

**OBČINA ORMOŽ
PTUJSKA CESTA 6
2270 ORMOŽ**

OBČINA ORMOŽ

Podpisnik: BOŠTJAN NAJŽAR

Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2

Št. potrdila: 57B57345000000057256A19

Veljavnost: 15.02.2026

Datum in ura: 15.12.2024 10:46 Dokument je elektronsko podpisan.

Številka : 351-0458/2024

Datum : 13.12.2024

**OBČINA ORMOŽ
PTUJSKA CESTA 6
2270 ORMOŽ**

LOKACIJSKA INFORMACIJA

1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERO SE IZDA LOKACIJSKA INFORMACIJA

- šifra in ime katastrske občine: **331-Velika Nedelja**
- številka zemljiške parcele / parcel: **1242**

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

št. parcele	oznaka EUP	osnovna namenska raba	podrobnejša namenska raba
1242	VN 1	stavbno zemljišče	CU - osrednja območja centralnih dejavnosti

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

- ☒ Občinski prostorski načrt
 - 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, 65/2023)
- ☒ Prostorski akti v pripravi:
 - Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta občine Ormož (SD OPN OR1) (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 6/2016)
 - Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta občine Ormož (SD OPN OR2) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 70/2021) (ID 2772)
 - Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občine Ormož, spremembe in dopolnitve št. 3 - OPNSD3 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 18/2024) (ID 4180)
 - Program priprave izdelave lokacijskega načrta za Gramoznico Pšičina (Uradni vestnik Občine Ormož št. 11/04)
 - Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za ureditev farne Krabonja (OPPN Krabonja) (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 4/2019)
 - Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta Jurkovec 2 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 24/2022) (ID 3072)
 - Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta ekonomsko-poslovna cona Ormož (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 45/2023) (ID 3792)
 - Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko Raičeva – EUP OR 26 (ob šoli) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 2/2024) (ID 3993)

4. ZAČASNI UKREPI

5. PREDKUPNA PRAVICA

Občina Ormož ugotavlja, da na podlagi Odloka o predkupni pravici Občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož 15/03, 11/04, 3/05, 9/07, 1/16, 1/18, Uradno glasilo slovenskih občin 18/24) na zgoraj navedenem zemljišču nima predkupne pravice.

Občina Ormož izjavlja, da na navedenem zemljišču nima predkupne pravice po 84. členu Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg in 31/18).

Občina Ormož izjavlja, da na navedenem zemljišču nima predkupne pravice po 62. členu Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg).

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

8. PRAVNI REŽIMI

V točki 2 navedeno zemljišče po veljavnih predpisih o zaščiti naravne dediščine v občini Ormož ni del zavarovanih območij naravne dediščine.

V točki 2 navedeno zemljišče oziroma objekt po veljavnih predpisih o zaščiti kulturne dediščine v občini Ormož ni del zavarovanih območij kulturne dediščine.

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ kopija grafičnega dela prostorskega akta

10. PRILOGA: PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI

☒ priloga o prostorskih izvedbenih pogojih

11. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE

Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

12. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Lokacijska informacija je, po 23.členu Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO), takse prosta.

PO POOBLASTILU DIREKTORICE OBČINSKE UPRAVE

številka 021-3/2019 07/32

višji svetovalec za okolje in prostor

Boštjan Najžar

Vročiti:

1. Stranka
2. Spis, tu



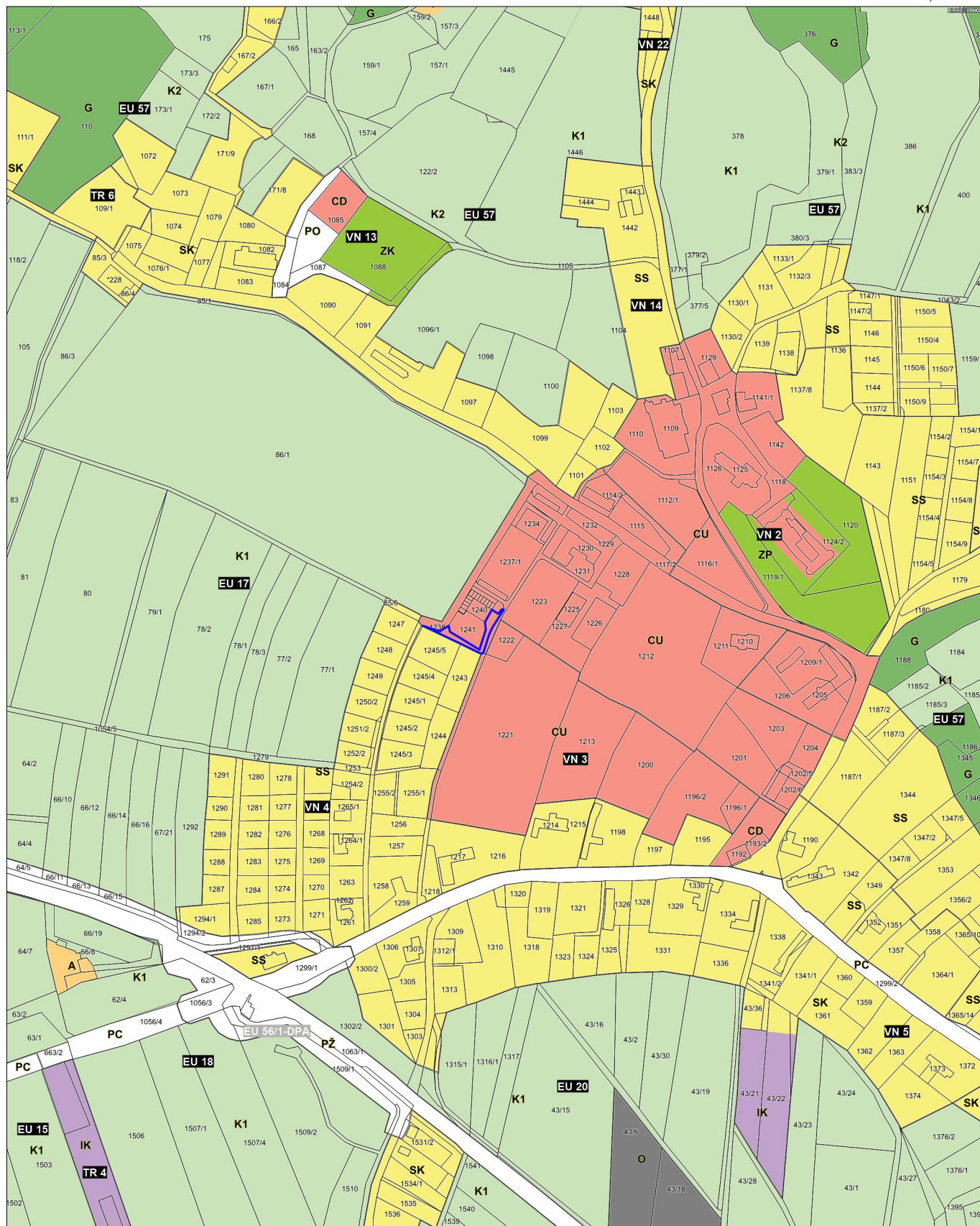
OBČINA ORMOŽ

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)

Izsek iz Občinskega prostorskega načrta občine ORMOŽ - namenska raba

Številka: 351-0458/2024, list: 1/2



0 100 200 300 m

MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

Datum: 13.12.2024

OBČINA ORMOŽ

Podpisnik: BOŠTJAN NAJŽAR

Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2

Št. potrdila: 378573450000005725BA19

Veljavnost: 15.02.2026

Datum in ura: 13.12.2024 10:46 Dokument je elektronsko podpisan.

OBMOČJA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA

I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Območja stanovanj

- SS Stanovanjske površine
- SK Površine podeželskega naselja

Območja centralnih dejavnosti

- CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CD Druga območja centralnih dejavnosti

Območja proizvodnih dejavnosti

- IG Gospodarske cone
- IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

Posebna območja

- BT Površine za turizem
- BD Površine drugih območij
- BC Športni centri

Območja zelenih površin

- ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP Parki
- ZD Druge urejene zelene površine
- ZK Pokopališča

Območja prometnih površin

- PC Površine cest
- PŽ Površine železnic
- PO Ostale prometne površine
- E Območja energetske infrastrukture
- O Območja okoljske infrastrukture
- A, Av Površine razpršene poselitve

II. OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1 Najboljša kmetijska zemljišča
- K2 Druga kmetijska zemljišča

III. OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G Gozdna zemljišča

IV. OBMOČJA VODA

Površinske vode

- vc Celinske vode

Območja vodne infrastrukture

- vi Območja vodne infrastrukture

V. OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

Območja mineralnih surovin

- LN Površine nadzemnega pridobivalnega prostora

PRILOGA

prostorsko izvedbeni pogoji

1. Oznaka prostorske enote:

V točki 3 navedeno zemljišče po 45. členu 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) spada v enoto urejanja prostora:

Katastrska občina	Opis enote (naselje, zaselek)	Oznaka enote	Šifra in opis podrobne namenske rabe	Režimi	Izkori stek	Način urej.	Splošni PIP v členu	Podrob. PIP v členu
Velika Nedelja	Centralni del	VN 1	CU-osrednje območje centralnih dejavnosti	KD erozija	0,9		49	100

Za faktorje zazidanosti se uporabljajo določila iz 67. člena tega odloka.

Oznake v tabelah v stolpcu režimi pomenijo: **KD** - kulturna dediščina, **Natura 2000** - območja Nature 2000, **EPO** - ekološko pomembna območja, **NV** - območja naravnih vrednot, **NS** - naravni spomenik, **SON** - spomenik oblikovne narave, **NR** - naravni rezervat, **KP** - krajinski park, **VG** - varovalni gozd, **POPL** - poplavna območja, **VVO** - varstveni pasovi vodnih zajetij, **HMO** - hidromelioracije, **erozija** - erozijsko ogrožena območja.

Ostale oznake v tabeli pomenijo: **LN** - veljavni občinski prostorski načrti (lokacijski načrti, zazidalni načrti, ureditveni načrti, veljavni občinski podrobni prostorski načrti), **DPN** - državni prostorski akti, **OPPN** - občinski podrobni prostorski načrt, **OPN** - občinski prostorski načrt.

2. Merila in pogoji za graditev in izvedbo drugih del:

Upoštevati je potrebno naslednje prostorske načrte

- ☒ Občinski prostorski načrt
 - 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, 65/2023)

3. Vrste dopustnih dejavnosti, gradenj oziroma drugih del ter vrste dopustnih objektov glede na namen:

47. člen Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/2013, 10/2013, 1/2016, 7/2017) določa splošne prostorsko izvedbene pogoje glede dopustnosti posegov in vrste objektov.

(1) Prostorski izvedbeni pogoji za načrtovanje posegov v prostor na stavbnih zemljiščih na območju mesta Ormož, v nižinskih in ostalih strnjenih naseljih, zaselkih in na stavbnih zemljiščih v razpršeni poselitvi določajo:

- namembnost in vrsto objektov po območjih podrobne namenske rabe,
- lego objektov,
- velikost in zmogljivost objektov,
- tipologijo in oblikovanje objektov,
- parcelacijo stavbnih zemljišč in ureditev parcele,
- priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- celostno ohranjanje kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb,
- varovanje zdravja ljudi,
- druge pogoje.

(2) V vseh enotah urejanja so na območjih stavbnih zemljišč z oznakami podrobnejše namenske rabe SK, SS, SP, CD, CU, BD, BC, BT, IG, IK in A, kjer je dopustna gradnja, razen če za posamezno enoto urejanja ni drugače določeno, dopustni naslednji posegi:

- izvedba gradbenih in drugih del, ki obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta in odstranitev objekta,
- sprememba namembnosti objekta in
- vzdrževanje objekta.

(3) Posegi se nanašajo na vse vrste objektov glede zahtevnosti: zahtevne, manj zahtevne, nezahtevne in enostavne objekte:

a) Zahtevni objekti so vsi objekti, ki imajo: velike dimenzije, globoko temeljenje, podzemne dele, katerih globina presega 15 m ter morebitne pomembne vplive na okolje in objekti, ki so po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03 in 78/05 – popr.) uvrščeni v skupine, za katere so določena merila glede njihove velikosti in kapacitete.

b) Manj zahtevni objekt je vsak objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, nezahtevne in enostavne objekte.

c) Nezahtevni in enostavni objekti so objekti, ki se na objekte gospodarske javne infrastrukture priključujejo skladno z veljavno zakonodajo.

(4) Na vseh zemljiščih se lahko uveljavlja javni interes.

Po 49. členu Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/2013, 10/2013, 1/2016, 7/2017) je v območjih z oznako podrobnejše namenske rabe **CU**, ki so osrednja območja centralnih dejavnosti, kot so območja historičnih ali novih jader, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje, je dopustna izvedba posegov iz 47. člena tega odloka za te objekte:

1. Stanovanjske stavbe:

- enostanovanjske stavbe,
- dvostanovanjske stavbe,
- večstanovanjske stavbe.

2. Nestanovanjske stavbe:

- gostinske stavbe (hoteli, gostilne, restavracije, točilnice, stavbe za kratkotrajno namestitve),
- upravne in pisarniške stavbe (javna uprava, banke, pošte, zavarovalnice),
- trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti (trgovine, sejemske dvorane, razstavišča, bencinski servisi izven ožjih območij stanovanj, druge storitve),
- stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij (postaje, terminali, garaže),
- stavbe splošnega družbenega pomena (za kulturo in razvedrilo, muzeji, knjižnice, izobraževanje, znanost, zdravstvo, športne dvorane),
- druge nestanovanjske stavbe (za opravljanje verskih obredov, kulturni spomeniki, drugo).

3. Gradbeni inženirski objekti:

- Objekti transportne infrastrukture: ceste (glavne ceste in regionalne ceste, lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste), železnice (glavne, regionalne, mestne), mostovi, predori in podhodi, pristanišča, plovne poti, pregrade in jezovi,
- Prenosni in distribucijski cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi (plinovodi, vodovodi in pripadajoči objekti, cevovodi za toplo vodo, paro, stisnjen zrak, vodni stolpi, cevovodi za odpadno vodo),
- Drugi gradbeni inženirski objekti: objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas (športna igrišča), drugi gradbeni inženirski objekti (vojaški objekti, objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda).

4. Nezahtevni in enostavni objekti iz Priloge 1

65. člen (lega objektov)

(1) Lega objektov na zemljišču se določi z odmikom od sosednjih parcelnih mej in z regulacijskimi črtami: gradbeno mejo in gradbeno linijo. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni ali načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje oddaljeni v notranjost zemljišča. Gradbena linija je črta, na katero morajo biti z eno fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Odstopanja od gradbene linije so možna v notranjost parcele v primeru, da so izven zunanje gradbene linije že zgrajeni obstoječi objekti.

(2) Pri umeščanju novih in nadomestnih objektov se upošteva tipologija zazidave v posameznem naselju ali delu naselja. Stanovanjske in družbene objekte se locira vzdolž cestne gradbene meje, v gradbeno linijo obstoječih objektov. Kmetijske objekte ter nezahtevne in enostavne objekte v kmečkih naseljih in območjih razpršene poselitve se locira v notranjosti parcele. Lahko so pravokotno priključeni na stanovanjski objekt in pravokotno lomljeni, lahko so tudi samostojni v notranjosti parcele. V obcestnih naseljih se upošteva regulacijske črte ob ulicah in dovozih.

(3) V mestu Ormož in v obcestnih naseljih se objekte locira v cestno gradbeno linijo, ki jo določajo obstoječi objekti.

(4) V naseljih z ulično gradbeno linijo se upošteva zaporedni odmik od bližnje parcelne meje, kar pomeni, da se bližnji odmiki ponavljajo le na eni strani parcel, ki so pravokotne na cesti. Bližnji odmik se določi glede na pretežnost obstoječe pozidave.

(5) V zaselkih in območjih razpršene poselitve se objekte locira prosto v prostor z upoštevanjem terenskih razmer, obstoječih objektov, osončenosti obstoječih in novih objektov ter dostopa. Na eni parceli se upošteva gradbena linija in gradbena meja obstoječih objektov. Stanovanjske objekte se locira bliže k cesti, kmetijske objekte ter nezahtevne in enostavne objekte pa v notranjost parcele. Lahko so pravokotno priključeni na stanovanjski objekt in pravokotno lomljeni, lahko so tudi samostojni v notranjosti parcele.

(6) Nezahtevne in enostavne objekte na zemljiških parcelah se v enotah urejanja z večstanovanjskimi objekti lahko zgradi za vsako stanovanje največ po en objekt za lastne potrebe iste vrste. Objekte za oglaševanje se postavi le v mestu Ormož, v lokalnih središčih v centralnih delih naselij in ob javnih objektih, v ostalih naseljih pa le ob kategoriziranih cestah.

(7) Spominska obeležja in urbano opremo se postavi tako, da ne ovira prometa in da ne zastira značilnih pogledov na objekte ali območja. Višina reklamnih tabel in neprometnih znakov na prometnih površinah mora biti 2,5 m nad pločnikom oziroma pohodno površino. Namestitev velikih reklamnih panojev na fasade ni dopustna.

(8) Antene, postavljene na stanovanjsko stavbo, morajo biti s spodnjim robom oddaljene najmanj 1,5 m od strešine, antene postavljene na drogu pa 5 m od terena.

66. člen (odmiki)

(1) Najmanjši odmik zunanje stene objekta na zemljišču od sosednje parcelne meje je 1,0 m, od javne občinske ceste ali poti z najbolj izpostavljenim delom objekta 4,0 m, od zunanjega roba brežine potokov in vodnih površin 1. reda 15,0 m, od ostalih vodnih površin in manjših vodotokov 5,0 m, od gozdnih površin ob naselju najmanj 20 m. Odmik talnih ureditev od gozdnih površin mora biti najmanj 1 m. Odmik od javne občinske ceste je lahko manjši, če je gradbena linija obstoječih objektov ob cesti bliže od navedenih odmikov in če s tem soglašja upravljavec ceste. Pri tem se uredi odvod meteorne vode s streh tako, da ne zamaka sosednjih zemljišč. Pri odmikih od sosednjih parcelnih mej se upoštevajo značilni odmiki v enoti urejanja ter obstoječi zaporedni odmik od sosednje parcelne meje. Na nasprotno parcelno mejo se lahko locira le manjše pomožne objekte, pri čemer se glede na višino obeh sosednjih objektov zagotovi požarna varnost in osončenost bivalnih prostorov. Za odmike zunanje stene objekta na zemljišču od sosednje parcelne meje manjše od 1,0 m je potrebno pridobiti soglasje sosedu.

(2) Odmiki od meja in sosednjih objektov morajo zagotavljati tudi možnost umestitve priključkov gospodarske javne infrastrukture na predmetnem zemljišču ter zagotavljati ustrezno požarno varnost.

(3) Pri obstoječih objektih je možna nadzidava, dozidava in rekonstrukcija objektov v obstoječih odmikih v soglasju s sosedom.

67. člen (velikost objektov)

(1) Velikost objektov na posamezni parceli se določa glede na velikost parcele in glede na obvezne odmike od javnih cest. Upošteva se tudi optimalni faktor zazidanosti gradbene parcele (to je razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele), ki znaša v stanovanjskih območjih 0,4, v kmečkih naseljih od 0,2 do 0,4 (to velja za vse enote urejanja prostora z oznako PNRP SK), v območjih družbenih objektov 0,6, urbanih centrih 0,9 in v gospodarskih conah in industrijskih območjih 0,8.

(2) Velikost obstoječih objektov se lahko poveča, če to dopušča velikost parcele, faktor zazidanosti in odmiki od meja in sosednjih objektov. Višina stanovanjskih in kmetijskih objektov v lokalnih centrih, nižinskih strnjenih naseljih in v razpršeni poselitvi je v stanovanjskih, kmečkih in počitniških območjih do dve stanovanjski etaži nad urejenim terenom (oziroma do 6,0 m od urejenega

terena do kapne lege), višina javnih družbenih objektov v navedenih območjih je do 8,0 m. Kota tal pritličja je pri vseh objektih do 0,50 m nad urejenim terenom. Objekti so lahko podkleteni, v nižinskih naseljih se upošteva višina talne vode.

(3) Pri določanju velikosti nezahtevnih in enostavnih objektov se upošteva veljavne predpise, ki določajo pogoje za gradnjo teh objektov.

(4) Velikost in kapaciteta kmetijskih proizvodnih objektov je omejena z velikostjo in lego parcele, na kateri se gradijo in velikostjo kmetijskih zemljišč, na katere se odvaža gnoj in gnojevka. V skladu s predpisi o mejnih vrednostih vnosa nevarnih snovi in gnojil v tla je pri gnojenju z živinskimi gnojili za letni vnos za 1GVŽ* treba zagotoviti od 0,4 do 0,5 ha kmetijskih zemljišč. (*1 GVŽ je 500 kg žive teže živali)

68. člen (tipologija objektov)

(1) Tipologija objektov je določena glede na pretežno namembnost območja v enoti urejanja ter glede na lego, višino, tlorisno obliko objekta in obliko strehe. Tipologija objektov v posameznih enotah urejanja je določena v poglavju Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji.

(2) Na območjih stavbnih zemljišč so glede na tipologijo zazidave možni naslednji objekti:

Oznaka	Vrsta objekta	Opis tipa objekta	Višina	Lega	Velikost	Oblika tlorisa	Oblika strehe, naklon
NP	Stanov. hiše	Družinske hiše, dvojčki	nizka K+P+1+M	Prosto stoječe	Do 200 m ²	Kvadratna ali pravokotna	dvokapna 25° – 45°
NN	Vrstne hiše	Vrstne hiše, atrijske hiše	Nizka K+P+1+M	v nizu (3)	Do 150 m ²	pravokotna	dvokapna 25° – 45°
NK	Kmečke hiše	Enodružinske hiše, kmečke hiše brez večjih gospodarskih objektov	nizka K+P+1	Prosto stoječa	Do 200 m ²	Pravokotna v razmerju stranic 1:1,5 ali lomljena v črki L ali U	dvokapna 25° – 45°
NG	Počitniške hiše	Počitniške hiše, vikendi z ali brez gospodarske vinske kleti	Nizka K+P ali P+1	Prosto stoječa	Do 60 m ²	pravokotna v razmerju stranic 1:1,5 do 1:2 ali lomljene v črki L	dvokapna 25° – 45°
NV	Podeželske vile	Turistični objekti na podeželju	nizka K+P+2+M	Prosto stoječa	Do 300 m ²	Pravokotna v razmerju stranic 1:1,5 ali lomljena v črki L ali U	Dvokapna ali štirikapna 25° – 45°
SP	Stolpiči	Stanovanjski stolpiči z več stanovanji, poslovne in mešane dejavnosti	srednje visoka do K+P+4	Prosto stoječa	neomejeno	kvadratna ali pravokotna	dvokapna 25° – 45°
SN	Stavbni blok	Stanovanjski blok z več stanovanji, poslovne in mešane dejavnosti	Srednje visoka do K+P+4+M	V nizu	neomejeno	pravokotna	Dvokapna 25-45
HA	Hale	Hale za proizvodne dejavnosti in industrijo, hlevi za rejo živali, športne dvorane, sejmišča, trgovski centri in podobno	Srednje Visoka do K+P+4	Prosto stoječa	neomejeno	Kvadratna, pravokotna ali poljubna	V naklonu Enokapna, dvokapna ali ravna
PO	Poljubni objekti	Stavbe in naprave za posebne namene (stolpi, rezervoarji, infrastrukturni objekti, itd)	Nizka ali srednje Visoka do K+P+4, izjemoma več	Prosto stoječa	neomejeno	Kvadratna, pravokotna ali poljubna	poljubna
PE	Poljubni nezahtevni in enostavni objekti (v vseh EUP)	Nestanovanjske stavbe za različne namene	Nizka P (v primeru kleti tudi K)	Prostosto ječa		Kvadratna ali pravokotna	poljubna

(3) V primeru gradnje vrste objekta NK, NG in NV je prostor pod streho lahko izkoriščen. Kolenčnega zidu ni, strešna lega mora ležati na stropni plošči. Na strehi objekta so lahko strešna okna.

69. člen (oblikovanje objektov)

(1) Pri oblikovanju objektov v posamični enoti urejanja se upošteva tipologija objektov iz prejšnjega člena tega odloka.

(2) Strešni napušči pri strehah v naklonu morajo biti široki od 30 do 80 cm oziroma do linije sosednje parcelne meje. Nakloni strešin so določeni v prejšnjem členu tega odloka glede na vrsto objekta in tipologijo naselja. Manjši nakloni strešin so dopustni pri kmetijskih objektih tipa NK, katerih širina presega 14 m ter pri enostavnih in nezahtevnih objektih. Na strehah vseh tipov objektov se lahko uredijo frčade, zatrepi in čopi. Na vse strehe se lahko namestijo tudi sončni kolektorji ali drugi energetski objekti ali naprave, pri čemer pa se ne smeta spremeniti oblika in višina strehe. Višina kolenčnega zidu pri mansardah je do 1,0 m.

(3) Okenske odprtine na fasadah so praviloma pokončne, razporedi se jih simetrično. Odstopanja so možna pri objektih tipa SP, SN, HA in PO, če je to navedeno v enoti urejanja. Na vseh fasadah, razen pri objektih tipa NK in NG so dopustni balkoni, pokrite terase

in mansarde. Fasade se opleska v svetlih barvah, lahko so obdelane z opeko in lesom, ni dopustna obdelava s keramiko in plastičnimi oblogami.

(4) Na novih objektih in objektih, ki se rekonstruirajo je možna gradnja napušča izven gradbene linije na ulični strani in nad javno površino v širini do 2 m in višine, ki omogoča prehod in prevoz interventnim vozilom (gasilci).

(5) Objekti za lastne potrebe, zgrajeni na zemljiških parcelah, ki pripadajo osnovni stavbi, morajo biti oblikovani podobno, kot osnovni objekt. Uporaba plastičnih ali odpadnih materialov ni dopustna.

(6) Pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za obstoječi objekt, zgrajen pred sprejetjem OPN Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 4/2013) so dopustna odstopanja od predpisanih prostorsko izvedbenih pogojev (tip objekta, višina, lega, velikost, oblika tlorisa, oblika strehe, naklon, kolenčni zid, odmiki, ipd.), če so zagotovljene minimalne tehnične zahteve za gradnjo določene vrste objektov.

70. člen (parcelacija)

(1) Parcelacija stavbnih zemljišč je združitev ali delitev dveh ali več parcel. Delitev se lahko izvede, če z delitvijo nastane dve ali več gradbenih parcel, na katerih stojijo objekti ali je gradnja objektov predvidena in če nove parcele zagotavljajo tudi površine, ki služijo tem objektom. Na vseh deljenih parcelah morajo biti zagotovljeni pogoji o dopustnem izkoristku ter ostali pogoji, ki veljajo za gradbene parcele.

(2) Velikost in oblika novih gradbenih parcel je odvisna od namena, velikosti in zmogljivosti načrtovanih objektov in tlorisne zasnove ter tipologije zazidave. Zagotovljene morajo biti površine za odprte bivalne površine in za spremljajoče dejavnosti (parkirišča, manipulativne in intervencijske površine). Ob večstanovanjskih objektih mora biti vsaj 25% parcele namenjene za ureditev zelenih površin. Pri določanju velikosti objektov se upošteva tudi faktor zazidanosti.

(3) Parcele v uličnem nizu ob cestah so pravokotne na cesto oziroma vzporedne z obstoječo parcelacijo. V notranjih območjih je oblika parcel lahko poljubna. Širina parcel mora zagotavljati sanitarne in požarne odmike med objekti. Za samostojne stanovanjske objekte širina novih parcel ne sme biti manjša od 14 m, razen v mestu Ormož in v vinogradniških naseljih, kjer je širina parcel lahko manjša in če gre za strnjeno zazidavo.

(4) Vsaka samostojna gradbena parcela mora imeti dostop in dovoz z javne ceste. Prikluček na javno cesto mora biti varen in urejen v skladu s predpisi o javnih cestah. Velikost parcel mora zagotavljati tudi možnost priklučka na javno gospodarsko infrastrukturo na predmetni parceli.

71. člen (ureditev parcele)

(1) Okolica objektov se uredi glede na funkcijo objekta. Del parcele pri domačijah je kmečko dvorišče. Možno je delno nasutje terena na parceli do višine 0,50 m nad bližnjo urejeno dovozno cesto in ob pogoju, da je na taki parceli urejen odvod padavinske vode, s čimer se prepreči zamakanje sosednjih zemljišč.

(2) V mestu Ormož, v lokalnih središčih in ostalih naseljih s centralnim delom se ob javnih objektih in lokalih, ki mejijo na javne površine lahko uredijo gostinske terase ob uličnih fasadah objektov. Pri tem se zagotovi nemoten prehod po javni površini, širina pločnika mora znašati najmanj 1,20 m. Terasa se lahko nadkrije s platneno ali drugo začasno streho, ki se izven sezone odstrani.

(3) Ograja med dvema sosedskima parcelama mora biti postavljena znotraj parcele ali na meji, če se tako sporazumeta oba sosed. Višina ograje ob javnih cestah in dovozih ne sme presegati višine 1,20 m, v notranjosti parcele je lahko visoka do 1,60 m. Ograje ob cestnih uvozih, priključkih in ob drugih prometnih površinah se postavi tako, da omogočajo preglednost in ne ovirajo prometa po javni cesti. Ograje ob zunanjih mejah enot urejanja (to je ob ulicah) morajo biti enake višine in oblikovane enotno. Ograje so lahko lesene, kovinske, žične, betonske in zasajene. Pri zasaditvi se uporabi rastline, ki jih je možno oblikovati in vzdrževati s striženjem.

(4) Nad večjimi parkirnimi površinami se lahko uredijo nadstrešnice, na strehe se lahko namestijo sončni kolektorji.

72. člen (parkirna mesta)

(1) Vsaka parcela mora imeti zagotovljeno predpisano število parkirnih mest glede na vrsto in kapaciteto stavbe in sicer:

DEJAVNOST	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST (PM)
1. STANOVANJSKA POSLOPJA	
ENODRUŽINSKE HIŠE	2 PM / stanovanjsko enoto
POSLOPJA S STANOVANJI	1 PM / stanovanjsko enoto + 10% za obiskovalce
VIKENDI IN POČITNIŠKE HIŠE	1 PM / stanovanjsko enoto
MLADINSKI IN OTROŠKI DOMOVI	1 PM / 10 postelj
ŠTUDENTSKI DOMOVI	1 PM / 2 postelji
DELAJSKI DOMOVI	1 PM / 2 postelji
DOMOVI ZA OSTARELE	1 PM / 8 postelj
2. PISARNIŠKI IN UPRAVNI PROSTORI	
PISARNIŠKI IN UPRAVNI PROSTORI	1 PM / 30m ² neto površine
3. PRODAJNI PROSTORI	
TRGOVINE IN TRGOVSKE HIŠE	1 PM / 50m ² prodajne površine - najmanj 2 PM
4. PRIREDITVENI PROSTORI	
GLEDALIŠČA, KONCERTNE IN VEČNAMENSKE DVORANE	1 PM / 5 sedežev + 1 PM / 2,5 zaposlenih
KINO, ŠOLSKE DVORANE, PREDVALNICE	1 PM / 5 sedežev
CERKVE	1 PM / 20 sedežev
5. ŠPORTNE NAPRAVE	
ŠPORTNI OBJEKTI BREZ GLEDALCEV	1 PM / 250m ² površine
ŠPORTNI STADION S PROSTOROM ZA GLEDALCE	1 PM / 250m ² površine + 1 PM / 10 gledalcev
ŠPORTNE DVORANE BREZ GLEDALCEV	1 PM / 50m ² dvoranske površine
ŠPORTNE DVORANE S PROSTOROM ZA GLEDALCE	1 PM / 50m ² dvoranske površine + 1 PM / 10 gledalcev
JAVNA KOPALIŠČA (ZUNANJA)	1 PM / 200m ² površine
POKRITA JAVNA KOPALIŠČA	1 PM / 5 garderobnih omaric
POKRITA JAVNA KOPALIŠČA S PROSTOROM ZA GLEDALCE	1 PM / 5 garderobnih omaric + 1 PM / 10 gledalcev

TENIŠKA IGRIŠČA	4 PM / 1 igrišče + 1 PM / 10 gledalcev
KEGLJIŠČA	4 PM / 1 stezo
ČOLNARNE	1 PM / 2 čolna
STRELIŠČA	1 PM / 1 tarčo
DRSALIŠČA	1 PM / 2 gledalca + 1 PM / 5 igralcev
VZPENJAČE, VLEČNICE, SEDEŽNICE	1 PM / 6 oseb (dne. fre.) ali 1 PM / 2 osebi (ur. fre.) + 1 PM / 3 zap
6. ZDRAVSTVENE USTANOVE	
BOLNIŠNICE	1 PM / 3 zaposlene + 1 PM / 10 postelj
ZDRAVSTVENI DOMOVI – SPLOŠNO	1 PM / 30m ² neto površine
MANJŠI ZDRAVSTVENI DOMOVI IN AMBULANTE	1 PM / 2 zaposlena + 1 PM / 30m ² neto površine - najmanj 3 PM
7. GOSTILNE IN PRENOČIŠČA	
GOSTILNE LOKALNEGA ZNAČAJA	1 PM / 8 sedežev
HOTELI, PENZIONI, ZDRAVILIŠČA IN DRUGI OBJEKTI S PRENOČIŠČI	1 PM / 3 postelje + 1 PM / 4 sedeže v restavraciji + 1 PM / 2,5 zap
MLADINSKI DOMOVI ZA PRENOČEVANJE	1 PM / 10 postelj
8. ŠOLE	
OSNOVNE ŠOLE	1 PM / 30 učencev
SREDNJE ŠOLE	1 PM / 25 učencev + 1 PM / 10 učencev starejših od 18 let
POSEBNE ŠOLE ZA MOTENE V RAZVOJU	1 PM / 15 učencev
VISOKE ŠOLE	1 PM / 3 študente
OTROŠKI VRTCI	1 PM / 20 otrok, najmanj 2 PM
9. INDUSTRIJA OBRT	
OBRTNE DELAVNICE	1 PM / 80m ² neto površine ali 1 PM / 3 zaposlene
INDUSTRIJSKI OBRATI	1 PM / 50m ² neto površine ali 1 PM / 3 zaposlene
SKLADIŠČA, DEPOJI, TRGOVINA NA DEBELO, RAZSTAVNI IN PRODAJNI PROSTORI	1 PM / 80m ² neto površine ali 1 PM / 3 zaposlene
DELAVNICE ZA SERVIS MOTORNIH VOZIL	6 PM / 1 popravilno mesto
AVTOPRALNICE	3 PM / 1 pralni prostor
10. POKOPALIŠČA	
POKOPALIŠČA	1 PM / 500m ² površine - minimalno 10 PM

(2) Najmanj 1 parkirno mesto oziroma 5 % vseh parkirnih mest pri posameznem javnem objektu ali objektu, ki je namenjen javnosti, se namenijo za parkiranje vozil invalidnih oseb.

73. člen (območja opremljanja zemljišč in splošni pogoji za izgradnjo opreme)

(1) Gradbene posege v vseh prostorskih enotah se lahko izvaja le na opremljenih zemljiščih z zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo oziroma na zemljiščih, kjer je gradnja infrastrukture predvidena. Ta se izvaja v skladu s prikazi v občinskem prostorskem načrtu in skladno z ustrežno projektno dokumentacijo. Opremljeno zemljišče je zemljišče, ki ima zagotovljen dovoz na javno cesto ter rešeno zbiranje in odvajanje odpadnih komunalnih voda, vodovod in elektriko ter telekomunikacijsko omrežje.

(2) Nova in nadomestna komunalna in energetska omrežja in omrežja zvez se v enotah urejanja naselij in drugih stavbnih zemljiščih izvede podzemno, v območju krajine pa tudi zračno. Vso predvideno gospodarsko javno infrastrukturo se izvede v skupnih koridorjih, če to dopuščajo odmiki med posameznimi infrastrukturnimi vodi.

(3) Na območjih kmetijskih in gozdnih zemljišč se gospodarska javna infrastruktura načrtuje izven sklenjenih kmetijskih površin in v skupnih koridorjih. Ohranja se proizvodni potencial kmetijskih zemljišč, po izvedeni gradnji pa se kmetijska in gozdna zemljišča vzpostavi v prvotno stanje. Linijske infrastrukturne objekte se umesti vzporedno z obstoječimi strukturami v prostoru (ceste, poti, potoki, rob naselja). Namenska raba zemljišč pod ali nad koridorji gospodarske javne infrastrukture ne sme ovirati ali ogrožati delovanja vodov. Prav tako infrastrukturni vodi ne smejo ovirati rabe namenske rabe zemljišč pod (ali nad) katerimi potekajo.

(4) Gospodarsko javno infrastrukturo v krajini se načrtuje ob obstoječih koridorjih in izven naravovarstveno občutljivih območij, pri gradnji se zagotavlja varstvo naravnih vrednot in ohranjanje biotske raznovrstnosti. Obstoječo gospodarsko infrastrukturo, ki negativno vpliva na naravne vrednote in biotsko raznovrstnost, se sanira.

(5) Pri načrtovanju gospodarske javne infrastrukture se predvidi čim manjše število prečkanj vodotokov.

(6) Gradbeni inženirski objekti s pripadajočimi objekti, ki služijo določeni vrsti gospodarske javne službe državnega pomena ali lokalnega pomena tvorijo omrežja, ki so grajeni v javno korist.

74. člen (oskrba s pitno vodo)

(1) Vse objekte, kjer je treba zagotoviti pitno vodo, se priključi na javno vodovodno omrežje, če je le-to zgrajeno. Pogoje priključitve urejajo občinski predpisi o preskrbi in odjemu pitne vode. Priključitev objektov, kjer se pričakuje povečana poraba vode ali poraba vode v tehnološke namene, se izvede le po predhodni proučitvi zadostnih količin vode iz javnega vodnega vira.

(2) Na območjih, kjer občina zagotavlja oskrbo s pitno vodo, ni dovoljena oskrba s pitno vodo iz lastnega vira. Ta je možna le v primeru, če ni možno zagotoviti priključka na javni vodovod.

75. člen (zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

(1) Za vse objekte, ki bodo priključeni na vodovodno omrežje, se reši tudi odvod komunalnih odpadnih vod. Objekte se obvezno priključi na kanalizacijsko omrežje, razen objektov izven naselij, kjer je obremenitev odpadne vode nizka in je odvajanje možno le s prečrpavanjem. Na območjih, kjer je zgrajena javna kanalizacija in je nanjo možno priključiti objekt, ni

dovoljeno graditi greznic. V enotah urejanja, kjer še ni kanalizacije, se odvod komunalnih odpadkov reši z individualnimi ali skupinskimi nepretočnimi greznicami ali manjšimi čistilnimi napravami. Vsebinska greznica se odvaža na komunalno čistilno napravo in se ne sme izpuščati v vodotoke, melioracijske jarke ali druge odvodnike površinskih voda. Po izgradnji kanalizacije se objekte obvezno priključi na kanalizacijsko omrežje. Tehnološke odpadne vode se odvaža v javno kanalizacijo pod pogojem, da le-te po sestavi ustrezajo komunalni odpadni vodi oziroma predpisom, ki urejajo odvajanje snovi v javno kanalizacijo. Podrobnejše pogoje o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode ureja občinski odlok.

(2) Pri gradnji večjih objektov in večjih posegih na parcelah se uredi ločen odvod padavinskih odpadnih vod. Padavinske vode se prioriteto ponika ali odvaža v površinske odvodnike. Odvajanje se predvidi tako, da se v največji možni meri zmanjša hipni odtok z urbanih površin, kar pomeni, da se predvidi zadrževanje (zatravitev, travne plosče, suhi zadrževalnik). Z večjih utrjenih površin, kjer obstoja nevarnost onesnaženja se meteorne vode odvede preko lovilcev maščob.

(3) V gričevnatem delu občine se na območjih stavbnih in ostalih zemljišč, na katere se posega z gradnjo, mora urediti odvod padavinskih voda s streh in utrjenih površin z drenažo, ki prepreči erozijo in plazenje. Zajame se tudi padavinske vode, ki bi v primeru erozije lahko povzročile škodo na objektih.

(4) Odvajanje in zbiranje gnojnice in drugih odpadkov s kmetijskih gospodarstev se ureja individualno (gnojnične jame in gnojišča). Objekti za zbiranje gnojnice in gnoja se izvede v nepropustni izvedbi in brez odtoka. Razredčeno vsebino gnojničnih jam se odvaža na kmetijska zemljišča v skladu s predpisi o vnosu snovi v tla, prednostno pa na zemljišča izven območij varstva narave. Vsebinska se lahko predela tudi v bioplinarnah.

76. člen (zbiranje, odvoz in odlaganje odpadkov)

(1) Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov se ureja po veljavnih predpisih in jih izvaja pristojna komunalna organizacija. Na območju celotne občine je zagotovljeno ločeno zbiranje odpadkov. V večjih strjenjenih naseljih so urejeni ekološki otoki, kjer se začasno zbirajo ločeni odpadki.

(2) Dovoljeno je zbiranje manjših količin organskih odpadkov na vrtovih in njivah za predelavo v kompost. Pri novih objektih se predvidi zbirna mesta za odpadke tako, da niso vidno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz. Zbiranje posebnih odpadkov se izvaja ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in ureja na način, kot ga predpisuje zakonodaja.

(3) V občini Ormož je urejeno začasno zbirno mesto komunalnih odpadkov na Dobravi. Do ureditve zbirnega centra v opuščnem glinokopu, kjer bo tudi sortirni in reciklažni center, se odlagališče na Dobravi sanira in poveča za potrebe sortiranja odpadkov. Kapaciteta odlagališča se ne poveča.

77. člen (energetska infrastruktura)

(1) Objekte se priključi na električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljavec v svojem soglasju. Nove in nadomestne vode za prenos in distribucijo električne energije in priključke se izvede v skladu s pogoji upravljavca in s prostorskimi možnostmi. Za vsako natančnejšo obdelavo se pridobi podatke o poteku tras elektroenergetskih vodov ter lokacije elektroenergetskih objektov.

(2) Pri lociranju objektov in naprav, ki povzročajo obremenitve okolja z elektromagnetnim sevanjem se glede na občutljivost posameznega območja preveri morebitne prekoračitve mejnih vrednosti v skladu s predpisi. V območjih varovalnih pasov elektroenergetskih omrežij se zazidana in nezazidana stavbna zemljišča spremenijo v II. območje varstva pred elektromagnetnim sevanjem, torej v območja brez stanovanj in brez športnih, zdravstvenih, izobraževalnih in drugih objektov, kjer se dalj časa zadržujejo ljudje. Navedenim objektom, ki so v varovalnih pasovih daljnovodov se spremeni namenska raba.

Pri posegih v območja elektroenergetskih omrežij je treba upoštevati omejitve iz Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanje dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/2010). Dovoljena so območja brez stanovanj, industrijske, obrtne ali druge podobne proizvodne dejavnosti ter transportne in skladiščne dejavnosti.

(3) Nove transformatorske postaje se bo gradilo kot samostojne objekte ali v sklopu drugih objektov, pri čemer se upošteva zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa iz področnih predpisov. Za vsako novo priključitev ali povečanje priključne moči se pridobi soglasje od upravljavca elektroenergetskih naprav. Ob pomembnejših posameznih objektih v celotnem naselju, obvezno pa v novih prostorskih enotah se uredi javna razsvetljava. Pri tem se upošteva omejitve glede osvetljenosti posameznih objektov ali območij. Prednostno se uporabljajo svetlobna tipala.

(4) Nove in nadomestne električne vode in priključke v odprtem prostoru se izvede zračno, v naseljih pa tudi zemeljsko. Pri vseh posegih v bližini obstoječih in načrtovanih elektroenergetskih vodov se upošteva njihov koridor, ki znaša 2 x 40 m za zračne vode oziroma 2 x 10 m za zemeljske vode pri daljnovodih nazivne napetosti 400 kV; 2x15 m za zračne vode oziroma 2 x 3 m za podzemne vode pri daljnovodih z nazivno napetostjo 110 kV in 35 kV; 2x10 m za zračne vode oziroma 2x1 m za podzemne vode pri daljnovodih nazivne napetosti od 1 do vključno 20 kV. V varovalnem pasu elektroenergetskega omrežja so dopustni le posegi, ki so skladni z veljavnimi predpisi s tega področja pod pogoji pristojnega upravljavca. V navedenih koridorjih veljajo pogoji omejene rabe, ki jih v projektnih pogojih poda upravljavec, za posege v koridorjih pa se pridobi tudi njihovo soglasje. Skladno z načrtom Načrta razvoja prenosnega omrežja od leta 2015 – 2024 so vsi enosistemski daljnovodi predvideni za rekonstrukcijo v dvosistemske daljnovode.

(5) Pri načrtovanju v prostoru se upošteva vse možnosti uporabe obnovljivih virov energije, predvsem geotermalno energijo in energijo biomase. Energija iz biomase temelji predvsem na uporabi odpadkov iz kmetijstva.

(6) Pri rekonstrukciji in gradnji objektov, katerih tlorisna velikost presega 1000 m² se v skladu z lokalnim energetskega konceptom izdelata študija izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo.

(7) Plinovodno omrežje se bo izvajalo na podlagi izvedbenih načrtov ali posebnih strokovnih podlag v skladu s potrebami.

78. člen (telekomunikacijska infrastruktura)

(1) Pri prostorskem urejanju se upošteva trase obstoječega TK omrežja. V primeru premestitve TK naprav je treba obvestiti operaterja najmanj 30 dni pred posegom. Za območja novih con ali večjih objektov se načrtuje novo TK omrežje. Pred

izgradnjo komunalne infrastrukture na posameznem območju se obvesti upravljavec TK omrežja. K posameznim gradnjam se pridobi projektne pogoje in soglasja upravljavca TK naprav.

(2) Telekomunikacijske antene in oddajnike ter bazne postaje se lahko locira v vseh enotah urejanja. Lahko se jih namesti na vse objekte, razen na stanovanjske objekte. Na objekte, ki so zavarovana kulturna dediščina in na objekte, ki so v vplivnem pasu teh objektov je namestitev možna le ob soglasju varstvene službe. V stanovanjskih območjih se preveri vplive sevanja, na izpostavljenih območjih pa se preveri tudi ustreznost prostorske umestitve.

(3) Objektov in naprav mobilne telefonije ni dopustno postavljati na zavarovana območja, naravne vrednote, varovana območja narave, v varovalne gozdove in v gozdove s posebnim namenom ter v območja in objekte, ki so zavarovani na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine. Izjemoma je takšna umestitev dopustna, kadar ni mogoče zagotoviti primernejše lokacije, pri čemer poseg ne sme spreminjati lastnosti, zaradi katerih je območje pridobilo ta status. Poseg je v tem primeru dopusten le na podlagi soglasja organov, pristojnih za ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine oziroma organa pristojnega za gozdove.

79. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Sestavni del OPN so objekti in območja kulturne dediščine, varovani po predpisih s področja varstva kulturne dediščine (v nadaljevanju objekti in območja kulturne dediščine).

Objekti in območja kulturne dediščine so razvidni iz prikaza stanja prostora, ki je veljal ob uveljavitvi odloka o občinskem prostorskem načrtu in je njegova obvezna priloga, in iz veljavnih predpisov s področja varstva kulturne dediščine (aktov o razglasitvi kulturnih spomenikov, aktov o določitvi varstvenih območij dediščine).

(2) Objekte in območja kulturne dediščine je potrebno varovati pred poškodovanjem in uničenjem tudi med gradnjo – čez objekte in območja kulturne dediščine ne smejo potekati gradbiščne poti, obvozi, vanje ne smejo biti premaknjene potrebne ureditve vodotokov, namakalnih sistemov, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, ne smejo se izkoriščati za deponije viškov materialov ipd.

(3) Na objektih in območjih kulturne dediščine so dovoljeni posegi, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti ter dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ).

(4) Na objektih in območjih kulturne dediščine nista dovoljeni:

- gradnja novega objekta, vključno z dozidavo in nadzidavo ter deli, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji izgled objekta, in
- rekonstrukcija objekta,

na način, ki bi prizadel varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine in prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot.

(5) Odstranitve objektov ali območij ali delov objektov ali območij kulturne dediščine niso dopustne, razen pod pogoji, ki jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

(6) Na objektih in območjih kulturne dediščine veljajo pri gradnji in drugih posegih v prostor prostorski izvedbeni pogoji za celostno ohranjanje kulturne dediščine. V primeru neskladja ostalih določb tega odloka s prostorsko izvedbenimi pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine veljajo pogoji celostnega ohranjanja kulturne dediščine.

(7) Za kulturne spomenike in njihova vplivna območja veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim konkretnega akta o razglasitvi kulturnega spomenika. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za kulturni spomenik, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o razglasitvi.

(8) Za varstvena območja dediščine veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim akta o določitvi varstvenih območij dediščine. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za varstvena območja dediščine, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o določitvi varstvenih območij dediščine.

(9) Za registrirano kulturno dediščino, ki ni kulturni spomenik in ni varstveno območje dediščine, velja, da posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote ter prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot, niso dovoljeni. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za registrirano kulturno dediščino, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni v tem členu. Za registrirano kulturno dediščino veljajo dodatno še prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljujejo varstveni režimi za posamezne tipe dediščine in so navedeni v prostorsko izvedbenih pogojih za vsako posamezno enoto urejanja prostora.

Za registrirano kulturno dediščino veljajo dodatno še prostorsko izvedbeni pogoji za posamezne vrste dediščine.

Za registrirano stavbno dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:

- tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
- gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
- oblikovanost zunanjsčine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, stavbno pohištvo, barve fasad, fasadni detajli),
- funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora,
- sestavine in pritikline,
- stavbno pohištvo in notranja oprema,
- komunikacijska in infrastrukturna povezava na okolico,
- pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih - cerkvah, gradovih, znamenjih itd.),
- celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine),
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

Za registrirano naselbinsko dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:

- naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov),

- odnosi med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (lega, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, značilne funkcionalne celote),
- prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja (drevesa, vodotoki itd.),
- prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (glede na reliefne značilnosti, poti itd.),
- naravne in druge meje rasti ter robovi naselja,
- podoba naselja v prostoru (stavbne mase, gabariti, oblike strešin, kritina),
- odnosi med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega),
- stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, javna oprema, ulične fasade itd.),
- oprema in uporaba javnih odprtih prostorov,
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

V primeru, da pri posamezni enoti kulturne dediščine varujemo tudi zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami je potrebno upoštevati tudi PIP za registrirana arheološka najdišča.

Za registrirano kulturno krajino in zgodovinsko krajino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:

- krajinska zgradba in prepoznavna prostorska podoba (naravne in grajene ali oblikovane sestavine),
- značilna obstoječa parcelna struktura, velikost in oblika parcel ter členitve (živice, vodotoki z obrežno vegetacijo, osamela drevesa),
- tradicionalna raba zemljišč (sonaravno gospodarjenje v kulturni krajini),
- tipologija krajinskih sestavin in tradicionalnega stavbarstva (kozolci, znamenja, zidanice),
- odnos med krajinsko zgradbo oziroma prostorsko podobo in stavbo oziroma naseljem,
- avtentičnost lokacije pomembnih zgodovinskih dogodkov,
- preoblikovanost reliefa in spremljajoči objekti, grajene strukture, gradiva in konstrukcije ter likovni elementi in
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

Za registrirano vrtnoarhitekturno dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:

- zasnova (oblika, struktura, velikost, poteze),
- grajene ali oblikovane sestavine (grajene strukture, vrtna oprema, likovni elementi),
- naravne sestavine (rastline, vodni motivi, relief),
- podoba v širšem prostoru oziroma odnos dediščine z okolico (ohranjanje prepoznavne podobe, značilne, zgodovinsko pogojene in utemeljene meje),
- rastišče z ustreznimi ekološkimi razmerami, ki so potrebne za razvoj in obstoj rastlin, in
- vsebinska, funkcionalna, likovna in prostorska povezanost med sestavinami prostorske kompozicije in stavbami ter površinami, pomembnimi za delovanje celote.

Za registrirano arheološko najdišče velja, da ni dovoljeno posegati v prostor na način, ki utegne poškodovati arheološke ostaline. Registrirana arheološka najdišča s kulturnimi plastmi, strukturami in premičnimi najdbami se varujejo pred posegi ali uporabo, ki bi lahko poškodovali arheološke ostaline ali spremenili njihov vsebinski in prostorski kontekst.

Prepovedano je predvsem:

- odkopavati in zasipavati teren, globoko orati, rigolati, meliorirati kmetijska zemljišča, graditi gozdne vlake,
- poglobljati morsko dno in dna vodotokov ter jezer,
- ribariti z globinsko vlečno mrežo in se sidrati,
- gospodarsko izkoriščati rudnine oziroma kamnine in
- postavljati ali graditi trajne ali začasne objekte, vključno z nadzemno in podzemno infrastrukturo ter nosilci reklam ali drugih oznak, razen kadar so ti nujni za učinkovito ohranjanje in prezentacijo arheološkega najdišča.

Izjemoma so dovoljeni posegi v posamezna najdišča, ki so hkrati stavbna zemljišča znotraj naselij, in v prostor robnih delov najdišč ob izpolnitvi naslednjih pogojev:

- če ni možno najti drugih rešitev in
- če se na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, da je zemljišče možno sprostiti za gradnjo.

Obseg in čas potrebnih arheoloških raziskav opredeli organ pristojen za področje varstva kulturne dediščine.

V primeru, da se območje urejuje z OPPN, je treba predhodne arheološke raziskave v smislu natančnejše določitve vsebine in sestave najdišča opraviti praviloma že v okviru postopka priprave izvedbenega akta.

Za registrirano memorialno dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:

- avtentičnost lokacije,
- materialna substanca in fizična pojavnost objekta ali drugih nepremičnin,
- vsebinski in prostorski kontekst območja z okolico ter vedute.

Za drugo dediščino: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:

- materialna substanca, ki je še ohranjena,
- lokacija in prostorska pojavnost,
- vsebinski in prostorski odnos med dediščino in okolico.

(10) V vplivnih območjih dediščine velja, da morajo biti posegi in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju dediščine. Ohranja se prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določeno.

(11) Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika, varstveno območje dediščine ali registrirano dediščino, ki je razvidna iz prikaza stanja prostora, ki je veljal ob uveljavitvi odloka o občinskem prostorskem načrtu, je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje za posege po predpisih za varstvo kulturne dediščine.

Kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje je treba pridobiti tudi za posege v posamezno EUP, če je tako določeno s posebnimi prostorsko izvedbenimi pogoji, ki veljajo za to območje urejanja.

(12) Za poseg v objekt ali območje kulturne dediščine se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakorkoli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo. To so tudi vsa vzdrževalna dela in drugi posegi v prostor, ki se ne štejejo za gradnjo in so dopustni na podlagi odloka OPN ali drugih predpisov.

(13) Za izvedbo predhodne arheološke raziskave na območju kulturnega spomenika, registriranega arheološkega najdišča, stavbne dediščine, naselbinske dediščine, kulturne krajine ali zgodovinske krajine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline po predpisih za varstvo kulturne dediščine. Pred pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline je pri pristojni območni enoti Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije treba pridobiti podatke o potrebnih predhodnih arheoloških raziskavah – obseg in čas predhodnih arheoloških raziskav določi pristojna javna služba.

(14) Na območjih, ki še niso bila predhodno arheološko raziskana in ocena arheološkega potenciala zemljišča še ni znana, se priporoča izvedba predhodnih arheoloških raziskav pred gradnjo ali posegi v zemeljske plasti.

(15) 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.

80. člen (ohranjanje narave)

(1) Na območju občine Ormož je več območij varstva narave in sicer: območja naravnih vrednot (hidrološke, botanične, zoološke, ekosistemske), ki so delno zavarovane z občinskim odlokom*, spomeniki oblikovane narave, ekološko pomembna območja, območje regijskega parka Drava in krajinskega parka Jeruzalemsko – ormoške gorice ter posebna varstvena območja (območja NATURA 2000) in območja habitatnih tipov. Vsa območja varstva narave, razen območij habitatnih tipov so razvidna iz javnih evidenc in iz grafične priloge k občinskemu prostorskemu načrtu Prikaz varstvenih režimov.

* Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti v občini Ormož (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 37/92 in 2/93-pop ter Uradni vestnik občine Ormož, št. 9/99 in 01/04).

(2) Po posameznih območjih varstva narave se upošteva te naravovarstvene usmeritve in pogoje:

a) Naravne vrednote in naravni spomeniki

Z naravnimi vrednotami je treba ravnati tako, da se ne ogrozi njihov obstoj. Posegi in dejavnosti se izvajajo izjemoma, če ni drugih prostorskih in tehničnih možnosti za izvedbo posega. Upošteva se te varstvene usmeritve in pogoje:

- posegi in dejavnosti na **hidrološki** naravni vrednoti se izvajajo v obsegu in na način, da se ne uničijo, poškodujejo ali bistveno spremenijo lastnosti, zaradi katerih je del narave opredeljen za naravno vrednoto. Dopustne so vodnogospodarske ureditve, ki se izvajajo sonaravno in tako, da se ne ogrozi obstoj naravne vrednote: ne spreminjajo se količina vode, hitrost pretoka, prostorska in časovna razporeditev voda, smer toka, oblika in dno struge vodotoka. Poseg v obrežno vegetacijo je dopusten le zaradi vzdrževalnih del in čiščenja, pri čemer se bistveno ne spremenijo vidne in funkcionalne lastnosti naravne vrednote;

- posegi in dejavnosti na **botanični in zoološki naravni vrednoti** se izvajajo tako, da se ne poslabšajo življenjske razmere rastlin in živali, zaradi katerih je del narave opredeljen za naravno vrednoto. Na območju **zoološke** naravne vrednote niso dopustne gradnje in zemeljska dela ter drugi posegi, ki bi spremenili življenjske razmere živali (npr. odstranjevanje ali spreminjanje vegetacije, vodnega stanja, višine talne vode, poplavitvev, onesnaženje). Prepovedano je tudi povzročati prekomerni hrup in umetno osvetljevati živali, njihova gnezdišča in bivališča;

- posegi in dejavnosti na **ekosistemski** naravni vrednoti se izvajajo tako, da se ne spremenijo kvalitete ekosistema ter naravni procesi v njem do takšne mere, da se poruši naravno ravnovesje.

b) Oblikovane naravne vrednote

Oblikovana naravna vrednota v občini Ormož je grajski park v Ormožu, kjer se upoštevajo splošne varstvene usmeritve za naravne vrednote in usmeritve za drevesne naravne vrednote.

c) Območja, zavarovana ali predlagana kot krajinski park

Krajinski ali regijski park je območje s poudarjenim kakovostnim in dolgotrajnim prepletom človeka z naravo, ki ima veliko ekološko, biotsko ali krajinsko vrednost, ki se ohranja z ustrežno tradicionalno kmetijsko in gozdarsko rabo prostora. Posegi morajo biti v skladu z ekološkimi in krajinsko – estetskimi značilnostmi prostora. V občini Ormož sta dve večji območji, predlagani za krajinski oziroma regijski park: regijski park Drava ter krajinski park Jeruzalemsko – ormoške gorice. Na obeh območjih se pri posegih v prostor upoštevajo usmeritve za ekosistemske, hidrološke in zoološke naravne vrednote.

d) Ekološko pomembno območje

Ekološko pomembno območje je območje habitatnega tipa, dela habitatnega tipa ali večje ekosistemske enote, ki pomembno prispeva k ohranjanju biotske raznovrstnosti. Posegi na teh območjih so dopustni pod pogojem, da se v največji možni meri ohranja naravna razširjenost habitatnih tipov ter habitatov rastlinskih in živalskih vrst, njihova kvaliteta ter povezanost habitatov populacij.

e) Posebno varstveno območje Natura 2000

Posebno varstveno območje Natura 2000 je ekološko pomembno območje, ki je na območju Evropskih skupnosti pomembno za ohranitev in doseganje ugodnega stanja vrst, njihovih habitatov in habitatnih tipov. Posegi na teh območjih so dopustni pod pogojem, da se v največji možni meri ohranja naravna razširjenost habitatnih tipov ter habitatov rastlinskih in živalskih vrst. Čas izvajanja posegov se kar najbolj prilagodi življenjskim ciklom živali in rastlin (izven razmnoževalnih aktivnosti in izven časa vzrejanja mladičev, omogoči se semenjenje rastlin, naravno razsajevanje in druge oblike razmnoževanja. Na območja se ne vnaša živali ali rastlin tujerodnih vrst in gensko spremenjenih organizmov.

f) Habitatni tipi

(1) Pri posegih v odprtem prostoru na kmetijskih in gozdnih zemljiščih se ohranjajo vrednostni habitatni tipi in habitati vrst v ugodnem stanju. Ohranjajo in načrtujejo se povezovalni koridorji med posameznimi območji. Novi koridorji se načrtujejo po predhodni inventarizaciji in vrednotenju glede na primerjalne vrednosti na širšem območju (Slovenije in Evrope). Preko območij vrednih habitatov se ne načrtuje gospodarske javne infrastrukture.

(2) V vseh namenskih površinah v območjih varstva narave, razen če v posamezni enoti ni drugače določeno, je ob upoštevanju varstvenih pogojev dopustna ureditev turističnih, rekreacijskih in učnih poti ter kolesarskih stez in naprava opazovalnic za naravovarstvene vsebine.

(3) Pri načrtovanju posegov v prostor se poleg navedenih pogojev upošteva še usmeritve, izhodišča in pogoje za varstvo naravnih vrednot in zavarovanih območij ter ohranjanje biotske raznovrstnosti, ki so navedeni v Naravovarstvenih smernicah za Občinski prostorski načrt občine Ormož (ZRSVN, OE Maribor, februar 2009), ki so sestavni del Občinskega prostorskega načrta in se hranijo na sedežu občine Ormož.

Usmeritve in priporočila za načrtovanje na območjih kmetijskih zemljišč:

- izvajanje kmetijskih dejavnosti naj se načrtuje tako, da se zagotavlja ohranjanje značilnosti zavarovanih območij, varstvo naravnih vrednot in ohranjanje biotske raznovrstnosti, pri tem se upošteva varstvene cilje PosVO SI5000011 Drava,
- vzpodbuja naj se naravi prijazne oblike kmetovanja (ekološko kmetovanje, integrirana pridelava),
- na večjih kmetijskih površinah se ohranjajo ali ponovno vzpostavljajo omejk, živice, gozdni otoki,
- kmetijske dejavnosti ob vodotokih naj se izvajajo na način, da se dosledno upoštevajo omejitve na priobalnem zemljišču.

81. člen (varstvo okolja in naravnih dobrin)

(1) Za vse posege, ki bodo domnevno povzročali prekomerne obremenitve okolja se v skladu s predpisi o varstvu okolja, izdela poročilo o vplivih na okolje in pridobi okoljevarstveno soglasje.

(2) Kmetijska zemljišča varujemo pred spreminjanjem osnovne namenske rabe. Sprememba namenske rabe kmetijskih zemljišč je možna le s spremembo občinskega prostorskega načrta.

(3) Izvajanje kmetijskih dejavnosti se načrtuje tako, da se zagotavlja varstvo naravnih vrednot in ohranjanje biotske raznovrstnosti. Pri tem se gnojevka izvažata prednostno na zemljišča izven varovanih območij. Ohranja se obstoječi obseg ekstenzivnih obdelovalnih travnišč. Vzpodbuja se ekološko kmetovanje, integrirana pridelava, rabo zaraščajočih se kmetijskih površin na način, ki zagotavlja varstvo naravnih vrednot in ohranjanje biotske raznovrstnosti. Na večjih kmetijskih površinah se ohranja in ponovno vzpostavlja omejke, živice, gozdne otoke.

(4) Gozdove v občini Ormož se varuje v obstoječi velikosti, obliki in funkciji. Za vse posege v gozdna zemljišča se predhodno pridobi soglasje Zavoda za gozdove. Ohranja se sklenjenost gozdnih površin in stabilnost gozdnih ekosistemov s poudarkom na ohranjanju prednostnih habitatnih tipov (EPO, Natura). Ohranja se gozdne površine v kmetijskih območjih, ki predstavljajo mozaično kulturno krajino in omogočajo varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti. Na območjih varovalnih gozdov se upoštevajo pogoji varovanja iz področnih predpisov.

(5) Voda se kot naravna dobrina prvenstveno uporablja za oskrbo s pitno vodo. Varuje se obstoječe in potencialno pomembne vire in spodbuja varčno in smotno rabo pitne vode. Na območjih varstvenih pasov vodnih virov so posegi dopustni le ob doslednem upoštevanju omejitev in pogojev iz veljavnih državnih in občinskih predpisov o zavarovanju vodnih virov.

(6) Raziskovalni prostor za nafto in plin, ki pokriva pretežni del občine, je prostor za izvajanje raziskovalnih vrtanj in drugih posegov za pridobitev vzorčnih količin, pri čemer se ne posega:

- v območja stavbnih zemljišč, na katerih so zgrajeni objekti ali je gradnja objektov načrtovana,
- v območja in koridorje infrastrukturnih objektov in naprav,
- na vodne površine in pripadajoča vodna zemljišča,
- na območja kulturne dediščine in njena vplivna območja,
- v območja varstva narave, razen, če se pridobi soglasje varstvene službe.

82. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in obrambne potrebe)

(1) Pri gradnji objektov in pri drugih posegih v prostor se upošteva ukrepe za zagotavljanje varnosti na poplavno, erozijsko in požarno ogroženih območjih ter ukrepe za zaklanjanje v skladu s predpisi o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami. Za zagotavljanje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami se pri vseh posegih v prostor upošteva predpise s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Poplavna območja in razredi poplavne nevarnosti so določeni v skladu s predpisi o vodah, na osnovi izdelanih in potrjenih strokovnih podlag. Poplavna območja, karte poplavne nevarnosti ter karte razredov poplavne nevarnosti za obstoječe stanje so sestavni del prikaza stanja prostora. Na območjih, kjer razredi poplavne nevarnosti še niso določeni, je sestavni del prikaza stanja prostora opozorilna karta poplav.

(3) Na poplavnih območjih, za katera so izdelane karte poplavne nevarnosti in določeni razredi poplavne nevarnosti, je pri načrtovanju prostorskih ureditev oziroma izvajanju posegov v prostor treba upoštevati predpis, ki določa pogoje in omejitve za posege v prostor in izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav. Pri tem je treba zagotoviti, da se ne povečajo obstoječe stopnje ogroženosti na poplavnem območju in izven njega. Če načrtovanje novih prostorskih ureditev oziroma izvedba posegov v prostor povečuje obstoječo stopnjo ogroženosti, je treba skupaj z načrtovanjem novih prostorskih ureditev načrtovati celovite omilitvene ukrepe za zmanjšanje poplavne ogroženosti, njihovo izvedbo pa končati pred začetkom izvedbe posega v prostor oziroma sočasno z njo.

(4) Na poplavnih območjih, za katera razredi poplavne nevarnosti še niso bili določeni, so dopustne samo rekonstrukcije in vzdrževanje objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, če ne povečujejo poplavne ogroženosti in ne vplivajo na vodni režim in stanje voda.

(5) Ne glede na določbe četrtega in petega odstavka tega člena so na poplavnem območju dopustni posegi v prostor in dejavnosti, ki so namenjene varstvu pred škodljivim delovanjem voda, ter posegi in dejavnosti, ki jih dopuščajo predpisi o vodah, pod pogoji, ki jih določajo ti predpisi.

(6) Omilitveni ukrepi se lahko izvajajo fazno v skladu s potrjeno strokovno podlago, pri čemer mora biti ves čas izvajanja zagotovljena njihova celovitost. Po izvedbi omilitvenih ukrepov se v prikazu stanja prostora prikaže nova poplavna območja, karte poplavne nevarnosti ter karte razredov poplavne nevarnosti.

(7) Pri vseh posegih se upoštevajo pogoji za vzpodbujanje razvoja požarno nenevarnih tehnologij in posegov v prostor, ki zmanjšujejo ali preprečujejo nastanek požarov, uporabo požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov ter preprečevanje širjenja požarov, vplive obstoječih in novih industrijskih objektov na načrtovanje novih naselij ter pogoje za prevoz ljudi in živali ter transport v cestnem, železniškem, cevnem, ladijskem in letalskem prometu.

(8) Izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu zasnova požarne varnosti, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu študija požarne varnosti. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

(9) Poleg tehničnih ukrepov (protipožarne ločitve za preprečitve širjenja požara na sosednje objekte, pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja, neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila) se zagotovi tudi vire požarne vode iz hidrantnega omrežja, ki mora imeti ustrezne pretoke in ustrezni tlak vode v omrežju. Na območjih, kjer ni hidrantnega omrežja in na območjih, kjer ni možno zagotoviti ustreznih pretokov, se požarna voda zagotavlja iz požarnih vodnjakov in požarnih bazenov.

(10) V gričevnatem delu občine se na erozijskih območjih ne načrtuje ureditve, ki lahko s svojim delovanjem povzročijo naravne nesreče. Pri posegih v bližini območij, ki so bila že sanirana ali so potencialno plazljiva, se v projektni dokumentaciji preveri nosilnost tal. Na erozijskih območjih se pri gradnji novih objektov in posegih na obstoječih objektih uredi ustrezna odvodnja meteornih vod, s čimer se prepreči erozija in plazenje terena. Po potrebi se izdela geološke raziskave in na njihovi podlagi izdela načrt sanacije, ki je sestavni del projektne dokumentacije za načrtovani objekt ali ureditev. Upošteva se še podrobne pogoje iz okoljskega poročila:

- pri naklonu pobočja do 10 stopinj je objekt lahko brez kleti, možne so izravnave terena ob sočasni ureditvi odvodnjavanja zalednih vod,
- pri naklonu pobočja med 10 in 20 stopinj se objekte izvede z vkopanimi kletmi in primerno ojačanimi stenami, obvezna je izvedba zaledne drenaže in kontroliran odtok meteornih, drenažnih in odpadnih vod,
- pri naklonu nad 20 stopinj je gradnja možna le ob predhodnih geoloških raziskavah, na podlagi katerih se določi način temeljenja ter izvede stabilnostne analize pobočja. Predvidi se odvodnjavanje vseh objektov in okolice ter dosledno upoštevati pogoje gradnje za pobočne lege.

(11) Pri projektiranju objektov in visokih naprav se upošteva, da je območje občine v območju VII. stopnje potresne varnosti po MCS lestvici oziroma v območju z najnižjim projektnim pospeškom tal, ki znaša 0,100 [g]. V objektih, ki so določeni v predpisih o tehničnih normativih za zaklonišča in zaklonilnike, se predvidi ojačana plošča nad pritličjem.

(12) Pri gradnji večjih objektov in pri posegih na obstoječih objektih se uredi ustrezen odvod meteornih vod, s čimer se prepreči erozija in plazenje terena. Pri gradnji objektov in drugih posegih na nagnjenih zemljiščih in zemljiščih, ki mejijo na stavbna zemljišča na nagnjenem terenu, se v sklopu projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelajo geomehanske raziskave za širše območje nameravanega posega. Glede na geomehansko poročilo se po potrebi izdela projekt sanacije, s katerim se preprečijo vplivi nameravane gradnje na sosednja zemljišča.

(13) Na območju občine Ormož je skladišče blagovnih rezerv v mestu Ormož, sicer ni objektov ali naprav za obrambne zadeve, zato posebni pogoji za obrambo niso definirani.

83. člen (varovanje zdravja)

Dejavniki, ki vplivajo na zdravje ljudi in kvaliteto življenja so:

- varstvo voda (podzemnih in površinskih voda z ustreznim zbiranjem in odvajanjem odpadnih voda in odpadkov) ter zagotavljanjem zdrave pitne vode,
- varstvo pred onesnaženjem zraka in podnebnimi spremembami,
- varstvo pred prekomernim hrupom,
- varstvo pred elektromagnetnim sevanjem (EMS),
- varstvo pred svetlobnim onesnaženjem,
- zagotavljanje ustreznih bivalnih pogojev (rekreacijskih in športnih površin, površin za poselitev, novih delovnih mest ter možnost gibanja prebivalstva-migracije).

84. člen (varstvo voda in zagotavljanje pitne vode)

(1) V občini Ormož je vodovodno omrežje vzpostavljeno v vseh naseljih. Oskrba z vodo je zagotovljena iz občinskega zajetja v Mihovcih, ki je zavarovano z Odlokom za določitev vodovarstvenega območja in ukrepov za zavarovanje zajetij za pitno vodo vodarne Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 5/00) ter pogojev, ki določa varstvene pasove in omejitve v njih. Gradnja novih objektov v 3. vodovarstvenem območju, ki sega tudi v območja naselij, je možna šele po izgradnji kanalizacije in ko bo omogočeno čiščenje odpadnih komunalnih vod na čistilni napravi.

(2) Na območjih notranjih varstvenih pasov vodnih zajetij se ne umešča novih objektov, pri obstoječih objektih pa se dosledno upošteva določila občinskega odloka o varstvu pitne vode. Na kmetijskih zemljiščih, ki so v varstvenih območjih, se dosledno upošteva ukrepe o uporabi greznih usodlin za gnojenje na podlagi gnojilnih načrtov in v skladu s predpisi, ki urejajo obdelavo biološko razgradljivih odpadkov. Na priobalnih površinah površinskih voda je prepovedano gnojenje in uporaba sredstev za varstvo rastlin v skladu s predpisi s področja voda. Območja varstvenih pasov vodnih virov so v OPN opredeljena kot posebne enote in podenote urejanja, pogoji in ukrepi pa so navedeni v 120., 123. in 128. členu tega odloka.

(3) Vsi objekti, ki so priključeni na vodovodno omrežje, se morajo priključiti na kanalizacijsko omrežje, kjer je to zgrajeno. Za objekte izven naselij in v razpršeni poselitvi, kjer je obremenitev odpadne vode nizka in je odvajanje možno le s prečrpavanjem, se odvajanje in čiščenje odpadne komunalne vode izvede z izgradnjo malih komunalnih čistilnih naprav ali nepretočnih vodotesnih greznic. Vsebina greznic se obdela na komunalni čistilni napravi. Tehnološke odpadne vode iz gospodarskih con se lahko odvajajo v javno kanalizacijo pod pogojem, da le-te po sestavi ustrezajo komunalni odpadni vodi oziroma predpisom, ki urejajo odvajanje snovi v javno kanalizacijo.

(4) Pred priključitvijo novih območij in pred gradnjo večjih objektov na razširjenih območjih mesta Ormož se nadgradi obstoječa čistilna naprava, s čimer bo zmanjšalo tveganje za iztok neprečiščenih ali slabo očiščenih odpadnih voda v vodotoke. Do povečanja čistilne naprave je možna začasna rešitev z izgradnjo malih čistilnih naprav za posamezna ureditvena območja z ustrežno kapaciteto čiščenja.

(5) Pri gradnji večjih objektov in večjih posegih na parcelah se uredi ločen odvod padavinskih odpadnih vod. Padavinske vode se prioriteto ponika ali odvaja v površinske odvodnike. Pred izpustom v odvodne järke se jih mora očistiti v ustrezno dimenzioniranih usedalnikih in jih speljati preko peščenih ali drugih ustreznih filtrov. Usedalnike je treba redno čistiti. Na iztokih je po potrebi treba izvesti protierozijske ukrepe za preprečitev zasipavanja terena. Odlagalni prostor za mulj mora biti urejen tako, da se prepreči iztekanje. Neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode in v naravna jezera, ribnike, mlake in druge naravne vodne zbiralnike, ki imajo stalen ali občasen pretok ali odtok celinskih ali podzemnih voda ter v vodne zbiralnike, ki so nastali zaradi izkoriščanja mineralnih surovin in so v stiku s podzemno vodo ni dovoljeno.

(6) Ukrepi za varstvo tal in podzemnih voda na območju gramoznice Jurkovec in na območju glinokopa na Hardeku, kjer je načrtovan center za ravnanje z odpadki, so podani v 128. in 129. členu odloka, ki se nanašata na obstoječe in predvidene podrobne prostorske načrte.

(7) Odvajanje in zbiranje gnojnice in drugih odpadkov s kmetijskih gospodarstev se ureja individualno v ustrezno urejenih gnojničnih jamah in gnojiščih. Objekte za zbiranje gnojnice in gnoja se izvede v nepropustni izvedbi in brez odtoka. Razredčeno vsebino gnojničnih jam se odvaža na kmetijska zemljišča v skladu s predpisi. Prepovedan je razvoz gnojnice na kmetijska zemljišča, ki so v vodovarstvenih pasovih vodnih zajetij ali ležijo ob vodotokih.

(8) V občini je urejeno zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov in jih izvaja pristojna komunalna organizacija po veljavnih predpisih. Zbiranje posebnih odpadkov se izvaja ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in ureja na način, kot ga predpisuje področna zakonodaja. V občini je načrtovan regionalni center za ravnanje z odpadki v delu opuščenega glinokopa na Hardeku. Za območje bo izdelan občinski podrobni prostorski načrt, v katerem se morajo upoštevati vsi ukrepi iz okoljskega poročila, zaradi pridobitve okoljevarstvenega soglasja bo izdelano tudi Poročilo o vplivih na okolje.

85. člen (varstvo zraka)

(1) Pri vseh posegih v prostor, predvsem pri lociranju objektov in naprav z agresivnejšimi dejavnostmi, ki povzročajo emisije v zrak, se upošteva vse predpise, ki urejajo varstvo zraka. Objekte oziroma dejavnosti, ki so lahko pomemben vir onesnaževanja zraka je dovoljeno umeščati samo v območja, namenjena proizvodnim dejavnostim (IG, IP, IK), kjer ni dovoljeno umeščati objektov z varovanimi prostori. Dejavnosti, ki onesnažujejo zrak, je dovoljeno umeščati le v gospodarske, industrijske in kmetijske cone, kjer so upravljalci dolžni poskrbeti za meritve emisij v zrak in po potrebi izvajati ustrezno zaščito in sanacijo.

(2) Pri vseh novogradnjah in prenovi objektov se prednostno uporabijo obnovljivi viri energije s stališča učinkovite rabe energije v stavbah. Če obstaja možnost priključitve na obnovljiv vir energije, se objekte priključi na ta vir.

(3) Pri območjih, ki so občutljiva na hrup in mejijo na območja gospodarskih dejavnosti se ohranjajo ali vzpostavijo na novo zeleni pasovi, ki delno zmanjšujejo možnost širjenja delcev in vonjav v okolico. Pogoji za ohranitev so podani po posameznih enotah urejanja prostora.

86. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Na podlagi predpisov o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju so območja varstva pred hrupom določena po podrobnejši namenski rabi prostora in sicer:

- na mirnih območjih na prostem, ki obsegajo zavarovano območje v skladu s predpisi s področja ohranjanja narave, se določa I. stopnja varstva pred hrupom, razen za območja naselij na zavarovanem območju ter območji cest in železniških prog v širini 1000 m od sredine pomembne ceste oz. pomembne železniške proge, območja prometne infrastrukture, območja gozdov na površinah za izvajanje gozdarske dejavnosti, na območjih za potrebe obrambe in izvajanje nalog policije ter območjih varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,

- na območjih poselitve se za čiste stanovanjske površine (SS), stanovanjske površine za posebne namene (SB), površine počitniških hiš (SP) in površine za turizem (BT) določa II. stopnja varstva pred hrupom,

- na območjih poselitve se za površine podeželskega naselja (SK), območja centralnih dejavnosti (C), območja športnih centrov BC, območja zelenih površin (Z) in na površinah razpršene poselitve (A) določa III. stopnja varstva pred hrupom,

- na območjih poselitve se za območja proizvodnih dejavnosti (I) določa IV. stopnja varstva pred hrupom,

- na območjih prometnih površin (P), energetske infrastrukture (E), okoljske infrastrukture (O) in komunikacijske infrastrukture (T) se določa IV. stopnja varstva pred hrupom,

- na območju odprtega prostora, razen na območjih, ki spadajo pod mirna območja na prostem, se določa IV. stopnja varstva pred hrupom,

- na območju voda se za vse površine razen za površine vodne infrastrukture in površine na mirnem območju na prostem, določi III. stopnja varstva pred hrupom. Za površine vodne infrastrukture se določi IV. stopnja varstva pred hrupom.

(2) Na meji med I. in IV. območjem varstva pred hrupom ter na meji med II. in IV. območjem varstva pred hrupom mora biti območje, ki obkroža IV. območje varstva pred hrupom v širini z vodoravno projekcijo 1000 m in na katerem veljajo pogoji varstva pred hrupom za III. območje varstva pred hrupom. Širina tega območja je lahko tudi manjša od 1000 m, če zaradi

naravnih ovir širjenja hrupa ali ukrepov varstva pred hrupom ali zaradi drugih razlogov na I. ali II. območju varstva pred hrupom niso presežene mejne vrednosti kazalcev hrupa, določene za to območje.

(3) Ne glede na določila prejšnjega odstavka se na območjih med I. in IV. območjem varstva pred hrupom ter na meji med II. in IV. območjem varstva pred hrupom lahko s tehničnimi ali konstrukcijskimi ukrepi varstva pred hrupom zagotovi, da mejne vrednosti kazalcev hrupa na objektih z varovanimi prostori ali območjih s I. in II. stopnjo varstva pred hrupom ne bodo presežene.

(4) Na posameznem območju poselitve lahko stopnjo varstva pred hrupom razvrsti v II. območje varstva pred hrupom minister, pristojen za okolje na pobudo občine in na podlagi ustrezne dokumentacije. Stopnja varstva pred hrupom je navedena v izvedbenem delu tega odloka za vsako enoto urejanja.

(5) Pri načrtovanju posegov se po potrebi izdelata oceno obremenjenosti okolja s hrupom ter se v primeru, da novi vir hrupa povzroča čezmerne obremenitve s hrupom na območju varstva pred hrupom, zagotovi ustrezne ukrepe za zaščito varovanih prostorov in zemljišč pred hrupom. Prednostno se zagotovi zmanjšanje emisije hrupa pri njegovem izvoru, če to ni možno se objekte locira v primerni oddaljenosti od vira hrupa, v objekte se vgrajuje pasivne protihrupne elemente (fasade, okna), po potrebi se postavi protihrupne bariere.

87. člen (elektromagnetno sevanje – EMS)

(1) V občini Ormož je zgrajeno elektroenergetsko omrežje, ki sodi med nizko, srednje ali visoko frekvenčne vire EMS. Poleg obstoječih 110 kV daljnovodov je preko občine Ormož načrtovan tudi 2 x 400 kV daljnovod Cirkovce – Pince. V primeru gradnje objektov ali drugih ureditev v bližini obstoječih ali načrtovanih elektroenergetskih objektov se upošteva naslednje stopnje varstva pred sevanjem:

- I. stopnja varstva pred sevanjem velja za I. območje, ki potrebuje povečano varstvo pred sevanjem. To so območja bolnišnic, zdravilišč, okrevališč ter turističnih objektov, namenjenih bivanju in rekreaciji, čisto stanovanjsko območje, območje objektov vzgojno-varstvenega in izobraževalnega programa ter programa osnovnega zdravstvenega varstva, območje igrišč ter javnih parkov, javnih zelenih in rekreacijskih površin, trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim, javno središče, kjer se opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti, ter tisti predeli območja, namenjenega kmetijski dejavnosti, ki so hkrati namenjeni bivanju (v nadaljnjem besedilu: I. območje).

- II. stopnja varstva pred sevanjem velja za II. območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je zaradi sevanja bolj moteč. To so zlasti območja brez stanovanj, namenjena industrijski ali obrtni ali drugi podobni proizvodni dejavnosti, transportni, skladiščni ali servisni dejavnosti ter vsa druga območja, ki niso v prejšnjem odstavku določena kot I. območje. II. stopnja varstva pred sevanjem velja tudi na površinah, ki so v I. območju namenjene javnemu cestnemu ali železniškemu prometu.

(2) V obstoječih objektih, ki bodo v vplivnem pasu EMS, se v primeru, da bodo presežene mejne vrednosti, ki veljajo za I. območje varstva pred elektromagnetnim sevanjem, spremeni namembnost stanovanjskih objektov v rabo II. območja varstva pred elektromagnetnim sevanjem, ki izključuje stanovanja in dejavnosti, pri katerih se v objektu dalj časa zadržujejo ljudje. Na zemljiščih, ki so v vplivnem pasu EMS ni možna gradnja novih bivalnih objektov iz I. območja varstva pred elektromagnetnim sevanjem.

(3) Ob elektroenergetskih vodih in objektih, v katerem se smejo graditi objekti, navedeni v I. območju varstva pred elektromagnetnim sevanjem, veljajo naslednji minimalni odmiki ali koridorji na nivoju tal od osi elektroenergetskega voda ali od zunanje ograje razdelilne ali transformatorske postaje:

- 40 m za nadzemni večsistemski daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 400 kV in 220 kV,
- 15 m za nadzemni večsistemski daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 110 kV in 35 kV.

88. člen (svetlobno onesnaženje)

(1) Omeji se svetlobno onesnaženje v bivalnih območjih v mestu Ormož in v naseljih. Na podlagi predpisov o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja, se pri gradnji nove javne razsvetljave uporabijo svetilke, katerih delež svetlobnega toka, ki seva navzgor, je enak 0%, razen za razsvetljavo javnih površin ulic na območju kulturnega spomenika, kjer se lahko uporabijo svetilke, katerih delež svetlobnega toka, ki seva navzgor, ne presega 5%, če je električna moč posamezne svetilke manjša od 20 W ali je povprečna osvetljenost javnih površin, ki jih osvetljuje razsvetljava s takimi svetilkami, ne presega 2 lx in je javna površina ulic, ki jo razsvetljuje razsvetljava, namenjena pešcem, kolesarjem in počasnemu prometu vozil s hitrostjo, ki ne presega 30 km/h. Tem zahtevam se morajo prilagoditi tudi svetilke obstoječe javne razsvetljave.

(2) Letna poraba elektrike vseh svetilk, ki so na območju posamezne občine vgrajene v razsvetljavo občinskih cest in razsvetljavo javnih površin, ki jih občina upravlja, izračunana na prebivalca s stalnim ali začasnim prebivališčem v tej občini, ne sme presegati ciljne vrednosti 44,5 kWh, največja letna poraba elektrike vseh svetilk, ki so na območju občine z manj kakor 1.000 prebivalcev vgrajene v razsvetljavo občinskih cest in razsvetljavo javnih površin pa je enaka 44,5 MWh. Izpolnjevanje teh zahtev se ugotavlja v postopku celovite presoje vplivov na okolje programov in prostorskih načrtov, ki posredno ali neposredno vplivajo na letno porabo elektrike pri obratovanju razsvetljave cest ali razsvetljave javnih površin.

(3) Pri omejitvah osvetljevanja varovanih prostorov se upoštevajo mejne vrednosti za osvetljenost, ki jo povzroča razsvetljava na oknih varovanih prostorov:

Oddaljenost okna od osvetljene površine	Osvetljenost od večera do 24. ure	Osvetljenost od 24. ure do jutra
do 3 m	25 lx	5 lx
3 m do 10 m	10 lx	2 lx
10 m do 20 m	5 lx	1 lx
nad 20 m	2 lx	0,2 lx

Mejne vrednosti za osvetljenost se nanašajo na osvetljenost, izmerjeno na sredini svetle okenske odprtine in v smeri, ki je pravokotna na zastekljeno površino okna. Oddaljenost okna od osvetljene površine se izračuna kot razdalja med oknom in najbližjim robom osvetljene nepokrite površine, izmerjena v vodoravni smeri.

89. člen (zagotavljanje bivalnih pogojev)

(1) Objekti morajo biti zasnovani tako, da bo za bivalne objekte in objekte, v katerih se dalj časa zadržujejo ljudje, zagotovljena celoletna osončenost bivalnih prostorov vsaj 2 uri dnevno. Z vgradnjo sodobnih materialov mora biti zagotovljeno varstvo pred prekomernim hrupom, z orientacijo stavb pa omogočena zasebnost na posamezni parceli in v stanovanjski enoti.

(2) Za vsak samostojen bivalni in javni objekt se zagotovi dostop z javne ceste ali poti. Pri objektih, ki so istočasno namenjeni bivanju in poslovni ali proizvodni funkciji, so vhodi ločeni. Vhodi v javne objekte, prometne površine in dovozi do objektov s poslovnimi funkcijami morajo omogočiti dostop invalidnim osebam, zagotovi se tudi parkiranje.

(3) V mestu Ormož, lokalnih središčih in v ostalih strnjenih delih naselij so zagotovljene športno-rekreacijske površine glede na velikost in funkcijo naselja. V občini Ormož je zagotovljenih dovolj poselitvenih površin v komunalno opremljenih naseljih, ki zagotavljajo ustrezne bivalne pogoje. Občina s prostorskim načrtom zagotavlja tudi dodatne površine za gospodarske dejavnosti, kjer bo ob ugodnih gospodarskih pogojih možno zagotoviti nova delovna mesta.

90. člen (tehnični pogoji gradnje objektov)

(1) Pri gradnji in prenovi objektov in naprav in pri razmestitvi objektov na posamezni parceli se upošteva tehnične zahteve sodobne gradnje. S smotno razporeditvijo stavb je treba zmanjšati stroške delovanja javne gospodarske infrastrukture, z vgradnjo sodobnih materialov in energetske sanacije stavb pa zmanjšati stroške ogrevanja in hlajenja ter zmanjšati izgube energije. Pri tem se uporablja obnovljive vire energije (zbiralniki sončne energije in sončne svetlobe, izraba padavinske vode, izraba geotermalne vode, skupni energetske varčni sistemi). Priporoča se izraba padavinske vode za sanitarne namene.

(2) Razporeditev objektov na parceli, odmiki med njimi in izvedba objektov morajo zagotavljati požarno varnost objektov. Zagotovijo se tehnični ukrepi (protipožarne ločitve za preprečitve širjenja požara na sosednje objekte, pogoji za varen umik ljudi, živali in premoženja, neovirani in varni dovozi, dostopi ter delovne površine za intervencijska vozila) ter ustrezni viri požarne vode (hidrantsko omrežje z ustreznim pretokom in ustreznim tlakom vode v omrežju, požarni vodnjaki in požarni bazeni).

91. člen (neoviran dostop funkcionalno oviranim osebam)

(1) Vhodi v javne objekte, prometne površine in dovozi ob njih morajo omogočati dostope in prehode invalidnim osebam v skladu s predpisi o zahtevah o projektiranju brez grajenih ovir. Zagotovi se tudi parkiranje.

(2) Dostop funkcionalno oviranim osebam mora biti zagotovljen tudi v stanovanjskih objektih z 10 ali več stanovanji.

IV 1, IV 7, KO 1, MK 1, PO 1, VN 1 in VN 2

(1) Enote urejanja **IV 1, IV 7, KO 1, MK 1, PO 1, VN 1 in VN 2** so območja stavbnih zemljišč naselij Ivanjkovci, Kog, Miklavž, Podgorci in Velika Nedelja z oznako podrobne namenske rabe CU, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim, upravnim, socialnim, zdravstvenim, vzgojnim, izobraževalnim, kulturnim, športnim, verskim in podobnim dejavnostim ter bivanju. V enoti urejanja VN 2 je grajski kompleks pri Veliki Nedelji, v enoti urejanja PO 1 v Podgorcih pa območje ob cerkvi, ki sta površini parkov z oznako podrobnejše namenske rabe ZP. V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji za območje posamezne podrobnejše namenske rabe iz 49. in 52. člena tega odloka in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

• glede namembnosti območja:

- v enotah urejanja je možna tudi gradnja večstanovanjskih objektov;
- v enotah urejanja ni možna gradnja bencinskih servisov;
- vzdržujejo se obstoječe športne, rekreacijske in zelene površine, ki se jim ne sme spremeniti namembnost;

• glede tipologije objektov:

- v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako NP, NK, NV, SN in SP iz 68. člena tega odloka z omejeno višino do P+3. V enotah urejanja IV 1, MK 1, PO 1, VN 1 so možna odstopanja v naklonu in obliki streh na stanovanjskih objektih (NP), stavbnih blokih (SN) in stolpičih (SP), strehe so lahko tudi ravne, enokapne, večkapne in z manjšimi nakloni, ki so navedeno v 68. členu;

• glede varstva kulturne dediščine:

- v enoti urejanja IV 1 je EŠD 24961 – hiša Ivanjkovci 5, ki je objekt profane stavbne dediščine;
- v enoti urejanja KO 1 je EŠD 6285 – Kog-vaško jedro, ki je območje naselbinske dediščine in EŠD 2891 - cerkev Sv. Bolfenka, ki je sakralna stavbna dediščina, EŠD 6333 - Kog-trikotno znamenje;
- v enoti urejanja MK 1 je EŠD 24989 – Miklavž pri Ormožu-vas, ki je območje naselbinske dediščine in EŠD 3182 – cerkev Sv. Miklavža, ki je objekt sakralne stavbne dediščine;
- v enoti urejanja PO 1 je EŠD 6302 – vaško jedro Podgorci in EŠD 23009 - Bombekova kapelica, ki je objekt sakralne stavbne dediščine, enota je tudi v EŠD 3098 - vplivnem območju cerkve Sv. Lenarta;
- v enoti urejanja VN 1 je EŠD 25006 – hiša Vel. Nedelja 6, ki je objekt profane stavbne dediščine in EŠD 6310 Velika Nedelja – vas;
- v enoti urejanja VN 2 je EŠD 800 – grad Vel. Nedelja, EŠD 25007 – šola Vel. Nedelja, EŠD 6310 – Velika Nedelja – vas, EŠD 6312 – hiša Vel. Nedelja 14, EŠD 6313 – hiša Vel Nedelja 15 in EŠD 6311 – hiša Vel. Nedelja 11, ki so objekti profane stavbne dediščine ter EŠD 799 – cerkev Sv. Trojice in EŠD 6314 – kip Sv. Janeza Nepomuka, ki sta objekta sakralne stavbne dediščine. Enota urejanja je v celoti v vplivnem območju cerkve in gradu;
- enotah urejanja PO 1 in VN 2 se v vplivnem območju stavbne dediščine zagotavlja funkcionalno integriteto varovane stavbne dediščine brez motečih prvin. V enotah urejanja z objekti kulturne dediščine se upošteva pogoje iz 79. člena tega odloka;
- v cerkvah se naj morebitna obnovitvena ali urejevalna dela prilagodijo življenjskemu ciklusu netopirjev, pri čemer se vključi varstveno službo, okolica cerkva se ureja tako, da se v največji možni meri ohranijo drevesa, mejice, grmovje in gozd;

• glede ohranjanja narave:

- enota urejanja MK 1 je v območju krajinskega parka Jeruzalemsko–Ormoške gorice, v enoti urejanja je tudi NV 6917 (NS 1110) – lipa pri cerkvi Sv. Miklavža, ki je dendrološka naravna vrednota. Obe območji sta zavarovani z Odlokom o razglasitvi naravnih znamenitosti v občini Ormož (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 37/92). Poleg navedenega odloka se upošteva še pogoje iz 80. člena tega odloka;

- v enotah urejanja KO 1, MK 1, PO 1 in VN 2 se upošteva še pogoj iz okoljskega poročila, da se pri posegih na cerkvenih objektih morebitna dela prilagodijo življenjskemu ciklusu netopirjev in da se ob urejanju okolice ohranja drevesa, sklenjene mejice, grmovje in gozd;

• **glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami:**

- enote urejanja IV 7, MK 1 in PO 1 so delno v poplavnem območju. Upoštevajo se pogoji iz 82. člena tega odloka.

- enote urejanja IV 1, IV 7, KO 1, MK 1, PO 1, VN 1 in VN 2 so na erozijskem območju, zato se pri gradnji novih objektov in pri posegih na obstoječih objektih uredi ustrezna odvodnja meteoritnih vod, s čimer se prepreči erozija in plazenje terena. Po potrebi se izdela geološke raziskave. Upošteva se še pogoje iz 82. člena tega odloka;

• **glede varstva naravnih virov:**

- enota urejanja PO 1 sega z manjšim južnim delom v tretji varstveni pas vodnega zajetja Mihovci, kjer se upošteva še pogoje iz Odloka za določitev vodovarstvenega območja in ukrepov za zavarovanje zajetij za pitno vodo vodarne Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 5/00)) in sicer:

- prepovedana je uporaba biocidov na osnovi svinca, živega srebra, arzena, cianovodikove kisline, krezola in drugih škodljivih snovi, prepovedano je ponikovanje odpadnih voda;

- dovoljena je gradnja stanovanjskih in drugih objektov z urejeno kanalizacijo;

- dovoljena je izgradnja prometnic;

- velikost cistern je omejena, postavijo se v armirano betonsko ali glineno jamo, ki nima stika s kanalizacijo, meteorne vode se speljejo v površinske odvodnike preko lovilcev olj;

- ceste morajo biti urejene tako, da je onemogočeno ogrožanje podtalnice, omeji se hitrost, razlitje nevarnih snovi je treba takoj sanirati;

• **ostali pogoji:**

- enota urejanja PO 1 je delno v vplivnem območju letališča Moškanjci – Ptuj. Pri načrtovanju posegov v prostor v enoti urejanja je treba upoštevati vzletno-priletne in druge omejitvene ravnine letališča ter omejitve v območjih zračnih poti;

- v enoti urejanja PO 1 so bile izvedene hidromelioracije, zato se pri posegih na ta območja zavaruje obstoječi drenažni sistem in se po potrebi nadomesti.

130. člen (pogoji nosilcev urejanja prostora)

(1) Varovalni pas glavne ceste je 25 m na vsako stran ceste, regionalne ceste 15 m in državne kolesarske poti 5 m. V teh pasovih je gradnja ali postavitve objektov in naprav možna le ob soglasju Direkcije za ceste oziroma upravljavca ceste. Pri posegih v državno cesto (cestno telo, cestni svet, varovalni pas, zračni prostor) se upoštevajo naslednji odmiki:

- globina podprtih komunalnih vodov znaša 1,20 m pod nivojem vozišča,

- višina zračno vodenih komunalnih, energetskih in drugih vodov znaša 7,0 m nad cestiščem ob največjem povesu,

- odmik droga katerekoli naprave od vozišča mora biti enak njegovi višini, če to ni možno, mora biti drog zaščiten z varnostno ograjo,

- v varovalnem pasu bodoče glavne ceste ni dovoljeno postavljati tabel, napisov in drugih objektov in naprav za slikovno ali zvočno obveščanje in oglaševanje,

- investitorji novih posegov ob novi glavni cesti zagotavljajo dodatne ukrepe varstva pred hrupom, zaradi prometa na infrastrukturnih objektih za katere je bil prostorski akt že sprejet, za območja spremenjene rabe prostora ali povečane stopnje varstva pred hrupom ter zaščito pred morebitnimi drugimi vplivi, ki bodo posledica obratovanja glavne ceste glede na načrtovane ukrepe zaščite v sklopu njene izgradnje.

(2) Varovalni pas pri lokalnih občinskih cestah je 10,0 m na vsako stran od cestnega sveta, pri javnih poteh 5,0 m, pri javnih poteh za kolesarje 2,0 m. Posegi v cestni svet in varovalni pas občinskih cest in javnih poti so možni ob predhodnem soglasju pristojne službe občinske uprave za ceste. Pogoje o gradnji, vzdrževanju in varstvu občinskih cest določa občinski Odlok o občinskih cestah.

(3) Varovalni pas javne kanalizacije je 1 m levo in desno od njene osi. Za posege v varovalnem pasu kanalizacije je treba pridobiti pogoje oziroma soglasje upravljavca javne kanalizacije. Investitor objekta si mora v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja ali drugega upravnega dovoljenja na območju, kjer je zgrajena ali načrtovana kanalizacija, pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca javne kanalizacije o možnostih in pogojih priključitve objekta na javno kanalizacijo.

(4) Varovalni pasovi javnega vodovoda so odvisni od premera vodovoda in so naslednji:

- širina pasu 4 m in sicer 2 m na vsako stran osi vodovoda (velja za vse vodovode, ne glede na material, od DN/ID 25 do vključno DN 63),

- širina pasu 6 m in sicer 3 m na vsako stran osi vodovoda (velja za vse vodovode, ne glede na material, od DN/ID 80 do vključno DN 250),

- širina pasu 8 m in sicer 4 m na vsako stran osi vodovoda (velja za vse vodovode, ne glede na material, od DN/ID 250 naprej).

Za posege v varovalnem pasu vodovoda je treba pridobiti pogoje oziroma soglasje upravljavca javnega vodovoda. Investitor objekta si mora v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja ali drugega upravnega dovoljenja na območju, kje je zgrajen ali načrtovan vodovod, pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca javnega vodovoda o možnostih in pogojih priključitve na javni vodovod.

(5) Varovalni progovni pas ob železnici je 200 m, ob industrijskem tiru 80 m. V tem pasu je dovoljeno graditi objekte in naprave visoke do 3m v odprtem prostoru na oddaljenosti najmanj 8 m od osi skrajnega tira, v naselju pa 6m od osi skrajnega

tira. Objekte, visoke od 3m do 15 m je dovoljeno graditi na oddaljenosti 12 m od osi skrajnega tira proge, od industrijskega tira pa 8m. Objekte in naprave, višje od 15 m je dovoljeno graditi na oddaljenosti njihove višine, povečane za 0,5 m.

(6) Za vsak poseg v varovalni pas železniške proge je treba predhodno pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca javne železniške infrastrukture k projektni dokumentaciji. Pred posegi v bližini železniške proge je treba sondirati in zakoličiti železniške signalno varnostne in telekomunikacijske kable. Za morebitno zavarovanje ali predstavitev se izdelava poseben projekt. Za vsak poseg v varovalni pas železniške proge se pred pridobitvijo dovoljenja za gradnjo pridobi projektne pogoje in soglasja od upravljavca železniške proge.

(7) Varnostni pas prenosnega omrežja zemeljskega plina z obratovalnim tlakom 16 bar in več je 2 x 100 m, distribucijskega plinovoda od 1 bar do 16 bar je 2 x 30 m. Varovalni pas drugega distribucijskega plinovoda manjšega od 1 bar je 2 x 5 m, vse merjeno od osi plinovoda. Za posege v varovalnih pasovih plinovoda se mora pridobiti soglasje upravljavca. Posegi v varnostni pas širine 2 x 5 m pri prenosnih plinovodih se izvajajo pod posebnimi pogoji.

(8) Zahodni del občine Ormož je v vplivnem pasu letališča Moškanjci – Ptuj. Preko občine potekajo tudi zračne poti. Pri načrtovanju objektov, instalacij in naprav je treba upoštevati vzletno-priletne in druge omejitvene ravnine letališča ter omejitve v območjih zračnih poti. Med ovire za zračni promet se štejejo:

- objekti, instalacije in naprave, ki so višji od 30 m in so na vzpetinah višine 100 m nad okoliško pokrajino,
- objekti, instalacije in naprave, ki so višji od 100 m nad tlemi ter infrastrukturni objekti (daljnovodi), ki so napeti nad dolinami po dolžini več kot 75 m,
- objekti in naprave zunaj naselij, ki so višji od okoliškega terena najmanj 25 m in so v varovalnih pasovih infrastrukturnih objektov.

Za vse objekte, instalacije in naprave, ki utegnejo s svojo višino vplivati na varnost zračnega prometa, je treba predhodno pridobiti ustrezno soglasje Ministrstva za promet, Direktorata za civilno letalstvo, objekt pa označiti in zaznamovati v skladu s predpisi.

(9) Zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče, je priobalno zemljišče celinskih voda. Zunanja meja priobalnega zemljišča pri reki Dravi in potoku Pesnici, ki sta vodi 1. reda, sega v naseljih 15,0 m od meje vodnega zemljišča, izven naselij pa 40 m od meje vodnega zemljišča. Pri ostalih potokih, ki so vodotoki 2. reda sega zunanja meja priobalnega zemljišča 5,0 m od meje vodnega zemljišča. Priobalna zemljišča so tudi vsa zemljišča med visokovodnimi nasipi. Na vodnem in priobalnem zemljišču so posegi dovoljeni izjemoma v primerih, ki jih določajo predpisi o vodah.

(10) Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega telekomunikacijskega omrežja in za posege v obstoječe telekomunikacijsko omrežje predhodno pridobiti soglasje Telekoma Slovenije k projektnim rešitvam. Tehnične rešitve in vsa dela v zvezi z zaščito in predstavitvami obstoječih tk objektov in omrežja izvede Telekom Slovenije na stroške investitorja.

Obvezna razlaga dela besedila drugega odstavka 67. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož

Obvezna razlaga dela besedila »Višina stanovanjskih in kmetijskih objektov v lokalnih centrih, nižinskih strnjenih naseljih in v razpršeni poselitvi je v stanovanjskih, kmečkih in počitniških območjih do dve stanovanjski etaži nad urejenim terenom (oziroma do 6,0 m od urejenega terena do kapne lege), višina javnih družbenih objektov v navedenih območjih je do 8,0 m.« drugega odstavka 67. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/13, 10/13, 1/16 in 7/17) se glasi:

»Višina javnih družbenih objektov v navedenih območjih je do 8,0 m se razume oziroma je bila mišljena enako kot pri določi višine stanovanjskih in kmetijskih objektih, to je 8,0 m merjeno od urejenega terena do kapne lege.«

Obvezna razlaga delov besedila drugega odstavka 68. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož

Obvezna razlaga dela besedila drugega odstavka 68. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/2013, 10/2013, 1/2016, 7/2017, 13/2019), ki se nanaša na opis tipa objekta »Hale za proizvodne dejavnosti in industrijo, hlevi za rejo živali, športne dvorane, sejmišča, trgovski centri in podobno«, se glasi: »Pod podobnimi tipi objektov so mišljene oziroma dopustne gostinske stavbe, poslovne in upravne stavbe, stavbe za storitvene dejavnosti in stavbe za promet ter za izvajanje komunikacij.«

Obvezna razlaga dela besedila drugega odstavka 68. člena, ki se nanaša na velikosti objektov, se glasi: »Največje dopustne velikosti objektov, izražene v m², so mišljene oziroma podane kot največje dopustne tlorisne velikosti objektov na stiku z zemljiščem.«

Obvezna razlaga dela besedila drugega odstavka 68. člena in drugega odstavka 69. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož

Obvezna razlaga dela besedila drugega odstavka 68. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu 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), ki se nanaša na obliko tlorisa objekta »Kvadratna ali pravokotna«, se glasi: »Kvadraten ali pravokoten tloris oziroma osnoven tloris ima lahko dodane manjše volumne oziroma izzidke, vendar mora celoten objekt dajati vtis kvadratnosti oziroma pravokotnosti. Bruto tlorisna površina etaže izzidka lahko meri največ 10% bruto tlorisne površine etaže osnovnega tlorisa in ne več kot 10 m².«

Obvezna razlaga dela besedila drugega odstavka 69. člena, ki se nanaša na oblike streh, se glasi: »Pri izzidkih so enako kot pri enostavnih in nezahtevnih objektih dopustni manjši nakloni strešin, saj jih zaradi največje dopustne površine 10 m² lahko postavimo ob bok enostavnim in nezahtevnim objektom ter njihovim pogojem glede oblikovanja streh.«

Obvezna razlaga dela besedila drugega odstavka 68. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož

Obvezna razlaga dela besedila drugega odstavka 68. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu 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 in 35/21), ki se nanaša na opis tipa objekta »Turistični objekti na podeželju«, se glasi: »Pod opisom tipa objekta »Turistični objekti na podeželju« so mišljeni oziroma dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:

- 1110 Enostanovanjske stavbe,
- 1121 Dvostanovanjske stavbe,
- 1211 Hotelske in podobne stavbe,
- 1212 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev.«.

Obvezna razlaga dela besedila drugega odstavka 68. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož

Obvezna razlaga dela besedila drugega odstavka 68. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu 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), ki se nanaša na opis tipa objekta »Stanovanjski blok z več stanovanji, poslovne in mešane dejavnosti«, se glasi: »Pod opisom »Stanovanjski blok z več stanovanji, poslovne in mešane dejavnosti« so mišljene oziroma dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti.«.

Obvezna razlaga šeste in sedme alineje druge točke drugega odstavka 48. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož

Obvezna razlaga šeste in sedme alineje druge točke drugega odstavka 48. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu 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), ki se nanaša na dopustne vrste objektov glede na namen iz razredov 1271 Nestanovanjske kmetijske stavbe in 1251 Industrijske stavbe, se glasi: »Iz razreda 1271 Nestanovanjske kmetijske stavbe so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:

- 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo (rastlinjaki za vrtnine in okrasne rastline, pokrite drevesnice in podobne stavbe),
- 12712 Stavbe za rejo živali (stavbe za rejne živali, kot so perutninske farme, hlevi, svinjaki, staje, konjušnice in podobne stavbe za rejo živali, stavbe za rejo divjadi v oborah, čebelnjaki, pokrita krmišča, stavbe ribogojnic, psarne, zavetišča in hoteli za živali, pesjaki in podobno),
- 12713 Stavbe za skladiščenje pridelka (stolpni kmetijski silosi, kleti, vinske kleti, zidanice, skladišča pridelkov, kot so kašče, seniki, skednji, koruznjaki).

Iz razreda 1251 Industrijske stavbe so dopustne naslednje vrste objektov glede na namen:

- 12510 Industrijske stavbe (stavbe za proizvodnjo, kot so tovarne, delavnice, klavnice, pivovarne, montažne hale, tiskarne, pekarnice, mizarske in podobne delavnice iz skupine industrijskih stavb, kot so stavbe za predelavo kmetijskih proizvodov (sirarna, sušilnica sadja in rib, oljarna, kisarna, mlin, mlekarnica in podobno)).«.

Tehnični popravek št. 1 Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ormož (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/2023)

Občina Ormož s tehničnim popravkom št. 1 odpravlja neusklajenost Odloka o občinskem prostorskem načrtu Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož št. 4/13, 10/13, 1/16, 7/17, 13/19 - obvezna razlaga, 13/19 - obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin št. 55/20 - obvezna razlaga, 35/21 - obvezna razlaga, 70/21 - obvezna razlaga, 12/23 - obvezna razlaga) tako da v točki a (v mestu Ormož) v (2) odstavku 129. člena odloka (območja predvidenih občinskih podrobnih načrtov):

1. v sedmi alineji, za besedilom »namenjena za individualno ali vrstno gradnjo« doda besedilo »oziroma gostejšo stanovanjsko gradnjo z bloki in stolpiči v EUP OR 26«, za besedilom »Višina objektov ne presega P+2«, doda besedilo »v EUP OR 26 pa P+4«, za besedilom »tlorisna velikost posameznega večstanovanjskega objekta naj ne presega 200 m²«, doda besedilo »v EUP OR 26 pa v primeru blokovske gradnje ali stanovanjskih stolpičev pa tlorisna velikost ni omejena, prilagoditi pa se mora ostalim prostorskim pogojem (faktor zazidanosti, odmiki itd.)«

2. v deveti alineji, za besedilom »Višina objektov je največ«, črta besedilo »P+3« in ga nadomesti z besedilom »P+4«.