prostor in gradnjo objektov za potrebe poslovne cone »Žiher«.

V ureditvenem območju dela OPPN je načrtovana gradnja objektov in ureditev površin za njihovo nemoteno funkcioniranje ter gradnja prometne, komunalne, energetske in druge infrastrukture.

III. OBMOČJE OPPN

4. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN se nahaja v vzhodnem delu mesta Ormož, zahodno od proizvodnega območja opekarne Ormož, na severu ga omejuje Opekarniška, ulica na vzhodu Bio plinarna in zelene gozdne površine.

(2) Površina območja OPPN je okvirno 4,1 ha.

Območje OPPN obravnava del EUP OR 20 z naslednjimi parcelami ali deli parcel št.: 344/2, 344/3, 344/4 in del 1317/1 k.o. Ormož ter del EUP OR 52, ki zajema naslednje parcele ali dele parcel št.: 343, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115/1, 1115/2, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1123, 1125/1-del, 1127/2 in del 1317/1 vse k.o. 332 Ormož.

5. člen (posegi zunaj območja OPPN)

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.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

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

(1) Območje OPPN se preko javne poti, Opekarniške ceste (JP 804067), ki poteka severno od obravnavanega območja in se prometno navezuje na Ekonomsko poslovno cono Ormož ter nadalje z mestom Ormož na zahodu in državno cesto na severovzhodu.

(2) Za napajanje območja OPPN je predvideno več dostopov, Na severu dostop iz obstoječe, Opekarniške ceste ter na vzhodu dostop iz rekonstruirane obstoječe javne poti JP 804069, ki se v nadaljevanju urejanja poveže z Opekarniško cesto LK 304381, ki poteka na južnem delu območja.

7. člen (vrste dopustnih dejavnosti in vrste objektov)

(1) Znotraj območja OPPN so dovoljene različne gospodarske dejavnosti: proizvodna, obrtno-servisna, logistična, skladiščna, trgovska, ter druge poslovne dejavnosti s pripadajočimi parkirnimi in manipulativnimi površinami. Posamezne vrste gospodarskih dejavnosti niso predpisane, vendar so mogoče le tiste dejavnosti, ki so okoljsko sprejemljive.

(2) Na območju OPPN je dovoljena gradnja zahtevnih, manj zahtevnih, enostavnih in nezahtevnih nestanovanjskih stavb in gradbeno inženirskih objektov, navedenih v nadaljevanju. Objekti so lahko večnamenski. Gradnja objektov z možnostjo bivanja (stalnega ali začasnega) ni dopustna.

(3) Vrste dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov so opredeljene v skladu s predpisi o razvrščanju objektov (CC-SI):

a) Nestanovanjske stavbe:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 122 Poslovne in upravne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 125 Industrijske stavbe in skladišča, (na delu območja OPPN v EUP OR 20 gradnja industrijskih objektov ni možna)

b) Gradbeno inženirski objekti:

- 2112 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 214 Mostovi viadukti, predori in podhodi,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- 2301 Objekti za pridobivanje in izkoriščanje mineralnih surovin, (samo objekti za proizvodnjo mavca, cementa, opeke, strešnikov in podobno ter betonarne),
- Elektrarne in drugi energetski objekti,
- 242 Drugi gradbeni inženirski objekti.

8. člen **(dovoljeni posegi)**

Na območju OPPN so dovoljeni naslednji posegi:

- gradnja novega objekta,
- rekonstrukcija in vzdrževanje objekta,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev objekta,
- dozidave in nadzidave obstoječih stavb v okviru dopustne etažnosti in faktorja izrabe zemljišč, določenega za nove objekte,
- spremembe namembnosti v okviru dovoljenih dejavnosti.

9. člen **(regulacijski elementi)**

Na območju OPPN so določeni naslednji regulacijski elementi:

- GM -gradbena meja: črta prikazana kot tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih in podzemnih delov stavb na stiku z zemljiščem), ki je osnovna stavba ne sme presegati, lahko pa se je dotika v eni ali več točkah ali je odmaknjena v notranjost.
- GMn gradbena meja v nadstropju: je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati nad pritlično etažo, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost.
- zelenica: je površina namenjena krajinsko-arhitekturni ureditvi (zelenice, nižje drevesne zasaditve – grmovnice). Zelene površine se uredijo ob prometnih površinah in kot bariera med poslovnim in stanovanjskim območjem.

10. člen **(predvidene odstranitve)**

Za potrebe realizacije načrtovanih objektov in ureditev je predvidena odstranitev stavb št. 740 in 741, zgrajenih na zemljišču, parcela št. 1109 k.o. Ormož.

11. člen **(zasnova)**

(1) Območje OPPN se prometno navezuje na severu na obstoječo Opekarniško cesto JP 804067, na vzhodu je omejeno z rekonstruirano javno potjo 804069, na jugu z obstoječimi površinami, ki so v kmetijski rabi ter na zahodu na območje obstoječe proizvodnje podjetja Žiher in območja Opekarne Ormož. V naslednjih fazah gradnje na območju EUP OR 52 je predvidena krožna cesta z navezavo na

južno Opekarniško cesto, ki vodi do tovarne sladkorja. Zasnovo pogojuje oblika terena in obstoječa zazidava. Za premostitev večjih višinskih razlik med posameznimi gradbenimi parcelami se predvidijo brežine v naklonu 1:3, delno jih je mogoče reševati z opornimi zidovi, ki pa naj ne presegajo višine 2,5 m.

(2) Osnovno prometnico območja predstavlja cesta A ki se bo v nadaljevanju povezala na južno Opekarniško cesto. zahodno od ceste A je formiran plato predvidene gradbene parcele.

(3) Pri vseh stavbah je potrebno upoštevati regulacijske elemente ter smeri dovozov na parcele, ki so razvidni iz grafičnega dela OPPN. Gradbena parcela in gradbene meje so zasnovane v obliki mreže, ki sledi zemljiškim parcelam, znotraj katere niso predpisane točne lokacije stavb in zunanjih ureditev, pač pa je prostor razdeljen na posamezna območja za gradnjo in razvoj stavb. Znotraj gradbenih mej je mogoče pod danimi pogoji umeščati posamezne stavbe ali objekte GJI, manipulativne, odprte skladiščne in parkirne površine ter druge zunanje ureditve (zelenice, ploščadi ipd.).

12. člen **(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)**

(1) Umestitev in tlorisni gabariti novih stavb so omejeni z regulacijsko linijo, gradbenimi mejami (novozgrajene stavbe je ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča), pri kateri so upoštevani minimalni potrebni odmiki od parcelnih mej in zahtevani odmiki od prometne in komunalne infrastrukture. Za objekte, za katere je potrebno zagotavljati gradnjo do predpisane gradbene meje, štejejo samo stavbe in ne gradbeno inženirski objekti ter objekti in omrežje gospodarske javne infrastrukture. Na celotni gradbeni parceli se dopusti gradnja dostopa, parkirišča, manipulativnih površin, objektov GJI s priključki, zelenih površin, ipd..

(2) Stavbe naj bodo enostavni pravokotni volumni. Stavbni volumen ne sme presegati dane maksimalne višine in zahtevanih odmikov. Material in konstrukcije stavb niso predpisane.

(3) Tipologija objektov: hale (HA) in poljubni objekti (PO).

(4) Tlorisni gabariti:

- omejen s faktorjem zazidanosti parcele, oblika pravokotna, prevladujejo naj enostavni pravokotni volumni, dopustijo se tudi drugačne, členjene zasnove v obliki črke L, U ali E;
- ob stavbi se dopuščajo tudi nadstreški, zunanje stopnice ipd. oziroma manjši volumni, ki naj ne presegajo 1/5 zazidane površine osnovnega volumna,
- stavbni volumen ne sme presegati dane maksimalne višine in zahtevanih odmikov, oziroma regulacijskih linij.

(5) Etažnost:

- etažnost stavb je poljubna znotraj maksimalnega višinskega gabarita oziroma največ K+P+4. Maksimalna višina stavbe nad terenom znaša + 20,00 metrov merjeno od relativne kote terena +/- 0,00 do najvišje točke stavbe,
- višina objektov na delu OPPN, ki posega v EUP OR 20 je nizka in znaša največ +8,00 m merjeno od relativne kote terena +/- 0,00 do najvišje točke stavbe,
- dovoljene so vse vrste konstrukcij.

(6) Streha:

- ravna streha z notranjim naklonom in notranjimi odtoki; mogoča je izvedba v naklonu z ustrezno izvedbo maske venca, da daje vtis ravne strehe.
- streha skrita za fasadnim vencem. Vsi tehnološki elementi (strojne in druge instalacije ter elementi glede obnovljivih virov energije) naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo celotnega območja. Na strehah je dovoljeno postavljati sončne zbiralnike, oddajnike, reklame, vendar naj bodo postavljeni zadržano in ob upoštevanju vpliva na podobo območja in širše okolice,
- kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe. Dovoljeni so temnejši toni, zaželeni v sivi barvi. Prepovedana je uporaba svetlečih in bleščečih materialov,
- pri poljubnih objektih (PO) je oblika streh in naklon lahko poljuben.

(7) Materiali in barve:

- fasade stavb morajo biti zasnovane s trajnimi in sodobnimi materiali, po načelih varčne energetske gradnje, fasade so nesvetleče, od sivih, peščenih in umazano belih barvnih tonov,
- fasade ob lokalni cesti so v stiku z naseljem vizualno izpostavljene, morajo biti po barvi, materialih in odprtinah na fasadi medsebojno usklajene, tako da tvorijo skladen ulični niz.
- materiali; sodobni obložni materiali, poenotena uporaba materialov.

(8) Pozidanost gradbene parcele (FZ):

- max. ob 80% ob upoštevanju vseh ostalih omejitev znotraj posamezne gradbene parcele (odmiki od parcelnih mej, parkiranje, manipulativne površine idr.). Prav tako morajo biti ob tem

zagotovljeni predpisani odmiki glede na sanitarno-tehnične in požarnovarnostne pogoje, kakor tudi minimalni potrebni odmik od parcelne meje, ki znaša praviloma 5.00 m, razen če je v grafičnem delu OPPN določeno drugače. Minimalni odmiki stavb od javnih cest so 10.00 m.

FZ je razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V tlorisno površino stavb se štejejo tudi nezahtevni in enostavni objekti.

- FZ za območje proizvodnih dejavnosti je 0.8.

(9) Kota tal pritličja stavb se določi na podlagi projektov dovoznih cest in je praviloma 20 cm nad koto tal dovozne ceste; podrobneje se opredeli v DGD projektu zunanje ureditve.

(10) Največji dovoljeni tlorisni in višinski gabariti dopustnih enostavnih in nezahtevnih objektov so določeni skladno s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost. Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z glavnim objektom in ne smejo imeti samostojnih komunalnih priključkov. Dovolj se postavitve pripadajočih pomožnih objektov (npr. garaže, nadstrešnice, kolesarnice, prostor za zbiranje odpadkov, infrastrukturni, tehnični, tehnološki objekti in podobni pomožni objekti).

13. člen (odmiki)

(1) Nove stavbe so odmaknjene od parcelnih mej tako, da ni motena sosednja posest oziroma praviloma 5,0 m, in da je možno vzdrževanje ter raba objektov v okviru gradbene parcele. Odmiki so določeni z gradbeno mejo v grafičnem delu OPPN.

(2) Odmiki od gospodarske javne infrastrukture so določeni s predpisi, ki urejajo posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture.

(3) Ograjo je dopustno postaviti do meje parcele, na kateri se gradi; če se gradi na meji, se morajo lastniki zemljišč, na katere gradnja meji, o tem pisno sporazumeti.

14. člen (lega, velikost in oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Nezahtevne in enostavne stavbe se gradi na površini, ki je določena z gradbeno mejo.

(2) Velikost se določi v skladu z veljavnim predpisom za tovrstne objekte.

(3) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovno poenoteni z osnovnimi stavbami.

15. člen (ureditev zunanjih in zelenih površin)

(1) Dovozi k stavbam, na gradbeno parcelo se uredijo iz predvidenih cest. Prav tako morajo biti ob tem zagotovljeni predpisani odmiki glede na sanitarno-tehnične in požarnovarnostne pogoje, kakor tudi minimalni potrebni odmik stavb od parcelne meje, ki znaša 5.00 m, odmik od prometnic znaša min.12.0 m razen, če je v grafičnem delu OPPN določeno drugače.

(2) Možno je opuščanje oz. zmanjševanje števila uvozov. Gradbene parcele se uredijo kot dovozne in parkirne površine, peš dostopi in zelenice. Utrjene površine znotraj mej gradbenih parcel se asfaltirajo ali tlakujejo (travne plošče). Vsi lastniki zemljišč morajo na lastnem zemljišču zagotavljati obračanje svojih vozil.

(3) Dopustna je postavitve ograj. Ograje so lahko višine do 2,50 m (enotne, tipske, žične, sive barve) in postavljene na meji gradbenih parcel, ob pogoju da ne poslabšujejo prometne preglednosti.

(4) 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 z deležem vsaj 15% zelenih površin. Od tega se lahko 5% del zelenih površin nadomesti z izvedbo vsaj polintenzivne debeloslojne ozelenitve na strehah novih objektov.

V. POGOJI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

16. člen (splošni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko infrastrukturo in grajeno javno dobro)

Splošni pogoji za potek in gradnjo prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture na območju OPPN so:

- pri nadaljnem načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati vse pogoje pridobljenih smernic k OPPN;
- pred predvideno gradnjo je treba zakoličiti tangirano obstoječo komunalno, energetska in komunikacijsko infrastrukturo na kraju samem;
- trase komunalnih, energetskih, komunikacijskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih in grajenih struktur;
- obstoječe infrastrukturne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov.

17. člen (cestno omrežje)

- (1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se dogradi dostopne ceste.
- (2) Vse javne ceste so širine min. 7.00 m, z enostranskim hodnikom za pešce, širine min. 1.50 m in obcestno zeleno površino. Zaradi prilagajanja cest in predvidenih gradbenih parcel nivoju terena se širina zelenega pasu ob cesti spreminja, vendar ostaja minimalne širine 1.00 m.
- (3) Cestne priključke se dimenzionira z ustreznimi tehničnimi elementi in opremi z ustrezno prometno signalizacijo.
- (4) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo načrtovanje cest. Na vsaki gradbeni parceli se zagotovi obračanje vozil za potrebe stavb ali dejavnosti.
- (5) Gradnja in postavitve nadzemnih naprav ter ograj ali saditev drevja v polju preglednosti (pregledni trikotnik, pregledna berma) ob križiščih, v krivinah in priključkih na občinsko cesto ni dopustna.

18. člen (parkirne površine)

- (1) Parkiranje se zagotovi znotraj posamezne gradbene parcele. Ustrezno število parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce se določi v projektni dokumentaciji za objekt ali prostorske ureditve skladno z zahtevami iz OPN, (za Gostilne, restavracije in točilnice 1 PM na 8 sedežev, za Upravne in pisarniške stavbe ter stavbe za storitvene dejavnosti 1 PM na 30m² površine in za Industrijske stavbe 1 PM na 50 m² površine). Če na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest, je mogoče manjkajoče število parkirnih mest zagotoviti tudi na drugih ustreznih javnih ali zasebnih površinah, če od objekta niso oddaljene več kot 200 metrov, in če je omogočena njihova trajna uporaba.
- (2) Pri gradnji parkirišč je potrebno zasaditi eno drevo na 4 parkirna mesta. Drevesa se lahko nadomestijo z ozelenjeno pergolo.
- (3) Na parkirišču se skladno s predpisi zagotovi ustrezno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe glede na opredeljeno dejavnost.
- (4) Na parkiriščih se zagotovi pokrita kolesarnica z varnimi stojali za kolesa, ki se naj načrtuje v skladu s Smernicami za načrtovanje kolesarske infrastrukture v urbanih območjih.

19. člen (vodovodno omrežje)

- (1) Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo se dogradi javno vodovodno omrežje s priključki dimenzije DN 100.
- (2) Minimalni odmik novih objektov od javnega vodovoda mora znašati 3.0 m.
- (3) Podrobnejša merila (velikost cevovoda, potek trase vodovoda ipd.) se določijo v projektni dokumentaciji.
- (4) Pri projektiranju vodovoda so upoštevane zahteve glede zagotavljanja požarne varnosti. Predvidi se vgradnja nadzemnih hidrantov DN 80 mm. Hidranti se locirajo na mestih, kjer ne ovirajo prometa. Za zagotavljanje požarne varnosti posameznih stavb se po potrebi dogradijo interne vodovodne hidrantne veje v skladu s požarnimi zahtevami posameznih stavb.
- (5) Vodovodna cev z dimenzijo do 100 mm mora imeti dodatno zaščitno cev s premerom večjim od 100 mm in mora biti nameščena v betonski cevi v primeru križanja ceste ter poteka na minimalni globini 1,20 m pod voziščem za glavni vod in na globini od 0,90 do 1,50 m za razdelilno omrežje.

(6) Pri projektiranju vodovodnega omrežja se upoštevajo veljavni tehnični predpisi o javnem vodovodu vključno z določili Tehničnega pravilnika Javnega vodovodnega omrežja Ormož v občinah Ormož, Središče ob Dravi, Sveti Tomaž, (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 15/2017).

20. člen **(kanalizacijsko omrežje)**

(1) Na območju OPPN je obvezen priklop objektov na javno kanalizacijo. Komunalne odpadne vode iz objektov se odvajajo v javno kanalizacijo skladno s predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode.

(2) Komunalne odpadne vode in meteorne vode se odvajajo ločeno.

(3) Fekalne odpadne vode z območja OPPN se odvajajo preko fekalnih kanalov, ki se priključijo na obstoječ kanalizacijski sistem.

(4) 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.).

(5) 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. Ponikanje mora biti dokazano s hidrološko geološkim mnenjem.

(6) 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.

(7) Potrebni so ukrepi za zmanjšanje odtoka padavinskih voda z urbanih površin v kanalizacijo oziroma v vodotok, zato je potrebno načrtovati zadrževanje. Zadrževalnik mora biti dimenzioniran tako, da ob upoštevanju 15 minutnega naliva z enoletno povratno dobo, maksimalni odtok z območja gradnje po izgradnji ni večji kot je bil pred gradnjo.

(8) Izток iz zadrževalnika je potrebno urediti preko kanala in obstoječega jarka v površinski odvodnik.

(9) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih površin in je onesnažena z usedljivimi snovmi, je potrebno pred iztokom v površinski odvodnik ali meteorno kanalizacijo speljati preko usedalnika, lovilca olj ali čistilne naprave padavinske vode, ko gre za površine, ki so navedene v predpisih o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Za lovilec olj je potrebno voditi obratovalni dnevnik skladno s predpisi, ki urejajo emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.

(10) Kanalizacijske cevi morajo potekati na največji možni globini zaradi križanja z ostalimi vodi tako, da je minimalna globina dna cevi 1,50 m pod voziščem za glavni odvodnik odpadnih komunalnih voda, za odpadne vode je globina dna cevi 0,90 m in za meteorne vode 0,60 m.

(11) Za predvideno kanalizacijo je za pridobitev soglasja k projektnim rešitvam potrebno izdelati načrt meteorne in fekalne kanalizacije z vsemi potrebnimi objekti, kjer je potrebno upoštevati smernice za projektiranje kanalizacije.

(12) Priključitev novozgrajene kanalizacije na obstoječo kanalizacijo se izvede pod nadzorom upravljavca javne kanalizacije.

21. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) Na obravnavanem območju predvidene gradnje se nahajajo elektroenergetski vodi in objekti v lasti družbe Elektro Maribor d.d. in sicer:

- NNO 0,4 kV iz TP 20/0,4 kV Obrtna cona - Ormož (t-728),
- NNO 0,4 kV iz TP 20/0,4 kV Dolga Lesa-Ormož (t-728).

(2) Obstoječi kablovod 20 kV k-711 na območju OPPN-a delno demontira, potek je razviden v grafičnih prilogah.

(3) Predvidena priključna moč za načrtovane objekte je 1,2 MW. Zaradi tega se v OPPN-ju predvideva umestitev nove transformatorske postaje z možnostjo priključitve dveh transformatorjev moči 1000 kVA.

(4) Predvidena TP 20/0,4 kV bo vzankana v SN 20 kV omrežje in sicer z dvema KB 20 kV:

- KB 20 kV od predvidene KS-1 do predvidene TP (k-711),
- KB 20 kV od predvidene TP do predvidene KS-2 (k-711).

(5) Za napajanje predvidenih objektov bo potrebno zgraditi nizkonapetostne 0,4 kV razvode iz predvidene TP. Na območju OPPN je zgrajeno NNO, izvod I-06 opekarniška cesta napajan iz TP 20/0,4 kV Dolga Lesa - Ormož (t-251). NNO na območju OPPN se odstrani in se ob robu zgradi nov NN kablovod.

(6) V fazi nadaljnega načrtovanja in pridobitve gradbenega dovoljenja si je potrebno od Elektra Maribor d.d. pridobiti soglasja za priključitev in soglasja k projektu v skladu z veljavno zakonodajo.

(7) Izdelana je strokovna podlaga Idejna zasnova elektrifikacije (izdelal Elektro Maribor, d.d., št. 77/23-PT, marec 2023), ki je osnova za izdelavo projektne dokumentacije.

22. člen (javna razsvetljava)

(1) V območju OPPN je predvidena cestna razsvetljava vzdolž osnovne mreže cest, na zunanji strani hodnika za pešce, uredi se v skladu s kriteriji in predpisi glede osvetljenosti cest.

(2) Razsvetljava mora ustrezati določilom predpisov, ki urejajo svetlobno onesnaženje okolja. Vgradijo se varčne sijalke.

23. člen (omrežje elektronskih komunikacij)

(1) Na območju OPPN je predvidena izvedba TK kanalizacije. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK kot omejitveni faktor.

(2) Investitor objekta, kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske dovodne omarice mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK 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 zaključí v notranji telekomunikacijski omarici. V notranji telekomunikacijski omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (vtičnica 220 V) in prezračevanje.

(3) Novo omrežje se projektira tako, da se novi kabli uvlečejo v cevi kabelske kanalizacije. Pri tem se na glavnih trasah kabelska kanalizacija izdelava z dvema PVC cevema $\Phi 110\text{mm}$ s kabelskimi jaški dimenzij vsaj 1,2x1,2x1,2. V razvodnem delu se uporabijo cevi $\Phi 50\text{mm}$.

(4) Kabelska kanalizacija je projektirana tako, da je možna kasnejša dodatna inštalacija kablov z optičnimi vodniki ali mikrocevk in mikrokablov z optičnimi vodniki.

(5) Omrežje elektronskih komunikacij lahko poteka z minimalnim odmikom 1,00 m od roba vozišča v minimalni globini 0,7 m pod voziščem.

24. člen (plinovodno omrežje)

(1) Na območju OPPN poteka prenosni plinovod P1511B; MRP Ormož-tovarna sladkorja. (premer 250 mm, tlak 4 bar) v upravljanju družbe Plinovodi d.o.o. kot operaterja prenosnega sistema plina.

(2) Za prenosni sistem zemeljskega plina je potrebno upoštevati Energetski zakon EZ-1. Pri umeščanju predvidenih ureditev v prostor in določitvi odmikov od obstoječe plinovodne infrastrukture je potrebno upoštevati predpise o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov.

(3) S stališča varovanja prenosnega sistema zemeljskega plina je potrebno upoštevati določene pogoje oziroma omejitve, projektanti pri načrtovanju in izvajalci pri izvajanju gradbenih del morajo v varovalnem pasu plinovodov, ki znaša 65 m od osi plinovodov, kakor tudi v najožjem (varnostnem) pasu, ki v širini 5 m poteka na vsaki strani plinovoda prenosnega sistema, merjeno od njegove osi. Obvezno je upoštevati zahteve operaterja prenosnega sistema zemeljskega plina in zakonske predpise.

(4) V varovalnem pasu 65 m na vsaki strani plinovoda prenosnega sistema, merjeno od njegove osi, in ki je prikazan v grafičnem delu OPPN, je pri nadaljnjem načrtovanju potrebno od operaterja prenosnega sistema pridobiti smernice, projektne pogoje, mnenja in soglasja.

(5) Novi objekti morajo biti od osi prenosnega plinovoda oddaljeni najmanj 3,0 m, kar pa ne velja za obstoječe objekte.

(6) Pri krajinski obdelavi zasaditev (drevnine, grmičevje), postavitvi ograj in njenih stebričkov, elektro in drugih drogov, reklamno informacijskih tabel oz. logotipov in podobno se upošteva najmanj 2,5 m odmik od plinovoda.

(7) Za del plinovoda pod povoznimi površinami je potrebno izdelati statični izračun prenosa obremenitev v smeri proti plinovodu glede na prometne obremenitve in obremenitve v fazi izvedbe del.

(8) Za morebitne prestavitve poteka prenosnega plinovoda na območju OPPN operater prenosnega sistema izda mnenje k projektnim rešitvam za prestavitev prenosnega sistema, potem ko investitor predloži vlogo s popolno dokumentacijo ter z operaterjem sklenjeno pogodbo o ureditvi medsebojnih razmerij glede služnosti in stroškov.

(9) Severno od območja OPPN, ob Opekarniški cesti je zgrajeno distribucijsko plinovodno omrežje, odsek PR-07-PE160 z delovnim tlakom 100mbar v upravljanju družbe Adriaplin d.o.o. kot operaterja distribucijskega sistema plina v Občini Ormož.

(10) Za načrtovane ureditve se za energetska oskrbo predvidi razširitev plinovodnega omrežja po celotnem območju OPPN. Načrtovano plinovodno omrežje je predvideno v cestah z navezavo na obstoječ plinovod d160. Vsaka posamezna gradbena parcela ima predviden priključek na plinovodno omrežje.

(11) V 2.5 metrskem pasu na obeh straneh distribucijskega plinovoda ni dovoljeno sajenje dreves ali grmičevja s koreninami globlje od 0.5 m.

(12) Projektanti in izvajalci gradbenih del morajo v varovalnem pasu obstoječih plinovodov in priključnih plinovodov, ki znaša 5 m od osi plinovodov, obvezno upoštevati zahteve operaterja distribucijskega sistema zemeljskega plina in zakonske predpise.

(13) Vsa križanja plinovoda z načrtovanimi vodi in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo morajo biti predvidena pod koti od 30° do 90° in morajo biti v projektni dokumentaciji DGD prikazana in projektno obdelana.

(14) Plinovod mora potekati pod voziščem na minimalni globini temena cevi 1,0 m.

(15) Sistemskemu operaterju se mora omogočiti stalen nadzor gradbišč v varovalnem pasu plinovoda. Vsi izkopi v varovalnem pasu plinovodov in priključnih plinovodov morajo biti nadzorovani s strani systemskega operaterja in v bližini plinovodnega omrežja obvezno opravljeni ročno.

25. člen

(ogrevanje in učinkovita raba energije)

(1) Za ogrevanje predvidenih stavb se kot vir energije predvideva plin in drugi obnovljivi viri (sončni kolektorji na stavbah, toplotna črpalka), skladno s sprejetimi odloki občine, ki se nanašajo na učinkovito rabo energije in varstvo zraka.

(2) 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.

(3) 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).

(4) Dopusti se namestitev fotonapetostnih modulov na strehah ali fasadah stavb.

(5) Pri projektiranju in gradnji novih stavb se upošteva normative in predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije in upoštevajo varstvo zraka.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

26. člen

(ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine)

(1) V območju OPPN ni objektov ali območij varstva kulturne dediščine.

(2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja, lastnika zemljišča, investitorja ali odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti krajevno pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to 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 ogroža obstoj arheološke ostaline.

(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. Za potrebe izvedbe strokovnega konservatorskega nadzora skladno s 55. členom ZVKD-1 naj investitor 14 dni pred pričetkom gradbenih oziroma zemeljskih del z nameravanimi deli pisno seznanj ZVKDS OE Maribor.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

27. člen (varstvo zraka)

(1) Na območju se po potrebi se izvaja monitoring za industrijsko onesnaževanje zraka.

(2) Za zmanjševanje onesnaževanja zraka s prašnimi delci zaradi del v času gradnje in izpustov plinov gradbenih strojev in transportnih vozil mora investitor zagotoviti, da izvajalec med gradnjo izvaja naslednje ukrepe za varstvo zraka:

- preprečevanje prašenja z odkritih delov območja ureditve, prometnih in manipulativnih površin, vlaženje materialov, nezaščitenih površin in dovoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
- preprečevanje raznosa materialov z gradbišč, primerna razporeditev in ureditev začasnih in drugih dovoznih poti na gradbišče, redno čiščenje prometnih površin na območju urejanja in javnih prometnih površin, ureditev čim krajših poti za prevoze za potrebe ureditev in gradbišč ter sprotno rekultiviranje območij večjih posegov;
- upoštevanje emisijskih norm v skladu s predpisi, ki urejajo področje emisij pri začasnih gradbenih objektih, uporabljeni gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih.

(3) Za zmanjševanje emisij toplogrednih plinov se izvedejo naslednji ukrepi:

- kot energetski vir za oskrbo s toploto se uporabljajo ekološko sprejemljiva goriva oziroma obnovljivi viri energije;
- gradnja novih objektov se izvede v skladu s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah.

(4) Stavbe za proizvodnjo, kot so delavnice, klavnice, pekarnice, pivovarne, montažne hale, tiskarne, avtomehanične, mizarske in podobne delavnice iz skupine industrijskih stavb, se lahko gradijo pod pogojem, da ne presegajo predpisanega praga proizvodne zmogljivosti iz Uredbe o vrsti dejavnosti in naprav, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega (Uradni list Republike Slovenije, št. 57/15).

28. člen (varstvo voda)

(1) Varstvo kakovosti voda se zagotavlja z gradnjo kanalizacijskega omrežja. Na območju predvidene prostorske ureditve se uredi ločeni sistem odvajanja in čiščenja odpadnih in padavinskih vod. Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno v skladu s standardom SIST EN 1610.

(2) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

(3) 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.

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

29. člen (varstvo tal)

(1) Posegi v tla se izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine. Pri gradnjah je potrebno zavarovati plodno zemljo pred uničenjem. Plodno zemljo, ki bo odstranjena pred gradnjo, se lahko uporabi za ureditev zelenih površin znotraj območja OPPN.

(2) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni ter le takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. S prometnih površin, gradbenih površin in odlagališč gradbenega materiala se omeji in prepreči emisije prahu. S teh površin se prepreči tudi odtekanje vode.

30. 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.

(3) Ohranja se obstoječa obrežna lesna vegetacija (predvsem vrbe in jelše ter druge avtohtone vrste dreves in grmičevja) ob vodotokih in jarkih, na delih, kjer je vegetacija odstranjena, se naj dovoli njena ponovna razrast. Umestitev stavb se načrtuje na način, da so na zadostni razdalji od obstoječih dreves.

(4) V čim večji meri se naj ohranijo obstoječe skupine dreves in posamezna drevesa. Pri zemeljskih delih v bližini dreves je potrebno drevesa ustrezno zavarovati, da ne pride do poškodb korenin, debla in/ali krošnje. Pri zasaditvah novih dreves je potrebno zagotoviti dovolj velik obseg zemljine okrog drevesa, in sicer mora neutrjen del pod drevesu obsegati najmanj površino obsega krošnje odraslega drevesa.

(5) Preprečuje se razrast in širjenje tujerodnih invazivnih vrst. Tujerodne invazivne vrste je potrebno redno odstranjevati in preprečevati njihovo semenenje ter raznos semen. Odstranjujejo naj se predvsem sledeče vrste: kanadska/orjaška zlata rozga (*Solidago canadensis/gigantea*), enoletna suholetnica (*Erigeron annuus*), žlezava nedotika (*Impatiens glandulifera*), japonski dresnik (*Fallopia japonica*), češki dresnik (*F × bohémica*) idr.

(6) V primeru zasteklitve večjih površin in na večja okna ter steklena vrata se naj namestijo ustrezne nalepke, ki preprečujejo trke ptic, ali druge ustrezne rešitve.

(7) Prednostno se izbirajo robniki pločnikov, kolesarski poti in zelenic takšne višine in/ali oblike, da je možen prehod malih sesalcev in dvoživk preko robnikov. To velja predvsem na J in V delu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta in na površina v neposredni bližini vodotokov.

31. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Površine v OPPN z namensko rabo kot gospodarska cona so opredeljena s IV. stopnjo varstva pred hrupom v skladu s predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je lahko bolj moteč zaradi povzročanja hrupa.

(2) Pri 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.

(5) V soseščino stanovanjskih območij se naj uvrščajo mirnejše dejavnosti (npr. poslovne, trgovske dejavnosti ipd.). Stavbe se naj projektira na način, da bodo z orientacijo in gabariti predstavljale zvočno bariero napram stanovanjskim območjem

(6) Za območja se izdelata študija ravni hrupa in po potrebi izvede pasivno ali aktivno protihrupno zaščito, v času obratovanja se spremlja ravni hrupa.

(7) Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo se izvajajo naslednji ukrepi:

- uporabljajo se delovne naprave in gradbeni stroji, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- upoštevajo se časovne omejitve gradbenih del v vplivnem območju stavb z varovanimi prostori (dnevni čas med 6:00 in 18:00 uro od ponedeljka do petka, ob sobotah pa samo izjemoma oziroma v primeru neodložljivih del, ob nedeljah in praznikih, ki so dela prosti dnevi, so gradbena dela prepovedana).

32. člen
(varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem)

Javna in druga razsvetljava se uredi tako, da ne povzroča svetlobnega onesnaževanja. Vse svetilke se izvedejo tako, da je svetloba usmerjena izključno v tla.

33. člen
(ravnanje z odpadki)

- (1) Območje OPPN bo vključeno v organiziran odvoz odpadkov.
- (2) Posode za odpadke se postavi na ekološko tehnično brezhiben prostor. Ureditev odjemnega mesta mora ustrezati sanitarno-tehničnim predpisom, vključno z vizualno ter mehansko zaščito proti vetru. Lokacija, kjer se odpadki zbirajo, se uredi tako, da je dostopna vozilom za odvoz odpadkov
- (3) Način zbiranja in odvoz odpadkov se izvaja v skladu z določili, ki urejajo ravnanje s komunalnimi odpadki v občini.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO
TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VARSTVO PRED POŽAROM

34. člen
(varstvo pred poplavo)

- (1) Na obravnavanem območju OPPN ni vodotokov, območje se ne nahaja na vodovarstvenem območju in po podatkih Direkcije RS za vode se ne nahaja na poplavnem območju.
- (2) Zadrževanje meteornih voda je predvideno z izvedbo odprtega zadrževalnega bazena pred izpustom v obstoječi površinski odvodnik na vzhodnem delu območja OPPN.
- (3) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.
- (4) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.
- (5) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena s predpisi o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode in o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.
- (6) Pri načrtovanju, odvajanja in čiščenju odpadnih voda se upoštevajo predpisi, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda.

35. člen
(varstvo pred potresom)

- (1) Gradnja objektov mora biti potresno odporna. Pri načrtovanju se upošteva veljavna zakonodaja s področja o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov, v skladu z evropskim standardom za potresno odporno gradnjo. Upoštevati je potrebno cono potresne ogroženosti ter temu primerno prilagoditi način gradnje. Po podatkih Uprave RS za zaščito in reševanje za območje OPPN se pri načrtovanju upošteva projektni pospešek tal (g): 0,100.

36. člen
(obramba)

Na območju OPPN ni objektov za potrebe obrambe.

37. člen
(varstvo pred požarom)

- (1) Požarno varstvo vseh objektov na območju urejanja mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Širitev požara na sosednje objekte je preprečena z medsebojno minimalno razdaljo, ki znaša 10 m (razdalja med objekti). Požarna varnost se zagotovi z dovozi za intervencijska vozila po obstoječem in predvidenem omrežju cest. Varen umik se zagotovi na zunanje površine.
- (2) Zunanje stene in strehe stavb se načrtuje in gradi tako, da se izpolni zahteve glede požarne varnosti v stavbah z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte in ob upoštevanju odmika prepreči širjenje požara na sosednje parcele.
- (3) Za zagotovitev požarne varnosti se predvidi hidrantno omrežje.

38. člen
(erozijska, plazljiva in plazovita ogroženost)

- (1) Območje OPPN ni na potencialno plazljivem in erozijskem območju.
- (2) Pred kakršnikoli posegi v prostor ter v nadaljnjih fazah projektiranja skladno s tem odlok, je potrebno pridobiti Geotehnično mnenje s podrobnejšimi geomehanskimi raziskavami, in v skladu s tem prilagoditi način gradnje.

39. člen
(razlitje nevarnih snovi)

Na zunanjih površinah v območju OPPN ni pričakovati razlitja nevarnih snovi.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

40. člen
(etapnost)

- (1) Ureditve, zasnovane v predmetnem OPPN, se lahko izvajajo v več etapah. Etapna gradnja je možna v sklopu s potrebami in finančnimi možnostmi investitorjev, etape morajo biti funkcionalno zaključene celote in se lahko tudi združujejo.
- (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.

X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE

41. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Za zagotavljanje varnosti in kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške;
- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode;
- zagotoviti ustrezno odvijanje motornega in peš prometa po obstoječem omrežju cest in poti,
- sanirati oziroma povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane;
- v času gradnje zagotoviti nemoteno komunalno in energetske oskrbo objektov preko obstoječih infrastrukturnih omrežij, objektov in naprav;
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode;
- vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

42. člen
(merila in pogoji za parcelacijo)

(1) Gradbene parcele so prikazane na karti št. 6. Gradbene parcele je možno združevati ali deliti na manjše gradbene parcele, vendar tako, da je zagotovljena njihova funkcionalna smiselnost in zaokroženost z opredeljenimi dopustnimi odstopanji. V primeru združevanja ali deljenja parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo.

(2) Zemljiške parcele se lahko delijo ali združujejo skladno z opredeljenimi gradbenimi parcelami. Odstopanja od pogojev za določitev gradbenih parcel so dopustna, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov, kadar zaradi odstopanj, dopustnih s tem prostorskim aktom, pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin ter kadar glede na samo gradnjo, zaradi tehnoloških razmer, ni mogoče gradbene parcele oblikovati skladno s prikazom na karti št. 6, vendar mora biti le-to v projekti dokumentaciji posebej utemeljeno.

XI. VELIKOST DOPUSTNIH OdstOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

43. člen (dopustna odstopanja)

(1) Dopustna so odstopanja od tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom:

- dopustna so odstopanja od zasnove zunanjih ureditev in dostopov do parcel,
- 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.

(2) Odstopanja so dopustna, če ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in arhitekturne zasnove ter ne poslabšujejo prostorskih in okoljskih razmer.

XII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI PODROBNEGA NAČRTA

44. člen (prenehanje veljavnosti OPPN)

Po prenehanju veljavnosti OPPN (ko se OPPN realizira v celoti) se opredelijo ustrezne enote urejanja prostora s prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki smiselno povzamejo merila in pogoje tega odloka in, ki se vključijo v občinski prostorski načrt.

XIII. KONČNE DOLOČBE

45. člen (vpogled)

Projekt iz 1. člena tega odloka je na vpogled pri pristojnih službah Občine Ormož.

46. člen (nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

47. člen (veljavnost odloka)

Odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Datum: __. __. 2023

Občina Ormož
Danijel Vrbnjak, župan

III. OBRAZLOŽITEV:

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP OR 20 in OR 52 (v nadaljevanju OPPN) določa območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, pogoje priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine, varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, varstvo pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, druge pogoje in zahteve za izvajanje ter velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev in usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta.

Postopek priprave OPPN določa Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) (v nadaljevanju ZUreP-3). Skladno s 129. členom se za postopek priprave OPPN smiselno uporabljajo od 119. do 124. člena ZUreP-3. 119. člen določa, da Občina pristopi k pripravi OPPN na podlagi ocene stanja v prostoru, poročila o prostorskem razvoju in ocen prihodnjih potreb v prostoru, kar je podlaga za pripravo izhodišč za pripravo OPPN. 128. člen ZUreP-3 določa, da se za OPPN celovita presoja vplivov na okolje (v nadaljevanju CPVO) ne izvede, a pred tem Občina vedno pridobi mnenje Zavoda za ohranjanje narave, o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. Zavod izda mnenje v 30 dneh od prejema zaprosila. To je osnova, da župan skladno s 119. členom ZUreP-3 sprejme sklep o pripravi OPPN. Sklep o pripravi vsebuje območje in predmet načrtovanja, način pridobitve strokovnih rešitev, vrsto postopka, roke za pripravo OPPN in posameznih faz postopka, navedbo državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj, način vključevanja javnosti, seznam podatkov in strokovnih podlag ter obveznosti udeležencev pri urejanju prostora glede njihovega zagotavljanja, navedbo ali se bo v postopku izvedla CPVO oziroma presoja sprejemljivosti na varovana območja. Po 121. členu se pripravi osnutek OPPN s katerimi se nosilce urejanja prostora zaprosi smernice oziroma za podrobnejše usmeritve ter podatke in strokovne podlage, ki so jih ti dolžni zagotavljati in so potrebni za načrtovanje konkretnih prostorskih ureditev. Na osnovi tega so izdelane strokovne podlage za OPPN. Osnutek dopolnjen z usmeritvami in strokovnimi podlagami je osnova, da se skladno s 122. členom ZUreP-3 nosilce urejanja prostora pozove, da v 30 dneh dajo mnenje. Če ugotovijo, da občina njihovih smernic ni upoštevala, oziroma, da ni upoštevala predpisov iz njihove pristojnosti, morajo svojo ugotovitev utemeljiti in občini predložiti usmeritve za odpravo nepravilnosti. Na podlagi mnenj se dopolni osnutek OPPN, ki je osnova za 30 dnevno javno razgrnitev. Javnost se seznanja s krajem in časom javne objave, spletnim naslovom, na katerem je objavljen dopolnjen osnutek OPPN, ter z načinom dajanja pripomb. V času javne razgrnitve Občina zagotovi tudi javno obravnavo. Do pripomb v času javne razgrnitve se pripravi predlog stališča glede načina njihovega upoštevanja. Če se pripomba javnosti nanaša na področje nosilca urejanja prostora, ga lahko Občina seznanja s pripombo in predlogom stališča glede načina njenega upoštevanja. Nosilec urejanja prostora mora občini v 15 dneh predložiti stališče glede predlaganega načina upoštevanja pripombe. Občina s sklepom potrjuje predlog stališča glede upoštevanja pripomb kar je podlaga za pripravo predloga OPPN. Če je predlog OPPN glede na osnutek tako spremenjen, da to vpliva na področje katerega od nosilcev urejanja prostora, ga Občina pozove k dopolnitvi mnenja. Rok je 30 dni, če tega ne stori se šteje da nima pripomb na predlog OPPN. Po pridobitvi morebitnih drugih mnenj nosilcev urejanja prostora se izdelata usklajena predloga OPPN, ki ga skladno s 124. členom potrjuje občinski svet. Sprejeti odlok je podlaga za projektiranje in pridobitev gradbenega dovoljenja.

Občina Ormož je s Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja enote urejanja prostora OR 20 in OR 52, pričela postopek priprave OPPN, s katerim se podrobneje načrtujejo prostorske ureditve na predmetnem območju. Območje obdelava obsega dobre 4 hektarje in se prometno navezuje na severu na obstoječo Opekarniško cesto JP 804067, na vzhodu je omejeno z rekonstruirano javno potjo 804069, na jugu z obstoječimi površinami, ki so v kmetijski rabi ter na zahodu na območje obstoječe proizvodnje podjetja Žiher in območja Opekarne Ormož. V naslednjih fazah gradnje na območju EUP OR 52 je predvidena krožna cesta z navezavo na južno Opekarniško cesto, ki vodi do tovarne sladkorja. Zasnovano pogojuje oblika terena in obstoječa zazidava. Predmet OPPN je določitev podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojev za izgradnjo poslovno proizvodnih objektov na

obravnavanem delu enote urejanja, kot nadaljevanje že obstoječe poslovno proizvodne cone. Predvideva se gradnja proizvodno skladiščnih in delno poslovnih objektov. Umestitev in tlorisni gabariti novih stavb so omejeni z regulacijsko linijo, gradbenimi mejami (novozgrajene stavbe je ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča), pri kateri so upoštevani minimalni potrebni odmiki od parcelnih mej in zahtevani odmiki od prometne in komunalne infrastrukture. Tlorisni gabariti objektov so omejeni s faktorjem zazidanosti parcele, oblika je pravokotna, prevladujejo enostavni pravokotni volumni, dopustijo se tudi drugačne, členjene zasnove v obliki črke L, U ali E. Etažnost stavb je poljubna znotraj maksimalnega višinskega gabarita oziroma največ K+P+4. Načrtovana je ravna streha objektov, kritina je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe. Fasade stavb morajo biti zasnovane s trajnimi in sodobnimi materiali, po načelih varčne energetske gradnje, in nesvetleče. Faktor zazidanosti je 0,8 pri čemer morajo biti ob tem zagotovljeni predpisani odmiki glede na sanitarno-tehnične in požarnovarnostne pogoje, kakor tudi minimalni potrebni odmik od parcelne meje, ki znaša praviloma 5,00 m. OPPN dovoljuje postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov skladno s predpisi, ki urejajo vrste objektov glede na zahtevnost. Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z glavnim objektom in ne smejo imeti samostojnih komunalnih priključkov. Prav tako je z OPPN predvidena gradnja gospodarske javne infrastrukture, na vzhodnem delu je predvidena gradnja vezne ceste (Cesta A) s pločnikom, dograditev vodovodnega omrežja, javne razsvetljave in TK omrežja. Javna razgrnitev OPPN je potekala od 04.08.2023 do 05.09.2023. 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 16.08.2023 javna obravnava, ki se je ni udeležil nihče. V času javne razgrnitve je bilo podanih nekaj pripomb na odlok. Stališča 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, na odlok pa so pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora.

Pripravil:

Boštjan Najžar, Višji svetovalec za okolje in prostor