



OBČINA ORMOŽ

ODGOVORI NA PRIPOMBE IN PREDLOGE

**PODANE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE PROSTORSKEGA AKTA
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJA
ENOTE UREJANJA PROSTORA OR 20 IN OR 52**

**ID ŠTEVILKA PROSTORSKEGA AKTA
3333**

SPREJEM STALIŠČ

ORMOŽ, SEPTEMBER 2023

I. UVODNA POJASNILA

Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP OR 20 in OR 52 (v nadaljnjem besedilu OPPN), ki ga je izdelalo podjetje Matrika ZVO d.o.o. iz Ljubljane pod številko projekta 10/22, julij 2023 je potekala na podlagi sklepa o javni razgrnitvi, ki ga je sprejel župan Občine Ormož 2.8.2023 in je bil objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin št. 43 z dne 4.8.2023.

Javna razgrnitev je potekala od 4.8.2023 do vključno 5.9.2023.

Gradivo je bilo javno razgrnjeno v prostorih Občine Ormož, Ptujška cesta 6, 2270 Ormož in na spletni strani www.ormoz.si.

V času javne razgrnitve je bila organizirana javna obravnava, ki je bila 16.8.2023 ob 16. uri v prostorih sejne sobe Občine Ormož. Javne obravnave se nihče ni udeležil.

Stališča do pripomb se nanašajo na pripombe, dane v času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN.

V času javne razgrnitve so bile k javno razgrnjenemu gradivu podane pripombe, stališča in predlogi. Občina je skupaj z izdelovalcem OPPN vse prispеле pripombe, stališča in predloge preučila. V nadaljevanju so zbrane pripombe ter podano stališče do vsake pripombe.

Pripombe so povzete, original pripombe, stališča in predloga se hranijo v spisu občine.

Na podlagi sprejetih stališč pripravljavca bo gradivo ustrezno dopolnjeno in izdelan predlog OPPN.

Obrazložitev upoštevanja pripomb:

V stališčih do pripomb je k vsaki pripombi v odgovoru podana opredelitev do pripombe z obrazložitvijo stališča. Stališča so opredeljena na naslednje načine:

- **Pripomba se upošteva.**
Pripomba se upošteva pri pripravi nadaljnjih faz OPPN. V tej skupini so tudi pripombe, pri katerih se ugotavlja, da OPPN v pripombi predlagane rešitve že upošteva.
- **Pripomba se delno upošteva.**
V stališču je podana obrazložitev, v katerem delu se pripomba upošteva oziroma ne upošteva.
- **Pripomba se ne upošteva.**
V stališču je podana obrazložitev zakaj se pripomba ne upošteva.
- **Pripomba ni predmet OPPN.**
Gre za pripombe, ki niso predmet obravnave OPPN oziroma se ne nanašajo neposredno na njegovo vsebino.

II. PRIPOMBE, STALIŠČA IN PREDLOGI

1. Pripomba: Tina Preac, Žiher d.o.o.,

Dodajamo manjšo opombo na razgrnjen dopolnjeni osnutek Odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja EUP OR 20 in OR 52 in sicer:

Zahodna gradbena meja na zemljišču 1110 k.o. Ormož, ki meji na zemljišče 347/1 k.o. Ormož naj se zaradi že obstoječe infrastrukture in lažje manipulacije načrtovane proizvodnje prestavi na mejo oz. maksimalno 1,0m od parcelne meje 347/1 k.o. Ormož – v prilogi označeno z zeleno barvo.

Odgovor 1: Pripomba se upošteva.

Zemljišča, ki se nahajajo zahodno od obravnavanega območja predstavljajo deponijo Opekarne Ormož in so niveletno precej više, kot zemljišča znotraj OPPN, zato gradnja bliže parcelni meji nima vpliva na sosednje nepremičnine. Gradbena meja na zahodnem delu obravnavanega območja, ki meji na parceli 347/1 in 349 k.o. Ormož se ustrezno prestavi in poteka na oddaljenosti min. 1,0 m od parcelne meje. Natančen potek gradbenih mej in potrebnih odmikov od parcelnih mej ter gospodarske javne infrastrukture (GJI) je razviden iz grafičnega dela OPPN kar se dodatno zapiše v 13. člen Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

2. Pripomba: Suzana Kozel, članica Urbanističnega sveta Občine Ormož

4. člen (območje OPPN):

Pri navajanju parcel, katere obravnava OPPN: parceli št. 1123 in 1125/1 po podatkih zemljiške knjige in katastra ne obstajata.

Odgovor 2.1: Pripomba se ne upošteva.

V obdobju po izdelavi geodetskega načrta, ki je bil uporabljen kot podloga za izdelavo grafičnega dela OPPN je na predmetnem območju prišlo do parcelacije in spremembe nekaterih parcel. Iz parcele 1123 sta nastali novi parceli 1123/1 in 1123/2, iz parcela 1125/1 pa sta nastali novi parceli 1125/3 in 1125/4. Za izdelan geodetski načrt je izdan certifikat geodetskega načrta z dne 29.3.2022, za parcelno stanje na tisti dan, geodetski načrt se uporablja skupaj s certifikatom in za spremembo parcelnega stanja bi bilo potrebno izdelati dopolnjen Geodetski načrt z novim parcelnim stanjem, kar pa ni smotrno saj je iz arhiva GURS razvidno parcelno stanje pred in po spremembi ter sledljivost parcel, sam OPPN pa tudi določa novo parcelacijo. Z dopolnitvijo 4. člena Odloka s trenutnim parcelnim stanjem, le ta ne bi bil skladen z grafičnim delom OPPN, zato se pripomba ne upošteva.

7. člen (vrste dopustnih dejavnosti in vrste objektov)

(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 (samo del stavbe)
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe
- 125 Industrijske stavbe in skladišča
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, od tega nadstrešnice, ki se uporabljajo kot pripadajoči objekt h glavnemu objektu
 - pojavi se dilema, kakšen del stavbe je lahko namenjen trgovski dejavnosti... Po mojem mnenju je potrebno natančneje določiti dopustni delež trgovske stavbe, da ne bo imel upravni organ, pristojen za graditve, težav pri preverjanju skladnosti posegov s prostorskim aktom.
 - pri navajanju dopustnih nestanovanjskih stavb so navedene tudi nadstrešnice kot druge stavbe, ki niso uvrščene drugje. Pri tem velja opozoriti, da so nadstrešnice v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov klasificirane kot stavbe za funkcionalno dopolnitev pod številko CC-SI 12745, vendar pa jih je mogoče

graditi le kot enostavne ali nezahtevne objekte, drugače se štejejo kot prizidki k osnovnemu objektu in se jim v skladu z namenom določi tudi klasifikacija.

Odgovor 2.2: Pripomba se upošteva.

Vrste dopustnih dejavnosti in vrste dopustnih objektov za predmetno enoto urejanja prostora določa že nadrejeni prostorski dokument, Občinski prostorski načrt Občine Ormož. Ta med drugim omogoča gradnjo trgovskih stavb brez omejitve deleža zato bo 7. člen Odloka o OPPN usklajen z določili OPN, navedba »samo del stavbe« bo izpuščena. Prav tako bo zaradi uskladitve z Uredbo o razvrščanju izpuščena navedba »12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, od tega nadstrešnice, ki se uporabljajo kot pripadajoči objekt h glavnemu objektu«

Tretji odstavek 7. člena se po novem glasi:

»(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.

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)

- V 8. členu se navedba posega sprememba namembnosti podvaja (v 4 in 6. alineji).

Odgovor 2.3: Pripomba se upošteva.

Navedba dovoljenih posegov na območju OPPN v četrti alineji 8. člena Odloka se ustrezno popravi in se po novem glasi:

»odstranitev objektov«

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

(4) Tlorisni gabariti:

- omejen s faktorjem zazidanosti parcele, oblika pravokotna, prevladujejo naj enostavni pravokotni volumni, dopustijo se tudi drugačne, členjene zasnove;
- ob stavbi se dopuščajo tudi nadstreški, zunanje stopnice ipd. oziroma manjši volumni
 - potrebno je natančneje definirati dopustne »drugačne, členjene zasnove objektov«.
 - potrebno je natančneje definirati kaj pomenijo t.i. manjši volumni (v % ali v m²).

Odgovor 2.4: Pripomba se upošteva.

Strinjamo se s pomisleki glede definicije »dopustne drugačne, členjene zasnove« in navedbe »manjši volumni« saj le te niso določne, zato se 4. odstavek 12. člena Odloka ustrezno dopolni in se po novem glasi:

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.

- pojavi se vprašanje, ali lahko imajo objekti mansarde namesto zadnje celotne etaže?

Odgovor 2.5: Pripomba se ne upošteva.

Navedba maksimalnega višinskega gabarita je ustrezna, v šesti alineji 12. člena Odloka je navedeno, da so na območju OPPN predvidene ravne strehe oziroma enokapnice, ki daje vtis ravne strehe. Pri takšni izvedbi streh mansarda ni možna.

(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 komunalnih priključkov.

- pojavi se dilema, ali nezahtevni in enostavni objekti ne smejo imeti samostojnih komunalnih priključkov ali pa ne smejo biti priključeni na infrastrukturo niti preko obstoječih komunalnih priključkov na parceli (če se npr. za nezahtevni objekt se sme uporabljati obstoječi priključek na cesto, potem ga sploh ni mogoče graditi).

Odgovor 2.6: Pripomba se upošteva.

Pri navedbi da Nezahtevni in enostavni objekti ne smejo imeti samostojnih komunalnih priključkov je bilo mišljeno da ti objekti ne smejo imeti samostojnih komunalnih priključkov zato se navedba v 10. odstavku 12. člena dopolni z besedo samostojnih.

10. odstavek 12. člena se po novem glasi:

»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 komunalnih priključkov. Dovolj se postavitev pripadajočih pomožnih objektov (npr. garaže, nadstrešnice, kolesarnice, prostor za zbiranje odpadkov, infrastrukturni, tehnični, tehnološki objekti in podobni pomožni objekti)«

3. Pripomba: Valerija Gotvajn, UE Ormož

- v 7. členu pod 3. točko smo mnenja, da bi pri trgovskih stavbah trebali določiti točen delež (ne samo del stavbe, ker bodo pri reševanju morebitnih gradbenih dovoljenj problemi kolikšen je ta del stavbe);

Odgovor 3.1: Pripomba se upošteva.

Glej odgovor pod točko 2.2!

- v 7. členu pod 3. točko glede klasifikacije 12740 druge stavbe....., od tega nadstrešnice... - to določilo je napačno, ker v tej točki navajate samo manj zahtevne in zahtevne objekte, medtem ko so nadstrešnice po Uredbi samo enostavni in nezahtevni objekti, imajo pa tudi svojo klasif. številko – 12745;

Odgovor 3.2: Pripomba se upošteva.

Glej odgovor pod točko 2.2!

- v 12. členu pod 4. točko glede tlorisnih gabaritov – oblika pravokotna, prevladujejo enostavni pravokotni volumni, dopustijo se drugačne, členjene zasnove – ker je to določilo glede členjenih zasnov preveč pavšalno in bo povzročalo probleme pri reševanju gradbenih dovoljenj (kaj je dovoljeno in kaj ne), predlagamo bolj podrobno razlago statusa členjene zasnove;

Odgovor 3.3: Pripomba se upošteva.

Glej odgovor pod točko 2.4!

- v 12. členu pod 5. točko glede etažnosti - glede navedbe maksimalnega višinskega gabarita K+P+4 imamo pomisleke, kaj pa v primeru mansard (bi bilo dobro tudi te dovoliti ali niso možne)?;

Odgovor 3.4: Pripomba se ne upošteva.

Glej odgovor pod točko 2.5!

- v 12. členu pod 10. točko glede postavitve pripadajočih pomožnih objektov (navajate jih samo v primeru proizvodnih in poslovnih objektov, kaj pa v primeru ostalih možnih nestanovanjskih objektov - niso dovoljeni? ali pa bi bilo boljše, da se ne bi posebej navajali proizvodni in poslovni objekti in bi veljalo za vse ?;

Odgovor 3.5: Pripomba se upošteva.

Glej odgovor pod točko 2.6!

V času javne razgrnitve dopolnjenega osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del EUP OR 20 in OR 52, Občina drugih pripomb, predlogov ali stališč ni prejela, po zaključeni javni razgrnitvi pa so prispele še naslednje pripombe in predlogi:

4. Pripomba: Andrej Kosi, član Urbanističnega sveta Občine Ormož

V zadevi OR 20 in OR 52 imam naslednje pripombe:

- 7. člen: navedba dopustnih objektov v skladu s CC-SI klasifikacijo je neustrezna, saj lahko ob morebitni spremembi klasifikacije pride do težav. Napačno je navedena klasifikacija 12740 za nadstrešnice.

Odgovor 4.1: Pripomba se delno upošteva.

Objekti so navedeni skladno s klasifikacijo kot jo določa uredba. Glede klasifikacije 12740 glej odgovor pod točko 2.2!

- 15. člen: omejitev višine ograje 2,50 m, je po mojem mnenju glede na poslovno cono neustrezna, saj se na teh območjih za zaščito izvajajo ograje večjih višin.

Odgovor 4.2: Pripomba se ne upošteva.

Višina varovalne ograje 2,5 m je zadostna. Za večjo višino ograj ni utemeljenega razloga.

- 18. člen: OPPN navaja, da se število PM določi v skladu s predpisi OPN, nato pa za gostilne restavracije in točilnice predpiše 1PM/10 sedežev. To ni v skladu s predpisi OPN niti v skladu s splošnimi predpisi in predlagam kriterij 1PM/8 sedežev.

Odgovor 4.3: Pripomba se upošteva.

V Odloku dopolnjenega osnutka OPPN so resnično bili povzeti napačni podatki. V Odloku, ki je sestavni del predloga so zahteve glede parkirnih mest v 18. členu ustrezno dopolnjene in usklajene z nadrejenim prostorskim aktom.

- 18. člen: Glede na nov Zakon o uvajanju naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije, v primeru parkiršč večjih od 1000 m² ne bo možna zasaditev dreves, saj se morajo v tem primeru na parkirišču namestiti fotovoltaični moduli

Odgovor 4.4: Pripomba se ne upošteva.

V primeru namestitve nadstrešnic s fotovoltaičnimi moduli, se drevesa lahko zasadijo na zelenih površinah saj Odlok ne navaja natančne lokacije temveč le število dreves.

- 38. člen: Navedeno je, da se območje nahaja izven plazljivega in erozijskega območja, nato pa predpisuje obvezno izdelavo geotehničnega mnenja.

Odgovor 4.5: Pripomba se ne upošteva.

Kljub temu, da se območje nahaja izven plazljivega in erozijskega območja je izdelava geotehničnega mnenja potrebna za določitev pogojev za projektiranje.

Pripravili:

Občina Ormož

in

izdelovalec, Matrika ZVO d.o.o. zanj Borut Sitar univ. dipl. inž. arh.