



# POROČEVALEC OBČINE ORMOŽ

Ormož, 12.12.2003

Letnik 1

Številka 14

## VSEBINA

**46. ODLOK o lokacijskem nacrtu za osrednji del naselja Podgorci – predlog**

**47. ODLOK o lokacijskem nacrtu za ureditev krajevnega središča Ivanjkovci – osnutek**

**48. ODLOK o lokacijskem nacrtu za krajevno središče naselja Kog – osnutek**

**49. ODLOK o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v občini Ormož - predlog**

Na podlagi 79. člena Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 13/99, 3/01) pošiljam Občinskemu svetu Ormož v obravnavo:

- Odlok o lokacijskem nacrtu za osrednji del naselja Podgorci - predlog

V skladu z 78. členom Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 13/99, 3/01) bo pri obravnavi odloka sodeloval:

- Boštjan Najžar, vodja Oddelka za okolje in prostor

Ormož, dne 12.12.2003

**Vili TROFENIK l.r.**  
**ŽUPAN OBČINE ORMOŽ**

### 46.

Na podlagi 72. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list Republike Slovenije št. 110/02 in 8/03) in 16. člena statuta občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 11/99, 7/01) je Občinski svet Občine Ormož na ....redni seji dne ..... sprejel

### **O D L O K** **o lokacijskem nacrtu za** **osrednji del naselja Podgorci**

#### **I. UVODNE DOLOCBE**

##### **1. člen**

S tem odlokom se sprejme lokacijski nacrt za osrednji del naselja Podgorci, ki ga je v letu 2003

izdelala ZEU – Družba za nacrtovanje in inženiring d.o.o. iz M. Sobote pod številko 22/03-LN/Po.

##### **2. člen**

Lokacijski nacrt za osrednji del naselja Podgorci (v nadaljevanju LN) je izdelan v skladu s Spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Ormož v letu 2003 (Uradni Vestnik Občine Ormož št.: 7/03).

##### **3. člen**

LN za osrednji del naselja Podgorci vsebuje :

1. Tekstualni del s prilogami:
  - obrazložitev
  - smernice in mnenja pristojnih organov in organizacij
  - seznam parcel v obravnavanem območju

## 2. Graficni del:

Izrez iz prostorskega plana – prikaz namenske rabe.....	M 1:5000
Kopija katastrskega nacрта.....	M 1:1000
Ureditveno območje.....	M 1:500
Prostorske ureditve.....	M 1:500
Požarna varnost, intervencija.....	M 1:500
Predlog parcelacije.....	M 1:500

**4. člen**

LN za osrednji del naselja Podgorci doloca:

- meje območij urejanja in veljavnost
- funkcijo območij
  
- merila in pogoje za:
  - oblikovanje objektov in površin
  - velikost odstopanj

Merila in pogoji, določeni s tem odlokom so podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po zakonu, ki ureja graditev objektov.

**II. OBMOCJE OBDELAVE IN VELJAVNOST****5. člen****Meja območja obdelave**

Meja območja obdelave poteka ob robu objektov, ki so predmet LN oz. območij, na katerih se bodo izvajale prostorske ureditve iz lokacijskega nacрта. V območju avtobusne postaje teče v manjšem delu po S-nem robu parcele ceste št. 826, zajame del parcele št: 36/2 (travnik), JV-ni rob parcele 30/4. Teče dalje na južnem robu območja vrtca, šole, po delu JZ-ne, J-ni in J-vzhodni fasadi kulturnega doma, kjer se začne prireditveni prostor. Zajame del depresije travnika na parceli št. 36/2 in se na polovici razdalje do asfaltiranega igrišča obrne proti stanovanjskim hišam, kjer se na meji obrne nazaj proti zahodu in poteka po južnem robu parcele št.: 35/1 in istem robu lokalne ceste, ki je predmet širitve zaradi ureditve parkirišč. Teče vzdolž vzhodnega roba imenovane ceste in zajame del parcele 30/6, 30/5, 1/6 in poteka delno tudi po njeni parcelni meji. Vse do konca predvidenega plocnika poteka meja območja obdelave ob robu le-tega tako da zajame ozek pas parcel št.:1/2, 5/3, 6, 330 in priključno cesto št.835, ob kateri se plocnik zaključuje. V nadaljevanju se obrne nazaj in poteka po robu ceste do križišča, kjer seže na severni rob parcele št.: 351/2 na južni strani ceste proti Gorišnici. V tem delu plocnik teče kot obojestranski vse do mosta čez Bresniški potok.

Na jugu zajame zahodni rob cestnega sveta parcele 826 (Bresnica-Gorišnica). V nadaljevanju teče v smeri proti severu vzporedno s predvidenim plocnikom na Z-ni strani omenjene ceste tako, da se dotakne vzhodni roba parcel 600/7, 601 in 602/1 (gostilna). Pri gostilni se razširi tako, da zajame še njen severni rob za potrebe parkirišč in celotno parcelo št.: 604/3, kjer je predviden poslovno stanovanjski objekt s parkirišči. Zatem se spet zoži na ozek pas ob predvidenem plocniku in zavzame del parcel št.: 604/2, 604/6, 604/5, \*122, 605/2 in rob travniške parcele 605/1, kjer se izvede avtobusna postaja za nasprotno smer.

V okviru spomenika NOB zajame dele parcel 1/1 in 1/6 tako, da poteka po robu zasajenega grmicevja.

**III. FUNKCIJA OBMOCJA****6. člen**

Območje LN delimo na več zaključenih območij z naslednjo funkcijo:

1. Prireditveni prostor za kulturnim domom s parkirišči za učitelje
2. Parkirišča za starše otrok vrtca in šole na lokalni cesti, pod šolo,
3. Ureditev spomenika NOB
4. Poslovno stanovanjski objekt in parkirišča
5. Ureditev križišča cest Bresnica-Sodinci-Gorišnica
6. Ureditev obojestranskega plocnika skupaj z javno razsvetljavo.

**IV. PREDVIDENE UREDITVE S POGOJI OBLIKOVANJA****7. člen**

Prireditveni prostor in parkirišča za kulturnim domom  
Prireditveni prostor se uredi kot kombinacija tlakovane in travnate površine (ali samo kot travnata površina) za kulturnim domom in se razteza proti roketnemu igrišču. Tlakovanje se lahko izvede v nižjem delu in vključuje tudi parkirišča. Umetno navoženo hrib se izravna tako da se uredi položna in zatravnjena brežina do višje ležečega roketnega igrišča. Odstranjena zemlja se uporabi za izravnavo depresije travnika severno od navedenih ureditev.

**8. člen****Parkirišča pred šolo**

Vzdolž manj prometne lokalne ceste JV-no od šole se izvede parkirišče, ki nadomesti parkiranje vozil

na šolskem dvorišču. Cesta se razširi tako, da celotna širina vozišča znaša min. 4,50 m in omogoča dvosmerni promet. Vozišče se razširi v smeri proti šoli. Razširitev ceste se začne pri odcepu od glavne ceste Bresnica-Sodinci, do uvoza proti kulturnemu domu, kar znaša cca 130 m. Brežina vzdolž celotnega parkirišča proti šolskemu dvorišču se uredi v naklonu 1:2 ali manjšem, in se zatravi.

Parkiranje je direktno z uvozom iz ceste. V izvedbeni dokumentaciji se predvidi vsa potrebna talna in vertikalna prometna signalizacija.

#### 9. člen

##### Avtobusna postaja

Dvostranska avtobusna postaja se uredi na preglednem ovinku ceste Bresnica-Sodinci. Postajališče na notranji strani ovinka se izvede z otokom. Hitrost uvoza na postajo je 40 km/h. Na obeh postajališčih se izvede nadstrešnica in se postavi urbana oprema. AP se nahaja na parcelah s številko 36/2 (v smeri proti Bresnici) in 605/1 (v smeri proti Sodincem).

#### 10. člen

##### Pločniki

Pločnik se izvede na obeh straneh ceste Bresnica-Sodinci, vključno s predvideno avtobusno postajo. Levi pločnik poteka na jugu vse do mostu-vključno z njim, na cesti proti Gorišnici in je dolžine 417 m. Desni pločnik vzdolž imenovane glavne ceste poteka od uvoza proti šoli, proti jugu vse do priključka lokalne ceste s parc.št.: 835 v smeri proti Sodincem. Dolžina pločnika znaša 467m. Izvede se pločnik na notranji strani ovinka ceste Gorišnica-Sodinci, v križišču. Izvedba od mostu do konca ovinka, v dolžini 93m. Predvidi se tudi pločnik proti osnovni šoli, od avtobusne postaje na zunanji strani ovinka do šolskega okoliša, v dolžini 115m.

Praviloma znaša širina pločnika 1,50 m. Izjemoma je lahko ožja v kolikor navedena širina ni možna, vendar ne manj kot 1,00 m.

Pločniki morajo biti izvedeni tako, da omogočajo dostope do objektov za primer intervencije in da omogočajo dostope invalidnim osebam.

#### 11. člen

##### Spominsko obeležje

Obnova zajema grajeni del spomenika in vegetacijo v sklopu spomenika. Obnova grajenega dela se izvaja s ciljem utrditve vseh razrahljanih delov (tlaki, stopnice) tako, da se v popolnosti ohrani prvobitni izgled spomenika. Obstojeca vegetacija se ohrani in obreže. Posušeno rastje se nadomesti z novim enake vrste.

#### 12. člen

##### Trafo postaja

Trafo postaja se locira na parceli št: 36/2 in se vključi v obstoječi 20 kV daljnovod.

#### 13. člen

##### Javna razsvetljava

Vzdolž celotne trase pločnikov se uredi enostranska javna razsvetljava s kandelabri višine 7 m na medsebojni razdalji do 30m. Javna razsvetljava se priključi na obstoječe električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljalec omrežja.

#### 14. člen

##### Poslovno stanovanjski objekt in parkirišča

Na parceli št.: 604/3 se zgradi poslovno stanovanjski objekt etažnosti (K)+P+M. Okvirne tlorisne dimenzije objekta znašajo 20x10m. Skupna višina objekta do kapne lege znaša največ 6,00 m s tem, da je nivo pritličja največ 0,50 m nad terenom proti cesti. Strešni naklon objekta znaša 40 stopinj oz. sledi naklonu strehe objekta na parceli št.: 605/3. Južno od objekta se tik do gostilne na parc. št: 602/2 izvedejo parkirišča za potrebe obeh imenovanih objektov.

#### 15. člen

##### Križišče

Na novo se uredi križišče cest Bresnica-Sodinci-Gorišnica. Obstoječi dvignjeni otok na sredini, s kapelico in devjem se v celoti ohrani v svojih gabaritih. Potek cest v križišču se prilagodi obstoječim brežinam otoka. Križišče se na novo uredi tako, da se vzpostavi prednostna smer ceste Bresnica-Sodinci in se na SV-ni strani otoka uredi pet parkirnih mest. Vzhodni del trikotnega križišča se nameni prometni površini z omejitvijo prometa, na kateri je možno vzdolžno parkiranje (5 PM).

#### 16. člen

##### Prometne ureditve

V izvedbeni dokumentaciji podane rešitve posameznih prometnih ureditev skupaj s talno in vertikalno prometno signalizacijo, naj zagotavljajo maksimalno varnost vseh udeležencev v cestnem prometu. Minimalna širina uvozov, cestišč in radij križišč mora omogočati normalno funkcioniranje osebnim vozilom in intervenciji.

Radij priključka lokalne ceste iz smeri šole na cesto Bresnica-Sodinci znaša min. 4,35 m. Širina vozišča te ceste znaša min.4,50 m. Ta širina se za uvozom za kulturni dom zoži na obstoječo.

**17. člen****Komunalne naprave**

Odvod meteornih vod je predviden po asfaltni koritnici, ki poteka po obstoječem vozišču, v cestne požiralnike, v predvideno meteorno kanalizacijo in nato v obstoječo meteorno kanalizacijo. Na parkiriščih se meteorna voda odvaja v muldo, preko nje in lovilca olj v obstoječo meteorno kanalizacijo ali ponikovalnico.

Javna razsvetljava se uredi vzdolž celotne trase pločnikov. Ob avtobusni postaji, na prireditvenem prostoru in pri poslovno stanovanjskem objektu se namesitijo koši za smeti in druga urbana oprema.

**IV. OSTALI POGOJI****18. člen****Odstopanja**

Pri oblikovanju prireditvenega prostora in poslovno stanovanjskega objekta so možna odstopanja manjša odstopanja v velikosti posameznih ureditev. Velikost odstopanj za poslovno stanovanjski objekt znaša  $\pm 3,00$  m s tem, da se ohrani razmerje stranic najmanj 1:1,8. Odstopanja od navedenega strešnega naklona so možna v smislu izenacenja z naklonom strehe objekta.

Odstopanje od zacrtanih rešitev prireditvenega prostora so možna v smislu spremembe velikosti in oblike tlakovane površine za  $\pm 3,00$  m. Možna je tudi sprememba dimenzij stopnic v sklopu prireditvenega prostora v kolikor se s spremembo izboljša ambientalnost in funkcionalnost celotnega prostora.

Spremembe prometnih rešitev so možne v smislu odstopanj širine pločnika. Možna je sprememba pri načrtovanju parkirišč pred šolo, ce se doseže večja funkcionalnost in prometna varnost.

**19. člen****Hrup**

Območje obravnave je na podlagi Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju uvrščeno v II. območje varstva pred hrupom, zato v območju niso dopustne dejavnosti, ki presegajo 60 dBA podnevi in 50 dBA ponoči.

Na prireditvenem prostoru za kulturnim domom se bodo občasno odvijale šolske prireditve. Družabne prireditve krajevnih društev se bodo odvijale takrat, ko v šoli ne bo pouka.

**20. člen****Požarna varnost**

Vzdolž trase cestišča je predvideno omrežje nadzemnih hidrantov na razdalji 80 m. Širina uvoza

do poslovno stanovanjskega objekta znaša 5,00 m in zagotavlja dostop intervencijskim vozilom.

**21. člen****Varstvo okolja**

Ureditve, ki so predmet lokacijskega nacarta ne bodo dodatno prekomerno obremenili okolja, zato posebni ukrepi za zmanjšanje ali odpravo negativnih vplivov niso predvideni.

**V. KONCNA DOLOCILA****22. člen**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka izvajajo pristojne inšpekcijske službe.

**23. člen**

Z veljavnostjo tega Odloka preneha veljati Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za zahodni, gricevntati del občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož št: 8/00) samo v delu v katerem se izvaja ta lokacijski nacrt.

**24. člen**

Ta odlok pricne veljati osmi dan po objavi v Uradnem vestniku Obcine Ormož.

Številka: 35000-428/2003 222

Datum:

**Vili TROFENIK**  
**ŽUPAN OBCINE ORMOŽ**

**OBRAZLOŽITEV :**

Območje obdelave je del naselja Podgorci ob lokalni cesti 076-031 in javni poti 804-900, to je od odcepa javne poti 804-891 do območja šole in vrtca. S prostorskimi sestavinami dolgorocnega in srednjeročnega plana občine Ormož za obdobje 1986 – 2000 (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 14/86, 9/90) z vsemi spremembami (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 27/94, 33/95 in Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/97, 7/03) ter družbenega plana občine Ormož za obdobje 1986 – 1990, (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 28/86) je predmetno območje opredeljeno pretežno kot območje za poselitev (gradbene parcele).

Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za zahodni gricevntati del občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 8/00) v 6. členu predvideva izdelavo izvedbenih nacrtov, za ureditveno območje naselja Podgorci. Po določbah Zakona o urejanju prostora (Uradni list Republike Slovenije, št. 110/02 in 8/03) je to lokacijski nacrt. Izdelava lokacijskega nacarta je primerna oblika prostorskega akta za ureditev

tega območja ob lokalni cesti in javni poti. Kot podlaga za izdelavo so služile že izdelani projekti ureditve križišča, pločnika z javno razsvetljavo in idejne skice ureditve okolice vrtca in osnovne šole. Lokacijski nacrt pokriva območje na katerem je predvidena izgradnja pločnika in ureditev križišča, izgradnja avtobusnih postajališč, javne razsvetljave, komunalnih naprav, ureditev okolice vrtca in osnovne šole, ureditev prostora za prireditve za kulturnim domom, ureditev območja ob spomeniku in izgradnjo objekta za javne dejavnosti (prostori pošte, krajevne skupnosti).

Obcinski svet občine Ormož je na svoji 9.redni seji dne 24.09.2003 sprejel osnutek Odloka o lokacijskem nacrtu za osrednji del naselja Podgorci. Predlog odloka se od osnutka spreminja pri definiciji meje območja obdelave in sicer je natančneje obdelana. Dodal se je 12. člen, ki se nanaša na trafo postajo, saj je bil to pogoj Elektra Maribor za izdajo pozitivnega mnenja k lokacijskemu nacrtu. Ostali člani pa so se ustrezno preštevilčili.

**OBCINSKA UPRAVA**

Na podlagi 79. člena Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 13/99, 3/01) pošiljam Obcinskemu svetu Ormož v obravnavo:

- Odlok o lokacijskem nacrtu za ureditev krajevnega središča Ivanjkovci- osnutek

V skladu z 78. členom Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 13/99, 3/01) bo pri obravnavi a sodeloval:

- Boštjan Najžar, vodja Oddelka za okolje in prostor

Ormož, dne 12.12.2003

**Vili TROFENIK l.r.**  
**ŽUPAN OBCINE ORMOŽ**

#### 47.

Na podlagi 72. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list Republike Slovenije št.: 110/02 in 8/03) in 16. člena statuta občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št: 11/99, 7/01) je Obcinski svet Občine Ormož na ....redni seji dne ..... sprejel

### **O D L O K** **o lokacijskem nacrtu za ureditev** **krajevnega središča Ivanjkovci**

#### **I. UVODNE DOLOCBE**

##### **1. člen**

S tem odlokom se sprejme lokacijski nacrt za ureditev krajevnega središča Ivanjkovci, ki ga je v letu 2003 izdelala ZEU – Družba za nacrtovanje in inženiring d.o.o. iz M. Sobote pod številko 25/03-LN/Ivanjkovci.

##### **2. člen**

Lokacijski nacrt za ureditev krajevnega središča Ivanjkovci (v nadaljevanju LN) je izdelan v skladu s Spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana

Občine Ormož v letu 2003 (Uradni Vestnik Občine Ormož št.: 7, 24. 06. 2003.).

#### **3. člen**

LN vsebuje :

##### 1. Tekstualni del s prilogami:

- obrazložitev
- smernice in mnenja pristojnih organov in organizacij
- seznam parcel v obravnavanem območju

##### 2. Graficni del:

Izrez iz prostorskega plana – prikaz namenske rabe.....	M 1:5000
Kopija katastrskega nacrtu.....	M 1:1000
Ureditveno območje.....	M 1:500
Prostorske ureditve.....	M 1:500
Požarna varnost, intervencija.....	M 1:500
Predlog parcelacije.....	M 1:500

#### **4. člen**

LN doloca:

- meje območij urejanja in veljavnost
- funkcijo območij
- merila in pogoje za:
  - oblikovanje objektov in površin
  - velikost odstopanj

Merila in pogoji, doloceni s tem odlokom so podlaga za pripravo projektov za pridobitev

gradbenega dovoljenja po zakonu, ki ureja graditev objektov.

## II. OBMOČJE OBDELAVE IN VELJAVNOST

### 5. člen

#### Meja območja obdelave

Območje obdelave, za katerega se sprejema lokacijski nacrt je razvidno iz graficnih prilog navedenih v 3. členu tega odloka in obsega naslednje parcele (ali dele parcel):

K.o: Ivanjkovci :

382/1, 59, 267/1, 380 (lokalna cesta), 267/6, 267/2, 61/5, 62/1, 61/4, 61/3,

384/4 (cesta proti železniški postaji), 384/5, 75/1 (šola), 74/2 (šola), 257/7, 264/1,

262/1, 262/3, 387;

rekreacijski center: 248/1, 83 (železnica), 247/3, 245;

## III. FUNKCIJA OBMOČJA

### 6. člen

Območje LN sestavljajo naslednje ureditve in objekti s funkcijo:

1. plocniki
2. avtobusna postaja na regionalni cesti Ljutomer-Ormož,
3. avtobusna postaja pred osnovno šolo,
4. poslovno stanovanjski objekt s parkirišči,
5. športno rekreacijski center;

## IV. PREDVIDENE UREDITVE S POGOJI OBLIKOVANJA

### 7. člen

Na območju LN so predvidene ureditve in je predvidena gradnja objektov pod naslednjimi pogoji:

- potek infrastrukturnih objektov in lega prostorskih ureditev so razvidni iz graficnega dela lokacijskega nacrta;
- dimenzije objektov in velikost prostorskih ureditev so razvidni iz graficnega dela lokacijskega nacrta. Spremembe so možne pod pogoji navedenimi v 17. členu tega odloka.
- športno rekreacijski center je izveden;

## V. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO UREJANJE OBMOČJA

### 8. člen

Vse ureditve se morajo izvajati po graficni prilogi "Prostorske ureditve" in v skladu s pogoji iz soglasij posameznih pristojnih služb k predmetnemu lokacijskemu nacrtu. Infrastrukturni vodi območja se s krajevnimi infrastrukturnimi sistemi navežejo preko infrastrukturnih vodov sosednjih območij. Novi komunalni vodi se morajo voditi po cestnem svetu, kjer je to mogoče. Kjer je možno se pripravijo skupni priključki za več objektov. Na posameznih odsekih se zgradijo vse komunalne naprave obenem pred dokončno ureditvijo cestišč. Komunalni vodi se polagajo podzemno. Odmiki med vodi različnih omrežij morajo ustrezati predpisom, ce to ni mogoče, se morajo izvesti predpisane zaščite.

#### 1. Promet

Izvedejo se :

- plocnik ob regionalni cesti Ljutomer-Ormož,
- plocnik od križišča z regionalno cesto v notranjost naselja
- plocnik od križišča pri šoli v smeri proti severu,
- plocnik od križišča pri šoli proti železniški postaji
- avtobusna postaja ob regionalni cesti Ljutomer-Ormož,
- avtobusna postaja pri osnovni šoli;

Vse ureditve se izvedejo pod pogoji posameznih pristojnih služb k predmetnemu lokacijskemu nacrtu. Prometne ureditve se izvedejo kot je prikazano v graficnih prilogah.

#### 2. Kanalizacija

Meteorne vode s plocnikov se zbirajo in odvajajo preko meteorne kanalizacije do površinskega odvodnika (jarek, ponikovalnica). Padavinske vode s parkirišča in manipulativnih površin se v ponikovalnice vodijo preko lovilcev olj .

#### 3. Javna razsvetljava

Uredi se javna razsvetljava ob plocnikih in se priključi na obstoječe nizkonapetostno omrežje, pod pogoji upravljalca.

## VI. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO POSEGOV V PROSTOR

### *Varovanje in izboljšanje delovnega okolja*

### 9. člen

**Hrup**

Znotraj območja se izvaja III. stopnja varstva pred hrupom. Predvidene dejavnosti ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne dnevne (60 dbA) in nočne (50 dbA) ravni hrupa.

**10. člen****Požarna varnost**

Dostopi in dovozi morajo omogočiti dovoz interventnih vozil in izpolnjevati pogoje za varen umik. Oskrba s požarno vodo se zagotovi preko predvidenega hidrantnega omrežja z nadzemnimi hidranti.

**11. člen****Varstvo invalidov**

Pri gradnji in prenovi pločnikov se morajo urediti sestopi s pločnikov pri prehodih s cest in na parkirišča tako, da je omogočena normalna uporaba osebam z invalidskimi vozilki. Ta pogoj velja tudi za gradnje in prenove prehodov pešcev na višje nivoje. Poslovno stanovanjski objekt se projektira tako, da se zagotovi dostop invalidov.

**12. člen****Varstvo okolja**

Ureditve, ki so predmet lokacijskega nacrtu ne bodo dodatno prekomerno obremenile okolja, zato posebni ukrepi za zmanjšanje ali odpravo negativnih vplivov niso predvideni.

**VII. ETAPE IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NACRTA****13. člen**

Izvajanje lokacijskega nacrtu bo potekalo postopoma, v skladu z možnostmi investitorja. Praviloma mora pred gradnjami in drugimi posegi v prostor biti urejena zanje potrebna komunalna oprema.

**VIII. REŽIM IN ZACASNA NAMEMBNOST ZEMLJIŠČ, KI SE NE UREDIJO V PRVIH ETAPAH****14. člen**

Zemljišča na katera se ne posega v prvih etapah izvajanja lokacijskega nacrtu, se ohranjajo v dosedanji rabi. Na teh zemljiščih se dopušča le še pripravljalna dela za gradnje, oz. druge posege v prostor predvidene s tem nacrtom.

**IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV****15. člen**

Poleg zahtev iz drugih določb tega odloka morajo investitorji posegov v prostor in izvajalci lokacijskega nacrtu upoštevati:

- plodno zemljo, ki bo odstranjena zaradi gradnje novih objektov, prometnih in manipulacijskih površin, je treba uporabiti za ureditev zelenih površin,
- odpraviti v najkrajšem možnem času vse morebitne škodljive posledice zaradi gradnje,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev,
- evidentirati stanje obstoječe infrastrukture pred pricetkom gradnje,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča.

**16. člen**

Pri izdelavi tehnicne dokumentacije in izvedbi morata investitor in izvajalec natančno upoštevati določila lokacijskega nacrtu.

Investitor in izvajalci morajo vse predvidene posege izvesti tehnicno neoporečno, ekološko sprejemljivo, varno in ekonomsko opravičljivo, ter pri tem ne smejo poslabšati razmer na sosednjih območjih.

Investitor in izvajalci predvidenih objektov in naprav morajo pri izdelavi izvedbene dokumentacije in pri gradnji upoštevati soglasja pristojnih organov in organizacij, ki so sestavni del zazidalnega nacrtu.

**X. ODPSTOPANJA****17. člen**

Dopustna odstopanja od predvidenih tlorisnih gabaritov znašajo  $\pm 2.00$  m v smeri, ki ni omejena z gradbeno linijo ali na drug način.

Odstopanja od predvidene širine pločnika so možna v delih, kjer so objekti ob cesti postavljeni tako, da zmanjšujejo širino, merjeno od roba asfalta cestišča.

Možna so tudi večja odstopanja od graficnih prilog, pod pogojem, da ni ogrožena požarna, zdravstvena in ekološka varnost objektov in ljudi. V takih primerih je potrebno ponovno preveriti pogoje tega odloka, z novo ustrezno strokovno podlago, pred izdajo lokacijskega dovoljenja.

**XI. NADZOR****18. člen**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

**XII. KONCNA DOLOCILA****19. člen**

Lokacijski nacrt je stalno na vpogled na upravi Obcine Ormož .

**20. člen**

Z veljavnostjo tega odloka preneha veljati Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za vzhodni gricevnat del občine Ormož (Ur. Vestnik Obcine Ormož, št. 8/2000) samo v delu, v katerem se izvaja LN .

**21. člen**

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem Vestniku Obcine Ormož.

Številka: 35000-429/2003 2 22

Datum:

**Vili TROFENIK  
ŽUPAN OBCINE ORMOŽ**

**OBCINSKA UPRAVA**

Na podlagi 79. člena Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 13/99, 3/01) pošiljam Občinskemu svetu Ormož v obravnavo:

- Odlok o lokacijskem nacrtu za krajevno središče naselja Kog- osnutek

V skladu z 78. členom Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 13/99, 3/01) bo pri obravnavi odloka sodeloval:

- Boštjan Najžar, vodja Oddelka za okolje in prostor

Ormož, dne 12.12.2003

**Vili TROFENIK l.r.  
ŽUPAN OBCINE ORMOŽ**

**48.**

izdelala ZEU – Družba za nacrtovanje in inženiring d.o.o. iz M. Sobote pod številko 24/03-LN/Kog.

Na podlagi 72. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list Republike Slovenije št.: 110/02 in 8/03) in 16. člena statuta občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št: 11/99, 7/01) je Občinski svet Obcine Ormož na ....redni seji dne ..... sprejel

**O D L O K  
o lokacijskem nacrtu za  
krajevno središče naselja Kog**

**I. UVODNE DOLOCBE****1. člen**

S tem odlokom se sprejme lokacijski nacrt za krajevno središče naselja Kog, ki ga je v letu 2003

**2. člen**

Lokacijski nacrt za krajevno središče naselja Kog (v nadaljevanju LN) je izdelan v skladu s Spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Obcine Ormož v letu 2003 (Uradni Vestnik Obcine Ormož št.: 7, 24. 06. 2003.).

**3. člen**

LN vsebuje :

1. Tekstualni del s prilogami:

- obrazložitev
- smernice in mnenja pristojnih organov in organizacij
- seznam parcel v obravnavanem območju



## 2. Graficni del:

Izrez iz prostorskega plana – prikaz namenske rabe.....	M 1:5000
Kopija katastrskega nacрта.....	M 1:1000
Ureditveno območje.....	M 1:500
Prostorske ureditve.....	M 1:500
Požarna varnost, intervencija.....	M 1:500
Predlog parcelacije.....	M 1:500

**4. člen**

LN doloca:

- meje območij urejanja in veljavnost
- funkcijo območij
- merila in pogoje za: oblikovanje objektov in površin velikost odstopanj

Merila in pogoji, določeni s tem odlokom so podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po zakonu, ki ureja graditev objektov.

**II. OBMOČJE OBDELAVE IN VELJAVNOST****5. člen****Meja območja obdelave**

Območje obdelave, za katerega se sprejema lokacijski nacrt je razvidno iz graficnih prilog navedenih v 3. členu tega odloka in obsega naslednje parcele (ali dele parcel):

K.o: Kog:

921, 332/3, 332/1, 329/2, 329/1, \*39/3, 328, 323, 322, 320/1, 320/2, 315/3, 315/2, 109, 312/1, 312/2, 312/3, 110, 301, 111, 306/2, 301/2, \*49, 300, 291/2, 291/2, 292, 291/4, 297/2, 291/3, 918/1 (pot), 236, 917, \*43/2, 295/1, 297/2.

K.o: Laca ves:

\*65, \*8, \*9, 268, 272, 273, 278/2, 277/1, 277/3, \*12, 446/1, 446/2, 261/1, 257, 260.

**III. FUNKCIJA OBMOČJA****6. člen**

Območje LN sestavljajo naslednje ureditve in objekti s funkcijo:

1. pločnik vzdolž zahodne strani ceste skozi naselje in ob poti proti cerkvi,
2. avtobusna postaja z možnostjo parkiranja dveh avtobusov ,
3. ureditev okolice cerkve in osnovne šole s parkiriščem, igriščem in zasaditvami,
4. nadomestna cesta do pokopališča,
5. športno igrišče;

**IV. PREDVIDENE UREDITVE S POGOJI OBLIKOVANJA****7. člen**

Na območju LN so predvidene ureditve in je predvidena gradnja objektov pod naslednjimi pogoji:

- potek infrastrukturnih objektov in lega prostorskih ureditev so razvidni iz graficnega dela lokacijskega nacrtja;
- dimenzije objektov in velikost prostorskih ureditev so razvidni iz graficnega dela lokacijskega nacrtja. Spremembe so možne pod pogoji navedenimi v 17. členu tega odloka.
- športno igrišče je izvedeno.

**V. POGOJI ZA PROMETNO IN KOMUNALNO UREJANJE OBMOČJA****8. člen**

Vse ureditve se morajo izvajati po graficni prilogi "Prostorske ureditve" in v skladu s pogoji iz soglasij posameznih pristojnih služb k predmetnemu lokacijskemu nacrtu. Infrastrukturni vodi območja se s krajevnimi infrastrukturnimi sistemi navežejo preko infrastrukturnih vodov sosednjih območij. Novi komunalni vodi se morajo voditi po cestnem svetu, kjer je to mogoče. Kjer je možno se pripravijo skupni priključki za več objektov. Na posameznih odsekih se zgradijo vse komunalne naprave obenem pred dokončno ureditvijo cestišč. Komunalni vodi se polagajo podzemno. Odmiki med vodi različnih omrežij morajo ustrezati predpisom, ce to ni mogoče, se morajo izvesti predpisane zaščite.

**1. Promet**

Izvedejo se :

- pločnik ob lokalni cesti (302-150) in javni poti (803-536).
- nadomestna asfaltirana pot mimo cerkve
- uredijo se parkirišča med cerkvijo in osnovno šolo.
- uredi se avtobusna postaja za dva avtobusa ob lokalni cesti

Vse ureditve se izvedejo pod pogoji posameznih pristojnih služb k predmetnemu lokacijskemu nacrtu. Prometne ureditve se izvedejo kot je prikazano v graficnih prilogah.

**2. Kanalizacija**

Meteorne vode s pločnika se zbirajo in odvajajo preko meteorne kanalizacije do površinskega

odvodnika (jarek, ponikovalnica). Padavinske vode s parkirišča in manipulativnih površin se morajo v ponikovalnice voditi preko lovilcev olj .

### 3. Javna razsvetljava

Uredi se javna razsvetljava ob pločnikih in na parkirišču in se prikljuci na obstoječe nizkonapetostno omrežje, pod pogoji upravljalca.

## VI. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO POSEGOV V PROSTOR

### *Varovanje in izboljšanje delovnega okolja*

#### 9. člen

##### **Hrup**

Znotraj območja se izvaja III. stopnja varstva pred hrupom. Predvidene dejavnosti ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne dnevne (60 dbA) in nočne (50 dbA) ravni hrupa.

#### 10. člen

##### **Požarna varnost**

Dostopi in dovozi morajo omogočati dovoz interventnih vozil in izpolnjevati pogoje za varen umik. Oskrba s požarno vodo se zagotovi preko predvidenega hidrantnega omrežja z nadzemnimi hidranti.

#### 11. člen

##### **Varstvo invalidov**

Pri gradnji in prenovi pločnikov se morajo urediti sestopi s pločnikov pri prehodih s cest in na parkirišča tako, da je omogočena normalna uporaba osebam z invalidskimi vozicki. Ta pogoj velja tudi za gradnje in prenove prehodov pešcev na višje nivoje.

#### 12. člen

##### **Varstvo okolja**

Ureditve, ki so predmet lokacijskega nacarta ne bodo dodatno prekomerno obremenile okolja, zato posebni ukrepi za zmanjšanje ali odpravo negativnih vplivov niso predvideni.

## VII. ETAPE IZVAJANJA ZAZIDALNEGA NACARTA

#### 13. člen

Izvajanje lokacijskega nacarta bo potekalo postopoma, v skladu z možnostmi investitorja. Praviloma mora pred gradnjami in drugimi posegi v

prostor biti urejena zanje potrebna komunalna oprema.

## VIII. REŽIM IN ZACASNA NAMEMBNOST ZEMLJIŠC, KI SE NE UREDIJO V PRVIH ETAPAH

#### 14. člen

Zemljišča na katera se ne posega v prvih etapah izvajanja lokacijskega nacarta, se ohranjajo v dosednji rabi. Na teh zemljiščih se dopušča le še pripravljalna dela za gradnje, oz. druge posege v prostor predvidene s tem nacrtom.

## IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

#### 15. člen

Poleg zahtev iz drugih določb tega odloka morajo investitorji posegov v prostor in izvajalci lokacijskega nacarta upoštevati:

- plodno zemljo, ki bo odstranjena zaradi gradnje novih objektov, prometnih in manipulacijskih površin, je treba uporabiti za ureditev zelenih površin,
- odpraviti v najkrajšem možnem casu vse morebitne škodljive posledice zaradi gradnje,
- promet v casu gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev,
- evidentirati stanje obstoječe infrastrukture pred pricetkom gradnje,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča.

#### 16. člen

Pri izdelavi tehnicne dokumentacije in izvedbi morata investitor in izvajalec natančno upoštevati določila lokacijskega nacarta.

Investitor in izvajalci morajo vse predvidene posege izvesti tehnicno neoporečno, ekološko sprejemljivo, varno in ekonomsko opravičljivo, ter pri tem ne smejo poslabšati razmer na sosednjih območjih.

Investitor in izvajalci predvidenih objektov in naprav morajo pri izdelavi izvedbene dokumentacije in pri gradnji upoštevati soglasja pristojnih organov in organizacij, ki so sestavni del zazidalnega nacarta.

## X. Odstopanja

#### 17. člen

Dopustna odstopanja od predvidenih tlorisnih gabaritov znašajo  $\pm 2.00$  m v smeri, ki ni omejena z gradbeno linijo ali na drug nacin.

Odstopanja od predvidene širine pločnika so možna v delih, kjer so objekti ob cesti postavljeni tako, da zmanjšujejo širino, merjeno od roba asfalta cestišča.

Možna so tudi večja odstopanja od graficnih prilog, pod pogojem, da ni ogrožena požarna, zdravstvena in ekološka varnost objektov in ljudi. V takih primerih je potrebno ponovno preveriti pogoje tega odloka, z novo ustrezno strokovno podlago, pred izdajo lokacijskega dovoljenja.

## XI. NADZOR

### 18. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

## XII. KONČNA DOLOČILA

### 19. člen

Lokacijski nacrt je stalno na vpogled na upravi Obcine Ormož.

### 20. člen

Z veljavnostjo tega odloka preneha veljati Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za vzhodni gricevnat del občine Ormož (Ur. Vestnik Obcine Ormož, št. 8/2000) samo v delu, v katerem se izvaja LN.

### 21. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem Vestniku Obcine Ormož.

Številka: 35000-430/2003 2 22

Datum:

**Vili TROFENIK**  
**ŽUPAN OBČINE ORMOŽ**

## OBRAZLOŽITEV:

V skladu z Zakonom o urejanju prostora smo pristopili k izdelavi lokacijskega nacrta za ureditev krajevnega središča Kog, saj želimo urediti pločnik vzdolž zahodne strani ceste skozi naselje in ob poti proti cerkvi, avtobusno postajo, okolico cerkve in Osnovne šole s parkiriščem, igriščem in zasaditvami, nadomestno cesto do pokopališča in športno igrišče. Dne 12.6.2003 je bila izvedena prostorska konferenca na kateri so bili podani pogoji za program priprave lokacijskega nacrta ureditve krajevnega središča Kog, ki smo ga objavili v Uradnem vestniku občine Ormož dne 24.6.2003.

Na podlagi sprejetega programa smo pristojne nosilce urejanja prostora zaprosili za smernice, katere smo upoštevali pri pripravi osnutka. V času od 6. 11.2003 do 5.12.2003 je bila izvedena javna razgrnitev, dne 3.12.2003 pa je bila organizirana tudi javna razprava na kateri so lahko vsi zainteresirani podali morebitne pripombe.

**OBČINSKA UPRAVA**

Na podlagi 79. člena Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 13/99, 3/01) pošiljam Občinskemu svetu Ormož v obravnavo:

- Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v občini Ormož - predlog

V skladu z 78. členom Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 13/99, 3/01) bo pri obravnavi odloka sodelovala:

- Mateja Zemljak, svetovalka za premoženjsko pravne zadeve

Ormož, dne 12.12.2003

**Vili TROFENIK l.r.**  
**ŽUPAN OBČINE ORMOŽ**

## 49.

Na podlagi 58. do 61. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list SRS, št. 18/84, 32/85, 33/86 in 33/89, Uradni list RS, št. 24/92 in 18/93), v zvezi z 56. členom Zakona o ostavnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97), 25. člena Zakona o prekrških (Uradni list SRS, št. 25/83 - s spremembami), 218. člena Zakona o graditvi

objektov (Uradni list RS, št. 110/02) in 16. člena Statuta občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 11/99 in 07/01) je Občinski svet na svoji \_\_\_\_ seji, dne \_\_\_\_\_ sprejel

## ODLOK

**o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč  
v občini Ormož**

## I. SPLOŠNE DOLOCBE

### 1. člen

Ta odlok določa območja na katerih se v občini Ormož placuje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: nadomestilo), merila za določitev višine nadomestila, izračun in placilo nadomestila, oprostitve placila nadomestila ter nadzor nad izvedbo tega odloka.

### 2. člen

Nadomestilo se placuje od zazidanega in nezazidanega stavbnega zemljišča.

#### 1. Zazidano stavbno zemljišče

Za zazidana stavbna zemljišča se po tem členu štejejo tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja zacelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

Za določitev površine za odmero nadomestila za zazidano stavbno zemljišče se upošteva:

1. Pri stanovanjski in pocitniški stavbi površina funkcionalne enote kot čista tlorisna uporabna površina vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani (površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih zaprtih prostorov stanovanja ter čista tlorisna površina garaže za osebni avto). Pri večstanovanjskih objektih, kjer skupnih in pomožnih prostorov ni možno določiti, se nadomestilo odmeri od čiste tlorisne površine stanovanja, ki se pomnoži s faktorjem 1,15.
2. Pri poslovnih prostorih čista tlorisna površina poslovnega prostora in vseh prostorov, ki so funkcionalno povezani s poslovnim prostorom, namenjenih za poslovne dejavnosti, kot so nepokrita in pokrita skladišča, interna parkirišča in dvorišča, delavnice na prostem, gostinski vrtovi, površine za izkoriščenje rudnin,....

#### 2. Nezazidano stavbno zemljišče

Za nezazidana stavbna zemljišča se po tem členu štejejo tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja

gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

Za določitev površine za odmero nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča se upošteva:

1. v primerih, kjer izvedbeni prostorski akt določa gradbene parcele:
  - se določi površina za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča od celotne površine gradbene parcele oz. od dela takšne parcele, na kateri še ni zgrajena nobena stavba in za katero je s prostorskim izvedbenim aktom določeno, da je zazidljiva za stanovanjske, pocitniške ali poslovne stavbe,
  - za nezazidano stavbno zemljišče iz prejšnje alineje se po tem odloku šteje le tisto zemljišče, ki predstavlja samostojno gradbeno parcelo ali del takšne parcele po izvedbenem prostorskem aktu na kateri je mogoče graditi stanovanjsko, pocitniško oziroma poslovno stavbo in sicer ne glede na trenutno vrsto rabe zemljišča po zemljiškem katastru.
2. v primerih, kjer prostorski akt ne določa gradbenih parcel:
  - se določi površina za odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča od celotne površine zemljiških parcel za katere je s prostorskim izvedbenim aktom določeno, da so zazidljiva za stanovanjske, pocitniške ali poslovne stavbe (v nadaljevanju: zazidljive parcele);
  - v kolikor stoji na površini zazidljivih parcel stavba:
    - a) ki ima določeno gradbeno parcelo, se površina šteje, kot zazidano stavbno zemljišče in se odšteje od površin zazidljivih parcel, preostali del površine pa tvori površino nezazidanega stavbnega zemljišča od katerega se odmerja nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča;
    - b) ki še nima določeno gradbeno parcelo, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče v skladu z določili tega odloka.

Za uradno podlago določitve gradbene parcele se šteje po tem odloku odločba o funkcionalnem zemljišču ali dokončno gradbeno dovoljenje.

Pri odmeri nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča, kjer izvedbeni prostorski akt doloca gradbene parcele se upošteva dejanska komunalna opremljenost zemljišča in namembnost uporabe nezazidanega stavbnega zemljišča.

Pri odmeri nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča, kjer prostorski akt ne doloca gradbenih parcel se upošteva dejanska komunalna opremljenost nezazidanega stavbnega zemljišča.

Površina istega zavezanca se po različnih namembnostih razdeli na več funkcionalnih enot. En zavezanec ima lahko zaradi različnih namembnosti več funkcionalnih enot na eni ali več lokacijah.

### 3. člen

Zavezanci za placilo nadomestila za zazidana stavbna zemljišča po tem odloku so fizične osebe, pravne osebe ali samostojni podjetniki posamezniki, ki so neposredni uporabniki funkcionalnih enot (lastniki ali najemniki stanovanja ali poslovnega prostora).

V kolikor se lastnik in najemnik stanovanja ali poslovnega prostora ne dogovorita, kdo bo zavezanec za placilo nadomestila, se doloci kot zavezanec lastnik funkcionalne enote.

Zavezanec za placilo nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče je lastnik ali neposredni uporabnik zemljišča.

Pri nezazidanih stavbnih zemljiščih izven pridobivalnega območja namenjenega za izkoriščanje rudnin in pri že izkoriščenih nezazidanih stavbnih zemljiščih predvidenih za sanacijo je zavezanec lastnik ali nosilec rudarske pravice.

Občina Ormož ni zavezanka za placilo nadomestila, za nepremicnine, ki jih potrebuje za opravljanje svoje dejavnosti.

### 4. člen

Sredstva zbrana s placilom nadomestila so prihodek Obcine Ormož.

## II. DELITEV NA OBMOČJA PLACEVANJA NADOMESTILA

### 5. člen

Nadomestilo se placuje na celotnem območju občine Ormož, ce je na stavbnem zemljišču mogoc prikljucek na elektricno in vodovodno omrežje.

Območje občine se glede na stopnjo opremljenosti z javno infrastrukturo in gostoto javnih funkcij razdeli na štiri območja:

I. območje	obsega centralni del mesta Ormož in del naselja Hardek;
II. območje	obsega preostali del mesta Ormož, preostali del naselja Hardek, del naselij Središče ob Dravi, Grabe in Obrež, del naselja Miklavž pri Ormožu, del naselja Ivanjkovci, del naselij Sveti Tomaž, Podgorci, Cvetkovci, Trgovišče, Velika Nedelja in Mihovci pri Veliki Nedelji;
III. območje	obsega preostale dele naselij Velika Nedelja, Mihovci pri Veliki Nedelji, Središče ob Dravi, Grabe, Obrež, Podgorci, Sveti Tomaž, Ivanjkovci, Miklavž pri Ormožu, Trgovišče, Cvetkovci ter naselja Kog, Loperšice, Frankovci, Pušenci, Osluševci, Pavlovci in Dobrava;
IV. območje	obsega vsa preostala naselja in dele naselij v občini.

### 6. člen

Območja iz 5. člena odloka so določena na graficni prilogi v merilu 1:5000, ki je sestavni del tega odloka.

## III. MERILA ZA DOLOCITEV VIŠINE NADOMESTILA

### 7. člen

Za določitev višine nadomestila se upoštevajo naslednja merila:

1. Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi in drugimi objekti ter napravami;
2. Namembnost stavbnega zemljišča;
3. Nenamenska uporaba stavbnega zemljišča;
4. Zapuščenost in dotrajanost objekta;
5. Izjemne ugodnosti lokacije za pridobivanje prihodka pri pridobitni dejavnosti.

### 8. člen

1. Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in priključki na naprave individualne rabe se ovrednoti z naslednjimi točkami:

	število točk
a) vodovodno omrežje	30
b) električno omrežje	30
c) javna kanalizacija	40
d) plinovodno omrežje	40

2. Opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami skupne rabe se ovrednoti z naslednjimi točkami:

	število točk
a) cesta brez proti prašne ureditve	20
b) cesta s proti prašno ureditvijo	40
c) javna razsvetljava ob cesti	20
d) enostranski hodnik za pešce	20
e) obojestranski hodnik za pešce	40
f) javne parkirne površine v bližini do 200m	10
g) javne rekreacijske površine oddaljene manj kot 1000 m, pri stanovanjski namembnosti	10

### 9. člen

Namembnost uporabe stavbnega zemljišča:

- pri stanovanjskem namenu uporabe stavbnega zemljišča se točkujejo objekti ali deli objektov namenjeni za stalno bivanje;
- pri pocitniškem namenu uporabe stavbnega zemljišča se točkujejo objekti ali deli objektov namenjeni za pocitniško uporabo in bivalni prostori v zidanicah;
- pri pridobitnem poslovnem namenu uporabe stavbnega zemljišča se točkujejo objekti ali deli objektov namenjeni poslovni dejavnosti, razen tistih pridobitnih poslovnih dejavnostih, ki so ovrednotena v 10. členu tega odloka;
- pri nepridobitnem poslovnem namenu uporabe stavbnega zemljišča se točkujejo objekti ali deli objektov namenjeni nepridobitni poslovni dejavnosti.

Namembnost se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Namembnost	1. območje	2. območje	3. območje	4. območje
stanovanjski namen	70	50	30	15
pocitniški namen	150	130	100	90
poslovni namen - nepridobitni	150	120	100	80
poslovni namen - pridobitni	400	200	150	100

### 10. člen

Namembnost ostalih pridobitnih poslovnih površin:

1. Pri površini za izkoriščanje rudnin se točkuje m<sup>2</sup> površine zazidanega stavbnega zemljišča, ki se uporablja za pisarne, skladiščenje in drugo opravljanje poslovne dejavnosti ter od urejenih površin, kot so interne ceste, odprta skladišča in podobno;
2. Pri površini na katerih so zgrajene bazne postaje mobilne telefonije predstavljajo celotno

funkcionalno zemljišče bazne postaje, pri baznih postajah, ki so montirane na gradbene objekte (hiše, gospodarska poslopja, poslovne stavbe) se upošteva površina 10 m<sup>2</sup> po bazni postaji.

Namembnost površin iz 1. in 2. točke tega clena se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Namembnost	1. območje	2. območje	3. območje	4. območje
Površine iz 1. točke	200	200	150	150
Površine iz 2. točke	500	200	200	200

Nadomestilo se ne placuje za nezazidano stavbno zemljišče v pridobivalnem območju na katerem je bila nosilcu rudarske pravice podeljena rudarska pravica in za katero le ta placuje koncesijsko dajatev.

Nadomestilo se placuje za nezazidano stavbno zemljišče izven pridobivalnega območja, ki je s prostorskim aktom predvideno za izkoriščanje rudnine in za že izkoriščeno nezazidano stavbno zemljišče predvideno za sanacijo v skladu z ureditvenim nactom.

Površina nezazidanega stavbnega zemljišča izven pridobivalnega območja, ki je s prostorskim aktom predvidena za izkoriščanje rudnine in površina že izkoriščenega nezazidanega stavbnega zemljišča predvidenega za sanacijo se v vseh območjih točkuje s 50 točkami.

Pri namembnostih navedenih v tem členu se ne točkuje opremljenost stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti, priključki in napravami po 8. členu tega odloka ter izjemno ugodnostjo lokacije po 13. členu tega odloka.

### 11. člen

Nenamenska uporaba stavbnega zemljišča glede na prostorsko izvedbeni nact, se ovrednoti z naslednjimi točkami:

Območje	1. območje	2. območje	3. območje	4. območje
št. točk	1000	800	700	600

### 12. člen

Za zapuščene in dotrajane objekte se štejejo objekti, ce je izpolnjen eden izmed kriterijev:

1. nenaseljen objekt brez stanovalcev ali poslovne dejavnosti oz.
2. nevzdrževan zunanji videz objekta in pripadajočega stavbnega zemljišča.

št. točk	1. območje	2. območje	3. območje	4. območje
zapuščen objekt	400	200	150	100

### 13. člen

Izjemne ugodnosti lokacije poslovnega prostora v pridobitni dejavnosti, glede na možnost ustvarjanja dohodka v zvezi z namenom uporabe, se posamezne funkcionalne enote razvrsti, glede na dejansko uporabo, v tri kategorije, ki se ovrednotijo z naslednjimi točkami:

kategorija	1. območje	2. območje	3. območje	4. območje
1. kateg.	160	80	40	20
2. kateg.	120	60	20	15
3. kateg.	80	40	15	10

Razvrstitev posameznih znatnih namembnosti po dejanski uporabi funkcionalne enote se razvrsti po naslednjih kriterijih:

#### NAMEMBNOST FUNKCIONALNE ENOTE (po standardni klasifikaciji dejavnosti):

- A KMETIJSTVO, LOV IN GOZDARSTVO
- B RIBIŠTVO
- C RUDARSTVO
- CB PRIDOBIVANJA PESKA IN GLINE
- D PRIDELOVALNE DEJAVNOSTI
- DA PROIZ. HRANE, PIJAC, KRMIL IN TOB. IZDELKOV
  - DEJAVNOST SLAŠČICARN, PEKARN 3
- DB PROIZ. TEKSTILIJ, USN. OBLACIL, TEKST. IN USN. IZD.
- DC PROIZ. USNJA, OBUKVE IN USN. IZDELKOV
- DD OBDELAVA IN PREDELAVA LESA, IZDEL. IZ LESA, SLAME IN PROTJA, RAZEN POHIŠTVA
- DE PROIZ. VLAKNIN, PAPIRJA, KARTONA, ZALOŽ. IN TISK
  - ZALOŽNIŠTVO IN TISKARSTVO 3
- DF PROIZVODNJA KOKSA, NAFTNIH DER., JEDRS. GORIVA
- DG PROIZVODNJA KEMIKALIJ, KEMICNIH IZDELKOV IN UMETNIH VLAKEN
- DH PROIZ. IZDELKOV IZ GUME IN PLASTICNIH MAS
- DI PROIZVODNJA DRUGIH NEKOVINSKIH MINERALNIH IZDELKOV
- DJ PROIZVODNJA KOVIN IN

- KOVINSKIH IZDELKOV
- DK PROIZVODNJA STROJEV IN NAPRAV
- DL PROIZVODNJA ELEKTRICNE IN OPTICNE OPREME
- DM PROIZVODNJA VOZIL IN PLOVIL
- DN PROIZ. POHIŠTVA IN DRUGE PRED. DEJAVNOSTI, RECIKLAŽA
- E OSKRBA Z ELEKTRIKO, PLINOM IN VODO
- F GRADBENIŠTVO
- G TRGOVINA, POPRAVILA MOTORNIH VOZIL IN IZDELKOV ŠIROKE PORABE
  - TRGOVINA Z MOTORNIMI VOZILI, PRODAJA 2
  - VZDRŽEVANJE IN POPRAVILA MOTORNIH VOZIL 3
  - TRGOVINA NA DEBELO 2
  - TRGOVINA NA DROBNO 3
  - DEJAVNOST LEKARN 1
  - POPRAVILA IZDELKOV ŠIROKE PORABE 3
- H GOSTINSTVO
  - GOSTINSKE STORITVE PREHRANE 2
  - DEJAVNOST HOTELOV 1
- I PROMET, SKLADIŠČENJE IN ZVEZE
  - OBRATOVANJE ŽEL. IN AVTOBUSNIH POSTAJ 3
  - STORITVE POTOVALNIH AGENCIJ 1
  - POŠTNE IN TELEKOMUNIKACIJSKE STORITVE 1
- J FINANCNO POSREDNIŠTVO 1
- K POSLOVANJE Z NEPREMICNINAMI, NAJEM, POSLOVNE STORITVE 2
- L DEJAVNOST JAVNE UPRAVE IN OBRAMBE, OBVEZNO SOCIALNO ZAVAROVANJE 3
- M IZOBRAŽEVANJE 3
- N ZDRAVSTVO IN SOCIALNO SKRIBSTVO
  - VETERINARSTVO 1
  - SOCIALNO VARSTVO 3
- O DRUGE JAVNE, SKUPNE IN OSEBNE STORITVE DEJAVNOSTI
  - ŠPORTNA DEJAVNOST, PRIDOBITNA 2
  - PRIREJANJE IGER NA SRECO 1
  - DRUGE STORITVE DEJAVNOSTI 2

## IV. IZRACUN IN PLACILO NADOMESTILA

## 14. člen

Letna višina nadomestila se določi po naslednji formuli:

## 1. za zazidana stavbna zemljišča

- stanovanjski, pocitniški in poslovni objekti

$$Na = Pu \times Nt \times Vt$$

- vecstanovanjski objekti

$$Na = Pu \times Nt \times Vt \quad \text{pri cemer je}$$

$$Pu = Ts \times k_1$$

Podlaga za izracun površine nezazidanega zemljišča pri vecstanovanjskih objektih je etažni nacrt, v kolikor ta ne obstaja pa je podlaga sorazmerni del uporabne površine stanovanja.

## 2. za nezazidana stavbna zemljišča

- kjer izvedbeni prostorski akt določa gradbene parcele

$$Na = Pn \times Nt \times Vt \times k_2$$

- kjer izvedbeni prostorski akt ne določa gradbenih parcel

$$Na = Pn \times Nt \times Vt \times k_3$$

- nezazidano stavbno zemljišče v skladu z 2a in 2b točko 2. člena tega odloka

$$Na = (Pp - Pgp) \times k_4 \text{ ali } Na = (Pp - (Tzg \times 1,5)) \times k_4$$

## Legenda:

Na = nadomestilo

Nt = število točk

Pgr = površina gradbene parcele

Pn = površina nezazidanega zemljišča

Pp = površina parcele

Pu = uporabna površina

Pz = površina zazidanega zemljišča

Ts = tlorisna površina stanovanja

Tzg = tloris zgradbe (fundus)

Vt = vrednost točke

## Korekcijski faktorji:

$$k_1 = 1,15$$

$$k_2 = 0,6$$

$$k_3 = 0,4$$

$$k_4 = 0,25$$

$k_1$  - se uporablja za izracun skupnih in pomožnih prostorov v vecstanovanjskih zgradbah (hodnikov, stopnišč,...);

$k_2$  - se uporablja za razbremenitev nezazidanih stavbnih zemljišč, kjer izvedbeni prostorski akt določa gradbene parcele;

$k_3$  - se uporablja za razbremenitev nezazidanih stavbnih zemljišč, kjer izvedbeni prostorski akt ne določa gradbene parcele

$k_4$  - se uporablja za razbremenitev nezazidanega stavbnega zemljišča pri stanovanjskem, pocitniškem in poslovnem namenu.

## 15. člen

Osnova za izracun višine nadomestila so podatki iz občinske evidence objektov za placilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, ki jo nastavi in vzdržuje Obcinska uprava Obcine Ormož.

## 16. člen

Vrednost točke za izracun nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča na območju občine Ormož določi Obcinski svet s sklepom, na predlog župana, najkasneje do konca leta za naslednje leto.

Ob določitvi vrednosti točke določi Obcinski svet s sklepom tudi postopnost obremenitve za zavezanca, ki se jim odmeri nadomestilo od celotne površine nezazidanega stavbnega zemljišča.

## 17. člen

Nadomestilo se placuje za tekoče odmerno leto v skladu z določili zakona o davcnem postopku. Odločbo o odmeri izda zavezancu pristojni davčni urad, ki vodi tudi postopke v zvezi z odmero, evidentiranjem placil, izterjavo, odpisom zaradi neizterljivosti obračuna in placila obresti v skladu z zakonom o davcnem postopku.

Zavezanci morajo prijaviti Obcinski upravi Obcine Ormož nastanek obveznosti za placilo nadomestila in vse spremembe, ki vplivajo na odmero nadomestila v 30 dneh po nastali spremembi.

Obveznost za placilo nadomestila po tem odloku in vse spremembe, ki nastanejo po pravnomocnosti odločbe za tekoče leto, se upoštevajo za naslednje odmerno leto.

## V. OPROSTITEV PLACILA NADOMESTILA

## 18. člen

Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča zavezanci ne placujejo v primerih, določenih v 1. odst. 59. člena Zakona o stavbnih zemljiščih.

Zavezanci so lahko oproščeni placila nadomestila za določen čas v naslednjih primerih:

- na zahtevo zavezanca v primerih določenih v 2. odst. 59. člena prej navedenega zakona;



- ce je zavezanec prejemnik denarne socialne pomoci;
- zaradi elementarnih in drugih nezgod;
- ce bi placilo spravilo v nevarnost nujno preživljanje zavezanca in njegovih družinskih članov.

Kriteriji in merila za oprostitev iz drugega odstavka tega clena se določijo s posebnim pravilnikom.

#### 19. clen

Vlogo za oprostitev placila nadomestila je potrebno na podlagi pisnega zahtevka in predložene dokumentacije vložiti na Obcini Ormož pred odmero nadomestila.

O oprostitvi odloca Obcinski svet občine Ormož.

### VI. NADZOR IN KAZENSKÉ DOLOCBE

#### 20. clen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe ter DURS.

#### 21. clen

Z denarno kaznijo od 60.000,00 SIT do 360.000,00 SIT se kaznuje za prekršek pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki stori prekršek, ce ne vloží prijave za odmero nadomestila v skladu z 2. odst. 17. clena tega odloka ali ne posreduje pravičnih podatkov.

Z denarno kaznijo od 20.000,00 SIT do 60.000,00 SIT se kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega clena.

Z denarno kaznijo od 20.000,00 SIT do 60.000,00 SIT se kaznuje fizicna oseba, ki stori prekršek iz prvega odstavka tega clena.

### VII. PREHODNE IN KONCNE DOLOCBE

#### 22. clen

Osnova za nastavitev evidence o objektih za nadomestilo so uradne državne in občinske evidence. Podatki, ki so osnova za nadomestilo po tem odloku se ob nastavitvi ocenijo in pošljejo v preverjanjem zavezancem.

Zavezanci so dolžni na zahtevo občine Ormož posredovati vse potrebne podatke za izracun nadomestila oz. sodelovati pri vzpostavitvi evidence, ki jo nastavi in vzdržuje Obcina Ormož, pri cemer odgovarjajo za njihovo pravilnost.

Zavezancu, ki ne posreduje pravičnih podatkov o velikosti svojih funkcionalnih enot, se za višino odmere nadomestila za nezazidano stavbno zemljišce uporabi podatek iz uradne evidence, za višino odmere nadomestila za zazidano stavbno zemljišce, pristojni davčni urad odmeri nadomestilo v velikosti 200 m<sup>2</sup> za stanovanjske površine, 100 m<sup>2</sup> za pocitniško namembnosti in 500 m<sup>2</sup> za poslovno namembnost.

#### 23. clen

Z uveljavitvijo tega odloka preneha veljati Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišca v občini Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 7/99), Odlok o spremembi in dopolnitvi odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišca v občini Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 2/02) in Pravilnik o merilih in kriterijih za oprostitev placila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišca v občini Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 13/00).

#### 24. clen

Ta odlok zacne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku občine Ormož, uporabljati pa se zacne s 01.01.2004.

Številka:  
Ormož, dne

**Vili TROFENIK**  
**ŽUPAN OBČINE ORMOŽ**

#### Obrazložitev:

V skladu z določili Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, šte. 110/02) so občine dolžne odloke o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč uskladiti z navedenim zakonom.

Na 10. seji Obcinskega sveta Obcine Ormož dne 20.10.2003 so svetniki sprejeli sklep, da je Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnih zemljišč v občini Ormož primerna podlaga za drugo obravnavo, zaradi cesar vam v obravnavo pošiljamo predlog odloka.

Predlog odloka je spremenjen le v delu, ki se nanaša na:

- površine za izkorišcanje rudnin, ki smo jih razdelili na zazidana stavbna zemljišca, ki se uporabljajo za pisarne, skladišcenje, drugo opravljanje poslovne dejavnosti in urejene površine kot so interne ceste, odprta skladišca ipd. ter na nezazidana stavbna zemljišca izven pridobivalnega prostora, ki so s prostorskim aktom predvidena za izkorišcanje rudnin in na

- že izkoriščena nezazidana stavbna zemljišča predvidena za sanacijo v skladu z ureditvenim nacrtom;
- zavezance nezazidanih stavbnih zemljišč izven pridobivalnega prostora, ki so s prostorskim aktom predvidena za izkoriščanje rudnin in na zavezance za že izkoriščena nezazidana stavbna zemljišča predvidena za sanacijo v skladu z ureditvenim nacrtom;
  - območja placevanja nadomestila in sicer smo del naselja Cvetkovci in Trgovišče, ki ima večjo stopnjo komunalne opremljenosti (javna razsvetljava in pločnik), na podlagi razprave pri osnutku odloka, določili kot drugo območje, preostali del pa pustili v tretjem območju;
  - izračun nadomestila za nezazidano stavbno zemljišče kot ostanek zazidanega stavbnega zemljišča iz točke 2a in 2b 2. člena odloka, saj smo zaradi preglednosti odloka pri 1. točki 14. člena odloka izločili izračun nezazidanega zemljišča in ga dodali kot tretjo alineo v 2. točki 14. člena odloka;
  - postopnost obremenitve placila nadomestila za celotno površino nezazidanega stavbnega zemljišča. O postopnosti obremenitve bo odločal občinski svet vsako leto ob določitvi vrednosti točke in sicer zaradi prilagajanja pogojem, ki jih določi Ministrstvo za finance pri izračunu lastnih prihodkov občine;
  - povečanje števila točk pri stanovanjskem in pocitniškem namenu, zaradi ukinitve smotrnosti uporabe stavbnega zemljišča. S predlaganim odlokom ukinjamo smotrnost uporabe stavbnega zemljišča, povečujemo pa število točk pri stanovanjskem in pocitniškem namenu s čimer pa se obremenitev glede na skupno število točk ne bo povečala.

Grafične priloge k 5. členu tega odloka so v poročevalcu od strani 19 do 27.

#### OBCINSKA UPRAVA

O  
B  
C  
I  
N  
S  
K  
A  
  
U  
P  
R  
A  
V  
A