



POROČEVALEC OBČINE ORMOŽ

Ormož, 16.9.2021
TISKOVINA

Letnik 19

Številka 6
POŠTNINA PLAČANA PRI POŠTI ORMOŽ

VSEBINA

- 14. ODLOK o določitvi takse za obravnavo zasebnih pobud za spremembo namenske rabe prostora v Odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož – prva obravnava**
- 15. ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Siget (VN 10) – prva obravnava**

Na podlagi 79. člena Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 9/15 – uradno prečiščeno besedilo) pošiljam Občinskemu svetu Ormož v obravnavo:

- ODLOK o določitvi takse za obravnavo zasebnih pobud za spremembo namenske rabe prostora v Odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož – prva obravnava

V skladu z 78. členom Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 9/15 – uradno prečiščeno besedilo) bo pri obravnavi odloka sodeloval:

- Boštjan Najžar, Višji svetovalec za okolje in prostor

Ormož, dne 16.9.2021

Danijel Vrbnjak l.r.
ŽUPAN OBČINE ORMOŽ

14.

ODLOK o določitvi takse za obravnavo zasebnih pobud za spremembo namenske rabe prostora v Odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož – prva obravnava

I. UVOD

Ocena stanja

Pravna podlaga za sprejem Odloka o določitvi takse za obravnavanje zasebnih pobud za spremembo namenske rabe prostora v občinskem prostorskem načrtu občine Ormož je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2), ki v prvem odstavku 109. člena določa, da Občina lahko predpiše takso za obravnavanje tistih zasebnih potreb glede

prostorskega razvoja, ki predstavljajo pobudo za spremembo namenske rabe prostora v občinskem prostorskem načrtu.

Razlogi za sprejem odloka

Na podlagi 109. člena ZUreP-2, ki se je začel uporabljati 01.06.2018, je določeno, da lahko Občina predpiše takso za obravnavanje zasebnih pobud za spremembo namenske rabe prostora v Odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož (OPN) ter da plačilo takse ne zagotavlja spremembe namenske rabe prostora v OPN, temveč zgolj obravnavo ustreznosti pobude z vidika njene skladnosti s temelji urejanja prostora, cilji prostorskega razvoja občine in pravnimi režimi v prostoru ter z vidika možnosti opremljanja zemljišča s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Plačilo takse je pogoj za obravnavo pobude, višina za posamezno

pobudo lahko znaša med 50 in 300 euri, odvisno od tega, ali gre za spremembo osnovne ali podrobnejše namenske rabe prostora in od potrebe po obravnavi pobude glede na pravne režime ter v postopku celovite presoje vplivov na okolje.

Občina Ormož v spremembah in dopolnitvah OPN obravnava v postopku, ki poteka, okrog 450 vlog. Podatki o številu pobud kažejo, da se njihovo število ne zmanjšuje, kljub veliko praznih stavbnih zemljiščih. Pričakovati je, da bodo zaradi pogoja plačila takse v postopek uvrščene pretežno utemeljene pobude, spremembe občinskega prostorskega načrta Občine Ormož pa bodo omogočile izvedbo prostorsko sprejemljivih zasebnih potreb.

Cilji za sprejem odloka

Cilj določitve višine takse je obravnava tistih zasebnih potreb glede prostorskega razvoja, ki predstavljajo pobudo za spremembo namenske rabe prostora v OPN občine Ormož, kar po ZUreP-2 predstavlja pogoj za obravnavo pobude. Ob upoštevanju ali gre za spremembo osnovne ali podrobne namenske rabe je predvidena višina takse za:

- pobude za spremembo osnovne namenske rabe prostora 150 eur,
- pobude za spremembo podrobne namenske rabe prostora 125 eur,
- za spremembo v primarno rabo (gozdna, kmetijska, vodna) se taksa ne plača.

Takse se ne plača tudi, ko gre za spremembo, ki so potrebne zaradi odprave očitnih pisnih, računskih in tehničnih napak v tekstualnem ali grafičnem delu OPN ter odpravo pomanjkljivosti glede njegove oblike oziroma spremembe po uradni dolžnosti. Zavezanec za plačilo takse je vlagatelj pobude.

Ocena finančnih in drugih posledic odloka

S predlaganim odlokom o določitvi takse za obravnavo zasebnih pobud za spremembo namenske rabe prostora v Odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož ne bodo nastale nove materialne obveznosti, saj so se pobude sprejemale že sedaj. Gre za novo takso, ki jo Občina lahko predpiše skladno s 109. členom ZUreP-2. Števila pobud, ki jih bo prejela Občina za spremembo namenske rabe prostora ni mogoče oceniti, zato tudi ne višine prihodkov iz tega naslova. Prihodki iz naslova takse so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora. Občina Ormož ob sprejemanju pobud za spremembo namenske rabe ni zaračunavala takse. Tudi sedaj predvidena taksa stroškov obravnave in priprave strokovnih podlag ne bo pokrila, bo pa od pobud odvrnila tiste investitorje, ki nimajo resne investicijske namere.

II. BESEDILO ČLENOV

Na podlagi 109. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 16. člena Statuta Občine Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 9/15 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Ormož na svoji ___ redni seji, dne _____, sprejel

ODLOK

o določitvi takse za obravnavo zasebnih pobud za spremembo namenske rabe prostora v Odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož

1. člen

Ta odlok določa višino takse za obravnavanje tistih zasebnih potreb glede prostorskega razvoja, ki predstavljajo pobudo za spremembo namenske rabe prostora v Odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož, ki jo vplačajo vlagatelji pobud.

2. člen

(1) Višina takse za posamezno pobudo za spremembo namenske rabe prostora iz prejšnjega člena znaša:

- za spremembo osnovne namenske rabe prostora: 150 eurov,
- za spremembo podrobnejše namenske rabe prostora 125 eurov.

(2) Za spremembo v primarno rabo (gozdna, kmetijska, vodna) se taksa ne plača.

(3) Takse se ne plača, ko gre za spremembo, ki ne predstavljajo vsebinsko novega določanja ali spreminjanja namenske rabe prostora, načrtovanja novih prostorskih ureditev ali določanja novih prostorskih izvedbenih pogojev, so pa potrebne zaradi odprave očitnih pisnih, računskih in tehničnih napak v tekstualnem ali grafičnem delu OPN ter odpravo pomanjkljivosti glede njegove oblike.

(4) V kolikor se vloga nanaša na več parcel, se za posamezno pobudo šteje pobuda dana za spremembo namembnosti na enovitem zaokroženem območju v okviru ene enote urejanja prostora.

(5) Zavezanec za plačilo takse je vlagatelj pobude.

(6) Plačilo takse ne zagotavlja spremembe namenske rabe prostora v OPN, temveč zgolj obravnavo ustreznosti pobude na občini z vidika njene skladnosti s temeljnimi pravili urejanja prostora, cilji prostorskega razvoja občine in pravnimi režimi v prostoru ter z vidika možnosti opremljanja zemljišča s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Plačilo takse je pogoj za obravnavo pobude.

3. člen

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

Številka: 350-21/2018 02\26

Datum:

Danijel Vrbnjak l.r.
ŽUPAN OBČINE ORMOŽ

III. OBRAZLOŽITEV

Zakon o urejanju prostora (Uradni list Republike Slovenije, št. 61/2017, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-2) v 109. členu določa, da lahko občina predpiše takso za obravnavanje tistih zasebnih potreb glede prostorskega razvoja, ki predstavljajo pobudo za spremembo namenske rabe prostora v OPN. Višino takse predpiše občina z odlokom in lahko znaša za posamezno pobudo med 50 in 300 euri, odvisno od tega, ali gre za spremembo osnovne ali podrobnejše namenske rabe prostora in od potrebe po obravnavi pobude glede ne pravne režime ter v postopku celovite presoje vplivov na okolje. Prihodki iz naslova takse so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora. Plačilo takse ne zagotavlja spremembe namenske rabe prostora v OPN, temveč zgolj obravnavo ustreznosti pobude na Občini z vidika njene skladnosti s temeljnimi pravili urejanja prostora, cilji prostorskega razvoja občine in pravnimi režimi v prostoru ter z vidika možnosti opremljanja zemljišča s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Plačilo takse je pogoj za obravnavo pobude.

Ob pregledu dosedanjega prejemanja vlog v okviru izvajanja nalog prostorskega načrtovanja v občini Ormož, je bilo vloženih veliko zasebnih pobud za spremembo namenske rabe prostora, večje število za spremembo rabe zemljišč iz primarne rabe (kmetijska, gozdna zemljišča in sorodno...) v stavbno. Mnoge od njih niso ustrezno utemeljene in v postopku tudi zavrnjene, občina pa od vlagateljev pobud prosi za dodatna pojasnila in strokovne podlage, ki jih zahtevajo nosilci urejanja prostora, kar pomeni veliko dodatnega dela, poleg tega se zaradi takih pobud zavleče celoten postopek. Zato s plačilom in višino takse pričakujemo, da bodo v postopek uvrščene pretežno utemeljene pobude, ki bodo s spremembo

določb OPN omogočile izvedbo prostorsko sprejemljivih zasebnih investicij.

Ob upoštevanju ali gre za spremembo osnovne ali podrobne namenske rabe je predvidena višina takse za:

- pobude za spremembo osnovne namenske rabe prostora 150 eur
- pobude za spremembo podrobne namenske rabe prostora 125 eur.

Za spremembe v primarno rabo se predlaga, da se taksa ne plačuje, ker je sam postopek spremembe veliko enostavnejši in ne zahteva obravnav in ugotavljanja možnosti opremljanja zemljišč s komunalno opremo, presoje vplivov na okolje, skladnosti s pravnimi režimi ter praviloma nima posledic na obveznosti komunalnega opremljanja s strani Občine. Takse se ne plača tudi, ko gre za spremembe, ki so potrebne zaradi odprave očitnih pisnih, računskih in tehničnih napak v tekstualnem ali grafičnem delu OPN ter odpravo pomanjkljivosti glede njegove oblike oziroma spremembe po uradni dolžnosti. V kolikor se vloga nanaša na več parcel, se za posamezno pobudo šteje pobuda dana za spremembo namembnosti na enovitem zaokroženem območju v okviru ene enote urejanja prostora. Zavezanec za plačilo takse je vlagatelj pobude.

Občina Ormož ob dosedanjem sprejemanju pobud taks ni zaračunavala, kar je bila praksa v nekaterih drugih občinah. Tudi sedaj predvidena taksa stroškov obravnave in izdelave strokovnih podlag za pripravo OPN ne bo pokrila, bo pa od pobud odvrnila tiste, ki nimajo resnih investicijskih namer. Prihodki iz naslova takse so namenski vir občine za financiranje nalog urejanja prostora.

Pripravil:

Boštjan Najžar, Višji svetovalec za okolje in prostor

Na podlagi 79. člena Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 9/15 – uradno prečiščeno besedilo) pošiljam Občinskemu svetu Ormož v obravnavo:

- ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Siget (VN 10) – prva obravnava

V skladu z 78. členom Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 9/15 – uradno prečiščeno besedilo) bo pri obravnavi odloka sodeloval:

- Boštjan Najžar, Višji svetovalec za okolje in prostor

Ormož, dne 16.9.2021

Danijel Vrbnjak l.r.
ŽUPAN OBČINE ORMOŽ

15.**ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Siget (VN 10) – prva obravnava****I. UVOD****Ocena stanja**

Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/2013, 10/2013, 1/2016, 7/2017, 13/2019, Uradno glasilo slovenskih

občin, št. 55/2020, 35/2021) na podlagi naravnih in ustvarjenih značilnosti prostora in pretežne namenske rabe določa enote urejanja prostora. V vsaki prostorski enoti je določena osnovna in podrobnejša namenska raba prostora, podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji ter določilo ali je za posamezno enoto urejanja prostora potrebna izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Za enoto urejanja prostora VN 10 je predvidena priprava OPPN, zato se je pristopilo k njegovi pripravi.

Razlogi za sprejem odloka

129. člen 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) določa območja predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov, med katerimi je tudi enota urejanja prostora VN 10. Na območju stavbnih zemljišč površine slabih 2,8 ha gradnja do sprejema OPPN ni mogoča. Zaradi želje po gradnji stanovanjskih objektov se je pristopilo k pripravi OPPN.

Cilji za sprejem odloka

Območje OPPN zajema stavbna zemljišča namenjena za stanovanjsko gradnjo z oznako podrobnejše namenske rabe SS - stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju z ali brez spremljajočih dejavnosti. Cilj Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Siget (VN 10) je pripraviti prostorski akt, ki bo omogočal umeščanje objektov v prostor ter prostorsko izvedbo pogoje za gradnjo objektov.

Ocena finančnih posledic

Finančna sredstva za pripravo Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Siget (VN 10) v višini 14.457,00 evrov z DDV zagotavlja Občina, ki vodi postopek priprave prostorskega akta skladno z veljavno zakonodajo.

II. BESEDILO ČLENOV

Na podlagi 119. člena v povezavi s 115. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1 in 30/18) ter 16. člena Statuta Občine Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 9/15 – UPB3) je Občinski svet občine Ormož na __. seji dne __. __. 2021 sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Siget (VN 10)

1 UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni

prostorski načrt za Siget (VN 10) (v nadaljnjem besedilu: občinski podrobni prostorski načrt).

2. člen (vsebina odloka)

Ta odlok določa območje občinskega podrobnega prostorskega načrta, prostorsko ureditev, ki je načrtovana z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, druge pogoje in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta.

3. člen (vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

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

4. člen (priloge občinskega podrobnega prostorskega načrta)

Občinski podrobni prostorski načrt ima naslednje priloge:

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

2 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

5. člen

(območje občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta zajema glede na Občinski prostorski načrt Občine Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 4/13, 10/13, 1/16, 7/16 in 13/19) enoto urejanja prostora VN 10, ki se nahaja severovzhodnem delu naselja Velika Nedelja oziroma severovzhodno od grada Velika Nedelja.

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišče s parcelnimi številkami 1121, 1137/18, 1143, 1151/1, 1151/2, 1152, 1153, 1154/1, 1154/2, 1154/3, 1154/4, 1154/5, 1154/6, 1154/7, 1154/8, 1154/9, 1158, 1179 in 1180 vse v k.o. Velika Nedelja.

(3) Gre za nezazidano stavbno območje, površine 27.801,0 m² oz. 2,8 ha.

(4) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je po dejanski rabi pretežno opredeljen kot trajni travnik (šifra dejanske rabe: 1300), v severnem in osrednjem delu kot neobdelano kmetijsko zemljišče (šifra dejanske rabe: 1600), na vzhodnih in zahodnih obronkih pa kot drevesa in grmičevja (šifra dejanske rabe: 1500) ter gozd (šifra dejanske rabe: 2000). Tam, kjer so urejeni dovozi in kolovozi do obstoječih objektov, pa je po dejanski rabi opredeljeno kot pozidano in sorodno zemljišče (šifra dejanske rabe: 3000). Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je po podrobnejši namenski rabi opredeljena kot stanovanjske površine z oznako SS.

(5) Celotno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja znotraj erozijsko ogroženega območja, kjer so potrebni zahtevnejši zaščitni ukrepi. V skrajnem jugozahodnem delu sega v območje občinskega podrobnega prostorskega načrta kulturna dediščina, in sicer kulturni spomenik Velika Nedelja–Grad (EŠD 800) in kulturna dediščina Velika Nedelja–Vas (EŠD 6310).

(6) Dostop do območja občinskega podrobnega prostorskega načrta je možen z južne strani z lokalne ceste št. 302031 Savci–Velika Nedelja preko javne poti Velika Nedelja ter prav tako z enake lokalne ceste s severne strani preko javne poti Velika Nedelja–Hajndl. Na severnem območju je urejen dostop, ki pa ni kategoriziran kot občinska cesta. Na območju

občinskega podrobnega prostorskega načrta je zgrajena komunalna infrastruktura (vodovod, kanalizacija) in telekomunikacijsko omrežje, v neposredni bližini pa še elektroenergetska infrastruktura (niskonapetostno omrežje).

3 PROSTORSKA UREDITEV, KI JE NAČRTOVANA Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

6. člen

(načrtovana prostorska ureditev)

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- gradnja stanovanjskih stavb,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov (dostopne ceste s priključki in križišči ter kanalizacijsko, vodovodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje s priključki, objekti za šport, rekreacijo in prosti čas),
- gradnja pomožnih in pripadajočih objektov,
- ureditev zunanjih površin (utrjene in zelene površine),
- drugi gradbeni posegi.

4 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

4.1 VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI

7. člen

(vplivi in povezave prostorske ureditve s sosednjimi območji)

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

4.2 REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN

8. člen

(rešitve načrtovanih objektov in površin)

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

(2) Rešitve načrtovanih objektov in površin so lahko tudi drugačne, v kolikor so v skladu z določbami glede pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo tega

odloka.

4.3 POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

9. člen

(vrste gradenj in drugih posegov ter ureditev)

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

- sanacija in priprava zemljišča,
- gradnja novega objekta,
- rekonstrukcija objekta,
- odstranitev objekta,
- sprememba namembnosti objekta,
- vzdrževanje objekta.

10. člen

(vrste objektov glede na namen)

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

- enostanovanjske stavbe,
- dvostanovanjske stavbe,
- garažne stavbe,
- rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (samo drvarnice, pokrita skladišča za lesna goriva, lope, ute, nadstreški),
- druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (samo nadstrešnice),
- lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- lokalni (distribucijski) plinovodi,
- lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
- lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak,
- vodni stolpi in vodnjaki,
- cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija),
- lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi,
- lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,
- športna igrišča,
- drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- trajno reliefno preoblikovanje terena,
- gradbeni posegi za opremo odprtih površin.

11. člen

(vrste dejavnosti)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je v stavbah namenjenih bivanju dopustno opravljanje naslednje vrste dejavnosti, zgolj v smislu samozaposlitve oziroma z največ še eno zaposleno osebo:

- računalniško programiranje, svetovanje in

druge s tem povezane dejavnosti,

- druge informacijske dejavnosti,
- dejavnosti finančnih storitev, razen zavarovalništva in dejavnosti pokojninskih skladov,
- dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti,
- pomožne dejavnosti za finančne in zavarovalniške storitve,
- poslovanje z nepremičninami,
- pravne in računovodske dejavnosti,
- arhitekturno in tehnično projektiranje,
- oglaševanje in raziskovanje trga,
- druge strokovne in tehnične dejavnosti,
- pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti.

12. člen

(lega, velikosti in oblikovanje objektov)

(1) Stanovanjske stavbe:

- lega: znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami. Gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča;
- tlorisni gabarit: omejen s faktorjem zazidanosti parcele (z), kateri je največ 0,4. Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji, se določi kot razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji;
- višinski gabarit: največ K+P+1;
- fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali ter tako, da se barva in material fasade zgleduje po tradicionalnih primerih. Prevladujejo naj svetli toni in naravni odtenki;
- streha: dvokapna, enokapna in ravna ali njihova kombinacija;
- strešna kritina: pogojena je s tehnološko rešitvijo strehe. Strešna kritina strehe ne sme biti trajno bleščeča. Dopustna je izvedba čopov, zatrefov, napuščev, frčad ipd.

(2) Gradbeni inženirski objekti:

- lega: na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta (športna igrišča in druge gradbene inženirske objekte za šport, rekreacijo in prosti čas je dopustno umeščati zgolj na parcelo št. 1137/18 v k.o. Velika Nedelja);
- velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;
- oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu. Pristope do objektov in zemljišč ter funkcionalne prometne površine ob objektih se primerno utrdi.

(3) Pomožni in pripadajoči objekti:

- lega: najbolj izpostavljeni deli objekta so

od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,00 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi manj, ograja in objekt, ki nima višine, pa se lahko gradita na oziroma do meje sosednjega zemljišča;

- velikost: glede na predpis o razvrščanju objektov izpolnjuje merila za nezahteven ali enostaven objekt;
- oblikovanje: objekte se oblikuje tako, da se ne kviri splošnega videza prostora.

(4) Gradnja objektov in posegi v območju varovalnega pasu gospodarske javne infrastrukture, varstva kulturne dediščine in erozijskih območjih so dopustni le pod pogoji in s soglasjem oziroma mnenjem pristojnega upravljavca.

13. člen

(ureditev in oblikovanje zunanjih površin)

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

- zunanje ureditve morajo biti prilagojene terenu in višinskim potekom cest;
- zunanje ureditve se izvede na način, ki omogoča neoviran dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam;
- na parceli namenjeni gradnji stanovanjske stavbe se zagotovi najmanj dve parkirni mesti na bivalno enoto. V primeru opravljanja dejavnosti je treba zagotoviti dodatna parkirna mesta glede na dejavnost;
- neutrjene zunanje površine na parceli namenjeni gradnji stanovanjske stavbe se v čim večji meri zatravi z deležem najmanj 25% celotne površine parcele;
- na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zasaditve izvajajo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje, ki naj bodo lokalnega izvora.

14. člen

(merila za parcelacijo)

- (1) Načrt parcelacije je prikazan v grafičnem delu.
- (2) Mejne točke zemljiških parcel so podane v Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu.

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

15. člen

(splošni pogoji)

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

zakonodaja s posameznega področja.

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

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

16. člen

(prometno urejanje)

(1) Za zagotavljanje prometnega dostopa se zgradi dostopne ceste, s katerimi se poveže javno pot JP 804591, odsek Velika Nedelja in javno pot JP 804492, odsek Velika Nedelja.

(2) Dostopne ceste in cestne priključke se izvede v protiprašni izvedbi z elementi, ki omogočajo osnovne dostope in uporabo tudi za funkcionalno ovirane ljudi ter opremi z vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo. Vozišče dostopnih cest se izvede v širini najmanj 4,5 m.

17. člen

(odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

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

(2) Komunalne odpadne vode se odvaja v javno kanalizacijsko omrežje.

(3) Padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se predhodno očiščene odvaja po meteorni kanalizaciji v ustrezno velik zadrževalnik deževnice (parcela št. 1179 v k.o. Velika Nedelja).

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

18. člen

(oskrba z vodo)

(1) Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo se zgradi javno vodovodno omrežje s priključki, katero se naveže na obstoječo vodovodno omrežje.

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

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

19. člen

(oskrba z električno energijo)

(1) Za oskrbo z električno energijo se:

- zamenja transformator v transformatorski postaji TP 20/0,4 kV Velika Nedelja 3 (t-597 OE Ptuj) moči 100 kVA s transformatorjem TP 20/0,4 kV minimalne moči 250 kVA,
- zgradi nizkonapetostni kabelski razvod iz transformatorske postaje TP 20/0,4 kV

Velika Nedelja 3 (t-597 OE Ptuj) do razdelilnih omaric (PMO) in priključke od razdelilnih omaric (PMO) do stavb,

- pridobi ustrezno projektno dokumentacijo za nizkonapetostni kabelski razvod,
- pridobi služnostne pogodbe za zemljišča, čez katera bodo potekale trase elektroenergetskih vodov.

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

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

20. člen

(zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev)

(1) Za zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev se na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta obstoječe omrežje zaščiti ali prestavi in v dostopnih cestah dogradi telekomunikacijska kabelska kanalizacija iz PEHD cevi 2x fi 50 mm s KJ iz BC fi 80 cm. Od posameznega KJ do stavbe se izvede kabelska kanalizacija iz PEHD cevi fi 32 mm. Navezava na obstoječe telekomunikacijsko omrežje se izvede v bližini naslova Velika Nedelja 40a ali Velika Nedelja 10j.

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

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

21. člen

(javna razsvetljava)

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

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

6 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

22. člen

(varstvo kulturne dediščine)

(1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahajata registrirani enoti nepremične kulturne dediščine:

- kulturni spomenik Velika Nedelja–Grad (EŠD 800),
- kulturna dediščina Velika Nedelja–Vas (EŠD 6310).

(2) Parceli št. 1121 in 1152 obe v k.o. Velika Nedelja se nahajata na območju kulturnega spomenika Velika Nedelja–Grad (EŠD 800), kjer je v skladu z varstvenim režimom prepovedano posegati v prostor s postavljanjem objektov trajnega in začasnega značaja, vključno z nadzemno infrastrukturo ter nosilci reklam. Na parcelah je dopustna zgolj ureditev zelene površine oziroma obrežne vegetacije in prostora ob jarku v smislu kvalitetne robne ureditve gradu. V skladu z varstvenim režimom je potrebno pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja opraviti arheološki pregled, ki ga zagotovi investitor posega.

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

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

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

23. člen

(varstvo voda)

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

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

(3) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda s parkirišč in manipulativnih površin

mora biti urejena preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj. Lovilci olj morajo biti izdelani in dimenzionirani v skladu s standardom SIST EN 858-2.

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

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

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

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

24. člen (varstvo tal)

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

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

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

25. člen (ohranjanje narave)

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

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

26. člen (varstvo zraka)

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

(2) Prezračevanja objektov se spelje nad strehe objektov.

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

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

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

27. člen (varstvo pred hrupom)

(1) V skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju je za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta z oznako podrobnejše namenske rabe SS (stanovanjske površine) določena III. stopnja varstva pred hrupom.

(2) Predpisane mejne in kritične vrednosti hrupa ne smejo biti presežene zaradi hrupa v okolju, ki ga povzročajo stalne ali občasne emisije hrupa enega ali več virov obremenjevanja okolja s hrupom.

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

28. člen (varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)

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

(2) Stalna zunanja osvetlitev stavb ni dovoljena.

29. člen (varovanje naravnih virov)

Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta se zagotovi:

- stalna oskrba z vodo, pri tem ne smejo biti ogroženi vodni viri občine,
- racionalna raba virov (zaprti sistemi, varčno ravnanje s pitno vodo).

30. člen (učinkovita raba energije)

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

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

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

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

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

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

31. člen (ravnanje z odpadki)

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

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

32. člen (obramba)

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

33. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje občinskega podrobnega načrta predstavlja plazljivo in erozijsko ogroženo območje zahtevnejših zaščitnih ukrepov, zato si je k projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) potrebno pridobiti geološko poročilo s poudarkom na stabilnosti terena, s katerim se ugotovi stopnja tveganja za načrtovane posege. Iz geološkega poročila mora biti razviden način temeljenja stavb.

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

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

34. člen (varstvo pred požarom)

Za zaščito pred požarom se zagotovi:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- potrebne odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- dovozne poti za gasilska vozila, dostopne poti za gasilce, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila v skladu z zahtevami standarda SIST DIN 14090 ali usklajeno z lokalno pristojno gasilsko enoto, kadar se jih ne da urediti v skladu s standardom SIST DIN 14090,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

9 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

35. člen (etapnost izvedbe)

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

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

10 VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

36. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

- (1) Dopustna so odstopanja od lege stavbe oziroma od gradbenih mej za največ 2,00 m izven površine za razvoj stavbe, v kolikor z njimi soglaša lastnik sosednjega zemljišča, ki ga ta odstopanja tangirajo.
- (2) Dopustna so odstopanja od zasnove zunanjih ureditev in dostopov do gradbenih parcel.
- (3) Dopustna so odstopanja od načrta parcelacije tako, da je dopustno združiti največ dve gradbeni parceli v eno oziroma razdeliti gradbeno parcelo na največ dve. V primeru združevanja ali deljenja gradbenih parcel se površine za razvoj stavb smiselno povečajo ali zmanjšajo.
- (4) Dopustna so odstopanja od poteka mej parcel zaradi prilagoditve dejansko izvedenemu stanju na terenu.
- (5) Dopustna so odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture v primeru, da se v fazi priprave projektne dokumentacije ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustreznejše tehnološke, okoljevarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, ki jih ta odstopanja zadevajo.

11 DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

37. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Pri izvajanju občinskega podrobnega prostorskega načrta in projektiranju je potrebno upoštevati vse določbe tega odloka, ter projektne pogoje, pridobljene z dnem izdaje mnenj k temu občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu.
- (2) V času gradnje je investitor oziroma izvajalec del dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, izlitje nevarnih snovi na prosto, ter izliv padavinskih voda na sosednja zemljišča.

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

38. člen

(usmeritve po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta)

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

13 KONČNI DOLOČBI

39. člen

(hramba in vpogled)

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

40. člen

(začetek veljavnosti)

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

Številka: 3503-2/2020 02\22

Datum: __. __. 2021

Danijel Vrbnjak l.r.
ŽUPAN OBČINE ORMOŽ

III. OBRAZLOŽITEV:

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za Siget (VN 10) (v nadaljevanju OPPN Siget) določa območje, načrtovane prostorske ureditve, umestitev načrtovanih ureditev v prostor, zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, druge pogoje in zahteve za izvajanje občinskega podrobnega prostorskega načrta ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Postopek priprave poteka skladno s 119. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list Republike Slovenije, št. 61/2017) in Usmeritvami za postopek priprave in sprejetja OPPN, ki jih je pripravilo Ministrstvo za okolje in prostor in se uporabljajo do vzpostavitve elektronskega poslovanja na področju prostorskega načrtovanja. Skladno s 108.

členom ZUreP-2 Občina pred sprejetjem odločitve o pripravi OPPN pripravi izhodišča za pripravo. V skladu z 118. členom ZUreP-2 odločitev za pripravo temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, izhodiščih za pripravo OPPN, če se ta pripravljajo na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN, ali na pobudi investitorja priprave OPPN. Pri pripravi izhodišč se vključi javnost, saj so bila le-ta 15 dni javno razgrnjena, v tem času pa je na njih bilo mogoče dati pripombe in predloge. Izhodišča so bila javno razgrnjena od 19.08.2020 do 04.09.2020, na njih pa ni bilo pripomb. Na podlagi izhodišč je župan sprejel sklep o pripravi OPPN, ki ga je Občina posredovala Ministrstvu za okolje in prostor skupaj z izhodišči, za dodelitev identifikacijske številke prostorskemu aktu. V zbirki prostorskih aktov se OPPN EPC vodi pod identifikacijsko številko 1957. Na tej osnovi je Občina pozvala nosilce urejanja prostora (NUP), da v 30 dneh podajo konkretne smernice za načrtovanje, NUP, ki sodelujejo v postopku CPVO pa tudi, da podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje. Ministrstvo za okolje in prostor je na podlagi prejetih mnenj odloči ali je potrebno izvesti postopek celovite presoje vplivov na okolje (CPVO). Na osnovi mnenj je Ministrstvo za okolje in prostor odločilo, da pri pripravi OPPN EPC ni potrebno speljati postopka CPVO.

Na osnovi konkretnih smernic je bil pripravljen osnutek OPPN, NUP pa se je pozvalo, da v 30 dneh podajo 1. mnenje k OPPN. Po pridobitvi mnenj je Občina dopolnila osnutek OPPN in ga javno razgrnila. Javnosti se je na objavljen in razgrnjeno gradivo omogočilo dajanje predlogov in pripomb. Med javno razgrnitvijo je bil zagotovljen javen dostop do razgrnjenih gradiv na Krajevni skupnosti Velika Nedelja, Občini Ormož in spletni strani www.ormoz.si. V času javne razgrnitve je bila organizirana tudi javna obravna. V času javne razgrnitve so bile podane tri pripombe, do katerih se je zavzelo stališče, ki se javno objavi. Na podlagi stališč do pripomb in predlogov javnosti Občina pripravi predlog OPPN, ju javno objavi in pozove NUP, da v 30 dneh podajo 2. mnenje. Občina z odlokom sprejme OPPN, ko pridobi pozitivna 2. mnenja NUP, ga objavi v uradnem glasilu ter posreduje Ministrstvu za okolje in prostor. Sprejeti odlok je podlaga za projektiranje in pridobitev gradbenega dovoljenja.

Območje OPPN Siget obsega enoto urejanja VN 10 se nahaja na severovzhodnem delu naselja Velika Nedelja, površine slabih 2,8 ha stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo SS - stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju z ali brez spremljajočih dejavnosti. Z OPPN se načrtuje gradnja stanovanjskih stavb, gradnja gradbenih inženjskih objektov, gradnja pomožnih in pripadajočih objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin ter drugi gradbeni posegi. Dopustne vrste objektov glede na namen so podrobneje opisane v 10. členu odloka. Na območju OPPN Siget je dopustna gradnja enostanovanjskih,

dvostanovanjskih in garažnih stavb, rezervoarjev, silosov in skladišnih stavb (samo drvarnice, pokrita skladišča za lesna goriva, lope, ute, nadstreški), drugih stavb, ki niso uvrščene drugje (samo nadstrešnice), objekte komunalne infrastrukture, športna igrišča, drugih gradbeno inženjskih objektov za šport, rekreacijo in prosti čas, drugih gradbeno inženjskih objektov, ki niso uvrščeni drugje, trajno reliefno preoblikovanje terena ter gradbenih posegov za opremo odprtih površin. Na območju OPPN je v stavbah namenjenih bivanju dopustno tudi opravljanje dejavnosti, zgoj v smislu samozaposlitve oziroma z največ še eno zaposleno osebo (računalniško programiranje, svetovanje in druge s tem povezane dejavnosti, druge informacijske dejavnosti, dejavnosti finančnih storitev, razen zavarovalništva in dejavnosti pokojninskih skladov, dejavnosti zavarovanja, pozavarovanja in pokojninskih skladov, razen obvezne socialne varnosti, pomožne dejavnosti za finančne in zavarovalniške storitve, poslovanje z nepremičninami, pravne in računovodske dejavnosti, arhitekturno in tehnično projektiranje, oglaševanje in raziskovanje trga, druge strokovne in tehnične dejavnosti, pisarniške in spremljajoče poslovne storitvene dejavnosti).

Odlok določa tudi lego, velikost in oblikovanje objektov. Stavbe so locirajo znotraj površine za razvoj stavbe, ki je določena z gradbenimi mejami, to je črtami, ki je načrtovani objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča. Tlorisni gabarit je omejen s faktorjem zazidanosti parcele, ki je največ 0,4, višinski gabarit je največ K+P+1. Fasade so zasnovane svobodno s kakovostnimi in trajnimi materiali ter tako, da se barva in material fasade zgleduje po tradicionalnih primerih, prevladujejo naj svetli toni in naravni odtenki. Streha je lahko dvokapna, enokapna in ravna ali njihova kombinacija, strešna kritina pa je pogojena s tehnološko rešitvijo strehe, kritina ne sme biti trajno bleščeča, dopustna pa je izvedba čopov, zatrefov, napuščev, frčad ipd. Na območju OPPN Siget je dovoljena gradnja gradbeno inženjskih objektov za šport, rekreacijo in prosti čas pri čemer se velikost in oblikovanje prilagodi se kapacitetnim in tehnološkim zahtevam in namenu. Na območju OPPN je mogoče tudi gradnja pomožnih in pripadajočih objektov.

Javna razgrnitev OPPN Siget je potekala od 23.06.2021 do 26.07.2021. V tem času je bilo javnosti omogočeno dajanje predlogov in pripomb, razgrnjeno gradivo pa je bilo javno dostopno na Krajevni skupnosti Velika Nedelja, Občini Ormož in spletni strani www.ormoz.si. V času javne razgrnitve je bila 14.07.2021 javna obravna, ki so se je udeležilo sedem občanov. V času javne razgrnitve so bile podane pripombe na razgrnjeno gradivo in predlagane ureditve, opredelitve do pripomb pa so zajeta v stališčih do pripomb z javne razgrnitve.

Pripravil:
Boštjan Najžar, Višji svetovalec za okolje in prostor