



# POROČEVALEC OBČINE ORMOŽ

Ormož, 8.9.2010

Letnik 8

Številka 9

TISKOVINA

POŠTNINA PLAČANA PRI POŠTI ORMOŽ

## VSEBINA

### 18. ODLOK o občinskem prostorskem načrtu Občine Ormož – dopolnjen osnutek

Na podlagi 79. člena Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 6/2010 UPB2) pošiljam Občinskemu svetu Ormož v obravnavo:

- ODLOK o občinskem prostorskem načrtu Občine Ormož - dopolnjen osnutek

V skladu z 78. členom Poslovnika občinskega sveta Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 6/2010 UPB2) bosta pri obravnavi odloka sodelovala:

- Mateja Zemljak, Tajnica Občine Ormož  
- Boštjan Najžar, višji svetovalec za okolje in prostor

Ormož, dne 8.9. 2010

**Alojz SOK l.r.**  
**ŽUPAN OBČINE ORMOŽ**

## 18.

### ODLOK

#### o občinskem prostorskem načrtu Občine Ormož

#### I. UVOD

##### Ocena stanja

Občina Ormož je v letu 2007 pričela s pripravo novih prostorskih aktov Občine Ormož. Skladno z veljavno zakonodajo je to občinski prostorski načrt Občine Ormož (v nadaljevanju OPN), ki bo nadomestil del vsebine dosedanjih prostorskih vsebin dolgoročnega in srednjeročnega plana ter nekaterih prostorsko izvedbenih aktov. Prostor trenutno urejajo naslednji dolgoročni in srednjeročni plani :

- Dolgoročni plan občine Ormož za obdobje 1986 – 2000, (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 14/86, 9/90)
- Družbeni plan občine Ormož za obdobje 1986 – 1990, (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 28/86)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Ormož v letu

1994 (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 27/94, 33/95 in Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/97)

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 7/03).

Posegi v prostor se na območju občine Ormož izvajajo na osnovi izvedbenih prostorskih aktov. Največji del občine urejajo trije odloki :

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za zahodni gričevnat del občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 8/00)
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za vzhodni gričevnat del občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 8/00)
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za južni nižinski del občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 8/00).

Vsi navedeni prostorski akti bodo po sprejemu in uveljavitvi OPN prenehali veljati, saj OPN vsebuje strateški in izvedbeni del.

Poleg OPN se bodo na določenih območjih ohranili nekateri izvedbeni prostorski akti :

- Odlok o sprejetju ureditvenega načrta za gramoznico in ostale površine med Pušenskim potokom in Dravo (Jurkovec) v

- občini Ormož (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 2/92)
- Odlok o lokacijskem načrtu za obvoznico Ormož (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 1/96)
  - Odlok o lokacijskem načrtu za glavno cesto Hajdina – Ormož, odsek Gorišnica – Ormož (Uradni list Republike Slovenije št. 54/99)
  - Odlok o zazidalnem načrtu Lenta I. v Ormožu (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 17/87)
  - Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta za območje Lenta I. v Ormožu (Uradni vestnik občine Ormož, št. 11/01)
  - Odlok o ureditvenem načrtu za glinokop Hardeška šuma – Ormož (Uradni vestnik občine Ormož (8/02)
  - Odlok o lokacijskem načrtu središča mesta Ormož, (Uradni vestnik občine Ormož, št. 19/05, 6/09)
  - Odlok o lokacijskem načrtu za obrtno cono Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 19/05)
  - Odlok o lokacijskem načrtu za krajevno središče naselja Kog (Uradni vestnik občine Ormož št. 1/04)
  - Odlok o lokacijskem načrtu za ureditev krajevnega središča Ivanjkovci (Uradni vestnik občine Ormož št. 1/04, 7/05)
  - Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko naselje pri vinski kleti v Ormožu (Uradni vestnik občine Ormož št. 19/07)
  - Odlok o lokacijskem načrtu za ureditev glinokopa v Hardeški šumi (Uradni vestnik občine Ormož št. 17/06).

S postopkom priprave OPN se je pričelo v letu 2007, ko je bil objavljen Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta (OPN) občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, številka 12/II/2007).

#### **Razlogi za sprejem odloka**

Občina Ormož mora v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09) (v nadaljevanju ZPNačrt) sprejeti nove prostorske akte. OPN predstavlja nov temeljni strateški in izvedbeni prostorski dokument občine, ki bo omogočal izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev. OPN je prostorski akt, s katerim se, ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev, določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo pogoji umeščanja objektov v prostor (določajo se prostorski izvedbeni pogoji). Območje OPN občine Ormož obsega celotno območje občine. OPN vsebuje tekstualni in grafični del in se izdelava v digitalni in anologni obliki. Sestavni del OPN so urbanistični načrti.

#### **Cilji odloka**

Cilj OPN je pripraviti nov strateški in izvedbeni prostorski akt občine Ormož, skladno z veljavno

prostorsko zakonodajo. OPN vsebuje strateški in izvedbeni del. Strateški del občinskega prostorskega načrta določa izhodišča in cilje ter zasnovi prostorskega razvoja občine, usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenovo, usmeritve za razvoj v krajini, za določitev namenske rabe zemljišč in prostorskih izvedbenih pogojev ter zasnovi gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena, območja naselij, vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezana in območja razpršene poselitve. Izvedbeni del občinskega prostorskega načrta po posameznih enotah urejanja prostora določa območja namenske rabe prostora, prostorske izvedbene pogoje in območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt. Občinski prostorski načrt je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov.

#### **Ocena finančnih posledic**

Stroški priprave OPN znašajo okrog 120.000 €, k čemur je potrebno prišteti še stroške izdelave okoljskega poročila, ki znašajo okrog 25.000 €.

## **II. BESEDILO ČLENOV**

Na podlagi 52. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09) ter 16. člena Statuta Občine Ormož (Uradni Vestnik občine Ormož, št. 6/10 UPB-1) je Občinski svet Občine Ormož na \_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

### **O D L O K**

#### **o občinskem prostorskem načrtu Občine Ormož**

#### **I. Uvodni določbi**

##### **1. člen**

(podlaga za prostorski načrt)

S tem odlokom se v skladu z Odlokom o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04) in Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04) sprejme Občinski prostorski načrt Občine Ormož (v nadaljevanju prostorski načrt).

Prostorski načrt je prostorski akt, s katerim se določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo pogoji umeščanja objektov v prostor. Prostorski načrt je podlaga za izdajo dovoljenj za posege v prostor.

##### **2. člen**

(vsebina prostorskega načrta)

(1) Prostorski načrt je sestavljen iz strateškega in izvedbenega dela.

(2) V strateškem delu občinskega prostorskega načrta se za celotno območje Občine Ormož določijo:

- izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine;
- zasnova prostorskega razvoja občine;
- zasnovo gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena;
- usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenavo;
- usmeritve za razvoj v krajini;
- usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč;
- usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev.
- koncept prostorskega razvoja mesta Ormož in naselij Cvetkovci, Ivanjkovci, Kog, Miklavž pri Ormožu, Podgorci, Trgovišče in Velika Nedelja.

(3) V izvedbenem delu prostorskega načrta se po posameznih enotah urejanja prostora določijo:

- enote urejanja prostora;
- območja namenske rabe prostora;
- prostorski izvedbeni pogoji;
- območja, za katere se pripravi občinski podrobnejši prostorski načrt.

(4) Sestavni deli prostorskega načrta so:

- besedilo prostorskega načrta: uvodne določbe, strateški del, izvedbeni del, končne določbe;
- grafični del prostorskega načrta: grafični prikazi strateškega dela, grafični prikazi izvedbenega dela in grafični prikazi posebnega dela;
- priloge prostorskega načrta: izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta, prikaz stanja prostora, strokovne podlage, smernice in mnenja, obrazložitev in utemeljitev prostorskega načrta in povzetek za javnost.

## II. Strateški del prostorskega načrta

1.0. Izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine

1.1. Analiza stanja, teženj in možnosti prostorskega razvoja občine

### 3. člen (analiza stanja)

(1) Prebivalstvo v občini Ormož v povprečju upada, očiten je negativni naravni prirastek, predvsem v gričevnatem delu občine, kjer je tudi gospodarski razvoj počasnejši. Kljub znatni urbanizaciji in industrializaciji je ostalo območje občine Ormož pretežno kmetijsko, čeprav se je zaradi koncentracije prebivalstva in delovnih mest v mestu Ormož v letih od 1970 do 1990 podeželje izpraznilo. Prebivalstvo narašča le v mestu Ormož, iz podatkov po posameznih naseljih pa tudi v vseh nižinskih naseljih ter v lokalnih središčih (Ivanjkovci, Kog, Miklavž pri Ormožu, Podgorci in Velika Nedelja) ter ostalih naseljih v bližini mesta (Hardek, Hajndl, Pušenci, Mihovci, Litmerk). Nedvomno je to povezano z delovnimi mesti v Ormožu in ugodnih prometnih povezavah v nižinskem delu občine ter z vlaganjem v infrastrukturo

v lokalnih središčih.

(2) Gospodarske razmere v Občini Ormož so se spremenile predvsem v letih 1961 – 1991 in to v pozitivnem smislu. Do leta 1961 so v občini prevladovali primarne dejavnosti, vezane na kmetijstvo, saj je v njem bilo zaposlenih 78,5 aktivnega prebivalstva. Leta 1981 je delež aktivnega prebivalstva v primarnih dejavnostih znašal le še 12,8, narasel pa je delež zaposlenih v sekundarnem sektorju do 44,5 %. To so dejavnosti s področja industrije, rudarstva, gradbeništva, vodnega gospodarstva in podobno. Narasla je tudi zaposlenost na področju prometa, gostinstva in trgovine, obrti in osebnih storitev (28 %). V letu 2002 je bilo od 12633 prebivalcev (podatki z popisa) 6036 aktivnih, od tega v storitvenih 37,93 %, v kmetijstvu pa le še 13 %.

(3) Industrija je razvita predvsem v mestu Ormož, v industrijski coni, ki se na podlagi lokacijskega načrta postopoma polni. Število delovnih mest narašča predvsem v industriji izdelave očal in v opekarški industriji. Migracija delovne sile je evidentna predvsem v smeri V – Z, torej prihajajo zaposleni v Ormož pretežno iz nižinskih naselij. V gričevnatem severnem delu prevladuje še kmečko prebivalstvo. Največji odstotek zaposlenih v kmetijstvu je v naseljih s prevladujočim poljedelstvom (Jastrebcji, Krčevina, Lešnica, Vitan, Vodranci, Vuzmetinci, Mihalovci, Loperšice), v povprečju kar 34 %.

(4) Po izobrazbeni strukturi je v občini le 6,53 % prebivalstva z višjo in visoko izobrazbo (v Sloveniji - 12,93 %). 5,96 % prebivalstva je brez oziroma z nepopolno osnovno šolo, največ v naseljih, kjer prevladuje starejše kmečko prebivalstvo. Odstotek prebivalstva z nižjo ali srednjo poklicno šolo je blizu republiškem povprečju (občina 29,11 %, republika 27 %), nižji pa je odstotek prebivalstva s srednjo izobrazbo (občina 22,17 %, republika 26,86 %).

(5) Ptujsko polje je druga največja ravnina Slovenije in kot taka tudi najprimernejša za kmetovanje. Kmetijska raba tal je tako dokaj pestra, saj se pojavljajo vse poljedelske kulture, ki rastejo v tem podnebnem pasu; žita, krompir, sladkorna pesa, koruza, oljarice idr.. V zadnjih letih se poskusno goji tudi hmelj. Močvirna tla so bila v preteklosti osušena in združena v večje površine. Na ta način so nastala obsežna njivska območja z redkim travinjem. Kmetijska raba tal na obrobem gričevju je pestrejša, saj se običajnim njivskim kulturam pridružujejo še vinogradi na zahodnih in južnih legah. Kmetijska raba se pojavlja enkrat v mozaičnem vzorcu različnih rab vinogradov, sadovnjakov, vegetacijskih živc in travnikov in drugje v obliki velikih plantažnih vinogradov. Gozdovi so deloma še ohranjeni v ravnini, veliko več pa jih najdemo v gričevnatem delu enote, kjer se izmenjujejo z drugo rabo. Vendar pa je gozdarstvo pretežno samooskrbno in ne daje večjega dohodka.

(6) Poselitve je v nižinskem delu različna, tip poselitve pa sta v pretežno narekovala relief in poplavnost reke

Drave. Tako so naselja Ptujskega polja nastala na dvignjeni terasi nad poplavno ravnino Drave, pri čemer njihova oblika sledi poteku terase v smeri SZ-JV. Naselja so strnjena, obcestna in obcestno-gručasta. Poselitve na gričevju je bolj razpršena, zanjo je značilna slemenska pozidava. Poseben problem v gričevnatem delu občine v vinorodnih območjih je čedalje pogostejša sprememba gospodarskih objektov (vinskih kleti, zidanic) in počitniških hišic v stanovanjske objekte. Težave nastajajo predvsem zaradi pomanjkljive komunalne opreme in premajhnih funkcionalnih zemljišč.

(7) Med posebno obliko pozidave spada tudi mesto Ormož, ki je nastala na levem bregu reke Drave in ima bogato naseljitveno preteklost. Mesto je obdano z velikim industrijskim območjem. Območje je pomemben komunikacijski prostor, saj čezeni potekajo in se križajo prometni tokovi železnice in visokonapetostni elektroenergetski vodi.

(8) Cestno omrežje v občini Ormož je definirano s kategorizacijo republiških in občinskih cest. Zgrajena je severna obvoznica mesta Ormož, ki v veliki meri razbremeni mestno središče. Glavna cesta Spuhlja – Ormož in v nadaljevanju glavna cesta Ormož – Središče ob Dravi potekata v nižinskem delu občine skozi večja nižinska naselja, ki še naprej prenašajo precejšnje prometne obremenitve. To so naselja Cvetkovci, Trgovišče, Vel. Nedelja, Mihovci na zahodnem delu in naselja Pušenci in Loperšice na vzhodnem delu občine. Predvidena je razbremenitev teh naselij z nadomestno južno cesto, ki poteka po robu občine in se naveže na obvoznico Ormoža, pred Ormožem pa nadaljuje tudi preko Drave na Hrvaško.

(9) Večina naselij v občini Ormož se za oskrbo s pitno vodo napaja iz centralnega črpališča južno od Velike Nedelje. Omrežje se izgrajuje postopoma na podlagi izdelane študije, tako da je zagotovljena kompleksna izgradnja na celotnem območju občine. Lokalna vodovodna zacetja, ki so jih uporabljali do priključitve na centralno vodovodno omrežje, niso zavarovana in nimajo določenih varstvenih pasov. Kanalizacijski sistemi za odvajanje komunalnih odpadnih voda so zgrajeni le v mestu Ormož in naseljih Mihovci ter Velika Nedelja.

(10) Oskrba z električno energijo je v občini Ormož ustrezna, sproti se nadomešča in gradi nove transformatorske postaje s priključnimi daljnovodi. Na podlagi že pripravljene dokumentacije bodo zgrajeni povezovalni daljnovodi, kar bo oskrbo še izboljšalo. V občini se postopoma izgrajuje plinovodno omrežje, navezano na primarni plinovod, ki poteka preko občine. V mestu Ormož je že zgrajeno omrežje mestnega plinovoda za gospodinjstva.

(11) V mestu Ormož in večjih središčih (Miklavž, Ivanjkovci, Kog, Vel. Nedelja, Podgorci) so zgrajene krajevne telefonske centrale in ustrezno omrežje. Leto se dograjuje na podlagi vsakokratnih sprotnih dokumentacij. V izgradnji pa je že širokopasovno optično omrežje.

#### 4. člen (težnje prostorskega razvoja)

(1) V mestu Ormož in lokalnih centrih je dovolj površin za individualno stanovanjsko gradnjo, vendar gradnjo ovirajo lastništvo zemljišč, neurejen trg stavbnih zemljišč in dražja komunalna infrastruktura. V lokalnih centrih so nekatera zemljišča, rezervirana za gradnjo neprimerna zaradi terenskih razmer in zaradi otežene gradnje ter večjih stroškov pri gradnji gospodarske javne infrastrukture. Zaradi navedenega naraščajo težnje po pozidavi v gričevnatem delu občine. Tu se poleg vinogradniških objektov in počitniških hiš gradijo tudi nadomestni objekti večjih dimenzij po vzoru mestne arhitekture, kar spreminja morfologijo poselitve, povzroča pa tudi komunalne in okoljske probleme. Narašča težnja po dodatni komunalni ureditvi teh območij (kanalizacija), kar je zaradi raztegnjenih in razpršenih poselitvenih območij povezano z velikimi stroški. Za blokovsko gradnjo v mestu Ormož ni večjih površin. Posamična območja so vrzeli med obstoječo gradnjo, kjer so stanovanja kombinirana z javnimi funkcijami. Posebne težnje po gradnji blokovskih stanovanj v mestu ni.

(2) V mestu Ormož se z intenzivno gradnjo v industrijski coni pojavljajo nove težnje po zapolnitvi površin, ki mejijo na severno obvoznico. V industrijski coni je sicer še precej nezazidanih površin, vendar je prisoten enak problem, kot pri stanovanjskih območjih, to je lastništvo zemljišč. V mestu Ormož so prisotne tudi težnje po drugačni razporeditvi namenskih površin. Najugodnejše lokacije ob vpadnicah, ki so v celoti komunalno opremljene in rezervirane za družbene, storitvene in rekreacijske dejavnosti, prevzemajo investitorji za gradnjo večjih trgovskih centrov.

(3) Tako kot v celotni državi, tudi v Občini Ormož narašča težnja po ureditvi cestnih prometnih površin, saj narašča osebni avtomobilski promet. Urejene so vse ceste in ulice v mestu Ormož in v strnjenih naseljih, tudi v vinorodnih goricah je asfaltiran pretežni del cest. Že vrsto let se v Občini Ormož zavzemajo za preusmeritev tranzitnega in medkrajevnega prometa, ki sedaj poteka ob mestu Ormož in skozi naselja Mihovci, Velika Nedelja, Trgovišče in Cvetkovci. Za obvozno cesto je že določena trasa, pripravljeni so projekti, zapleta pa se s traso v sosednjih občinah, kjer bi cesta potekala po območjih varstva narave.

V naseljih brez komunalne opreme narašča predvsem težnja po gradnji kanalizacije. Gradnja posamičnih čistilnih naprav v naseljih zaradi majhnega števila enot sicer neracionalna, vendar bo treba odvajanje in čiščenje rešiti predvsem v lokalnih centrih in to z manjšimi sistemi (po vzoru Velike Nedelje, kjer deluje rastlinska čistilna naprava).

(4) Zaradi neugodnih klimatskih razmer (neugodna razporeditev padavin), ki zaradi suše zmanjšujejo proizvodni potencial kmetijskih zemljišč, je vse več teženj po intenzivni pridelavi pod rastlinjaki z

namakanjem in tudi ogrevanjem. Pri tem se računa na namakalno vodo iz vodotokov ter na izkoristek geotermalne vode za ogrevanje, katere ležišča so tudi v Občini Ormož.

(5) Povečuje se število večjih kmetijskih gospodarstev, ljubiteljsko kmetovanje se zmanjšuje. Tudi povečan trend razvoja ljubiteljskega vinogradništva iz 80-ih in 90-ih let se zmanjšuje. Kmetijska dejavnost postaja čedalje bolj panoga, enakovredna ostalim dejavnostim, s katero se je možno tudi preživljati. Seveda le v povečanem obsegu kmetijskega gospodarstva, kar povzroča okoljske in vizualne spremembe predvsem v naseljih. Poseben problem v razvoju večjih kmetij je tudi razdrobljena posest. V preteklosti razdrobljena kmetijska zemljišča, ki so se delila med dediče, je težko zopet združiti, saj je še v precejšnji meri razvito ljubiteljsko (ali dopolnilno) obdelovanje zemlje. Premalo je v občini tudi dopolnilnih kmetijskih dejavnosti.

(6) Pojavljajo se pobude za razvoj turistične dejavnosti v gričevnatem delu občine kot dopolnilna kmetijska dejavnost ali kot samostojna dejavnost za nastanitev.

(7) Zaradi načrtovane gradnje hitre ceste se je tudi v Občini Ormož povečala težnja po izkoriščanju gramoza. Največja in najbogatejša nahajališča so v območju ob Dravi, ki pa je istočasno v celoti opredeljeno kot pomembno naravovarstveno območje.

#### 5. člen

(možnosti prostorskega razvoja)

(1) Mesto Ormož ima pomembno vlogo, saj je v državnem planu opredeljeno kot središče regionalnega pomena, kjer so razmeščene površine za dejavnosti družbene infrastrukture, oskrbnih, storitvenih, upravnih in drugih dejavnosti, površine za rekreacijo in šport ter proizvodne površine. V mestu je treba zagotoviti le dodatne površine za usmerjeno blokovsko stanovanjsko gradnjo, za kar so dane možnosti na robu mesta. Za individualno stanovanjsko gradnjo v mestu ni dodatnih potreb, kot dolgoročno širitev pa je možna širitev naselja Hardek do obvoznice.

(2) Tudi ostali, podeželski prostor, ki obsega pretežni del Občine Ormož, je pomemben življenjski in gospodarski prostor, zato se vzpodbuja njegov celovit razvoj v povezavi z mestom. Poselitev se usmerja v nezazidana stavbna zemljišča znotraj naselij, zaradi večje izkoriščenosti zgrajene gospodarske javne infrastrukture pa tudi v vrzelih, ki se opredelijo kot stavbna zemljišča. Z zapolnitvijo vrzeli se ohranja tradicionalna struktura naselij.

(3) Vinorodna območja so v obravnavanem območju predvsem območja gradenj gospodarskih objektov (vinskih kleti). Območja se načrtujejo kot strnjena, racionalno parcelirana območja, ki so skladna z

lokalno arhitekturo, naselbinsko in krajinsko tipiko ter varstvenimi usmeritvami. Ustaviti je treba trend gradnje stanovanjskih objektov večjih dimenzij, sicer pa se zapolnijo vrzeli v območjih z izgrajeno infrastrukturo. Nova razpršena gradnja, ki je sicer avtohtoni vzorec poselitve, se omeji.

(4) Mesto Ormož v celoti zadovoljuje potrebe po centralnih dejavnostih, vendar se dolgoročno zagotovi dodatna zemljišča severno od policije do obvoznice. Zaradi oddaljenosti lokalnih centrov je načrtovan tudi razvoj sekundarnih lokalnih centrov: Ivanjkovci, Miklavž pri Ormožu, Velika Nedelja in Podgorci, območja za centralne dejavnosti pa so načrtovana tudi v naseljih, kjer se povečujejo stanovanjska območja (Cvetkovci, Sodinci, Žerovinci). V vseh naseljih se zagotovijo prostorske možnosti za morebitno gradnjo javnih objektov (npr. domovi za starejše, ambulante, trgovine osnovne preskrbe, obrtne delavnice, itd).

(5) Širitev gospodarskih con v Ormožu je načrtovana dolgoročno, saj je v sedanji industrijski coni še dovolj praznih površin, nezasedena pa je tudi transportna cona na zahodni strani mesta, kjer je bil načrtovan novi mejni prehod s Hrvaško. V ostalih naseljih potrebe po gospodarskih conah niso izražene. Edina rezervirana površina za obrtno dejavnost v Veliki Nedelji je nepozidana in zaradi bližine mesta ni več aktualna in se v konceptu razvoja namenja kmetijski dejavnosti.

(6) Gospodarska javna infrastruktura je v Občini Ormož izgrajena v celoti le v mestu Ormož in bližnjih naseljih Velika Nedelja in Mihovci. V ostalih naseljih še ni kanalizacije, je pa načrtovana za nižinska strnjena naselja. S tem bodo dani pogoji za nadaljnji razvoj vseh strnjenih naselij, saj gospodarska javna infrastruktura pomembno vpliva na kvaliteto bivalnih območij. Pomanjkljiva oprema je le v vinorodnih gorica, kjer je izgrajeno le električno in telefonsko omrežje ter vodovod. Gradnja kanalizacije je tehnično zahtevna in zato zaenkrat ekonomsko neupravičena. Poleg že navedenih prostorskih omejitev tudi odsotnost komunalne opreme vpliva na nadaljnjo gradnjo stanovanj v vinorodnih goricah. V Občini Ormož so realne osnove za rabo obnovljivih virov energije, predvsem v izkoriščanju biomase in tudi geotermalne energije.

(7) V Občini Ormož je ustrezno poskrbljeno za zbiranje komunalnih odpadkov, več problemov pa je z deponiranjem in končno obdelavo teh odpadkov. Obstoječe odlagališče v Dobravi je skoraj zapolnjeno, zato se načrtuje nova komunalna deponija oziroma zbirno-sortirni center, kjer bi se naj odpadki sortirali ter tudi mehansko in biološko obdelali. Lokacija novega odlagališča je v sedanjih planskih aktih že rezervirana, vendar je realizacija vezana na predhodno izkoriščanje gline – območje je namreč v območju načrtovanega oziroma razširjenega glinokopa. Zato je načrtovano, da se zbirni in sortirni center uredi v delu glinokopa, ki je že izkoriščen in ki je sedaj z ureditvenim načrtom namenjen drugim dejavnostim.

(8) Del Občine Ormož je krajinsko območje s prepoznavnimi značilnostmi in je pomembno na nacionalni ravni. Ohranjanje in razvoj teh območij se zagotavlja z ustreznim načrtovanjem in programiranjem ter zavarovanjem.

(9) Racionalno se izkoriščajo ležišča gramoz, saj so neobnovljiv naravni vir. V občini so bogata ležišča gramoz ob Dravi, ki pa so omejena glede izkoriščanja zaradi lege v varstvenih območjih. Dodatne težnje po širitvi so aktualne predvsem zaradi načrtovane gradnje hitre ceste, gramoz pa je potreben tudi za lokalne potrebe.

(10) Prednostna razvojna območja so turistična območja, to so območja z naravnimi kakovostmi, kulturno dediščino in prepoznavna krajinska območja. Predvsem so to območja ob Dravi in vinorodne gorice.

1.2. Razvojne potrebe v občini in razvojne potrebe države in regije

#### 6. člen (razvojne potrebe občine)

Razvojne potrebe občine so naravnane na odpravo slabosti, ki ovirajo hitrejši razvoj. To so predvsem negativna demografska gibanja, šibak kadrovski potencial, skromne študijske možnosti v občini in regiji in nizka podjetniška iniciativa. Čeprav se je brezposelnost zmanjšala, je temeljna razvojna usmeritev občine zagotoviti dodatna delovna mesta v vseh panogah in na vseh možnih področjih ter nadaljevati trend zaposlovanja. Stalna zaposlitev in kvalitetni pogoji bivanja bodo ustavili negativne demografske kazalce ter omogočili izobraževanje. Nova delovna mesta bodo privabila kadrovski potencial tudi od drugod.

#### 7. člen (razvojne potrebe regije in države)

(1) Temeljni cilj Strategije prostorskega razvoja Slovenije je pomembnejša vloga mest, ki bodo pospeševala razvoj Slovenije v nacionalnem in evropskem okviru. Državni strateški plan vzpodbuja policentrični razvoj naselij. Krepi se vloga lokalnih središč, vzpodbuja se razvoj delovnih mest in s tem zmanjšuje vsakodnevne migracije. Podeželski prostor, ki obsega pretežni del Občine Ormož, je pomemben življenjski in gospodarski prostor, zato se vzpodbuja njegov celovit razvoj v povezavi z urbani središči. Poselitev se usmerja v lokalna središča in druga strnjena naselja na obstoječe gradbene parcele (nadomestna in dopolnilna gradnja). Ohranja se tradicionalna struktura naselij, gradnja se prilagaja tradicionalni arhitekturi.

(2) Vinorodna območja so v obravnavanem območju predvsem območja gradenj gospodarskih objektov (vinskih kleti). Območja se načrtujejo kot strnjena,

racionalno parcelirana območja, ki so skladna z lokalno arhitekturo, naselbinsko in krajinsko tipiko ter varstvenimi usmeritvami.

(3) Na širši ravni se oblikujejo atraktivna, enakomerno razmeščena in dostopna centralna območja, z možnostjo zagotavljanja oskrbnih, storitvenih, poslovnih, servisnih in drugih centralnih dejavnosti. Ne glede na to, da mesto Ormož že zadovoljuje tovrstne potrebe, se tudi v lokalnih centrih zaradi oddaljenosti zagotovijo možnosti za razvoj dopolnilnih centralnih dejavnosti.

(4) Predvidena je posodobitev državnih cest in gradnja odseka hitre ceste Ormož - Gorišnica, za kar je že izdelana prostorska in projektna dokumentacija.

(5) Predvidena je rekonstrukcija in elektrifikacija železniške proge Pragersko - Hodoš, ki se bo izvajala na podlagi sprejetega državnega prostorskega načrta. Trasa poteka ponekod izven sedanjega nasipa, sprememba rabe bo povzeta v občinskem prostorskem načrtu.

(6) V občini Ormož so že definirane kolesarske poti, ki potekajo v glavnem po državnih in lokalnih cestah ter povezujejo predvsem turistične destinacije v vinorodnih območjih. Država vzpodbuja nadaljnje povezovanje omrežja kolesarskih poti in turističnih rekreacijskih poti z evropskimi omrežji.

(7) Vzpodbuja se povezovanje in združevanje obstoječih TK omrežij in sistematično uvajanje novih tehnologij. V ta namen se gradi širokopasovno optično omrežje.

(8) Oskrba države z energijo temelji na posameznih energetskih sistemih, s katerimi se omogoča skladen razvoj ter zagotavlja kvalitetno, zanesljivo, ekonomično in zadostno oskrbo z električno energijo. V ta namen je predvidena gradnja povezovalnega daljnovoda 2 x 400 kV od RTP Cirkovce do RTP Ormož, s čimer se bo Slovenija vključila v energetske sistem vzhodne Evrope in si tako zagotovila dodatno električno energijo. Del trase poteka tudi po območju Občine Ormož. Država vzpodbuja tudi rabo obnovljivih virov, za kar so v Občini Ormož realne osnove v izkoriščanju geotermalne energije. Občina Ormož ima izdelano Energetske zasnovo, v kateri so določeni ukrepi boljše energetske učinkovitosti. Predvsem je to sanacijo objektov in energetskih naprav ter iskanje alternativnih energetskih virov. Vzpodbuja se pridobivanje energije iz biomase in s predelavo organskih odpadkov na bioplinarnah ter izkoriščanje sončne energije. Za zagotavljanje varne in zanesljive oskrbe z zemeljskim plinom se poveča pretočno fleksibilnost ter zgradi dodatne plinovode.

(9) Za zagotavljanje ustrezne oskrbe s pitno vodo se spodbuja obnova in posodobitev vodooskrbnih sistemov ter njihovo povezovanje v bolj racionalne, učinkovite in strokovno nadzorovane sisteme. V Občini Ormož je zgrajena vodarna pri Mihovcih, od koder je oskrbovan pretežni del občine.

(10) Gričevnat del Občine Ormož je krajinsko območje s prepoznavnimi značilnostmi, ki je pomembno na nacionalni ravni. Ohranjanje in razvoj teh območij se zagotavlja z ustreznim načrtovanjem in programiranjem ter zavarovanjem. Del obravnavanega območja je zavarovan kot krajinski park Jeruzalemsko – Ormoške gorice. Južni del občine ob Dravi je definiran kot ekološko pomembno območje s številnimi lokalnimi naravnimi vrednotami in kot posebno varstveno območje Natura 2000. V območju se biotska raznovrstnost in habitatni tipi rastlinskih in živalskih vrst ohranjajo z rabo prostora, ki omogoča vzpostavitev in vzdrževanje ugodnega stanja teh vrst.

(11) Kmetijska dejavnost se prednostno usmerja na območja z visokim pridelovalnim potencialom tal za kmetijsko rabo. Tako območje je Ptujsko polje, torej celotno južno območje Občine Ormož ter doline Bresniškega potoka, Sejanskega potoka, potoka Lešnica in Ivanjovskega potoka. Pomembna kmetijska območja so v Občini Ormož tudi vinorodne gorice.

(12) Gozdovi v obravnavanem območju imajo velik krajinski, ekološki, kulturni in rekreativni pomen, zato se gospodarjenje prilagodi zahtevam po ohranitvi, čeprav se ne spodbuja povečevanje gozdnih površin. Ohranja se tudi gozdne površine v naseljih in se jih vključi v zeleni sistem.

(13) Vode so najpomembnejši vir za prostorski razvoj ter hkrati najbolj ranljiv naravni vir. Med najpomembnejšimi sistemi celinskih voda je tudi Dravski hidrografski sistem, ki zagotavlja oskrbo z vodo ter za gospodarsko in rekreacijsko rabo.

(14) Mineralne surovine so neobnovljiv naravni vir, zato se z njimi ravna racionalno. Pri izkoriščanju se stremi k optimizaciji pridobivanja in postopnem zapiranju manjših objektov ter sanaciji nelegalnih kopov. Nove objekte se odpira le v primerih, če gre za večje povečanje potreb, ki jih ni mogoče zadostiti z že odprtimi objekti.

### 1.3. Medsebojni vplivi in povezave z območji sosednjih občin

#### 8. člen

(medsebojni vplivi in povezave z območji sosednjih občin)

Legi Občine Ormož, njena vloga v širšem območju in nove razvojne možnosti, ki jih pridobiva v zadnjem času, postavljajo občino, predvsem pa mesto Ormož, na pomembno mesto na skrajnem vzhodnem delu države. Vloga občine se kaže v teh smereh:

- občina ostaja upravno, družbeno in oskrbno središče ožje regije, v kateri so nove občine Sveti Tomaž in Središče ob Dravi. S funkcijami širšega lokalnega središča občina in mesto Ormož povezujeta navedene občine v enotno prostorsko in družbeno regijo;

- Občina Ormož ostaja pomembna vez med državo Slovenijo in sosednjo Hrvaško; Mesto Ormož postaja multikulturno mesto, ki povezuje prebivalstvo dveh držav: Slovenije in Hrvaške. Načrtovane prometne povezave odpirajo tudi možnosti za sodelovanje na gospodarskem področju;
- zaradi neurejene meje s Hrvaško želi občina ob pomoči države urediti medsebojne odnose.

### 1.4. Cilji prostorskega razvoja občine

#### 9. člen

(cilji prostorskega razvoja občine)

Cilji prostorskega razvoja občine Ormož so:

- zagotoviti delovna mesta v občini;
- ustvariti kvalitetne pogoje bivanja s sanacijo obstoječih in z zagotovitvijo novih bivalnih površin;
- zagotoviti opremljenost vseh naselij z javno komunalno infrastrukturo;
- vzpodbuja se dopolnilno gradnjo v območjih individualne stanovanjske gradnje,
- utrditi vlogo vodilne občine v vzhodnem delu države z razvojem družbene infrastrukture;
- ohranja se mestno jedro in zavarovana območja,
- dopolnjuje se funkcijo mesta in podeželja z razvojem dopolnjujočih dejavnosti,
- mesto Ormož ostaja regijski center,
- v mestu Ormož zagotoviti stavbna zemljišča za nadaljnji razvoj gospodarskih in centralnih dejavnosti in stanovanjskih območij, sanirati in vzpostaviti zeleni sistem mesta, ohraniti identiteto mestnega središča;
- v ostalih naseljih vzpostaviti centralne dele naselij z zagotovljenimi zemljišči za dopolnilno družbeno infrastrukturo.
- zagotovi se dodatna zemljišča za družbena stanovanja na severnem robu mesta,
- zagotovi se zemljišča za stanovanjsko gradnjo v sekundarnih lokalnih centrih in v nižinskih naseljih,
- ohraniti prostorsko identiteto naselij;
- zagotovi se možnost dopolnilne gradnje v vinogradniških območjih zaradi ohranjanja poselitve, ohranjanja vinogradniške dejavnosti in razvoja podeželskega turizma,
- zagotovi se površine za razvoj dodatne družbene infrastrukture, in nižinskih naselij,
- uravnoteži se oskrba z naravnimi viri in mineralnimi surovinami,
- vzpodbuja se rabo obnovljivih virov energije,
- vzpodbuja se racionalno ravnanje z odpadki
- razvijati turistično dejavnost ob vodnih površinah in v vinorodnih gorica;
- dopolniti mrežo kolesarskih in pohodniških poti kot turistično ponudbo v sklopu izletniškega turizma.

## 2.0. Zasnova prostorskega razvoja občine

10. člen  
(zasnova prostorskega razvoja)

Zasnova prostorskega razvoja občine izhaja iz razvojnih potreb, ki temeljijo na obstoječem stanju prostora in naravnih danostih. Zasnova prostorskega razvoja določa:

- prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti,
- omrežje naselij, z njihovo vlogo in funkcijo,
- temeljne smeri prometnega povezovanja,
- razvojno pomembna območja
- območja urbanističnih načrtov.

11. člen  
(prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti)

(1) Prostor občine Ormož zajema nižinsko Ptujsko polje in gričevnat svet terciarnega gričevja. Ta groba delitev občine vpliva na organizacijo prostora v občini. Nižinski del ob Dravi in doline potokov so v celoti namenjen kmetijstvu, tu se pretežno razvija tudi poselitev in območja gospodarskih dejavnosti. V gričevnatih gorinah prevladuje vinogradništvo ter razpršena poselitev.

(2) Mejo med nižinskim in gričevnatim delom občine označuje tudi infrastrukturni koridor: tu je železnica, glavna cesta Ptuj – Ormož – Središče ob Dravi, daljnovodi, plinovod.

(3) Navedena delitev občine predstavlja tudi osnovo za nadaljnji prostorski razvoj občine:

- poselitev se usmerja v obcestna naselja na Dravski terasi in v doline potokov, kjer so sekundarni lokalni centri;
- gospodarske dejavnosti se razvijajo v mestu Ormož in na robovih infrastrukturnega koridorja;
- poljedelstvo se razvija na nižinskem delu na Dravski terasi in v dolinah potokov;
- območje vinorodnih goric je območje razpršene poselitve, namenjeno vinogradništvu kot gospodarski dejavnosti ter rekreaciji in sekundarnim bivališčem, postaja pa tudi pomembno turistično območje.

12. člen  
(omrežje naselij z njihovo vlogo in funkcijo)

(1) Naselja so razvrščena v več stopenj glede na funkcijo, stopnjo centralnosti, opremljenost in izgrajenost. Poleg mesta Ormož se razvijajo tudi lokalni centri, v ta namen so bila rezervirana zemljišča za nadaljnji prostorski razvoj, ki pa zaradi splošnih razmer v občini in državi (zmanjšanje števila prebivalcev, upad delovnih mest) niso bila pozidana. Značilno za Občino Ormož je, da je do leta 2007 ostala v prvotni obliki z razliko drugih nekdanjih občin, ki so se delile že leta 1991.

(2) Mesto Ormož je regijski center državnega pomena in lokalni center (središče občine), kjer je prebivalcem mesta in občine zagotovljena celotna oskrba z vsemi družbenimi funkcijami:

- osnovna preskrba z življenjskimi potrebščinami
- primarna zdravniška in socialna oskrba
- osnovna šola
- osnovna komunalna opremljenost in s tem povezane lokalne javne službe
- osnovne prometne, poštne in telekomunikacijske storitve
- prostori za izvajanje lokalnih, upravnih, društvenih in političnih dejavnosti
- osnovni pogoji za športno in kulturno dejavnost
- bančne in finančne storitve
- informacijsko – dokumentacijska dejavnost
- požarna varnost
- civilna zaščita.

(3) Sekundarni lokalni centri Ivanjkovci, Kog, Miklavž pri Ormožu, Velika Nedelja in Podgorci, kjer je prebivalcem naselja in njegovega zaledja zagotovljena možnosti za vsakodnevno oskrbo, osnovno izobraževanje, informiranje in druženje.

(4) Večja strnjena naselja z razvitim manjšim centralnim delom: Osluševci, Cvetkovci, Trgovišče, Mihovci, Sodinci, Senešci, Pavlovci, Pušenci, Frankovci, Loperšice, Žerovinci in Vuzmetinci, ki so namenjena za stanovanja in pripadajočo osnovno preskrbo z obrtnimi servisi ter za kmetijsko dejavnost. Kmetijska dejavnost je poudarjena v naseljih Osluševci, Cvetkovci, Trgovišče, Mihovci, Pušenci, Frankovci in Loperšice.

(5) Naselja v gričevnatem delu občine, ki so namenjena za stalna in občasna stanovanja, za gospodarsko in ljubiteljsko vinogradniško dejavnost, dopolnilne kmetijske dejavnosti in za turistično dejavnost.

13. člen  
(temeljne smeri prometnega povezovanja naselij v občini in regiji)

Dosedanje prometne povezave v občini in povezave s širšim območjem potekajo po cestnem in železniškem omrežju v dveh glavnih smereh: v smeri vzhod – zahod in v smeri sever – jug. V obeh smereh poteka cestni in železniški promet. Po državnih (regionalnih) cestah poteka tranzitni promet s sosednjimi občinami Ptuj, Ljutomer in Središče ob Dravi ter sosednjo državo Hrvaško ter lokalni promet med občino Sveti Tomaž in naselji v občini. V smeri vzhod – zahod je v istem koridorju načrtovana hitra cesta, ki je v načrtovanju in bo razbremenila naselja, skozi katera sedaj poteka tranzitni promet.



## 14. člen

(ostala razvojno pomembna območja v občini)

(1) Glavna razvojna območja so vezana na gospodarske, centralne, kmetijske in turistične dejavnosti, to so v občini vodilne razvojne panoge, ki jih vzpodbujajo tudi že izdelani razvojni programi.

Pomembna gospodarska razvojna območja so:

- industrijska cona v Ormožu,
- nova gospodarska cona (mejni prehod s Hrvaško) na zahodni strani mesta Ormož ob priključku na hitro cesto,
- glinokop v Hardeški šumi,
- območje glinokopa za ureditev regijskega centra za zbiranje in obdelavo komunalnih odpadkov,
- območja kmetijskih zemljišč z intenzivno pridelavo z namakanjem in ogrevanjem pod rastlinjaki,
- vinogradniško območje Slovenskih goric.

(2) Pomembna turistična razvojna območja so:

- območje regijskega parka Drava z opuščeno gramoznico Jurkovec,
- vinogradniško območje Slovenskih goric za razvoj dopolnilnih kmetijskih dejavnosti, nastanitvenih kapacitet in rekreacijskih območij.

## 15. člen

(območja urbanističnih načrtov)

(1) Urbanistični načrt je podlaga za celovito načrtovanje urbanih središč. Mesto Ormož je regijsko središče in središče občine. Zaradi lege na križišču prometnih koridorjev je mesto Ormož tudi pomembno prometno vozlišče.

(2) Urbanistične načrte se izdelata tudi za vse lokalne centre: Ivanjkovci, Kog, Miklavž pri Ormožu, Velika Nedelja in Podgorci ter za večja naselja: Trgovišče in Cvetkovci.

V lokalnih centrih se v zasnovi prostorskega razvoja preveri obstoječa stavbna zemljišča in določi nova razporeditev površin. V vseh naseljih se z urbanističnim načrtom določi površine za širitev ter vzpostavi centralni del naselja.

(3) Območja urbanističnih načrtov zajemajo območja stavbnih zemljišč, ki v sedanjih planskih aktih opredeljujejo območje mesta oziroma naselij. V območje urbanističnega načrta so vključena tudi vsa zemljišča, ki so predvidena za širitev mesta in navedenih naselij.

3.0. Zasnova gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena

## 16. člen

(prometna infrastruktura)

(1) Predvidena je razbremenitev naselij Cvetkovci, Trgovišče, Vel. Nedelja, Mihovci na zahodnem delu in naselji Pušenci in Loperšice na vzhodnem delu občine

z gradnjo nadomestne južne ceste, ki poteka po robu občine in se naveže na obvoznico Ormoža, pred Ormožem pa nadaljuje tudi preko Drave na Hrvaško. Za razbremenitev mesta je načrtovana povezava Kolodvorske ceste z Industrijsko cesto ob železniški progi, kar bo razbremenilo centralni del mesta. V gričevnatem delu je načrtovana rekonstrukcija lokalnih in krajevnih cest.

(2) Načrtuje se izgradnja kolesarskih poti po mestu in do bližnjih naselij ob obstoječih cestah in ob zelenem sistemu mesta ter po manj prometnih lokalnih cestah v nižinskem delu občine.

(3) Turistične, rekreacijske in pešpoti so v Občini Ormož omejene na Ormoško planinsko pot in turistično kolesarsko pot. Poti so označene in prikazane tudi na turističnih kartah. Načrtovane so dodatne rekreacijske poti ob obrežju reke Drave in v vinogradniških območjih.

(4) Cilji na področju železniškega prometa so:

- na vseh križanjih železnice s cestami se gradi izven nivojska križanja (podvozi),
- zgradi se dodaten tir, proga se elektrificira.

(5) Na območje občine sega vplivno območje letališča Moškanjci, kar pomeni omejitve v gradnji visokih objektov ter v gradnji večjih infrastrukturnih objektov.

(6) V Občini Ormož plovbo omogoča le reka Drava, vendar se zaradi lege v regijskem parku plovba v turistične namene izvaja občasno v zasebnih organizacijah. Na območju Občine Ormož so prehodi čez reko Dravo urejeni kot cestni mostovi v Ormožu ter manjši most v Cvetkovcih.

(7) Javni potniški promet je omejen na avtobusne povezave s kraji in mesti v statistični regiji in v Sloveniji ter na železniški promet na eni strani do Madžarske, na drugi preko Pragerskega v Sloveniji. Lokalne povezave v občini so omejene na avtobusne povezave med naselji v občini, pretežno z lokalnimi centri in med naselji sosednjih občin. Zaradi naraščanja osebnega avtomobilskega prometa se ukinja nerentabilne medkrajevne avtobusne linije. Zaradi načrtovane razporeditve družbenih in poslovnih dejavnosti na obeh koncih mesta, so načrtovane mestne linije, ki bodo razbremenile mesto.

## 17. člen

(elektronske komunikacije)

V mestu Ormož in večjih središčih (Miklavž, Ivanjkovci, Velika Nedelja, Podgorci, Kog) so zgrajene krajevne telefonske centrale in ustrezno omrežje. Le-to se dograjuje na podlagi sprotnih potreb. V izgradnji je že širokopasovno optično omrežje. Poštni urad za sprejem poštnih pošiljk je le v mestu Ormož, distribucija se izvaja v poštnem centru v Mariboru. Manjši poštni uradi so še v vseh lokalnih centrih.

18. člen  
(energetika)

(1) Energetske potenciale v občini predstavljajo predvsem geotermalna energija, energija biomase ter sončna energija. Reka Drava kot energetski potencial za dodatne elektrarne ni aktualna, saj je v celoti v naravovarstvenem območju.

(2) Območje Občine Ormož je bilo v preteklosti raziskano na nafto in plin, vendar zaloge nafte in plina ne predstavljajo komercialno zanimivih količin. Ugotovljena so ležišča geotermalne (termomineralne) vode, ki se lahko izkorišča v turizmu ter za ogrevanje stanovanj in vode v mestnem kopališču. Vzpodbuja se nadaljnje izkoriščanje geotermalne vode za ogrevanje v kombinaciji z drugimi viri energije.

(3) Čedalje večji ekološki problemi pri dokončni obdelavi različnih odpadkov, bioloških ostankov, ostankov plastike, odpadnega olja in gum, vzpodbujajo raziskave o predelavi teh surovin v dodatni energetski vir, to je biološko gorivo (biodizel).

(4) V mestu Ormož je razvita industrija, ki potrebuje tudi ustrezno energijo, v pretežni meri je to elektrika. Zato je v Ormožu razdelilna transformatorska postaja, povezana z drugimi razdelilnimi transformatorskimi postajami (Cirkovce, Ptuj, Ljutomer). Iz glavne RTP potekajo nižjenapetostni daljnovodi do lokalnih transformatorskih naprav. Te so locirane v vseh naseljih, v nekaterih po dve in več. Omrežje je v pretežni meri zračno, le v novo opremljenih območjih v mestu in nekaterih naseljih ter novejši rekonstruirani razvodi so zemeljski. Zaradi povezave z vzhodno Evropo je načrtovana povezava slovenskega in madžarskega elektro prenosnega omrežja preko 400 kV daljnovoda Cirkovce – Pince. Trasa je v načrtovanju in poteka tudi po območju Občine Ormož, pretežno vzporedno z že obstoječimi 110 kV daljnovodi Formin – Ormož, Ormož - Ljutomer in Ormož – M. Sobota.

(5) Preko občine Ormož poteka magistralni plinovod R 15 ( premer 200, tlak 50 bar), lokalno plinovodno omrežje pa je zgrajeno le v mestu Ormož. Vzpodbuja se gradnja omrežja v lokalnih centrih in ostalih strnjenih naseljih, vendar zaradi majhnega števila in razdrobljenosti potrošnikov gradnja zaenkrat ni ekonomsko upravičena.

19. člen  
(komunalno in vodno gospodarstvo)

(1) Večina naselij v občini Ormož se napaja iz centralnega črpališča južno od Velike Nedelje. Omrežje se izgrajuje postopoma na podlagi izdelane študije, tako da je zagotovljena kompleksna izgradnja na celotnem območju občine. Lokalna vodovodna zajetja, ki se jih uporablja do priključitve na centralno vodovodno omrežje, se ohranja in varuje. Žal za nobeno od obstoječih vodnih zajetij ni izdelana strokovna podlaga za določitev varstvenih pasov.

(2) Kanalizacijski sistemi za odvajanje komunalnih odpadnih voda so zgrajeni le v nižinskih naseljih Mihovci, Velika Nedelja in Ormož. Čistilna naprava je bila zgrajena v mestu Ormožu kot skupna za čiščenje tehnoloških odplak iz Tovarne sladkorja in za mesto. Ob opustitvi proizvodnje sladkorja je čistilna naprava rekonstruirana v centralno mestno čistilno napravo. V Veliki Nedelji je rastlinska čistilna naprava, locirana izven naselja. Za ostala naselja (Miklavž pri Ormožu, Ivanjkovci, Runeč, Podgorci, Sodinci) so določena zemljišča za čistilne naprave, izdelana je tudi dokumentacija za kanalizacijsko omrežje. Za ostala naselja se priprava dokumentacije sicer načrtuje, se pa še ne izvaja.

(3) Na območju Občine so že izvedene številne regulacije in ureditve potokov. Nadaljnje ukrepe na področju vodnega gospodarstva lahko občina izvaja le v sodelovanju z državo, saj so vsi vodotoki v pristojnosti države. To je tudi razlog, da so vodne oziroma obvodne površine ponekod neurejene (so zaraščene, onemogočeni so dostopi). Občina vključuje obrežja voda, ki potekajo skozi naselja (Drava, Sejanca, Ivanjkovski potok), v zelene sisteme mesta in naselij, načrtovana je sanacija in ozelenitev obrežij.

(4) Občina se zaenkrat ne vključuje v projekte za zaščito pred poplavami s sosednjimi občinami. Treba bi bilo izdelati vodnogospodarsko študijo, v kateri bi preverili sedanja poplavna območja ter predlagali dodatne ukrepe za zagotavljanje poplavne varnosti ter v primeru zmanjšanja poplavnih površin zaradi načrtovane gradnje zagotovili nadomestna retenzijska območja.

#### 4.0. Določitev naselij

20. člen  
(strnjena naselja)

(1) Strnjena naselja so vsa nižinska naselja, ki se jim poselitveno območje določi na podlagi namenske rabe zemljišč iz prostorskih sestavin planov in na podlagi novo priključenih zemljišč. Naselja so v prostoru evidentna kot območje s strnjenimi stanovanjskimi in drugimi stavbami, gradbeno inženirskimi objekti in javnimi površinami. Naselje tvori skupina najmanj desetih stanovanjskih stavb. Naselja se delijo na urbana in podeželska naselja. V občini Ormož strnjena naselje prehajajo iz podeželskih v urbana, saj se v vseh opuščata kmetovanje.

Samostojna strnjena naselja v Občini Ormož so:

- mesto Ormož,
- lokalni centri: Ivanjkovci, Miklavž pri Ormožu, Podgorci, Velika Nedelja in Kog,
- nižinska strnjena naselja: Mihovci, Osluševci, Cvetkovci in Trgovišče

(2) Manjši strnjeni deli naselij v razpršeni poselitvi, ki imajo funkcijo osrednjega dela naselja in jih sestavlja več kot deset stanovanjskih objektov oziroma domačij:

Sodinci, Senešci, Pavlovci, Pušenci, Frankovci, Loperšice in Žerovinci.

21. člen  
(naselja z razpršeno gradnjo)

(1) V Občini Ormož opredeljujemo kot razpršeno gradnjo le vinogradniška območja izven sklenjenih gradenj na grebenih in vrhovih, ki so pozidana z novjšimi objekti, pretežno so to vinske kleti, vikendi in tudi stanovanjske hiše. Ker ne gre za obsežna območja in teh gradenj ni možno strniti v nova naselja, se posamični objekti opredelijo kot stavbišča brez stavbne parcele, kar onemogoča dopolnilno in novo gradnjo. V gričevnatem delu občine se posamezni objekti razpršene gradnje v vinorodnih območjih vključijo v strnjene občestne del naselja tam, kjer se z vključitvijo doseže povezanost občestne pozidave. Praviloma gre za posamične objekte, zato za te posamične objekte ni predvidena izdelava podrobnih prostorskih načrtov.

(2) Ker v občini ni večjih območij razpršene gradnje, novih naselij ne opredeljujemo. Vsa vinogradniška območja so že opredeljena kot avtohtona, za območje značilna slemenska vinogradniška naselja. Ostala poselitvena območja v nižinskem delu občine izven strnjenih naselij pa so opredeljena kot razpršena poselitve.

22. člen  
(razpršena poselitve)

(1) Razpršena poselitve se pojavlja v gričevnatem delu kot strnjena ali prekinjena pozidava na slemenih, pobočjih in v dolinah. Posamične redke domačije izven strnjenih delov naselij opredeljujemo glede na njihovo funkcijo. Če so to večje kmetije, se jim ohrani stavbno zemljišče in opredeli s podrobno namensko rabo, če pa so to novejši posamični stanovanjski objekti, se jih opredeli kot razpršeno gradnjo z vrisanim stavbiščem. Za posamične objekte v nižinskem delu občine ni predvidena izdelava podrobnega prostorskega načrta.

(2) Slemenska naselja v razpršeni poselitvi so vsa poselitvena območja v vinorodnih gorinah, ki so prepoznavna kot sklenjena ali pretežno sklenjena območja z objekti ob cestah in dovoznih poteh. To so značilna razpotegnjena, ponekod prekinjena slemenska naselja z mešano gradnjo: stanovanjske hiše in vinogradniški gospodarski objekti. Kot samostojna vinogradniška naselja so opredeljena vsa naselja na grebenih in vrhovih, ki jih lahko povežemo z obstoječo cesto in če med posameznimi objekti ni več kot 100 m. Ker je mešana gradnja (stanovanjske hiše, vinogradniške kleti) na območju Slovenskih goric značilna, se dopušča nadaljnja zgostitev naselij s stanovanjsko gradnjo. V izvedbenem delu prostorskega načrta se v teh naseljih omeji velikost stanovanjskih objektov zaradi ohranitve velikostnih razmerij grajene strukture v naseljih.

5.0. Usmeritve za prostorski razvoj občine

5.1. Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenavo

23. člen  
(notranji razvoj naselij)

(1) V mestu Ormož, v lokalnih centrih in v strnjenih nižinskih naseljih je v povprečju še dovolj nezazidanih stavbnih zemljišč. V mestu so to območja na Dolgi lesi, ob vinski kleti in na Lenti ter južno od Lente. V mestu je še nekaj lokacij, kjer je možna gradnja blokovskih stanovanj, skupaj je možno zagotoviti še cca 100 stanovanj.

(2) V lokalnih centrih in nižinskih strnjenih naseljih je prav tako nekaj prostih površin, ki pa jih zaradi sedanje kmetijske rabe zmanjšujemo, tako da so v povprečju v posameznih naseljih nepozidane površine zmanjšajo. Nezazidane površine so posamične vrzeli med občestno zazidavo in nezazidana dvorišča pri domačijah, večje nezazidane površine v kompleksih so le v naseljih Mihovci in Velika Nedelja.

24. člen  
(prenova naselij)

(1) S prenavo naselja se izboljšajo funkcionalne, tehnične, prostorsko-oblikovalske, bivalne, gospodarske, socialne, kulturne in ekološke razmere v naselju ali delu naselja in je ob tem mogoče ustvariti kvalitetne pogoje za razvoj naselja.

(2) V Občini Ormož so degradirana območja izven poselitvenih območij in niso namenjena za gradnjo stanovanj. V mestu in naseljih so le nezadostno izkoriščena posamična območja, za nekatera so že izdelani izvedbeni akti, vendar gradnja ni možna zaradi različnih razlogov. Predvsem so zemljišča v zasebni lasti, lastniki pa nimajo interesa teh zemljišč nameniti za gradnjo, saj se pretežno še ukvarjajo s kmetijstvom. Občina sicer stimulira trg stavbnih zemljišč z odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, vendar sama nima dovolj sredstev za odkup zemljišč in komunalno urejanje. Tudi povpraševanja po stanovanjih v območjih kompleksne gradnje ni, saj so še zmeraj možne gradnje na lastnih parcelah izven mesta in izven lokalnih središč. Tam je gradnja cenejša, tudi bivalni pogoji so zaradi redke pozidave in odsotnosti večje infrastrukture ugodnejši.

25. člen  
(širitev naselij)

(1) Načrtno usmerjanje poselitve je tudi dolgoročno zagotovitev površin za gradnjo stanovanj. Ob ugotovitvi, da je v mestu in lokalnih centrih dovolj površin za individualno stanovanjsko gradnjo, so nove širitve strnjenih naselij načrtovane le kot nadomestne površine tam, kjer so zaradi kmetijske rabe ali neugodnih terenskih razmer za gradnjo (npr v Podgorcih, Veliki Nedelji, Miklavžu) sedanja nezazidana stavbna zemljišča vrnjena v kmetijsko

rabo. Dodatne širitve se pokrivajo z željami lastnikov, kar bo omogočilo gradnjo.

(2) Za stanovanjsko gradnjo v mestu Ormož je načrtovana širitev mesta na severni strani do obvoznice, vendar je gradnja usmerjena v blokovsko gradnjo z večjim izkoristkom in zagotovitvijo osnovnih družbenih funkcij v območju. Gradnja je zasnovana fazno, najprej se aktivirajo zemljišča, ki mejijo na mesto oziroma na obstoječo mejo pozidave, v naslednjih fazah pa zemljišča do obvoznice.

(3) Širijo se tudi vinogradniška naselja, kjer so evidentirane pobude posameznih lastnikov zemljišč. V večini primerov se načrtuje gradnja stanovanjskih objektov in objektov za občasno bivanje. Glede na demografsko ogroženost območja Slovenskih goric, kjer se je prebivalstvo od začetka prejšnjega stoletja razpolovilo, se z dopolnilno gradnjo ohranja poseljenost, s tem se ohranja tudi vinogradništvo. Vinogradništvo je na tem območju pomembna gospodarska panoga, ki se z razvojem dopolnilnih dejavnosti razvija tudi v turistično ponudbo.

#### 26. člen

(razvoj dejavnosti v mestu Ormož)

Gospodarske dejavnosti (industrija, obrt, servisi) in večje poslovne dejavnosti se načrtuje v mestu Ormož, kjer so že rezervirane površine v industrijski coni. Ker so tudi te površine v zasebni lasti kmetovalcev, so le dolgoročni rezervat, ki se bo lahko urejal pogojno. Zato so ob mestu načrtovane dodatne površine za razvoj gospodarskih dejavnosti na vzhodni strani med industrijsko cesto in železnico, kar je ugodno s prometnega vidika.

#### 27. člen

(razvoj dejavnosti v ostalih naseljih)

(1) Večina naselij v občini izhaja iz mešane bivalno – delovne (kmetijske) funkcije, ki se postopoma opušča. Le v nižinskih naseljih Osluševci, Cvetkovci, Pušenci, Loperšice in Frankovci ter v območjih razpršene poselitve v dolinah potokov je še ohranjena poljedelska kmetijska funkcija. Število kmetij se sicer zmanjšuje, povečuje pa se njihova velikost in kapaciteta. Da se ohrani funkcija podeželja v celoti (povezanost delovne in bivalne funkcije) se navedena naselja opredeli kot podeželska naselja, kjer bosta omogočena predvsem ohranitev ter tudi širitev in razvoj kmetijskih in dopolnilnih kmetijskih dejavnosti.

(2) Posebnih površin za gospodarske dejavnosti se v naseljih ne načrtuje, saj so te načrtovane pretežno v mestu Ormož. V centralnih delih naselij, ki so definirana z javnimi objekti (cerkev, šola) se zagotovi dodatne površine za javne funkcije, če so za to prostorski pogoji.

#### 28. člen

(sanacija in prenova razpršene gradnje)

Razpršene gradnje, ki bi jo lahko strnili v večja območja, v Občini Ormož ni. Razpršena gradnja so le posamični objekti v območju razpršene poselitve, za katere pa ni predvidena sanacija.

#### 29. člen

(ohranjanje poselitve)

Poselitev se ohranja z zagotovitvijo ugodnih bivalnih pogojev, z delovnimi mesti v bližini naselja bivanja oziroma z ugodnimi prometnimi povezavami z lokalnimi centri. Ker je Občina Ormož izrazito demografsko ogrožena, kjer so tudi demografske napovedi pesimistične, se ohranja in vzpodbuja poselitev na celotnem območju občine.

#### 30. člen

(urbanistično oblikovanje v mestu Ormož)

(1) V mestu Ormož se ohranja mestno jedro, dopolnilna gradnja upošteva ulično gradbeno linijo. Po podrobni namenski rabi je mestno jedro namenjeno stanovanjem in centralnim dejavnostim. Del objektov ob Ptujski cesti in ostalih ulicah se namenja lokalom in obrtnim delavnicam. Ker se je z izgradjo trgovskih centrov na robu mesta centralni del mesta izpraznil, se razvoj mesta usmerja tudi v ponovno oživitvev manjših lokalov. V območjih individualne stanovanjske gradnje se zgošča pozidava ob ulicah, poveča se višina objektov do P + 2.

(2) Pri novih gradnjah na severni strani mesta se upošteva podolžna gradbena struktura in pravokotna parcelacija. Nove ulice so vzporedne z obstoječimi, upošteva se ulična gradbena linija. Višina novih objektov v območju blokovske gradnje naj ne presega višine P+4.

Usmeritve za urbanistično oblikovanje v mestu Ormož so še:

- zagotovi se ustrezne površine za javne odprte prostore,
- zagotovi se javne zelene površine, ki se jih poveže v zeleni sistem mesta,
- zagotovi se površine za parkiranje v več etažnih in podzemnih objektih, s čimer se ohrani nepozidane površine za drugo rabo,
- sanira se obrežje Drave in se vključi v zeleni sistem mesta,
- zelene površine ob severni obvozni cesti se uredi kot park.

#### 31. člen

(urbanistično oblikovanje naselij)

(1) V vseh nižinskih obcestnih naseljih s še ohranjeno podolžno obliko naselja (Osluševci, Cvetkovci, Trgovišče, Mihovci) in v delih naselij, ki so strnjeni ob cesti, se ohranja značilno obcestno zazidavo z upoštevanjem zaporedne zazidave: ob cesti stanovanjski objekti, v notranjosti gospodarski objekti.

Ohranja se rastoča domačija, zato se omogoči nadaljnja gradnja gospodarskih objektov in pritikin v ozadju naselij. Ohranjajo se značilni zeleni robovi naselij in zaselkov, tu je dopustna le gradnja gospodarskih kmetijskih objektov.

(2) V ostalih strnjenih naseljih se upošteva racionalna izraba površin z zagotovitvijo ustreznih javnih površin, ki omogočajo vzdrževanje naselja ali dela naselja. Predvsem se zagotovi ustrezne širine dovoznih cest in ulic ter površine za javne zelenice v naseljih z objekti družbene infrastrukture.

(3) V vinogradniških naseljih se dosledno upošteva gradbena linija ob cesti, ter ohranja velikostno razmerje grajene strukture. To pomeni, da se omeji gradnjo objektov večjih tlorisov ali višin. V izvedbenem delu prostorskega načrta se določi velikost ali prostornina objektov, ki ne sme odstopati od povprečne velikosti ožjega naselja. Določi se tudi strožje prostorske izvedbene pogoje za oblikovanje objektov.

## 5.2. Usmeritve za razvoj v krajini

### 32. člen

(razvojna območja za dejavnosti, ki so vezane na naravne vire)

(1) Razvoj v krajini je usmerjen predvsem v razvoj kmetijstva (poljedelstvo v nižinskem delu občine in vinogradništvo v gričevnatem delu), v dodatno izkoriščanje gramozov in opekarne glinice ter v razvoj rekreacijskih območij. V teh panogah se izkoristijo naravne danosti ob upoštevanju osnovne namenske rabe zemljišč in upoštevanju varstvenih režimov.

(2) Na kmetijskih zemljiščih v nižinskem delu občine so že izvedene kmetijske operacije, del kmetijskih zemljišč se namaka. Tu dodatne kmetijske operacije niso načrtovane. Agrooperacije se načrtuje v dolinah potokov, kar je že definirano v sedanjih planskih aktih občine. V prostorskem načrtu se izvzamejo le območja, ki so istočasno območja varstva narave (npr v dolini Ivanjkovega potoka). Na celotnem območju se poljedelstvo usmerja v intenzivno obdelavo z namakanjem in pridelavo pod rastlinjaki ter ogrevanjem z geotermalno vodo.

(3) V gričevnatem delu ima vinogradništvo pomembno gospodarsko vlogo, zato se ga ohranja in razvija tudi z ohranitvijo poselitve. Pretežni del vinogradov je v zasebni lasti, vsaj polovica lastnikov se z vinogradništvom ukvarja ljubiteljsko na manjših pridelovalnih površinah. Združevanje vinogradniških površin še ni aktualno, z vidika ohranitve značilne kulturne krajine ga tudi ne želimo. Na vinogradniških območjih se vzpodbuja razvoj dopolnilnih kmetijskih dejavnosti in razvoj turizma.

(4) Gramoznice so namenjene pridobivanju gramozov. Nahajališča so predvsem ob reki Dravi, kjer že deluje večja gramoznica Jurkovec, iz katere se črpa gramoz

za gradnjo cest in ostale lokalne potrebe. Gramoznica je pretežno izkopana do nivoja podtalnice, predlagana pa so nova območja za širitev na robu. Gramoznica bo po končani eksploataciji spremenjena v rekreacijsko območje, ki bo namenjeno predvsem ribištvu in opazovanju narave.

### 33. člen

(območja varstva )

(1) Na območju Občine Ormož so evidentirana vsa območja varstva narave. Vsa ležijo pretežno v južnem delu občine, ob Dravi. Del naravnih znamenitosti je zavarovan z Odlokom o razglasitvi naravnih znamenitosti v občini Ormož (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 37/92 in 2/93-pop ter Uradni vestnik občine Ormož, št. 9/99 in 01/04).

Območja varstva narave delimo na:

- zavarovana območja ;
- območja, ki so predlagana za zavarovanje: Regijski park Drava, krajinski park Slovenske gorice;
- naravne vrednote;
- habitatni tipi (vegetacija tekočih voda, enoletne združbe muljastih rečnih bregov, nižinska visoka steblikovja, mokrotni mezotrofni in evtrofni travniki in pašniki, oligotrofni mokrotni travniki z modro stožko in sorodne združbe, nitrofilni gozdni robovi in vlažno obrečno visoko steblikovje, mezotrofni do evtrofni gojeni travniki, hrastovo-belogabrovi gozdovi, ilirski hrastovo-belogabrovi gozdovi, obrečna vrbovja);
- ekološko pomembna območja (Drava);
- posebna varstvena območja (območja Natura 2000);
- elementi krajine, pomembni za ohranjanje biotske raznovrstnosti (mejice, grmovni in drevesni osamelci, depresije z visokim steblikovjem).

(2) Območja kulturne dediščine so območja in objekti iz registra kulturne dediščine, ki so zavarovani tudi z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov v občini Ormož (Uradni Vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 10/84, 22/84-pop, 2/93-pop in 29/93 ter Uradni vestnik občine Ormož, št. 9/99).

(3) Varstveni pasovi vodnega zajetja v Mihovcih pri Veliki Nedelji, ki je osrednje vodno zajetje v občini, so zavarovani z občinskim Odlokom za določitev vodovarstvenega območja in ukrepov za zavarovanje zajetij za pitno vodo vodarne Ormož (Uradni Vestnik Občine Ormož, št. 5/00). Ožji varstveni pas je že pogozden, širši in vplivni pas pa segata na kmetijska zemljišča. Ker odlok določa omejitve na kmetijskih zemljiščih, je načrtovana pogozditev celotnega varstvenega pasu.

(4) Območja za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so poplavna območja in plazljiva območja. Podatki o poplavnih in plazljivih območjih so podatki iz javnih evidenc in se jih obvezno uporabi pri

občinskem prostorskem načrtu. Poplavna območja ob vodotokih so netočna in ne ustrezajo dejanskemu stanju poplav ter tako velikokrat neupravičeno vplivajo na poselitev in druge posege v prostoru. Tudi na območju Občine Ormož so se poplavne razmere spremenile z izvedenimi gradnjami (npr severna obvozna cesta), zato bi bilo treba izdelati novo vodnogospodarsko študijo, kjer se preučijo vodnogospodarske razmere, določijo nova poplavna in podajo ukrepi za zmanjšanje poplavne ogroženosti, ki bodo povzeti v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta.

(5) V mestu Ormož je skladišče blagovnih rezerv, drugih državnih območij za potrebe obrambe ni. Občina ima občinski načrt zaščite in reševanja, v katerem so določene lokacije za množični pokop in pokop živalskih kadavrov. Lokacije za množične pokope so obstoječa pokopališča v mestu in lokalnih centrih, lokacija za pokop kadavrov je v glinokopu, kjer je tudi deponija materiala v primeru večjih rušitev. Območja za nastanitev v primeru vojne ali večjih nesreč so v mestnih in lokalnih šolskih objektih.

### 5.3. Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč

#### 34. člen (osnovna namenska raba)

(1) Namenska raba se določi na podlagi sedanje pretežne rabe zemljišč in na podlagi načrtovanih širitev poselitenih območij. Stavbna zemljišča so vsa zemljišča v mestu Ormož, v vseh nižinskih naseljih ter v vinogradniških naseljih in ostalih območjih razpršene poselitve. Posamične objekte, ki se jih opredeli kot razpršeno gradnjo, se v prostorskem načrtu prikaže kot stavbišče (fundus) brez pripadajočega stavbnega zemljišča.

(2) Kmetijska zemljišča so vsa zemljišča, ki so že v prostorskih sestavinah planov opredeljena za kmetijsko rabo, razen zemljišč, ki so že v prvi fazi namenjena za gradnjo ali druge ureditve in so v prostorskem načrtu opredeljena kot stavbna zemljišča.

(3) Gozdna zemljišča so zemljišča, porasla z drevjem in grmičevjem in so že v prostorskih sestavinah planov opredeljena za gozdno rabo. Kot gozdne površine v prostorskem načrtu niso opredeljene površine, ki so v prostorskem načrtu prikazane kot območja za pridobivanje gline in gramoz. Te površine se pa po končani eksploataciji delno nameni za rabo, ki bo definirana v izvedbenih aktih, delno pa za gozdno rabo, kar mora biti pogojeno v podrobnih prostorskih načrtih.

(4) Vodna zemljišča so površine pod vodo in pripadajoča zemljišča, ki so v katastrskih načrtih del vodne površine. Obvodna zemljišča, ki znašajo pri vodotokih prvega reda 15 m, pri vodotokih drugega reda pa 5 m so del širše osnovne namenske rabe. V naseljih se obvodna zemljišča opredeli s podrobno namensko rabo – druge zelene površine, v prostorskih

ureditvenih pogojih pa se na teh območjih izključi gradnja in druge ureditve, ki bi negativno vplivale na vode in vodni režim.

(5) Ostala zemljišča so v prostorskem načrtu površine nadzemnih pridobivalnih prostorov (glinokopi, gramoznice) in degradirana območja (lagune pri bivši tovarni sladkorja). Pridobivalna območja se prikaže, kot je že navedeno v točki (3) tega člena.

Območje lagun se s sanacijo opredeli kot naravovarstveno območje, po namenski rabi ga ni možno uvrstiti v nobeno od osnovnih rab, zato ostane kot ostalo območja z mešano rabo.

#### 35. člen (podrobnejša namenska raba)

(1) Vsa naselja so pretežno namenjena bivanju, zato se jih s podrobno namensko rabo opredeli kot stanovanjske površine. Naselja Osluševeci, Cvetkovci, Trgovišče, Frankovci, Pušenci in Loperšice se opredeli s podrobno namensko rabo kot podeželska naselja, v katerih bo možno še naprej razvijati kmetijsko in dopolnilno kmetijsko dejavnost. Območja za centralne dejavnosti so v naseljih posamični objekti, to so trgovine, vrtci, šole (v lokalnih centrih).

(2) V mestu Ormož se ohrani osnovna delitev v mestnem središču. Ožje mestno središče se opredeli kot urbani center z mešanimi dejavnostmi (stanovanja, centralne dejavnosti, poslovne dejavnosti), zemljišča z javnimi objekti izven centra (bolnišnica, šole, in drugo) se opredeli kot območja drugih centralnih dejavnosti, preostali del mesta s pretežno stanovanjsko gradnjo pa so stanovanjska območja.

(3) V novi stanovanjski soseski na severu ob obvoznici se del območja nameni za centralne dejavnosti, del pa za stanovanjsko gradnjo. Območje neposredno ob obvoznici se nameni za parkovne površine. Površine vzdolž mestnih ulic in vzdolž reke Drave se že v namenski rabi opredeli kot zelena površina, kjer gradnja ne bo možna.

### 5.4. Usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev

#### 36. člen (usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev)

(1) V nižinskih obcestnih naseljih in obcestnih delih naselij se ohranja morfologija nižinskih obcestnih naselij, to je obcestna pozidava z značilnim zaporedjem gradnje stanovanjskih objektov ob cesti, v notranjosti parcele gospodarski objekti. V naseljih se ohranja tudi zeleni rob naselja in ostale zelene površine. Pri gradnji individualnih stanovanjskih objektov v vseh naseljih in delih naselij z ohranjenimi avtohtonimi značilnostmi, se pri oblikovanju objektov upoštevajo značilnosti slovenjgoriške arhitekturne tipike, predvsem pri oblikovanju in obdelavi streh in fasad.

(2) Pri parcelaciji zemljišč v naseljih se upošteva značilno obstoječo parcelacijo in tipologijo zazidave ter lastniško strukturo zemljišč;

(3) V mestu Ormož se ohranja značilno zazidavo ob ulični gradbeni liniji. Dotrajane objekte se nadomesti z novimi, pri čemer se upošteva ulično gradbeno linijo in višinski gabarit, ki ne presega višine obstoječih objektov ob ulici. Po podrobni namenski rabi je mestno jedro namenjeno stanovanjem in centralnim dejavnostim. Del objektov ob ulici se namenja lokalom in obrtnim delavnicam. Ker se je z izgradjo trgovskih centrov na robu mesta centralni del mesta prazni, se razvoj mesta usmerja v ponovno oživitve manjših lokalov. Pri novih gradnjah na severni strani mesta se nove ulice začrti ortogonalno in vzporedno z obstoječimi ulicami, upošteva se ulična gradbena linija. Višina novih objektov v območju blokovske gradnje naj ne presega višine P+4.

(4) V vseh območjih, ki bodo obdelana s podrobnimi prostorskimi načrti, se upošteva gradbena linija obstoječih struktur v prostoru (npr. obstoječe ceste, obstoječi bližnji objekti, potoki, ipd). V teh območjih se v izvedbenem delu občinskega prostorskega zapiše tudi pogoj, da se vsa območja v največji možni meri ozeleni, to pomeni, da se ozeleni tudi vsa parkirišča in dovodne ceste.

#### 5.5. Koncepti prostorskega razvoja mesta Ormož, lokalnih centrov in ostalih strnjjenih naselij

##### 37. člen

##### (koncept prostorskega razvoja mesta Ormož)

(1) Koncept prostorskega razvoja mesta Ormož temelji na zadanih ciljnih prostorskega razvoja mesta. Mesto Ormož ostaja regijski center, ohranja se zgodovinsko mestno jedro in zavarovana območja. Za nadaljnji razvoj se zagotovi dodatna zemljišča za centralne dejavnosti in za razvoj dodatne družbene infrastrukture na severni strani mesta ter dodatne površine za industrijo na vzhodni strani sedanjega mestnega prostora. V mestu in njegovi okolici se ustvarja bivalna in delovna okolja za dvig kvalitete življenja in bivanja (urbana prenova, izboljšanje dostopnosti, ureditev zelenih površin, zagotovitev parkirnih površin, ustrezna razporeditev oskrbnih centrov, ustvarjanje novih delovnih mest, opremljenost mesta z javno komunalno infrastrukturo.

(2) Temeljna struktura ožjega mestnega središča, ki je omejeno na zahodu in severu s prazgodovinskim nasipom, na vzhodu srednjeveškim grajskim kompleksom in parkom ter na jugu z obrežjem reke Drave, ostaja nespremenjena.

(3) Koncept razporeditve dejavnosti usmerja posamezna območja s podrobno namensko rabo od središča mesta na obrobje. Nova meja mesta je omejena z že zgrajenimi linijskimi strukturami: na vzhodni strani z železniško progo, na severni strani s severno obvozno cesto, na zahodni strani z načrtovano

južno cesto, ki se navezuje na obvoznico. Ohrani osnovna delitev v mestnem središču. Ožje mestno središče se opredeli kot urbani center z mešanimi dejavnostmi (stanovanja, centralne dejavnosti, poslovne dejavnosti), zemljišča z javnimi objekti izven centra (bolnišnica, šole, in drugo) se opredeli kot območja drugih centralnih dejavnosti, preostali del mesta s pretežno stanovanjsko gradnjo pa so stanovanjska območja.

(4) Stanovanjska gradnja je usmerjena na zemljišča, ki so že rezervirana za stanovanja in pretežno že obdelana s podrobnimi prostorskimi načrti. Večja območja za individualno stanovanjsko gradnjo so predvidena na Dolgi lesi, ob vinski kleti in na Lenti. Zgoščena stanovanjska gradnja je načrtovana na novih površinah severno od mesta v kombinaciji s centralnimi in poslovnimi dejavnostmi.

(5) Poslovna dejavnosti se razvijajo na severni strani mesta ob Ljutomerski cesti do obvoznice. Gradnja je prav tako zasnovana fazno, najprej se uredi zemljišča ob Ljutomerski cesti, v poznejših fazah v notranjosti do obvoznice in do obstoječe meje na Hardeku.

(6) Rekreativna je v mestu načrtovana ob novem stadionu. Večje širitve niso načrtovane, uredi se dodaten program (javni lokali) in parkirišča na zahodni strani ob Lešniški ulici.

(7) Centralne dejavnosti so razporejene po celotnem mestu, večja koncentracija je v ožjem središču mesta med gradom in bolnišnico (ob Ptujski cesti). V posameznih vrzelih je z nadomestno gradnjo možno zagotoviti nekaj površin za dopolnilne družbene in centralne dejavnosti, vendar le objekte manjših dimenzij in brez potrebne prometne infrastrukture (parkirišča). Zato so načrtovane dodatne površine ob Dobravski cesti, kjer so rezervirane površine za poslovno stanovanjske objekte, v katere se lahko umestijo tudi javni programi. Zemljišča so namenjena tudi objektom, ki potrebujejo večje zunanje površine (npr kulturni dom, večnamenska dvorana). Širitev je zasnovana fazno, najprej vzdolž Dobravske ceste, v poznejših fazah do obvoznice.

(8) Mesto Ormož je zaradi obsežne individualne gradnje, kjer je pretežni del stavbnih zemljišč ozelenjen in zaradi ustreznih zelenic v blokovskih soseskah ter osrednjega grajskega parka, opredeljeno kot zeleno mesto. Vse naštete zelene površine so že vpete v stanovanjske ali druge namenske površine. Načrtovani zeleni sistem vključuje nove zelene površine, ki dopolnjujejo povezavo grajenih struktur (novi zeleni pas ob obvoznici, drevoredna zasaditev ob obstoječih in načrtovanih cestah, pravokotni dostopi do obrežja Drave) ter nudijo možnost za ureditev atraktivnih rekreativnih prostorov (počivališča, otroška igrišča, zunanji razstavniki prostori), opremljenih z enotno urbano opremo.

(9) V novih območjih, ki se priključijo mestu, se gospodarsko javno infrastrukturo načrtuje kompleksno in ne le za posameznega zainteresiranega investitorja.

Pri postopni in fazni gradnji se upošteva končna zmogljivost posamezne infrastrukturne naprave ali voda. V vseh območjih, ki se načrtujejo na novo se uredi ločeni sistem odvajanja odpadnih voda.

#### 38. člen

(koncept prostorskega razvoja naselja Ivanjkovci)

(1) Ohranja se obstoječa razporeditev površin: centralne dejavnosti se ohranja na obstoječih lokacijah prav tako manjša gospodarska con (hladilnica sadja). Za stanovanjsko gradnjo je zagotovljena nepozidana površina ob cesti mimo šole, kjer je že zasnovana stanovanjska soseska. Južno od železniške postaje je že urejena rekreacijska cona (igrišče za roket in tenis), južneje je rezervirano zemljišče za čistilno napravo. Nepozidana zemljišča južno od šole ob cesti do postaje se namenijo za centralne dejavnosti.

(2) V prometni ureditvi ni sprememb. Načrtovan je izven nivojski prehod čez (ali pod) železniško progo, ki je sedaj urejen kot nivojski cestni prehod, zavarovan z zapornicami. V naselju je avtobusno postajališče ob regionalni cesti, v naselju je tudi železniška postaja.

(2) Urbanistično in arhitekturno oblikovanje se prilagodi obstoječemu stanju. Ob cesti, vzporedni z železniško progo, se ohrani obcestno gradbeno linijo. V centralnem delu ob blokkih je dopusten višinski gabarit do P+2, v območju stanovanjske gradnje P+1. Pri stanovanjskih objektih se ohranja podolžni tloris, enakostranične dvokapnice z večjim naklonom in opečno kritino.

(3) V koncept zelenega sistema se vključi predvsem obrežje Ivanjkovskega potoka, ki je sicer izven poselitvenega območja, je pa na njegovem robu. Rekreacijsko cono se poveže z osrednjim delom naselja ob šoli z drevoredom ob cesti, ohrani se zeleni rob na zahodni strani naselja. Ozeleni se okolica objekta ob regionalni cesti (pošta).

(4) V naselju ni kanalizacije, zato je prioriteta v nadaljnjem razvoju naselja izgradnja čistilne naprave in kanalizacijskega sistema. Območje individualne gradnje ob cesti za Lahonce se ureja kompleksno.

#### 39. člen

(koncept prostorskega razvoja naselja Kog)

(1) Naselje je namenjeno za stalno in občasno bivanje in v njem niso načrtovane druge dejavnosti. Možne so tudi dopolnilne kmetijske dejavnosti (vinotoči, turistične kmetije), vendar teh objektov ni možno vnaprej določiti. Nove širitve strnjenelega dela naselja niso načrtovane. Del zemljišč, ki so bila rezervirana za gradnjo se na predlog lastnikov izloči iz poselitvenega območja, saj so zemljišča v naravi vinograd, kjer gradnja ni načrtovana. V naselju se dosledno upošteva obcestna gradbena linija.

(2) Obstoječe javne in zelene površine so koncentrirane v centralnem delu – tu je pokopališče, športno igrišče ter zelenice ob cerkvi in šoli. Dodatnih zelenih površin se ne načrtuje.

(3) V naselju ni kanalizacije, zaradi slemenske lege ni ustreznih lokacij za čistilno napravo, zato se načrtuje rastlinska čistilna naprava za centralni del naselja. Območij kompleksnega urejanja v naselju ni.

(4) Centralni del Koga je namenjen za stanovanja in centralne dejavnosti, posebej se opredelita s podrobno rabo tudi igrišče in pokopališče.

#### 40. člen

(koncept prostorskega razvoja naselja Miklavž pri Ormožu)

(1) Ohranja se obstoječo razporeditev površin: centralne dejavnosti se ohranja na obstoječih lokacijah, za stanovanjsko gradnjo je zagotovljena površina na vzhodni strani naselja, ki je zmanjšana v delu, kjer posega v sadovnjak.

(2) Ker strnjeni del naselja nima izrazite morfologije, se oblikovanje prilagodi obstoječemu stanju. Ob cesti se ohrani obcestno gradbeno linijo, ta se nadaljuje tudi v novi del naselja. V centralnem delu ob šoli je dopusten višinski gabarit do P+2, v območju stanovanjske gradnje P+1. Pri stanovanjskih objektih se ohranja podolžni tloris, enakostranične dvokapnice z večjim naklonom in opečno kritino.

(3) Rekreacijsko cono se poveže v zeleni sistem z osrednjim delom naselja ob šoli z drevoredom ob potoku, ohrani se zeleni rob na vseh straneh naselja, predvsem na zahodni strani, kjer meji na kmetijska zemljišča. Uredi se zelenico ob vaškem domu.

(4) V naselju ni kanalizacije, zato je prioriteta v nadaljnjem razvoju naselja izgradnja čistilne naprave in kanalizacijskega sistema. Lokacija čistilne naprave je načrtovana ob potoku. Območje nove individualne gradnje se ureja kompleksno.

#### 41. člen

(koncept prostorskega razvoja naselja Podgorci)

(1) Ker predstavlja obcestna pozidava osnovni morfološki vzorec naselja, se zemljišča v okolici cerkve in na južnem pobočju nad naseljem izloči iz poselitvenega območja, priključi pa se zemljišča ob spodnji cesti, s čimer se ohrani podolžna obcestna oblika naselja. V Podgorcih je v delu, ki je opredeljeno kot strnjeno poselitveno območje v vrzelih ob obstoječih cestah in dovoznih poteh na zemljiščih, ki so ostala v poselitvenem območju, še dovolj nepozidanih parcel. Kljub rahlemu naraščanju števila prebivalstva torej ni potreb po večjih površinah stavbnih zemljišč.

(2) Oblikovanje naselja se prilagodi obstoječemu stanju. Gradi se ob cestah, ohranja se obcestno gradbeno linijo. V centralnem delu je dopusten



višinski gabarit do P+2, v območju stanovanjske gradnje P+1. Pri stanovanjskih objektih se ohranja podolžni floris, enakostranične dvokapnice z večjim naklonom in opečno kritino.

(3) V koncept zelenega sistema se vključi vse obstoječe zelene površine: igrišče ob šoli, pokopališče in zelenica ob cerkvi, ki se uredi v parkovno površino. Uredi se obrežje Bresniškega potoka, ki je sicer izven poselitvenega območja, je pa na njegovem robu. Igrišča ob šoli se poveže z osrednjim delom naselja z drevoredom ob cesti. Ohrani se zeleni rob naselje.

(4) V naselju ni kanalizacije, zato je prioriteta v nadaljnjem razvoju naselja izgradnja čistilne naprave in kanalizacijskega sistema. Načrtovan je skupni kolektor za odvajanje komunalnih odplak iz naselij Podgorci, Osluševci, Cvetkovci, Trgovišče in Sodinci ter gradnja manjših čistilnih naprav po posameznih naseljih. Variantno je čiščenje komunalnih odplak načrtovano v rastlinskih čistilnih napravah.

#### 42. člen

(koncept prostorskega razvoja naselja Velika Nedelja)

(1) Velika Nedelja je zaradi bližine občinskega središča Ormoža in zaradi izgrajene ali načrtovane infrastrukture zanimivo bivalno naselje, zato so velike rezerve stavbnih zemljišč upravičene. Zaradi ohranitve občestne pozidave se nova območja gradi postopno, iz poselitvenega območja se izključiti območja, ki so zaradi terenskih, lastniških in komunalnih razmer nezazidljiva. Namesto teh se v naselje vključi robne parcele ob obstoječih cestah, kar je usklajeno z osnovno morfologijo naselja.

(2) Pri dopolnilni gradnji ob obstoječih cestah se upošteva občestna pozidava in značilna zaporednost zazidave: stanovanjska hiša ob cesti, v notranjosti parcele pa gospodarski in ostali dopolnilni objekti. Ob cesti se lahko gradi tudi objekte z javno funkcijo. Območja predvidenih gradenj se ureja kompleksno.

(3) V zeleni sistem naselja se poveže vse obstoječe zelene površine, to je grajski hrib, rekreacijsko cono (igrišča ob vaškem domu) in zeleni rob naselja.

#### a) Enote urejanja v mestu Ormož

Katastrska občina	Opis enote (naselje, zaselek)	Oznaka enote	Šifra in opis podrobne namenske rabe	Režimi	Izkori stek	Način urejanja	Podrob. PIP v členu
Ormož	Urbani mestni center	OR-1	CU-osrednje območje centralnih dejavnosti ZD-druge zelene površine PC- površine cest	KD RP	0,6	LN	116
Ormož	Grajski	OR-2	CD-centralne dejavnosti	KD	0,6	LN	116

#### 43. člen

(koncept prostorskega razvoja naselij Cvetkovci in Trgovišče)

(1) Naselji sta pretežno namenjeni bivanju in kmetovanju, zato se jih s podrobno namensko rabo opredeli pretežno kot podeželski naselji, v katerih bo možno še naprej razvijati kmetijsko in dopolnilno kmetijsko dejavnost. Območja za centralne dejavnosti so omejena na vaško-gasilske domove, ob katerih so vaška športna igrišča

(2) Pri dopolnilni gradnji ob obstoječih cestah se upošteva občestna pozidava in značilna zaporednost zazidave: stanovanjska hiša ob cesti, v notranjosti parcele pa gospodarski in ostali dopolnilni objekti. Ob cesti se gradi tudi objekte z javno funkcijo.

(3) V zeleni sistem naselja se poveže vse obstoječe zelene površine, to je travnato igrišče, obrežje Bresniškega oziroma Sejanskega potoka in zeleni rob naselja. Zemljišča ob potoku, ki so zaradi bližine potoka nezazidljiva, se opredeli kot zelene površine.

(4) V nobenem od naselij ni kanalizacije, zato je prioriteta gradnja čistilne naprave in kanalizacijskega sistema. Glede na število prebivalcev je načrtovanje samostojne čistilne naprave neracionalno, zato se naselje naveže na skupni kolektor, ki bo odvajal odplake iz naselij Podgorci, Osluševci, Cvetkovci in Trgovišče ali pa se uredi manjša rastlinska čistilna naprava.

## II. Izvedbeni del prostorskega načrta

### 1. Enote urejanja prostora

#### 44. člen

(enote urejanja prostora)

(1) Enote urejanja so določene na podlagi naravnih in ustvarjenih značilnosti prostora in pretežne namenske rabe. Enote urejanja so posamezna območja v mestu Ormož, območja v lokalnih centrih, samostojni zaselki in deli nižinskih strnjenih naselij, strnjena občestna vinogradniška naselja ter ostala območja stavbnih zemljišč (družbeni objekti, pokopališča, rekreacijska območja, posebne površine). Posebne enote urejanja so območja krajine, deljene po režimih. V vsaki prostorski enoti je določena osnovna in podrobnejša namenska raba prostora ter podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji.

(2) Pregled enot urejanja prostora v Občini Ormož:

	kompleks		ZP-park SS-površine stanovanj	SON RP			
Ormož	kopališče	OR-3	BC-športni objekti	KD SON RP			91
Ormož	Ob postaji	OR-4/a	IG-gospodarska cona PO-ostale prometne površine	KD RP			89
Ormož	Ob postaji	OR-4/b	PO-ostale prometne površine	Natura 2000 EPO RP			89
Ormož	Ob postaji	OR-4/c	PO-ostale prometne površine	natura 2000 EPO NV zavar. obm. RP			89
Ormož	Vinska klet	OR-5	IG-gospodarska cona	RP	0,8		89
Ormož	Ob Vinarski	OR-6	SS-površine stanovanj	KD NV RP	0,8		90
Ormož	Ob kleti	OR-7	SS-površine stanovanj	KD NV RP	0,6	LN	116
Ormož	Dolga lesa	OR-8	SS-površine stanovanj ZS-površine za rekreacijo in šport	RP			90
Ormož	Gozd ob Dolgi lesi	OR-9	ZD-druge zelene površine VC-površinske vode	RP			91
Ormož	TSO	OR-10	IG-gospodarska cona ZD-druge zelene površine	RP			89
Ormož	Zverinjak	OR-11	IK- površine in objekti za kmetijsko proizvodnjo SK – podeželsko naselje	RP		OPPN	117
Ormož	Opekarna	OR-12	IG-gospodarska cona	RP			89
Ormož	trgovina	OR-13	BD-posebna območja	RP		LN	116
Ormož	Obrtna cona	OR-14	IG-gospodarska cona BD-posebna območja E-energetska infrastruktura SS-površine stanovanj PC – površine cest PO – ostale prometne površine	RP		LN	116
Ormož	Optil-Carera	OR-15	IG-gospodarska cona	RP		LN	116
Ormož	Industrijska cona	OR-16	IG-gospodarska cona SK – podeželsko naselje	RP		OPPN	117
Ormož	gozd	OR-17	ZD-druge zelene površine	RP			91
Ormož	Nova ind. cona	OR-18	IG-gospodarska cona	RP		OPPN	117
Ormož	S obvoznica	OR-19	PC- površine cest	KD delno POPL RP			92
Ormož	območje med S obvoznico in mestom Ormož	OR-20	A-površine razpršene poselitve G – gozdne površine K1 – najboljša kmetijska zemljišča VC – vodne površine PC-površine cest	KD delno POPL RP			92
Ormož	Širitev ob cesti	OR-21	BD-posebna območja	RP		OPPN	117
Ormož	Širitev na Hardeku	OR-22	IG-gospodarska cona	RP		OPPN	117
Ormož	Obrtna cona Hardek	OR-23	IG-gospodarska cona	RP			89
Ormož	Ob Ljutomerski cesti	OR-24	BD-posebna območja PC- površine cest	KD RP			88
Ormož	Raičeva	OR-25	SS-površine stanovanj PC-površine cest	KD RP			90
Ormož	Ob šoli	OR-26	SS-površine stanovanj	KD RP		OPPN	117
Ormož	šola	OR-27	CD-centralne dejavnosti ZP-park	KD RP			88
Ormož	Ob Hardeku	OR-28	K1-najboljša kmetijska zemljišča	RP			92
Ormož	Hardek-vas	OR-29	SK-podeželsko naselje CD-centralne dejavnosti	KD RP			90
Ormož	Nepozidano	OR-30	SS-površine stanovanj	RP		OPPN	117

Ormož	parcelacija	OR-31	SS-površine stanovanj	KD RP			88
Ormož	Zahodni del	OR-32	SS-stanovanjsko naselje	KD NV RP			92
Ormož	policija	OR-33	CD-centralne dejavnosti SS-površine stanovanj	KD RP			90
Ormož	Ob stadionu	OR-34	CD-centralne dejavnosti	KD RP		OPPN	117
Ormož	Ob Dobravski	OR-35	CD-centralne dejavnosti	KD RP		OPPN	117
Ormož	Ob Dobravski	OR-36	CD-centralne dejavnosti	KD RP		OPPN	117
Ormož	stadion	OR-37	BC-športni objekti ZS-površine za rekreacijo in šport PO-ostale prometne površine	KD RP		LN	116
Ormož	pokopališče	OR-38	ZK-pokopališča CD-centralne dejavnosti	KD RP			91
Ormož	Stanovanjsko naselje	OR-39	SS-površine stanovanj PC – površine cest	KD RP			90
Ormož	bolnišnica	OR-40	CD-centralne dejavnosti ZD-druge zelene površine ZP – park SS – površine stanovanj PC – cestne površine	KD NV EPO Natura 2000 delno POPL RP		LN	116
Ormož	Ob Lešnici	OR-41	SS-površine stanovanj VC – vodne površine	natura 2000 EPO POPL RP		OPPN	117
Ormož	Pod Lento	OR-42	SS-površine stanovanj	natura 2000 EPO RP		OPPN	117
Ormož	Lenta	OR-43	SS-površine stanovanj PC – površine cest	delno POPL RP		LN	116
Ormož	Mejni prehod	OR-44	IG-gospodarska cona	KD Natura 2000 EPO Erozija RP		OPPN	117
Ormož	jezero	OR-45	VC-površinske vode	natura 2000 EPO NV zavarovano območje RP			92
Ormož	Drava	OR-46	VC-površinske vode	natura 2000 EPO RP			92
Ormož	Vzhodna obvozna cesta	OR-47	PC-površine cest	natura 2000 EPO RP, poplave		OPPN	92

## b) Enote urejanja v lokalnih centrih

Katastrska občina	Opis enote (naselje, zaselek)	Oznaka enote	Šifra in opis podrobne namenske rabe	Režimi	Izkori stek	Način urejanja	Podrob. PIP v členu
Ivanjковci	Centralni del	IV-1	CU-osrednje območje centralnih dejavnosti	KD erozija RP			93
Ivanjковci	Športni center	IV-2	BC-športni objekti	erozija RP			98
Ivanjковci	Čistilna naprava	IV-3	O –okoljska infrastruktura	erozija RP			98
Ivanjковci	Stanov. del	IV-4	SS-površine stanovanj	erozija RP			95
Ivanjковci	Novi del	IV-5	SS-površine stanovanj	erozija RP		OPPN	117
Ivanjковci	hladilnica	IV-6	IG-gospodarska cona	delno POPL erozija RP			94
Ivanjковci	Ob cesti	IV-7	CD-centralne dejavnosti	POPL		LN	116

				erozija RP			
Ivanjковci	Požarna jama	IV-8	O –okoljska infrastruktura	KP erozija			98
Ivanjковci	Ivanjkovščak	IV-9	SP-površine počitniških hiš	KP erozija RP			97
Kog	Centralni del (cerkev, igrišče)	KO-1	CU-osrednje območje centralnih dejavnosti BC – športni center	KD RP		LN	116
Kog	naselje	KO-2	CU-osrednje območje centralnih dejavnosti ZD-druge zelene površine	KD RP			93
Kog	pokopališče	KO-3	ZK-pokopališča CD-centralne dejavnosti	KD RP			98
Kog	Veliki Kog	KO-4	SS-površine stanovanj	KD erozija RP			95
Kog	Gruškovje	KO-5	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			97
Kog	Mali Kog	KO-6	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			97
Miklavž	Centralni del	MK-1	CU-osrednje območje centralnih dejavnosti PC- površine cest	KD, KP NV, NS delno POPL RP			93
Vinski vrh	Športni center	MK-2	BC-športni objekti	KP erozija RP			98
Miklavž	Gornji del	MK-3	SS-površine stanovanj	KP, KD erozija RP			95
Miklavž	pokopališče	MK-4	ZK-pokopališča CD-centralne dejavnosti	KP, KD erozija RP			98
Miklavž	klet	MK-5	IK-površine za kmetijsko proizvodnjo	KP, KD erozija RP			94
Miklavž	Novi del	MK-6	SS-površine stanovanj	KP, KD erozija RP		OPPN	117
Miklavž	Stanov. del	MK-7	SS-površine stanovanj	KP KD erozija RP			95
Podgorci	Centralni del	PO-1	CU-osrednje območje centralnih dejavnosti ZP- park	KD delno POPL delno HMO VVO (3) RP			93
Podgorci	Pokopališče	PO-3	ZK-pokopališča CD-centralne dejavnosti	KD erozija RP			98
Podgorci	Nad šolo	PO-4	SS-površine stanovanj	KD erozija RP			95
Podgorci	igrišče	PO-5	ZS-površine za rekreacijo in šport BC-športni objekti	KD erozija RP			98
Podgorci	Zahodni del naselja	PO-6	SK-podeželsko naselje CD-centralne dejavnosti	KD delno POPL delno HMO erozija RP			96
Podgorci	Ob potoku	PO-7	SK-podeželsko naselja VC-površinske vode	delno POPL RP			96
Podgorci	Ob železnici	PO-8	SS-površine stanovanj K1-najboljša kmetijska zemljišča	VVO (3) RP			95
Podgorci	Na bregu	PO-9	SS-površine stanovanj	delno erozija delno VVO (3) RP			95
Podgorci	gorice	PO-10	SP-površine počitniških hiš O –okoljska infrastruktura	erozija RP			97

Podgorci	Ob cesti	PO-11	SS-površine stanovanj	delno VVO (3) RP			95
Velika Nedelja	Centralni del	VN-1	CU-osrednje območje centralnih dejavnosti	KD erozija RP			93
Velika Nedelja	Grajski kompleks	VN-2	CU-osrednje območje centralnih dejavnosti ZP-park	KD erozija RP			93
Velika Nedelja	Osrednji del	VN-3	CU-osrednje območje centralnih dejavnosti	RP		OPPN	117
Velika Nedelja	Severno od ceste	VN-4	SS-površine stanovanj CD-centralne dejavnosti	KD erozija RP			95
Velika Nedelja	Južno od ceste, kmetije	VN-5	SK-podeželsko naselje PC-površine cest K1-najboljša kmetijska zemljišča	erozija RP			96
Velika Nedelja	Južno od železnice	VN-6	SK-podeželsko naselje	delno POPL VVO (3) natura 200 EPO, NV delno HMO RP			96
Velika Nedelja	Čistilna naprava	VN-7	O –okoljska infrastruktura	RP			98
Velika Nedelja	Mihovci	VN-8	SS-površine stanovanj PC-površine cest	KD Natura 2000 EPO erozija RP			95
Velika Nedelja	nepozidano	VN-9	SS-površine stanovanj	erozija RP		OPPN	117
Velika Nedelja	Pod gradom	VN-10	SS-površine stanovanj	erozija RP		OPPN	117
Velika Nedelja	Zgornji del	VN-11	SS-površine stanovanj	erozija RP			95
Velika Nedelja	Pri pokopališču	VN-12	SS-površine stanovanj	KD erozija RP			95
Velika Nedelja	pokopališče	VN-13	CD-centralne dejavnosti ZK-pokopališča PO-ostale prometne površine	erozija RP			98
Velika Nedelja	Pod Drakšlom	VN-14	SS-površine stanovanj	erozija RP			95
Velika Nedelja	Drakšl	VN-15	SP-površine počitniških hiš	KD erozija RP			97
Velika Nedelja	Drakšl-Senešci	VN-16	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			96
Velika Nedelja	Vzhodni del naselja	VN-17	SK-podeželsko naselje	erozija RP			97
Velika Nedelja	Hajndl	VN-18	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			97
Velika Nedelja	Hajndl	VN-19	SP-površine počitniških hiš	KD (celota) erozija RP			97
Velika Nedelja	Med železnico	VN-20	SS-površine stanovanj	RP			
Velika Nedelja	Novi del	VN-24	SS-površine stanovanj			OPPN	117

## c) Enote urejanja v strnjeh nižinskih naseljih

Katastrska občina	Opis enote (naselje, zaselek)	Oznaka enote	Šifra in opis podrobne namenske rabe	Režimi	Izkori stek	Način urejanja	Podr. PIP v členu
Cvetkovci	Spodnji del	CV-1	SK-podeželsko naselje CD-centralne dejavnosti ZD-druge zelene površine VC – površinske vode	delno EPO delno Natura 2000 delno POPL VVO (3) delno HMO RP			100'
Cvetkovci	Srednji del	CV-2	SS-površine stanovanj	KD (celota) HMO VVO (3) RP			99

Cvetkovci		CV-3	SK-podeželsko naselje ZD-druge zelene površine PC – površine cest	KD VVO (3) delno POPL delno EPO delno Natura 2000 delno HMO RP			100
Cvetkovci	Zaselek Trnje	CV-4	SK-podeželsko naselje	VVO (3) POPL EPO Natura 2000 HMO RP			101
Cvetkovci	igrišče	CV-5	BC –športni center	VVO (3) POPL EPO Natura 2000 HMO KD RP			102
Trgovišče	Vas-osrednji del	TR-1	SK-podeželsko naselje PC-površine cest CD – centralne dejavnosti	KD VVO (3) delno POPL delno EPO delno Natura 2000 delno HMO RP			100
Trgovišče	Vas-zahodni del	TR-2	SK-podeželsko naselje PC-površine cest	VVO (3) delno POPL delno EPO delno Natura 2000 delno HMO RP			100
Trgovišče	igrišče	TR-3	ZS-površine za rekreacijo in šport	VVO (3) POPL EPO Natura 2000 RP			102
Trgovišče	hlev	TR-4	IK-površine za kmetijsko proizvodnjo	VVO (3) delno POPL delno HMO RP			102
Trgovišče	Ob zgornji cesti	TR-5	SK-podeželsko naselje	RP			101
Trgovišče	Ob zgornji cesti	TR-6	SK-podeželsko naselje	RP		OPPN	117
Osluševci	Vas-severni del	OS-1	SK-podeželsko naselje	delno HMO VVO (3) RP			100
Osluševci	Vas-južni del	OS-2	SK-podeželsko naselje CD-centralne dejavnosti BC-športni objekti	VVO (3) delno Natura 2000 delno EPO delno POPL delno HMO RP			100
Osluševci	Nad progo	OS-3	SS-površine stanovanj	VVO (3) RP			99
Pavlovci	vas	PA-1	SK-podeželsko naselje PC – površine cest	KD RP			100
Pušenci	Zgornji Pušenci	PU-1	SK-podeželsko naselje	delno POPL RP			100
Pušenci	vas	PU-2	SK-podeželsko naselje	delno POPL delno EPO RP			100
Pušenci	Čez potok	PU-3	SK-podeželsko naselje	KD delno POPL RP			100
Pušenci	igrišče	PU-4	BC-športni objekti CD-centralne dejavnosti	RP			102
Frankovci	Zgornji del	FR-1	SK-podeželsko naselje VC-površinske vode BC-športni objekti CD-centralne dejavnosti	KD delno EPO delno Natura 2000 RP			101
Frankovci	Spodnji del	FR-2	SK-podeželsko naselje	KD EPO natura 2000 RP			101
Frankovci	lagune	FR-3	OO-ostala območja	delno POPL EPO natura 2000 RP			103
Frankovci	Nadomestno	FR-4	K1-najboljša kmetijska	POPL			103

	zemljišče ob laguni		zemljišča	EPO natura 2000 RP			
Frankovci	kompostišče	FR-5	O –okoljska infrastruktura	delno POPL EPO natura 2000 RP			103
Frankovci	ČN ob lagunah	FR-6	O –okoljska infrastruktura	POPL EPO natura 2000 NV RP			103
Frankovci	Saniran gozd	FR-7	G-gozd K1 – najboljša kmetijska zemljišča K2 – druga kmetijska zemljišča	delno POPL NV EPO natura 2000 RP			103
Frankovci	Gramoznica	FR-8	LN-nadzemni pridobivalni prostor	POPL NV EPO natura 2000 RP		OPPN	117
Frankovci	strelišče	FR-9	ZS – površine za rekreacijo in šport BC-športni objekti	POPL NV EPO natura 2000 RP			103
Loperšice	vas	LO-1	SK-podeželsko naselje CD-centralne dejavnosti PC-površine cest	KD RP			100

## d) Enote urejanja v razpršeni poselitvi

Katastrska občina	Opis enote (naselje, zaselek)	Oznaka enote	Šifra in opis podrobne namenske rabe	Režimi	Izkori stek	Način urejanja	Podr. PIP v členu
Bresnica	Ritmerk	BR-1	SP-površine počitniških hiš	erozija			107
Bresnica	Vršič	BR-2	SS-površine stanovanj K1-najboljša kmetijska zemljišča	delno HMO erozija RP			104
Bresnica	ribnik	BR-3	BT-površine za turizem VC-površinske vode ZD-druge zelene površine	VVO (3) delno HMO			109
Bresnica	Gasilski dom	BR-4	CD-centralne dejavnosti ZS-površine za rekreacijo in šport	HMO RP			108
Bresnica	Preclava	BR-5	SP-površine počitniških hiš	KD RP			107
Cerovec Stanka Vraza	Cerovec	CE-1	SP-površine počitniških hiš CD-centralne dejavnosti	KD NV NS KP erozija RP			107
Cerovec Stanka Vraza	Cerovec	CE-2	SP-površine počitniških hiš	KP erozija RP			107
Gomila	Gomila	GO-1	SP-površine počitniških hiš	RP			106
Hardek	Dobrava	HA-1	SK-podeželsko naselje CD-centralne dejavnosti ZS-površine za rekreacijo in šport	SON RP			105
Hardek	odlagališče	HA-2	O –okoljska infrastruktura	delno POPL RP			110
Hardek	Čistilna naprava	HA-3	O –okoljska infrastruktura	POPL RP			110
Hardek	Širitev odlagališča	HA-4	O –okoljska infrastruktura	KD RP		OPPN	117
Hardek	Zbirni center	HA-5	O –okoljska infrastruktura	KD RP		OPPN	117
Hardek	glinokop	HA-6	LN-nadzemni pridobivalni prostor	KD delno erozija RP		LN	116
Hum	gorice	HU-1	SP-površine počitniških hiš CD-centralne dejavnosti	KD delno HMO RP			106

Hum	Pod Humom	HU-2	SS-površine stanovanj ZS- površine za rekreacijo in šport	KD delno HMO RP			104
Hum	pokopališče	HU-3	ZK-pokopališča CD-centralne dejavnosti PO-ostale prometne površine	KD RP			109
Jastrebc	Tumpovščak	JA-1	SK-podeželsko naselje	KD RP			104
Jastrebc	Ciganija	JA-2	SP-površine počitniških hiš	RP			106
Jastrebc	Vzhodni del	JA-3	SP-površine počitniških hiš	RP			106
Ključarovci	Zaselek Sp. Ključarovci	KL-1	SK-podeželsko naselje	erozija delno HMO RP			105
Ključarovci	Gasilski dom in športno igrišče	KL-2	CD-območja centralnih dejavnosti ZS-površine za rekreacijo in šport	HMO RP			106
Kajžar	Sp. Kajžar	KA-1	SP-površine počitniških hiš	KD delno KP erozija RP			106
Kajžar	ZG. Kajžar	KA-2	SP-površine počitniških hiš PC- površine cest	delno KP erozija RP			106
Kajžar		KA -3	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			106
Kajžar		KA-4	SP-površine počitniških hiš	KP erozija RP			106
Lahonci	Zablenščak, Kungota	LA-1	SP-površine počitniških hiš	KD NS erozija EP			106
Lahonci	Lahonščak	LA-2	SP-površine počitniških hiš	KD erozija RP			106
Lahonci	Gruškovnjak	LA-3	SP-površine počitniških hiš	NV NS KD erozija RP			106
Lahonci	Vukečjak	LA-4	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			106
Lačaves	Vodranski vrh	LČ-1	SP-površine počitniških hiš	KD RP			106
Lačaves, Kog	Lačenska graba	LČ-2	SS-površine stanovanj	erozija RP		OPPN	117
Lešnica	zaselek	LE-1	SK-podeželsko naselje CD – centralne dejavnosti	KD erozija delno HMO RP			105
Lešnica	Lešniški vrh	LE-2	SP-površine počitniških hiš	erozija delno HMO RP			106
Litmerk	zaselek	LI-1	SK-podeželsko naselje	erozija RP			105
Mihalovci	Mihalovci	MI-1	SP-površine počitniških hiš	KP erozija RP			106
Mihalovci	Trstenik	MI-2	SP-površine počitniških hiš	KP erozija RP			107
Mihalovci	Svetinje	MI-3	CU-osrednje območje centralnih dejavnosti	KD NV, NS KP erozija RP			108
Veličane	pokopališče	MI-4	CD-centralne dejavnosti ZK-pokopališča	KP erozija RP			109
Mali Brbrovnik	Gornji del	MB-1	SP-površine počitniških hiš	KP Delno eroz. RP			106
Mali Brbrovnik	Spodnji del	MB-2	SP-površine počitniških hiš	KP erozija RP			106



Pavlovski vrh	Pesjak	PV-1	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			106
Pavlovski vrh	Vrh-gornji del	PV-2	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			106
Pavlovski vrh	Vrh-spodnji del	PV-3	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			106
Pavlovski vrh	Sibirija	PV-4	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			106
Osluševci	Načrtovana elektrarna na Dravi	OS-4	E-energetska infrastruktura			OPPN	117
Runeč	Runeč	RU-1	SP-površine počitniških hiš BC – športni center O – okoljska infrastruktura	KD erozija RP			106
Runeč	Dobrovščak	RU-2	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			106
Sodinci	Ob cesti	SO-1	SS-površine stanovanj	erozija RP			104
Sodinci	vas	SO-2	SK-podeželsko naselje K1-najboljša kmetijska zemljišča	delo POPL NV, NS delno VVO (3) erozija, RP			105
Sodinci	Sodinski vrh	SO-3	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			106
Sodinci	Sodinski vrh- Senešci	SO-4	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			106
Sodinci	RČN	SO-5	O-okoljska infrastruktura				110
Senešci	Ob potoku	SE-1	SK-podeželsko naselje VC – vodne površine	delno POPL delno VVO(3) erozija RP			105
Senešci	vas	SE-2	SK-podeželsko naselje CD-centralne dejavnosti	delno POPL delno VVO(3) delno eroz. KD, RP			105
Senešci	Seneški vrh	SE-3	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			106
Stanovno	Stanovščak	ST-1	SP-površine počitniških hiš	KD erozija RP			106
Stanovno	Strežetina	ST-2	SP-površine počitniških hiš	KD erozija RP			106
Strjanci	Gornji del	SR-1	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			106
Strjanci	Srednji del	SR-2	SP-površine počitniških hiš	KD erozija RP			106
Strjanci	Spodnji del	SR-3	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			106
		SR-4	SP-površine počitniških hiš	KD erozija RP			106
Šardinje	Lunovec-gornji del	ŠA-1	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			106
Šardinje	Lunovec- spodnji del	ŠA-2	SP-površine počitniških hiš	KD erozija RP			106
Šardinje	Vas zgornji del	ŠA-3	SP-površine počitniških hiš	KD erozija RP			106
Šardinje	Sp. Šardinje	ŠA-4	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			106
Šardinje	Strmec	ŠA-5	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			106
Vičanci	vas	VI-1	SK-podeželsko naselje ZS-površine za rekreacijo in šport	KD erozija delno HMO RP			105
Vičanci	Vičanski vrh- Bečkovci	VI-2	SP-površine počitniških hiš	KD erozija RP			106

Vičanci	Vičanski vrh	VI-3	SP-površine počitniških hiš Tudi kmetije	erozija RP			106
Vinski vrh	Gornji del	VV-1	SP-površine počitniških hiš	KD KP erozija RP			106
Vinski vrh	Spodnji del	VV-2	SP-površine počitniških hiš	KP RP			106
Vitan	vas	VT-1	SK-podeželsko naselje CD-centralne dejavnosti	delno erozija RP			105
Vitan	Brezovščak	VT-2	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			106
Veliki Brebrovnik	V. Brebrovnik	VB-1	SP-površine počitniških hiš	KP RP			106
V. Brebrovnik	V. Brebrovnik	VB-2	SP-površine počitniških hiš	KP RP			106
Vodranci	zaselek	VO-1	SK-podeželsko naselje	RP			105
Vodranci	zaselek	VO-2	SK-podeželsko naselje	delno POPL RP			105
Vuzmetinci	zaselek	VU-1	SK-podeželsko naselje PC – površine cest	erozija RP			105
Vuzmetinci	Križanjščak	VU-2	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			106
Zasavci	vas	ZA-1	SP-površine počitniških hiš	erozija RP			106
Žvab	Žvab-gornji del	ŽV-1	SP-površine počitniških hiš	KD erozija RP			106
Žvab	Žvab-dolnji del	ŽV-2	SP-površine počitniških hiš	KD erozija RP			106
Žerovinci	Žerovinci	ŽE-1	SS-površine stanovanj PC- površine cest	KP erozija RP			104
Žerovinci	Žerovinski vrh	ŽE-2	SP-površine počitniških hiš	KP erozija RP			106
Žerovinci	Žerovinščak	ŽE-3	SP-površine počitniških hiš	KP erozija RP			106
Žerovinci	Gasilski dom	ŽE-4	CD-centralne dejavnosti	POPL erozija RP			108
Žerovinci	Hujbar	ŽE-5	SK-podeželsko naselje	erozija RP			106
Žerovinci	Turistično območje	ŽE-6	BT-površine za turizem	erozija RP		OPPN	117

## e) Enote urejanja v krajini

Katastrska občina	Opis enote (naselje, zaselek)	Oznaka enote	Šifra in opis podrobne namenske rabe	Režimi	Način urejanja	Podr. PIP v členu
Velika Nedelja	Ožji vodovarstveni pas vodnega zajetja	VN-21/a	G-gozd K1-najboljša kmetijska zemljišča O-okoljska infrastruktura VC-površinske vode	VVO (1,2) Natura 2000 EPO, NV POPL, HMO RP		112
Trgovišče	Ožji vodovarstveni pas vodnega zajetja	VN-21/b	G-gozd	VVO (1,2) Natura 2000 EPO, NV POPL, HMO RP		112
Trgovišče	Širši varstveni pas	VN-23/a	G-gozd IK-površine za kmetijsko proizvodnjo K1-najboljša kmetijska zeml. VC-površinske vode	VVO (2,3) Natura 2000, EPO VG POPL, HMO RP		112
Trgovišče	Širši varstveni pas	VN-23/b	K1-najboljša kmetijska zemljišča	VVO (2) Natura 2000, EPO NV, RP POPL, HMO		112

Velika Nedelja	Širši varstveni pas	VN-23/c	K1-najboljša kmetijska zemljišča	VVO (2,3) Natura 2000, EPO NV, RP POPL, HMO KD		112
Osluševci	Kmetijsko zemljišče	EU-1	K1-najboljša kmetijska zeml. K2-ostala kmetijska zemlj. VC-površinske vode	VVO (3) POPL RP		112
Osluševci Cvetkovci	Območje izvedenega namakanja	EU-2/a	A-površine razpršene posel. G-gožd K1-najboljša kmetijska zeml. K2-ostala kmetijska zemlj. PC-površine cest	VVO (3) KD delno POPL HMO, RP	LN	116
Osluševci Cvetkovci	Območje izvedenega namakanja	EU-2/b	PO-ostale prometne površine	VVO (3) KD delno POPL HMO, RP	LN	
Osluševci Cvetkovci	Območje izvedenega namakanja	EU-2/c	PO-ostale prometne površine	VVO (3) KD delno POPL HMO, RP	LN	
Osluševci Cvetkovci	Območje izvedenega namakanja	EU-3	G-gožd K1-najboljša kmetijska zeml. K2-ostala kmetijska zemlj.	VVO (3) Natura 2000, EPO POPL, HMO RP	LN	116
Cvetkovci	Območje načrtovanega namakanja	EU-4	K1-najboljša kmetijska zemljišča	VVO (3) Natura 2000, EPO POPL, HMO RP	OPPN	117
Cvetkovci Trgovišče	Kmetijska zemljišča	EU-5	A-površine razpršene posel. G-gožd K1-najboljša kmetijska zeml. K2-ostala kmetijska zemlj. VC-površinske vode	VVO (3) Natura 2000, EPO VG, KD POPL, HMO RP		112
Cvetkovci Trgovišče	Območje načrtovanega namakanja	EU-6	K1-najboljša kmetijska zemljišča	VVO (3) Natura 2000, EPO VG, POPL HMO, RP	OPPN	117
Cvetkovci Trgovišče Velika Nedelja	Območje južno od kanala	EU-7/a	G-gožd K1-najboljša kmetijska zeml. K2-ostala kmetijska zemlj. VC- celinske vode	Natura 2000, EPO NV, RP delno POPL		114
Cvetkovci Trgovišče	Območje južno od kanala	EU-7/b	G-gožd K1-najboljša kmetijska zeml. K2-ostala kmetijska zemlj.	Natura 2000, EPO delno POPL RP		114
Cvetkovci Trgovišče	Dravski kanal	EU-8/a	VC-površinske vode	Natura 2000, EPO delno POPL RP		111
Trgovišče Velika Nedelja	Dravski kanal	EU-8/b	VC-površinske vode	Natura 2000, EPO RP		111
Cvetkovci Trgovišče	Območje načrtovanega namakanja	EU-9/a	G-gožd K1-najboljša kmetijska zeml. VC-površinske vode	VVO (3) Natura 2000, EPO VG, RP POPL, HMO	OPPN	117
Trgovišče Velika Nedelja	Območje načrtovanega namakanja	EU-9/b	A-površine razpršene poselitve G-gožd K1-najboljša kmetijska zeml. PC-površine cest	VVO (2,3) delno Natura 2000 delno EPO, NV KD, RP delno POPL delno HMO	OPPN	117
Velika Nedelja	Območje načrtovanega namakanja	EU-9/c	A-površine razpršene poselitve K1-območja najboljših kmetijskih zemljišč VC-površinske vode	delno VVO (3) delno Natura 2000 EPO, NV KD, RP delno POPL delno HMO	OPPN	117
Velika Nedelja	Območje načrtovanega namakanja	EU-9/d	K1-območja najboljših kmetijskih zemljišč	Natura 2000 EPO POPL, RP delno erozija	OPPN	117

Trgovišče Velika Nedelja	Območje načrtovanega namakanja	EU-9/e	K1-najboljša kmetijska zemljišča K2-ostala kmetijska zemljišča	VVO (1,3) Natura 2000, EPO VG, NV, RP, POPL	OPPN	117
Trgovišče Velika Nedelja	Območje načrtovanega namakanja	EU-9/f	K1-najboljša kmetijska zemljišča	delno VVO (3) Natura 2000, EPO VG, NV, RP, POPL, HMO	OPPN	117
Trgovišče Velika Nedelja	Ureditev Sejanskega potoka	EU-10	K1-najboljša kmetijska zemljišča VC-površinske vode	VVO (1,2,3) Natura 2000, EPO NV, RP, POPL, HMO	LN	116
Cvetkovci Trgovišče	Zahodni nižinski del	EU-11/a	K1-najboljša kmetijska zeml. G-gozd VC-površinske vode A-površine razpršene posel. PC-površine cest PO-ostale prometne površine	VVO (3) KD delno POPL RP		112
Več k.o.	Zahodni nižinski del	EU-11/b	K1-najboljša kmetijska zeml. K2-ostala kmetijska zemlj. G-gozd VC-površinske vode A-površine razpršene posel.	VVO (3) KD delno POPL delno erozija RP		112
Velika Nedelja	Južni osrednji del	EU-12/a	A-površine razpršene posel. K1-najboljša kmetijska zeml. PC-površine cest	delno POPL delno HMO RP		114
Velika Nedelja	Južni osrednji del	EU-12/b	K1-najboljša kmetijska zemljišča	delno POPL delno HMO RP		114
Velika Nedelja	Južni osrednji del	EU-12/c	A-površine razpršene poselitve K1-najboljša kmetijska zemljišča	delno Natura 2000 delno EPO NV, KD delno POPL, RP		114
Velika Nedelja	Južni osrednji del	EU-12/d	A-površine razpršene posel. G-gozd K1-najboljša kmetijska zeml. K2-ostala kmetijska zemlj.	delno Natura 2000 delno EPO KD, RP delno erozija		114
Velika Nedelja Ormož	Južni osrednji del	EU-12/e	G-gozd K1-najboljša kmetijska zemljišča	Natura 2000, EPO KD, RP Erozija		114
Velika Nedelja Ormož	Južni osrednji del	EU-12/f	G-gozd K1-najboljša kmetijska zeml. K2-ostala kmetijska zemlj. VC-površinske vode	Natura 2000, EPO VG, RP POPL delno erozija		114
Pušenci Frankovci Loperšice	Južni osrednji del	EU-13/a	A-površine razpršene posel. G-gozd K1-najboljša kmetijska zeml. K2-ostala kmetijska zemlj. VC-površinske vode	Natura 2000 EPO delno POPL RP		113
Ormož Pušenci Frankovci	Južni osrednji del	EU-13/b	A-površine razpršene posel. G-gozd K1-najboljša kmetijska zeml. VC-površinske vode VI-vodna infrastruktura	Natura 2000, EPO del zavar. območja NV, RP delno POPL		113
Ormož Pušenci	Južni osrednji del	EU-13/c	K1-najboljša kmetijska zemljišča	Natura 2000, EPO delno POPL RP		113
Pušenci	Med vzhodno cesto in železnico	EU-13/d	K1-najboljša kmetijska zemljišča			113
Frankovci		EU-14/a	G-gozd K1-najboljša kmetijska zeml. VC-površinske vode	Natura 2000, EPO NV, RP POPL		113
Frankovci		EU-14/b	K1-najboljša kmetijska zeml. VC-površinske vode	Natura 2000, EPO POPL, RP		113
Ormož	Železnica	EU-15/a	PŽ-površine železnic	Natura 2000 EPO, RP		111
Pušenci Frankovci Loperšice	Železnica	EU-15/b	PŽ-površine železnic	Natura 2000 EPO, RP delno POPL		111
Ivanjkovci	Območje varstva narave v Ivanjkovski dolini	EU-16	G-gozd K1-najboljša kmetijska zeml. VC-površinske vode ZD-druge zelene površine	NV POPL Erozija RP		113

Mihalovci Libanja	Območje varstva narave v Ivanjkovski dolini	EU-17/a	A-površine razpršene posel. G-gozd K1-najboljša kmetijska zeml. PC-površine cest VC-površinske vode	Natura 2000, EPO delno KP, KD delno POPL erozija RP		113
Litmerk Libanja	Območje varstva narave v Ivanjkovski dolini	EU-17/b	A-površine razpršene posel. G-gozd K1-najboljša kmetijska zeml. VC-površinske vode	Natura 2000, EPO delno KP delno POPL Erozija, RP		113
Mihalovci	Območje varstva narave v Ivanjkovski dolini	EU-17/c	A-površine razpršene posel. G-gozd K1-najboljša kmetijska zeml.	Natura 2000, EPO Erozija, RP		113
Več k.o.	Območje KP	EU-18	A-površine razpršene pos. G-gozd K1-najboljša kmetijska z. K2-ostala kmetijska z. PC-površine cest	KD KP, RP Zavar. območje NS, NV delno POPL delno erozija		113
Več k.o.	Zahodni gričevnat del	EU-19/a	A-površine razpršene pos. CD- centralne dejavnosti G-gozd K1-najboljša kmetijska z. K2-ostala kmetijska zem. PC-površine cest VC-površinske vode	KD NS, NV delno POPL delno HMO delno erozija RP		114
Pavlovci Ormož Pušenci	Zahodni gričevnat del	EU-19/b	A-površine razpršene pos. K1-najboljša kmetijska z. VC-površinske vode ZD-druge zelene površine	delno POPL RP		114
Žerovinci Ivanjkovci	Območje med železnico in KP	EU-20/a	A-površine razpršene pos. G-gozd K1-najboljša kmetijska z. PC-površine cest	delno KP KD POPL Erozija, RP		114
Ivanjkovci	Območje med železnico in KP	EU-20/b	A-površine razpršene posel. K1-najboljša kmetijska zemljišča PC-površine cest	POPL Erozija RP		114
Pavlovci	Območje med železnico in KP	EU-20/c	A-površine razpršene posel. K1-najboljša kmetijska zeml. VC-površinske vode	POPL RP		114
Več k.o.	Vzhodni gričevnat del	EU-21	A-površine razpršene posel. G-gozd K1-najboljša kmetijska zeml. K2-ostala kmetijska zemlj. PC-površine cest VC-površinske vode	Zavar. območja NS, NV KD, RP delno POPL delno erozija delno HMO		114
Loperšice	Območja varovanja narave na zahodu občine	EU-22/a	G-gozd K1-najboljša kmetijska zeml. VC-površinske vode	Natura 2000, EPO zavarovano območje NV, RP POPL		113
Loperšice	Območja varovanja narave na zahodu občine	EU-22/b	G-gozd K1-najboljša kmetijska zeml.	Natura 2000, EPO Zavar. območje NV, RP		113
Vitan Vodranci	Območja varovanja narave na zahodu občine	EU-22/c	G-gozd	Natura 2000 EPO		113
Več k.o.	DPN za elektrifikacijo in rekonstrukcijo železniške proge Pragersko -Hodoš	EU-23-DPA	PŽ-površine železnic	VVO (3) Natura 2000, EPO Zavar. območja NV, KD, RP delno POPL delno HMO delno erozija	DPN	116
Cvetkovci Trgovišče	Hitra cesta	EU-24/a	PC-površine cest	VVO (3) Natura 2000, EPO VG, NV KD, RP POPL Erozija	DPN	116
Trgovišče Velika Nedelja	Hitra cesta	EU-24/b	PC-površine cest	Natura 2000, EPO KD, RP delno erozija	DPN	116

**Oznake v rubriki režimi pomenijo:** KD - kulturna dediščina, NV - območja varstva narave, NS - naravni spomenik, SON - spomenik oblikovne narave, KP - krajinski park, EPO - ekološko pomembna območja, POPL - poplavna območja, VG - varovalni gozd, VVO - varstveni pasovi vodnih zajetij, HMO - izvedene melioracije, RP - raziskovalni prostor za mineralne surovine.

## 2.0. Območja namenske rabe prostora

### 45. člen (namenska raba prostora)

(1) Osnovna namenska raba prostora se deli na:

- območja stavbnih zemljišč,
- območja kmetijskih zemljišč,
- območja gozdnih zemljišč,
- območja vodnih zemljišč,
- območja drugih zemljišč.

(2) Za celotno območje občine je za posamezno enoto urejanja prostora glede na pretežno rabo določena podrobnejša namenska raba prostora v skladu s Prilogo k Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07) in sicer:

## I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

### 1. OBMOČJA STANOVANJ- S

- SS - stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju z ali brez spremljajočih dejavnosti,
- SB - stanovanjske površine za posebne namene,
- SK - površine podeželskega naselja,
- SP - površine počitniških hišic;

### 2. OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI - C

- CU - osrednja območja centralnih dejavnosti,
- CD - druga območja centralnih dejavnosti;

### 3. OBMOČJA PROIZVODNIH DEJAVNOSTI - I

- IP - površine za industrijo,
- IG - gospodarske cone,
- IK - površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo;

### 4. POSEBNA OBMOČJA - B

- BT - površine za turizem,
- BD - površine drugih območij,
- BC - športni centri;

### 5. OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN - Z

- ZS - površine za oddih, rekreacijo in šport,
- ZP - parki,
- ZD - druge urejene zelene površine,
- ZK - pokopališča;

### 6. OBMOČJA PROMETNE INFRASTRUKTURE - P

- PC - površine cest,
- PŽ - površine železnic,
- PL - letališča,

- PH - heliport,
- PO - ostale prometne površine

## 7. OBMOČJA KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE - T

## 8. OBMOČJA ENERGETSKE INFRASTRUKTURE - E

## 9. OBMOČJA OKOLJSKE INFRASTRUKTURE - O

## 10. OBMOČJA ZA POTREBE OBRAMBE - F

## 11. POVRŠINE RAZPRŠENE POSELITVE - A

## 12. RAZPRŠENA GRADNJA

## II. OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ - K

- K1 - NAJBOLJŠA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA
- K2 - DRUGA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

## III. OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ - G

## IV. OBMOČJA VODA - V

- VC - območja površinskih voda,
- VI - območja vodne infrastrukture

## V. OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

### 1. OBMOČJA MINERALNIH SUROVIN - L

LN - površine nadzemnega pridobivalnega prostora

### 2. OBMOČJA ZA POTREBE VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI - N

### 4. OSTALA OBMOČJA - OO

(3) Namembnost posameznih območij podrobne namenske rabe je opisana v navedem Pravilniku iz 1. točke tega člena in v Prostorskem redu Slovenije ter povzeta v opisu namenske rabe v posamezni enoti urejanja. Podrobna namenska raba površin je razvidna tudi iz grafične priloge k občinskemu prostorskemu načrtu: Prikaz namenske rabe zemljišč in enot urejanja.

## 3.0. Splošni prostorski izvedbeni pogoji za načrtovanje posegov v prostor

### 3.1. Prostorski izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor

#### 3.1.1. Prostorski izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor na stavbnih zemljiščih

### 46. člen (splošni prostorsko izvedbeni pogoji)

(1) Prostorski izvedbeni pogoji za načrtovanje posegov v prostor na stavbnih zemljiščih v območjih mesta Ormož, nižinskih in ostalih strnjjenih naselij, zaselkov in na stavbnih zemljiščih v razpršeni poselitvi določajo:

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

## 47. člen

(dopustnost posegov in vrsta objektov na stavbnih zemljiščih)

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

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

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

- a) Zahtevni objekti so vsi objekti, ki imajo: velike dimenzije, globoko temeljenje, podzemne dele, katerih globina presega 15 m ter morebitne pomembne vplive na okolje in objekti, ki so po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 33/03 in 78/05 – popr.) uvrščeni v skupine, za katere so določena merila glede njihove velikosti in kapacitete.
- b) Manj zahtevni objekt je vsak objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, nezahtevne in enostavne objekte.
- c) Nezahtevni in enostavni objekti so objekti, ki nimajo samostojnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture in so v poselitvenih območjih lahko zgrajeni le na zemljiških parcelah, ki pripadajo stavbi, h kateri se gradijo.

a. Namembnost in vrsta posegov v območjih stanovanj – S

## 48. člen

(stanovanjske površine)

(1) V območjih stanovanjskih površin z oznako podrobnejše namenske rabe SS, ki so namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi ali brez njih, v območjih stanovanjskih površin za posebne namene z oznako podrobnejše namenske rabe SB, v območjih površin podeželskih naselij z oznako podrobnejše namenske rabe SK, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju in v območjih površin počitniških hiš z oznako podrobnejše namenske rabe SP, ki so namenjene za počitek, je dopustna izvedba posegov iz 47. člena tega odloka za te objekte:

**1. Stanovanjske stavbe**

- enostanovanjske stavbe
- dvostanovanjske stavbe

**2. Nestanovanjske stavbe**

- Gostinske stavbe (hoteli, gostilne, restavracije, točilnice, stavbe za začasno bivanje)
- Upravne in pisarniške stavbe (javna uprava, banke, pošta, zavarovalnica, trgovske stavbe, stavbe za storitvene dejavnosti, razstavišča, druge storitve))
- garaže
- družbene stavbe (za kulturo, razvedrilo, muzeji, knjižnice, stavbe za izobraževanje, zdravstvo, športne dvorane, kulturni spomeniki)
- druge nestanovanjske stavbe (za opravljanje verskih obredov, kulturni spomeniki)

**3. Gradbeno inženirski objekti**

- a) Objekti transportne infrastrukture:
  - ceste (glavne ceste in regionalne ceste, lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste),
  - železnice
  - mostovi in podhodi
- b) Prenosni in distribucijski cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- c) Drugi gradbeni inženirski objekti:
  - objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas (športna igrišča),
  - drugi gradbeni inženirski objekti,

**4. Nezahtevni objekti:**

- objekti za lastne potrebe:
  - a) drvarnica (površina do 12 m<sup>2</sup>, višina do 3 m),
  - b) garaža (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 3,5 m),
  - c) steklenjak (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 3,5 m),
  - d) uta (površina do 15 m<sup>2</sup>, višina do 3 m),
  - e) bazen, (površina do 30 m<sup>2</sup>, globina do 1,35 m),
  - f) enoetažna pritlična lopa (površina do 15 m<sup>2</sup> in višina do č 4 m),
  - i) utrjene dovozne poti (dolžine do 300 m in širine do 4 m);
    - ograje,
    - škarpe in podporni zidovi, višina do 1,5 m;
    - pomožni infrastrukturni objekti:
      - a. pločnik in kolesarska steza skupna širina

kolesarske steze in pločnika do 3 m;  
 b. postajališče,  
 c. bazne postaje (višina antenskega droga do 10 m nad površino strehe, prostor s telekomunikacijsko opremo je lahko samo v nestanovanjski stavbi površine do 30 m<sup>2</sup>),  
 d. pomožni objekti za spremljanje stanja okolja (površine 30 m<sup>2</sup>, z drogom do 10 m),  
 e. pomožni objekti vodne infrastrukture (vrtine, vodnjaki, ponikovalniki in kontejnerjem velikosti do 20 m<sup>2</sup>);

- začasni objekti,

a. kiosk (površina do 20 m<sup>2</sup>, višina do 3,5 m),

- spominska obeležja (površina do 1 m<sup>2</sup>),
- objekt za oglaševanje (površina do 20 m<sup>2</sup>, višina do 7 m),
- objekt za telekomunikacijsko opremo (površina do 30 m<sup>2</sup>, višine do 10 m)

### 5. Enostavni objekti:

- objekti za lastne potrebe

a. nadstrešek (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 3,5 m),  
 b. rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto (prostornina do 5 m<sup>3</sup>) – le v naseljih, kjer ni plinovoda,  
 c. mala komunalna čistilna naprava (zmogljivosti do 50 enot) – v naseljih, kjer ni kanalizacije,  
 d. zajetje, vrtina ali vodnjak (globina do 30 m),  
 e. zbiralnik za kapnico (prostornina do 30 m<sup>3</sup>),  
 f. enoetažni pritlični objekt (površino do 4 m<sup>2</sup>, višina do 2 m),  
 g. utrjena dvorišča (površine do 300 m<sup>2</sup>),

- pomožni infrastrukturni objekti

1. pomožni cestni objekti:  
 a. objekt za odvodnjavanje ceste (odvodni jarek, koritnica, plitva in globoka drenaža, vtočni in revizijski jašek)  
 b. cestni snegolov,  
 c. objekt javne razsvetljave;  
 d. cestni silos (skladišče orodja in opreme, prostornina do 300 m<sup>3</sup>)  
 e. varovalne in protihrupne ograje (do višine 2,2 m)

2. pomožni energetske objekti:  
 a. nizkonapetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje,  
 b. ločilno oziroma krmilno mesto,  
 c. signalno-zaščitni vod,  
 d. relejna hišica,  
 e. priključni plinovod,  
 f. priključek na distribucijsko plinovodno omrežje;  
 g. etažni plinski priključek,  
 h. tipski zabojnik (površina do 30 m<sup>2</sup>);

3. telekomunikacijske antene in oddajniki;

4. pomožni komunalni objekti:  
 a. vodovodni priključek,  
 b. objekt s hidroformo postajo oziroma prečrpališčem (površina do 20 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),  
 c. kanalizacijski priključek,

d. tipska oziroma montažna greznica (prostornina do 50 m<sup>3</sup>) – v naseljih, kjer ni kanalizacije,  
 e. mala komunalna čistilna naprava (do 50 populacijskih enot) – v naseljih, kjer ni kanalizacije,  
 f. zbiralnica ločenih frakcij - ekološki otok (površina do 100 m<sup>2</sup>),  
 g. cestni priključek na javno občinsko cesto, (širina do 3 m, dolžina do 30 m),  
 h. vodno zajetje - betonsko korito (prostornina do 250 m<sup>3</sup>, globina do 5 m),  
 i. priključek na vročevod oziroma toplovod s toplotno postajo z nazivno močjo do 300 kW;

5. pomožni objekti za spremljanje stanja okolja (površina do 5 m<sup>2</sup>, z drogom višine

do 10 m),

6. vrtina ali vodnjak, potrebna za raziskave.

- pomožni obrambni objekti

a. prijavnica (površina do 30 m<sup>2</sup>),  
 b. nadstrešnica za motorna vozila (površina do 120 m<sup>2</sup>, višina do 7,5 m)  
 c. objekt varnostne signalizacije,  
 d. objekt za usmerjanje električne razsvetljave,  
 e. antenski drog ali antenski stolp (višine do 10 m),  
 f. varovalna ograja (višine do 2,20 m),  
 g. heliport (velikosti do 50 m<sup>2</sup>).

- začasni objekti

a. odprti sezonski gostinski vrt (površina do 50 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),  
 b. pokriti prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru (površina do 500 m<sup>2</sup>, višina do 6 m),  
 c. oder z nadstreškom (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 6 m),  
 d. pokriti prireditveni prostor - športno igrišče, z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru (površina do 500 m<sup>2</sup> oziroma več, če ima šotor certifikat),  
 e. cirkus - prireditveni prostor v montažnem šotoru (arena s tribunami za gledalce) in ograjeno zunanjo površino,  
 f. začasna tribuna (površina do 1000 m<sup>2</sup>, višina do 6 m),  
 g) začasno skladišče nenevarnih snovi (površina do 15 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),

- vadbeni objekti

1. Vadbeni objekti, namenjeni športu in rekreaciji na prostem:  
 a. igrišče za šport in rekreacijo na prostem,  
 b. kolesarska steza (širina do 1,2 m),  
 c. planinska pot (širina do 1 m),  
 d. smučišče z montažnimi vlečnicami (dolžine do 200 m),  
 e. sprehajalna pot (širina do 1,2 m),  
 f. športno strelišče (površina do 3 ha),  
 g. trimska steza s površinami in opremo za telovadne vaje (širina do 1 m),  
 h. vzletišče (površina do 5 ha).

2. Vadbeni objekti, namenjeni obrambi ter zaščiti in reševanju:



- a. plezalni in drug podoben objekt (višina do 7,5 m),
- b. pokriti vadbeni prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru (površina do 500 m<sup>2</sup> ali več, če ima šotor certifikat),
- c. vadbeni bunker (površina do 30 m<sup>2</sup>),
- d. vadišče na prostem,
- e. zaklon (do največ 2 m vkopan v teren, površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 3 m),
- f. vojaško strelišče (površina do 5 ha),
- g. zaklonilnik (površina do 20 m<sup>2</sup>)

- spominska obeležja

- a. spominske plošče na fasadah stavb (velikosti do 1 m<sup>2</sup>),

- b. spomeniki in spominska obeležja na pokopališčih.

- urbana oprema

- a. nadkrita čakalnica (površina do 15 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),
- b. javna kolesarnica (površina do 15 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),
- c. javna telefonska govorilnica (površina do 10 m<sup>2</sup>),
- d. transparent (površina do 8 m x 1 m, najmanj 5,5 m nad vozni pasom ceste),
- e. skulptura (površina do 100 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),
- f. večnamenski kiosk oziroma tipski zabojnik (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),
- g. montažna sanitarna enota (površina do 20 m<sup>2</sup>, višina pa do 4 m),
- h. vodnjak (površina do 100 m<sup>2</sup>, višina konstrukcije vodometa do 4 m),
- i. otroško igrišče, če je njegova tlorisna površina do 500 m<sup>2</sup>;
- j. obešanka na drogu javne razsvetljave (površina ene strani 2 m<sup>2</sup>).

(2) V območjih podrobnejše namenske rabe z oznako SB so poleg objektov iz 1. točke tega člena dopustne še:

- večstanovanjske stavbe,
- stavbe za posebne namene in
- hotelske stavbe.

(3) V območjih podrobnejše namenske rabe z oznako SK in SP so poleg objektov iz 1. točke tega člena dopustni še:

- kmetijski objekti za rastlinsko pridelavo, rejo živali in spravilo pridelka,
- nezahtevni objekti - pomožni kmetijsko-gozdarski objekti:
  - a. kozolec (velikostjo do 150 m<sup>2</sup>, z višino do 6 m);
  - b. kmečka lopa (površino največ 30 m<sup>2</sup> in višino najvišje točke največ 5 m),
  - c. rastlinjak (višina najvišje točke največ 3 m),
  - d. silos (koritasti površine do 150 m<sup>2</sup>, stolpasti površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 8 m),
  - e. skedenj (površina do 150 m<sup>2</sup>, višina do 6 m),
  - f. senik (površina do 150 m<sup>2</sup>, višina do 6 m),
  - g. gnojišče (površina do 200 m<sup>2</sup>, višina do 2 m),
  - h. zbiralnik gnojnice ali gnojevke (prostornina do 150 m<sup>3</sup>),
  - i. vodni zbiralnik (prostornina do 1000 m<sup>3</sup>, globina do 2 m),

- j. betonsko korito (prostornina do 20 m<sup>3</sup>),
  - enostavni objekti - pomožni kmetijsko-gozdarski objekti:

- a. čebelnjak (površina do 20 m<sup>2</sup>, višina do 3 m)
- b. gozdna učna pot,
- c. grajena gozdna vlaka (dolžina do 1 km),
- d. poljska pot (dolžina do 1 km, širina do 2,5 m),
- e. ribnik kot vodno zajetje, če nima stika z odprto vodo (površina pri betonskem koritu do 30 m<sup>2</sup>, pri kotanji na terenu do 100 m<sup>2</sup>, globina do 2 m),
- f. vrtina ali vodnjak (globina do 30 m),
- g. krmišče (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),
- h. molzišče (površina do 30 m<sup>2</sup> in višina do 4 m),
- i. hlevski izpust (površina do 180 m<sup>2</sup>),
- j. ograje za pašo živine (nižje od 1,5 m),
- k. rastlinjak v izvedbi tunela s točkovnim temeljenjem ali sidri ter na loke napeto folijo;
- m. kašča (površina do 20 m<sup>2</sup>, višina do 3,5 m)
- n. kozolec (lesen, dolžina do 30 m, višina do 6 m),
- o. senik (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 6 m);

b. Namembnost in vrsta posegov v območjih centralnih dejavnosti - C

#### 49. člen

(območja centralnih dejavnosti)

(1) V območjih centralnih dejavnosti z oznako podrobnejše namenske rabe CU, ki so območja historičnih ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje in v drugih območjih centralnih dejavnosti z oznako podrobnejše namenske rabe CD, kjer prevladuje določena dejavnost, je dopustna izvedba posegov iz 47. člena tega odloka za te objekte:

#### 1. Nestanovanjske stavbe:

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

#### 2. Gradbeno inženirski objekti

a) Objekti transportne infrastrukture:

- ceste (glavne ceste in regionalne ceste, lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste),
- železnice
- mostovi in podhodi

- b) Prenosni in distribucijski cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,  
 c) Drugi gradbeni inženirski objekti:
- objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas (športna igrišča),
  - drugi gradbeni inženirski objekti,

### 3. Nezahtevni objekti:

- objekti za lastne potrebe:
  - a) garaža (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 3,5 m),
  - b) uta (površina do 15 m<sup>2</sup>, višina do 3 m),
  - c) bazen, (površina do 30 m<sup>2</sup>, globina do 1,35 m),
  - d) enoetažna pritlična lopa (površina do 15 m<sup>2</sup> in višina do 4 m),
  - e) utrjene dovozne poti (dolžine do 300 m in širine do 4 m);
- ograje,
- škarpe in podporni zidovi, višina do 1,5 m;
- pomožni infrastrukturni objekti:
  - a. pločnik in kolesarska steza (skupna širina do 3 m;
  - b. postajališče,
  - c. bazne postaje (višina antenskega droga do 10 m nad površino strehe, prostor z opremo je lahko samo v nestanovanjski stavbi površine do 30 m<sup>2</sup>),
  - d. pomožni objekti za spremljanje stanja okolja (površine 30 m<sup>2</sup>, drog do 10 m),
  - e. pomožni objekti vodne infrastrukture (vrtine, vodnjaki, ponikovalniki s bkontejnerjem velikosti do 20 m<sup>2</sup>);
- začasni kiosk (površina do 20 m<sup>2</sup>, višina do 3,5 m),
- spominska obeležja (površina do 1 m<sup>2</sup>),
- objekt za oglaševanje (površina do 20 m<sup>2</sup>, višina do 7 m),
- objekt za telekomunikacijsko opremo (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 10 m)

### 4. Enostavni objekti:

- objekti za lastne potrebe
  - a. nadstrešek (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 3,5 m),
  - b. rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto (prostornina do 5 m<sup>3</sup>) – v območjih, kjer ni plinovoda
  - c. mala komunalna čistilna naprava (zmožljivosti do 50 enot) v območjih, kjer ni kanalizacije,
  - d. zajetje, vrtina ali vodnjak (globina do 30 m),
  - e. zbiralnik za kapnico (prostornina do 30 m<sup>3</sup>),
  - f. enoetažni pritlični objekt (površino do 4 m<sup>2</sup>, višina do 2 m),
  - g. utrjena dvorišča (površine do 300 m<sup>2</sup>),
- pomožni infrastrukturni objekti
  1. pomožni cestni objekti:
    - a. objekt za odvodnjavanje ceste (odvodni jarek, koritnica, plitva in globoka drenaža, vtočni in revizijski jašek)
    - b. cestni snegolov,
    - c. objekt javne razsvetljave;
    - d. cestni silos (skladišče orodja in opreme, prostornina do 300 m<sup>3</sup>)
    - e. varovalne in protihrupne ograje (do višine 2,2 m)
  2. pomožni energetske objekti:
    - a. nizkonapetostno distribucijsko elektroenergetsko

- omrežje,
  - b. ločilno oziroma krmilno mesto,
  - c. signalno-zaščitni vod,
  - d. relejna hišica,
  - e. priključni plinovod,
  - f. priključek na distribucijsko plinovodno omrežje;
  - g. etažni plinski priključek,
  - h. tipski zaboju (površina do 30 m<sup>2</sup>);
3. telekomunikacijske antene in oddajniki;
  4. pomožni komunalni objekti:
    - a. vodovodni priključek,
    - b. objekt s hidroformo postajo oziroma prečrpališčem (površina do 20 m<sup>2</sup>, višino do 4 m),
    - c. kanalizacijski priključek,
    - d. tipska oziroma montažna greznica (prostornina do 50 m<sup>3</sup>),
    - e. mala komunalna čistilna naprava (do 50 populacijskih enot);,
    - f. zbiralnica ločenih frakcij - ekološki otok (površina do 100 m<sup>2</sup>),
    - g. cestni priključek na javno občinsko cesto, (širina do 3 m, dolžina do 30 m),
    - h. vodno zajetje - betonsko korito (prostornina do 250 m<sup>3</sup>, globina do 5 m),
    - i. priključek na vročevod oziroma toplovod s toplotno postajo z nazivno močjo do 300 kW;
  5. pomožni objekti za spremljanje stanja okolja (površina do 5 m<sup>2</sup>, z drogom višine do 10 m),
  6. vrtina ali vodnjak, potrebna za raziskave.
    - začasni objekti
      - a. odprti sezonski gostinski vrt (površina do 50 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),
      - b. pokriti prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru (površina do 500 m<sup>2</sup>, višina do 6 m),
      - c. oder z nadstreškom (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 6 m),
      - d. pokriti prireditveni prostor - športno igrišče, z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru (površina do 500 m<sup>2</sup> oziroma več, če ima šotor certifikat),
      - e. cirkus - prireditveni prostor v montažnem šotoru (arena s tribunami za gledalce) in ograjeno zunanjo površino,
      - f. začasna tribuna (površina do 1000 m<sup>2</sup>, višina do 6 m),
      - g) začasno skladišče nenevarnih snovi (površina do 15 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),
    - spominska obeležja
      - a. spominske plošče na fasadah stavb (velikosti do 1 m<sup>2</sup>),
      - b. spomeniki in spominska obeležja na pokopališčih.
    - urbana oprema
      - a. nadkrita čakalnica (površina do 15 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),
      - b. javna kolesarnica (površina do 15 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),
      - c. javna telefonska govornica (površino do 10 m<sup>2</sup>),
      - d. transparent (površina do 8 m x 1 m, najmanj 5,5 m nad vozni pasom ceste),

- e. skulptura (površina do 100 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),
- f. večnamenski kiosk oziroma tipski zabojujnik (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),
- g. montažna sanitarna enota (površina do 20 m<sup>2</sup>, višina pa do 4 m),
- h. vodnjak (površina do 100 m<sup>2</sup>, višina konstrukcije vodmeta do 4 m),
- i. otroško igrišče, če je njegova tlorisna površina do 500 m<sup>2</sup>;
- j. obešanka na drogu javne razsvetljave (površina ene strani 2 m<sup>2</sup>).

(2) V območjih podrobnejše namenske rabe z oznako CD so poleg objektov iz 1. točke tega člena dopustne še:

#### 1. Stanovanjske stavbe

- enostanovanjske stavbe
- dvostanovanjske stavbe
- večstanovanjske stavbe,
- stanovanjske stavbe za posebne namene

c. Namembnost in vrsta posegov v območjih proizvodnih dejavnosti -I

#### 50. člen

(območja proizvodnih dejavnosti)

(1) V območjih površin za industrijo, ki so namenjene industrijskim dejavnostim z oznako podrobnejše namenske rabe IP, v območjih gospodarskih cin, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim z oznako podrobnejše namenske rabe površin IG in v območjih za kmetijsko proizvodnjo, ki so namenjena kmetijskim stavbam za intenzivno pridelavo rastlin ali rejo živali z oznako podrobnejše namenske rabe površin IK, je dopustna izvedba posegov iz 47. člena tega odloka za te objekte:

#### 1. nestanovanjske stavbe:

- gostinske stavbe (hoteli, gostilne, restavracije, točilnice),
- upravne in pisarniške stavbe (javna uprava, banke, pošte, zavarovalnice),
- trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti (trgovine, sejemske dvorane, razstavišča, benzinski servisi, druge storitve)
- stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij (postaje, terminali, garaže)
- industrijske stavbe in skladišča (industrijske stavbe, rezervoarji, silosi, skladišča),

#### 2. gradbeno inženirski objekti:

- a) Objekti transportne infrastrukture:
  - ceste (glavne ceste in regionalne ceste, lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste),
  - železnice
  - mostovi, viadukti, predori in podhodi
- b) Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

- prenosni in distribucijski cevovodi, prenosna komunikacijska omrežja in prenosni elektroenergetski vodi,
- c) Kompleksni industrijski objekti:
  - energetske objekti,
- d) Drugi gradbeni inženirski objekti:
  - objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas (športna igrišča, marine),
  - drugi gradbeni inženirski objekti,

#### 3. Nezahtevni objekti:

- ograje (višina do 2,2 m),
- škarpe in podporni zidovi (višina do 1,5 m);
- pomožni infrastrukturni objekti:
  - a. pločnik in kolesarska steza skupna širina kolesarske steze in pločnika do 3 m;
  - b. postajališče,
  - c. bazne postaje (višina antenskega droga do 10 m nad površino strehe, prostor s telekomunikacijsko opremo je lahko samo v nestanovanjski stavbi površine do 30 m<sup>2</sup>),
  - d. pomožni objekti za spremljanje stanja okolja (površine 30 m<sup>2</sup>, drog do 10 m),
  - e. pomožni objekti vodne infrastrukture (vrtine, vodnjaki, ponikovalniki in

- začasni objekti,
  - a. kiosk (površina do 20 m<sup>2</sup>, višina do 3,5 m),
- spominska obeležja (površina do 1 m<sup>2</sup>),
- objekt za oglaševanje (površina do 20 m<sup>2</sup>, višina do 7 m),
- objekt za telekomunikacijsko opremo (površina do 30 m<sup>2</sup>, višine do 10 m)

#### 4. Enostavni objekti:

- pomožni infrastrukturni objekti
  - 1. pomožni cestni objekti:
    - a. objekt za odvodnjavanje ceste (odvodni jarek, koritnica, plitva in globoka drenaža, vtočni in revizijski jašek)
    - b. cestni snegolov,
    - c. objekt javne razsvetljave;
    - d. cestni silos (skladišče orodja in opreme, prostornina do 300 m<sup>3</sup>)
    - e. varovalne in protihrupne ograje (do višine 2,2 m)
  - 2. pomožni železniški objekti:
    - a. objekt za odvodnjavanje (odvodni jarek, koritnica, plitva in globoka drenaža, vtočni in revizijski jašek, vodnjak ali ponikalnica)
    - b. palisade, lovilne mreže in prosto viseče mreže,
    - c. objekt za usmerjanje električne razsvetljave;
    - d. zavetiščna utica ali tipski zabojujnik (površina do 30 m<sup>2</sup>),
    - e. zavetišče na železniških postajališčih (površina do 50 m<sup>2</sup>);

## 3. pomožni energetski objekti:

- a. niskonapetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje,
- b. ločilno oziroma krmilno mesto,
- c. signalno-zaščitni vod,
- d. relejna hišica,
- e. priključni plinovod,
- f. priključek na distribucijsko plinovodno omrežje;
- g. etažni plinski priključek,
- h. tipski zabojnik (površina do 30 m<sup>2</sup>);

## 4. telekomunikacijske antene in oddajniki;

## 5. pomožni komunalni objekti:

- a. vodovodni priključek,
- b. objekt s hidroformno postajo oziroma prečrpališčem (površina do 20 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),
- c. kanalizacijski priključek,
- e. mala komunalna čistilna naprava (do 50 populacijskih enot) – v območjih, kjer ni kanalizacije,
- f. zbiralnica ločenih frakcij - ekološki otok (površina do 100 m<sup>2</sup>),
- g. cestni priključek na javno občinsko cesto, (širina do 3 m, dolžina do 30 m),
- h. vodno zajetje - betonsko korito (prostornina do 250 m<sup>3</sup>, globina do 5 m),
- i. priključek na vročevod oziroma toplovod s toplotno postajo z nazivno močjo do 300 kW;

7. pomožni objekti za spremljanje stanja okolja (površina do 5 m<sup>2</sup>, drog višine do 10 m),

## 8. vrtina ali vodnjak, potrebna za raziskave.

## • začasni objekti

- a. odprti sezonski gostinski vrt (površina do 50 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),
- b. pokriti prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru (površina do 500 m<sup>2</sup>, višina do 6 m),
- c. oder z nadstreškom (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 6 m),
- d. pokriti prireditveni prostor - športno igrišče, z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru (površina do 500 m<sup>2</sup> oziroma več, če ima šotor certifikat),
- e. cirkus - prireditveni prostor v montažnem šotoru (arena s tribunami za gledalce) in ograjena zunanja površina,
- f. začasna tribuna (površina do 1000 m<sup>2</sup>, višina do 6 m),
- g) začasno skladišče nenevarnih snovi (površina do 15 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),

## • spominska obeležja

- a. spominske plošče na fasadah stavb (velikosti do 1 m<sup>2</sup>),

## • urbana oprema

- a. nadkrita čakalnica (površina do 15 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),
- b. javna kolesarnica (površina do 15 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),
- c. javna telefonska govorilnica (površino do 10 m<sup>2</sup>),

d. transparent (površina do 8 m x 1 m, najmanj 5,5 m nad vozni pasom ceste),

e. skulptura (površina do 100 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),

f. večnamenski kiosk oziroma tipski zabojnik (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),

g. montažna sanitarna enota (površina do 20 m<sup>2</sup>, višina pa do 4 m),

h. vodnjak (površina do 100 m<sup>2</sup>, višina konstrukcije vodometna do 4 m),

i. otroško igrišče, če je njegova tlorisna površina do 500 m<sup>2</sup>;

j. obešanka na drogu javne razsvetljave (površina ene strani 2 m<sup>2</sup>).

(2) V območjih za kmetijsko proizvodnjo z oznako podrobnejše namenske rabe IK so poleg posegov iz 1. točke tega člena dopustni še:

**1. kmetijske stavbe za rastlinsko pridelavo, rejo in spravilo pridelka,****2. nezahtevni objekti:**

## • pomožni kmetijsko-gozdarski objekti:

- a. kozolec (velikostjo do 150 m<sup>2</sup>, z višino do 6 m);
- b. kmečka lopa (površino največ 30 m<sup>2</sup> in višino najvišje točke največ 5 m),
- c. rastlinjak (višina najvišje točke največ 3 m),
- d. silos (koritasti površine do 150 m<sup>2</sup>, stolpasti površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 8 m),
- e. skedenj (površina do 150 m<sup>2</sup>, višina do 6 m),
- f. senik (površina do 150 m<sup>2</sup>, višina do 6 m),
- g. gnojišče (površina do 200 m<sup>2</sup>, višina do 2 m),
- h. zbiralnik gnojnice ali gnojevke (prostornina do 150 m<sup>3</sup>),
- i. vodni zbiralnik (prostornina do 1000 m<sup>3</sup>, globina do 2 m),
- j. betonsko korito (prostornina do 20 m<sup>3</sup>),
- k. poljska pot (širina do 2,5 m),
- n. obora za rejo divjadi;

**3. enostavni objekti:**

## • pomožni kmetijsko-gozdarski objekti

- a. čebelnjak (površina do 20 m<sup>2</sup>, višina do 3 m)
- b. ribnik kot vodno zajetje, če nima stika z odprto vodo (površina pri betonskem koritu do 30 m<sup>2</sup>, kotanja na terenu do 100 m<sup>2</sup>, globina do 2 m),
- c. vrtina ali vodnjak (globina do 30 m),
- d. krmišče (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),
- e. molzišče (površina do 30 m<sup>2</sup> in višina do 4 m),
- f. hlevski izpust (površina do 180 m<sup>2</sup>),
- g. ograje za pašo živine (nižje od 1,5 m),
- h. rastlinjak v izvedbi tunela s točkovnim temeljenjem ali sidri ter na loke napeto folijo;
- i. kašča (površino do 20 m<sup>2</sup>, višino do 3,5 m)
- j. kozolec (lesen, dolžina do 30 m, višina do 6 m),
- k. senik (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 6 m);

d. Namembnost in vrsta posegov v posebnih območjih - B

51. člen  
(posebna območja)

(1) V posebnih območjih je na površinah za turizem, ki so namenjene hotelom, bungalovom in drugim objektom za turistično ponudbo ter nastanitev z oznako podrobnejše namenske rabe BT, na površinah drugih območij, ki so namenjene zlasti večjim nakupovalnim središčem, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim dejavnostim z oznako podrobnejše namenske rabe BD ter v športnih centrih, ki so športne površine in objekti, namenjeni športnim aktivnostim in športnim prireditvam z oznako podrobnejše namenske rabe BC, je dopustna izvedba posegov iz 47. člena tega odloka za te objekte:

**1. nestanovanjske stavbe:**

- gostinske stavbe (hoteli, gostilne, restavracije, točilnice),
- upravne in pisarniške stavbe (javna uprava, banke, pošte, zavarovalnice),
- trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti (trgovine, sejemske dvorane, razstavišča, benzinski servisi, druge storitve)
- stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij (postaje, terminali, garaže)
- stavbe splošnega družbenega pomena (za kulturo in razvedrilo, muzeji, knjižnice, športne dvorane),
- druge nestanovanjske stavbe (za opravljanje verskih obredov, pokopališke stavbe, kulturni spomeniki, druge nestanovanjske stavbe).

**2. gradbeno inženirski objekti:**

a) Objekti transportne infrastrukture:

- ceste (glavne ceste in regionalne ceste, lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste),

b) Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi:

- prenosni in distribucijski cevovodi, prenosna komunikacijska omrežja in prenosni elektroenergetski vodi,

c) Drugi gradbeni inženirski objekti:

- objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas (športna igrišča),
- drugi gradbeni inženirski objekti

**3. Enostavni objekti:**

Vadbene objekti, namenjeni obrambi ter zaščiti in reševanju:

- plezalni in drug podoben objekt (višina do 7,5 m),
- pokriti vadbeni prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru (površina do 500 m<sup>2</sup> ali več, če ima šotor certifikat),
- vadbene bunker (površina do 30 m<sup>2</sup>),
- vadišče na prostem,
- zaklon (do največ 2 m vkopan v teren, površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 3 m),
- vojaško strelišče (površina do 5 ha),
- zaklonilnik (površina do 20 m<sup>2</sup>).

(2) Na zemljiščih podrobne rabe za turistične dejavnosti je dopustna še ureditev kampov in avtokampov, v mestu Ormož pa je v obrtni coni z oznako podrobnejše namenske rabe BD možna tudi gradnja bencinskih servisov.

e. Namembnost in vrsta posegov v območjih zelenih površin – Z

52. člen  
(zelenne površine)

(1) Na območjih zelenih površin, ki so namenjene preživljanju prostega časa, predvsem rekreaciji in športu na prostem in izboljšavi kakovosti življenja je na po območjih podrobnejše namenske rabe dopustno:

a) Na območjih zelenih površin, ki so namenjena zelenim površinam z oznako podrobnejše namenske rabe ZS, je dopustna ureditev dodatnih športnih igrišč in gradnja pomožnih energetskih in komunalnih infrastrukturnih objektov ter dopolnilna zasaditev drevja in grmičevja.

b) Na območjih zelenih površin, ki so namenjena zelenim površinam z oznako podrobnejše namenske rabe ZP, je dopustna ureditev parka, gradnja pomožnih energetskih in komunalnih infrastrukturnih objektov ter postavitev parkovne urbane opreme.

c) Na območju zelenih površin, ki so namenjena ostalim zelenim površinam z oznako podrobnejše namenske rabe ZD, dopustna gradnja pomožnih energetskih in komunalnih infrastrukturnih objektov ter dopolnilna zasaditev nizkega drevja in grmičevja.

d) Na območju zemljišč, ki so zelene površine namenjene za pokop in spominu na umrle z oznako podrobnejše namenske rabe ZK, dopustna izvedba gradbenih in drugih del, ki obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo in odstranitev, spremembo namembnosti in vzdrževanje teh objektov:

• **nezahtevni objekti:**

- ograje;
- pomožni infrastrukturni objekti: pločnik in kolesarska steza (skupne širine 3 m),

• **enostavni objekti:**

- spomeniki in spominska obeležja na pokopališčih;
- urbana oprema: skulptura (velikosti do 100 m<sup>2</sup>, višine do 4 m), vodnjak oziroma okrasni bazen (velikosti do 100 m<sup>2</sup>, višine do 4 m),

f. Namembnost in vrsta posegov v območjih infrastrukture

53. člen  
(območja prometne infrastrukture)

(1) Na območju površin za prometno infrastrukturo, ki so namenjene za izvajanje dejavnosti gospodarskih

služb s področja prometa so po območjih podrobnejše namenske rabe dopustni:

a) Na območjih prometne infrastrukture z oznako podrobnejše namenske rabe PC in na pripadajočih varovalni pasovih so dopustni naslednji posegi:

- tekoča vzdrževalna dela in rekonstrukcije,
- gradnja oz. postavitve avtobusnih postajališč,
- gradnja kolesarskih in peš površin,
- gradnja in rekonstrukcija podzemnih in nadzemnih komunalnih in energetskih objektov in omrežij,
- gradnja oziroma postavitve pomožnih infrastrukturnih objektov:

a. pločnik in kolesarska steza skupna širina kolesarske steze in pločnika do 3 m;

b. postajališče,

c. pomožni objekti za spremljanje stanja okolja (površine 30 m<sup>2</sup>, z drogom do 10 m),

- gradnja oziroma postavitve enostavnih objektov - pomožnih infrastrukturnih objektov:

a. objekt za odvodnjavanje ceste (odvodni jarek, koritnica, plitva in globoka drenaža, vtočni in revizijski jašek)

b. cestni snegolov,

c. objekt javne razsvetljave;

d. cestni silos (skladišče orodja in opreme, prostornina do 300 m<sup>3</sup>)

e. varovalne in protihrupne ograje (do višine 2,2 m)

b) Na območjih prometne infrastrukture z oznako podrobnejše namenske rabe PŽ, ki so površine železnic z oznako podrobnejše namenske rabe PŽ, so dopustni naslednji posegi:

- tekoča vzdrževalna dela in rekonstrukcije,
- gradnja in rekonstrukcija podzemnih in nadzemnih komunalnih in energetskih objektov in omrežij,
- gradnja oziroma postavitve enostavnih objektov - pomožnih železniških objektov:

a. objekt za odvodnjavanje (odvodni jarek, koritnica, plitva in globoka drenaža, vtočni in revizijski jašek, vodnjak ali ponikalnica)

b. palisade, lovilne mreže in prosto viseče mreže,

c. objekt za usmerjanje električne razsvetljave;

d. zavetiščna utica ali tipski zabojnik (površina do 30 m<sup>2</sup>),

e. zavetišče na železniških postajališčih (površina do 50 m<sup>2</sup>);

b) Na območju zemljišč, ki so namenjene objektom transportne infrastrukture ter objektom in napravam za odvijanje prometa s podrobnejšo namensko rabo PO, je možna ureditev parkirišč za osebne avtomobile, javna razsvetljava in dopolnilna zasaditev. Dopustna je še postavitve enostavnih objektov:

- pomožni cestni objekti: objekti za odvodnjavanje ceste (odvodni jarek, koritnica, plitva in globoka drenaža, vtočni in revizijski jašek), cestni snegolov, objekt javne razsvetljave; cestni silos, varovalne in protihrupne ograje (do višine 2,2 m).

(2) Na območju varovalnih pasov infrastrukturnih objektov so dopustni posegi, če niso v nasprotju z veljavnimi predpisi za posamezen objekt oziroma, če s posegom soglašava upravljavec tega objekta.

(3) Na območju cest in varovalnih pasov se ob rekonstrukciji in vzdrževalnih delih na izpostavljenih odsekih načrtujejo prehodi in zaščitne ograje za neovirano prehajanje dvoživk.

#### 54. člen

(območja komunikacijske infrastrukture)

Na območju površin za komunikacijsko infrastrukturo, ki so namenjene za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja telekomunikacij z oznako podrobnejše namenske rabe T, ki so namenjena za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja telekomunikacij je dopustna:

- gradnja telekomunikacijskih anten in oddajnikov;
- gradnja pripadajočega prostora za namestitve opreme. Objekt je lahko tipske izvedbe v velikosti do 30 m<sup>2</sup>, višine do 3 m.

#### 55. člen

(območja energetske infrastrukture)

Na območju površin za energetske infrastrukturo, ki so namenjene za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja energije z oznako podrobnejše namenske rabe E, ki so namenjena za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja telekomunikacij je dopustna postavitve sončnih celic za proizvodnjo energije in gradnja oziroma postavitve pripadajočih enostavnih objektov:

- pomožni energetski objekti: nizkonapetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje, ločilno oziroma krmilno mesto, signalno-zaščitni vod, relejna hišica,

#### 56. člen

(območja okoljske infrastrukture)

(1) Na območju površin za okoljsko infrastrukturo, ki so namenjene za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja oskrbe z vodo, čiščenja odpadnih voda ter ravnanja z odpadki z oznako podrobnejše namenske rabe O, so dopustne gradnje, rekonstrukcije, odstranitve in vzdrževanje vseh objektov in naprav za določeno oskrbo (komunalne čistilne naprave, vodarne, črpališča, ekološki otoki), vključno z vsemi tehničnimi objekti in napravami, s katerimi se izboljša delovanje in poveča kapaciteta naprave. Dopustna je še gradnja in postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov:

- pomožni infrastrukturni objekti: a. pomožni objekti za spremljanje stanja okolja (površine 30 m<sup>2</sup>, z drogom do 10 m),

b. pomožni objekti vodne infrastrukture (vrtine, vodnjaki, ponikovalniki in kontejnerjem velikosti do 20 m<sup>2</sup>);

- pomožni infrastrukturni objekti

1. pomožni cestni objekti: objekt za odvodnjavanje ceste (odvodni jarek, koritnica, plitva in globoka drenaža, vtočni in revizijski jašek), objekt javne razsvetljave, varovalne in protihrupne ograje;

2. pomožni energetski objekti: nizkonapetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje, relejna hišica, priključek na distribucijsko plinovodno omrežje, tipski zabojnik (površina do 30 m<sup>2</sup>);

3. pomožni komunalni objekti: vodovodni priključek, objekt s hidroformno postajo oziroma prečrpališčem (površina do 20 m<sup>2</sup>, višina pa do 4 m), zbiralnica ločenih frakcij - ekološki otok (površina do 100 m<sup>2</sup>), cestni priključek na javno občinsko cesto, (širina do 3 m, dolžina do 30 m),

g. Namembnost in vrsta posegov v območjih razpršene poselitve

#### 57. člen (površine razpršene poselitve)

Na območjih stavbnih zemljišč razpršene poselitve (samotne kmetije in stanovanjski objekti ter zaselki v razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naseljih), ki je avtohtoni poselitveni vzorec v krajini z oznako podrobnejše namenske rabe A, ki so namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, je dopustna izvedba posegov iz 47. člena tega odloka za te objekte

#### 1. Stanovanjske stavbe

- enostanovanjske stavbe
- dvostanovanjske stavbe

#### 2. Nestanovanjske stavbe

- Gostinske stavbe (hoteli, gostilne, restavracije, točilnice, stavbe za začasno bivanje)
- Upravne in pisarniške stavbe (javna uprava, banke, pošta, zavarovalnica, trgovske stavbe, stavbe za storitvene dejavnosti, druge storitve))
- druge nestanovanjske stavbe: kmetijski objekti za rastlinsko pridelavo, rejo živali in spravilo pridelka,

#### 3. Gradbeno inženirski objekti

- a) Objekti transportne infrastrukture:
- ceste (glavne ceste in regionalne ceste, lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste),
  - mostovi in podhodi
- b) Prenosni in distribucijski cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- c) Drugi gradbeni inženirski objekti:
- objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas (športna igrišča),
  - drugi gradbeni inženirski objekti,

#### 4. Nezahtevni objekti:

- objekti za lastne potrebe:
    - a) drvarnica (površina do 12 m<sup>2</sup>, višina do 3 m),
    - b) garaža (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 3,5 m),
    - c) steklenjak (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 3,5 m),
    - d) uta (površina do 15 m<sup>2</sup>, višina do 3 m),
    - e) bazen, (površina do 30 m<sup>2</sup>, globina do 1,35 m),
    - f) enoetažna pritlična lopa (površina do 15 m<sup>2</sup> in višina do č 4 m),
    - g) nepretočna greznica (prostornina do 50 m<sup>3</sup>) – le v območjih, kjer ni kanalizacije
    - h) pretočna greznica (prostornina do 20 m<sup>3</sup>) - le v območjih, kjer ni kanalizacije
    - i) utrjene dovodne poti (dolžine do 300 m in širine do 4 m);
  - ograje,
  - škarpe in podporni zidovi, višina do 1,5 m;
  - pomožni infrastrukturni objekti:
    - a. pločnik in kolesarska steza skupna širina kolesarske steze in pločnika do 3 m;
    - b. postajališče,
    - c. bazne postaje (višina antenskega droga do 10 m nad površino strehe, prostor s telekomunikacijsko opremo je lahko samo v nestanovanjski stavbi površine do 30 m<sup>2</sup>),
    - d. pomožni objekti za spremljanje stanja okolja (površine 30 m<sup>2</sup>, z drogom do 10 m),
    - e. pomožni objekti vodne infrastrukture (vrtine, vodnjaki, ponikovalniki in kontejnerjem velikosti do 20 m<sup>2</sup>);
    - f. mala komunalna čistilna naprava (do 50 enot) – le v območjih, kjer se ni kanalizacije
  - pomožni kmetijsko-gozdarski objekti:
    - a. kozolec (velikostjo do 150 m<sup>2</sup>, z višino do 6 m);
    - b. kmečka lopa (površino največ 30 m<sup>2</sup> in višino najvišje točke največ 5 m),
    - c. rastlinjak (višina najvišje točke največ 3 m),
    - d. silos (koritasti površine do 150 m<sup>2</sup>, stolpasti površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 8 m),
    - e. skedenj (površina do 150 m<sup>2</sup>, višina do 6 m),
    - f. senik (površina do 150 m<sup>2</sup>, višina do 6 m),
    - g. gnojišče (površina do 200 m<sup>2</sup>, višina do 2 m),
    - h. zbiralnik gnojnice ali gnojevke (prostornina do 150 m<sup>3</sup>),
    - i. vodni zbiralnik (prostornina do 1000 m<sup>3</sup>, globina do 2 m),
    - j. betonsko korito (prostornina do 20 m<sup>3</sup>),
  - začasni objekti - kiosk (površina do 20 m<sup>2</sup>, višina do 3,5 m),
  - spominska obeležja (površina do 1 m<sup>2</sup>),
  - objekt za oglaševanje (površina do 20 m<sup>2</sup>, višina do 7 m),
  - objekt za telekomunikacijsko opremo (površina do 30 m<sup>2</sup>, višine do 10 m).
- #### 5. Enostavni objekti:
- objekti za lastne potrebe
    - a. nadstrešek (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 3,5 m),
    - b. rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto

(prostornina do 5 m<sup>3</sup>) – le v območjih, kjer ni plinovoda,  
c. mala komunalna čistilna naprava (zmogljivosti do 50 enot) – v območjih, kjer ni kanalizacije,  
d. zajetje, vrtina ali vodnjak (globina do 30 m),  
e. zbiralnik za kapnico (prostornina do 30 m<sup>3</sup>),  
f. enoetažni pritlični objekt (površino do 4 m<sup>2</sup>, višina do 2 m),  
g. utrjena dvorišča (površine do 300 m<sup>2</sup>),

• pomožni infrastrukturni objekti

1. pomožni cestni objekti:

a. objekt za odvodnjavanje ceste (odvodni jarek, koritnica, plitva in globoka drenaža, vtočni in revizijski jašek)  
b. cestni snegolov,  
c. objekt javne razsvetljave;  
d. cestni silos (skladišče orodja in opreme, prostornina do 300 m<sup>3</sup>)  
e. varovalne in protihrupne ograje (do višine 2,2 m)

2. pomožni energetske objekti:

a. nizkonapetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje,  
b. ločilno oziroma krmilno mesto,  
c. signalno-zaščitni vod,  
d. relejna hišica,  
e. priključni plinovod,  
f. priključek na distribucijsko plinovodno omrežje;  
g. etažni plinski priključek,  
h. tipski zabojnik (površina do 30 m<sup>2</sup>);

3. telekomunikacijske antene in oddajniki;

4. pomožni komunalni objekti:

a. vodovodni priključek,  
b. objekt s hidroformno postajo oziroma prečrpališčem (površina do 20 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),  
c. kanalizacijski priključek, d. tipska oziroma montažna greznica (prostornina do 50 m<sup>3</sup>) – v območjih, kjer ni kanalizacije,  
e. mala komunalna čistilna naprava (do 50 populacijskih enot) – v območjih, kjer ni kanalizacije,  
f. zbiralnica ločenih frakcij - ekološki otok (površina do 100 m<sup>2</sup>),  
g. cestni priključek na javno občinsko cesto, (širina do 3 m, dolžina do 30 m),  
h. vodno zajetje - betonsko korito (prostornina do 250 m<sup>3</sup>, globina do 5 m),  
i. priključek na vročevod oziroma toplovod s toplotno postajo z nazivno močjo do 300 kW;

5. pomožni objekti za spremljanje stanja okolja (površina do 5 m<sup>2</sup>, z drogom višine do 10 m),

6. vrtina ali vodnjak, potrebna za raziskave.

• pomožni obrambni objekti

a. prijavnica (površina do 30 m<sup>2</sup>),  
b. nadstrešnica za motorna vozila (površina do 120 m<sup>2</sup>, višina do 7,5 m)  
c. objekt varnostne signalizacije,  
d. objekt za usmerjanje električne razsvetljave,  
e. antenski drog ali antenski stolp (višine do 10 m),

f. varovalna ograja (višine do 2,20 m),  
g. heliport (velikosti do 50 m<sup>2</sup>).

• pomožni kmetijsko-gozdarski objekti:

a. čebelnjak (površina do 20 m<sup>2</sup>, višina do 3 m)  
b. gozdna učna pot,  
c. grajena gozdna vlaka (dolžina do 1 km),  
d. poljska pot (dolžina do 1 km, širina do 2,5 m),  
e. ribnik kot vodno zajetje, če nima stika z odprto vodo (površina pri betonskem koritu do 30 m<sup>2</sup>, pri kotanji na terenu do 100 m<sup>2</sup>, globina do 2 m),  
f. vrtina ali vodnjak (globina do 30 m),  
g. krmišče (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),  
h. molzišče (površina do 30 m<sup>2</sup> in višina do 4 m),  
i. hlevski izpust (površina do 180 m<sup>2</sup>),  
j. ograje za pašo živine (nižje od 1,5 m),  
k. rastlinjak v izvedbi tunela s točkovnim temeljenjem ali sidri ter na loke napeto folijo;  
m. kašča (površino do 20 m<sup>2</sup>, višino do 3,5 m)  
n. kozolec (lesen, dolžina do 30 m, višina do 6 m),  
o. senik (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 6 m);

• začasni objekti

a. odprti sezonski gostinski vrt (površina do 50 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),  
b. oder z nadstreškom (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 6 m),  
c. pokriti prireditveni prostor - športno igrišče, z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru (površina do 500 m<sup>2</sup> oziroma več, če ima šotor certifikat),  
d. začasna tribuna (površina do 1000 m<sup>2</sup>, višina do 6 m),  
e) začasno skladišče nenevarnih snovi (površina do 15 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),

• spominska obeležja

a. spominske plošče na fasadah stavb (velikosti do 1 m<sup>2</sup>),  
b. spomeniki in spominska obeležja na pokopališčih.

• urbana oprema

a. nadkrita čakalnica (površina do 15 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),  
b. javna kolesarnica (površina do 15 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),  
c. javna telefonska govorilnica (površino do 10 m<sup>2</sup>),  
d. transparent (površina do 8 m x 1 m, najmanj 5,5 m nad vozni pasom ceste),  
e. skulptura (površina do 100 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),  
f. večnamenski kiosk oziroma tipski zabojnik (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),  
g. montažna sanitarna enota (površina do 20 m<sup>2</sup>, višina pa do 4 m),  
h. vodnjak (površina do 100 m<sup>2</sup>, višina konstrukcije vodometna do 4 m),  
i. otroško igrišče, če je njegova tlorisna površina do 500 m<sup>2</sup>;  
j. obešanka na drogu javne razsvetljave (površina ene strani 2 m<sup>2</sup>).



58. člen  
(razpršena gradnja)

(1) Na zemljiščih pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč je dopustna izvedba gradbenih in drugih del, ki obsega gradnjo novega objekta ob predhodni odstranitvi obstoječega objekta ter vzdrževanje objekta. Posegi se nanašajo na obstoječe objekte ne glede na namembnost, pri tem se namembnost objekta ne spreminja.

(2) Na funkcionalnem zemljišču, ki pripada obstoječemu objektu je dopustna še postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov:

**Nezahtevni objekti**

- objekti za lastne potrebe:
  - a) drvarnica (površina do 12 m<sup>2</sup>, višina do 3 m),
  - b) garaža (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 3,5 m),
  - d) uta (površina do 15 m<sup>2</sup>, višino do 3 m,
  - g) nepretočna greznica (prostornina do 50 m<sup>3</sup>) – le v območjih, kjer ni kanalizacije
  - h) pretočna greznica (prostornina do 20 m<sup>3</sup>) - le v območjih, kjer ni kanalizacije
  - i) utrjene dovozne poti (dolžine do 300 m in širine do 4 m);
- ograje,
- škarpe in podporni zidovi, višina do 1,5 m;
- pomožni kmetijsko-gozdarski objekti:
  - a. kozolec (velikostjo do 150 m<sup>2</sup>, z višino do 6 m);
  - b. gnojišče (površina do 200 m<sup>2</sup>, višina do 2 m),
  - c. zbiralnik gnojnice ali gnojevke (prostornina do 150 m<sup>3</sup>),
  - d. vodni zbiralnik (prostornina do 1000 m<sup>3</sup>, globina do 2 m),
  - e. betonsko korito (prostornina do 20 m<sup>3</sup>),

**Enostavni objekti:**

- objekti za lastne potrebe
  - a. nadstrešek (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 3,5 m),
  - b. rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto (prostornina do 5 m<sup>3</sup>) – le v območjih, kjer ni plinovoda,
  - d. zajetje, vrtina ali vodnjak (globina do 30 m),
  - e. zbiralnik za kapnico (prostornina do 30 m<sup>3</sup>),
  - g. utrjena dvorišča (površine do 300 m<sup>2</sup>),
- pomožni infrastrukturni objekti
  - a. nizkonapetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje,
  - b. vodovodni priključek,
  - c. tipska oziroma montažna greznica (prostornina do 50 m<sup>3</sup>) – v območjih, kjer ni kanalizacije,
  - d. cestni priključek na javno občinsko cesto, (širina do 3 m, dolžina do 30 m),
- pomožni kmetijsko-gozdarski objekti:
  - a. čebelnjak (površina do 20 m<sup>2</sup>, višina do 3 m)

- b. krmišče (površina do 30 m<sup>2</sup>, višina do 4 m),
- c. hlevski izpust (površina do 180 m<sup>2</sup>),
- d. ograje za pašo živine (nižje od 1,5 m),

• spominska obeležja

- a. spominske plošče na fasadah stavb (velikosti do 1 m<sup>2</sup>),

3.1.2. Prostorski izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor na zemljišč namenske rabe v krajini

59. člen

(splošni prostorski izvedbeni pogoji)

Prostorski izvedbeni pogoji za načrtovanje posegov v prostor na ostalih zemljiščih namenske rabe se nanašajo na zemljišča v krajini izven stavbnih zemljišč in so namenjena kmetijski in gozdni dejavnosti ter razpršeni poselitvi. Delijo se na najboljša kmetijska zemljišča z oznako podrobne namenske rabe K1, ostala kmetijska zemljišča z oznako podrobne namenske rabe K2, na gozdna zemljišča z oznako podrobne namenske rabe G, na vodna zemljišča z oznako podrobne namenske rabe VC. Prostorski izvedbeni pogoji se nanašajo na navedena zemljišča, ki so brez omejitev in na zemljišča, kjer veljajo določenimi režimi (naravovarstvena območja, poplavna območja) ter zemljišča izvedenih ali načrtovanih kmetijskih operacij (namakanje, melioracije, komasacije). V območju krajine so tudi stavbna zemljišča, z različno podrobnejšo namensko rabo, za katera pa so prostorski izvedbeni pogoji podani v predhodnem poglavju.

60. člen

(pogoji glede namembnosti in vrste posegov na kmetijskih zemljiščih)

(1) Na kmetijskih zemljiščih z oznako podrobnejše namenske rabe K1 in K2, ki so namenjena za kmetijsko proizvodnjo in so izven naravovarstvenih območij, so poleg primarne rabe dopustni:

- pomožni infrastrukturni objekti: cestni priključek, nizkonapetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje, priključni plinovod, vodovodni priključek, kanalizacijski priključek, vrtina ali vodnjak za raziskave, telekomunikacijske antene in oddajniki, bazne postaje;
- pomožni kmetijsko-gozdarski objekti: čebelnjak, poljska pot, vrtina ali vodnjak za namakanje, ograje za pašo živine, rastlinjak, namenjen gojenju rastlin, senik (do velikosti 30 m<sup>2</sup>, višine do 6 m);
- vadbeni objekti: igrišča za šport in rekreacijo, trimska steza;
- ostali posegi: rekreacijske in turistične poti ter kolesarske steze po obstoječih poteh, vodnogospodarske ureditve za vzdrževanje vodnih površin in vodnega režima, začasna delovišča za izvajanje raziskovalnih gradbenih in drugih del pod pogojem, da se območje po izvedbi posega primerno sanira in vzpostavi v prvotno stanje.

(2) Na kmetijskih zemljiščih je možna tudi gradnja gradbeno inženirskih objektov (ceste, mostovi in podhodi, prenosni in distribucijski cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi) pod pogojem, da se z gradnjo ne spreminja osnovna namenska raba zemljišč in da se zemljišča po končani gradnji vzpostavi v prvotno stanje ter da se gradnja izvaja na podlagi ustrezne projektne dokumentacije.

(3) Na kmetijskih zemljiščih z oznako podrobnejše namenske rabe K1 in K2, ki so namenjena za kmetijsko proizvodnjo, na katerih je obstoječe ali načrtovano namakanje, je poleg posegov iz 1. točke tega člena dopustna še gradnja in postavitve namakalnih sistemov.

(4) Na kmetijskih zemljiščih z oznako podrobnejše namenske rabe K1 in K2, ki so namenjena za kmetijsko proizvodnjo in so v naravovarstvenih območjih (ekološko pomembno območje, Natura 2000, krajinski park) se raba, izkoriščanje in urejanje načrtuje tako, da se trajno ohranjajo kmetijske, ekološke in krajinske funkcije. Raba travnikov, pašnikov, sadovnjakov, vinogradov in polj se načrtuje na trajnostni in sonaravni način. Združevanje kmetijskih zemljišč, ki bi vplivalo na krajinske, habitatske in biodiverzitetne lastnosti območij, ni dovoljeno. Pod navedenimi pogoji so na kmetijskih zemljiščih dopustni:

- pomožni infrastrukturni objekti: cestni priključek, nizkonapetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje, priključni plinovod, vodovodni priključek, kanalizacijski priključek, vrtina ali vodnjak za raziskave,
- pomožni kmetijsko-gozdarski objekti: čebelnjak, poljska pot, vrtina ali vodnjak za namakanje, ograje za pašo živine, rastlinjak, namenjen gojenju rastlin, senik (do velikosti 30 m<sup>2</sup>, višine do 6 m);
- ostali posegi: rekreacijske in turistične poti ter kolesarske steze po obstoječih poteh, vodnogospodarske ureditve za vzdrževanje vodnih površin in vodnega režima, začasna delovišča za izvajanje raziskovalnih gradbenih in drugih del (pod pogojem, da se območje po izvedbi posega primerno sanira in vzpostavi v prvotno stanje), ureditev povezovalnih ekoloških koridorjev ali pasov. Na kmetijska zemljišča ni dovoljen vnos tujerodnih organizmov in kemičnih snovi, ki bi lahko imeli negativen vpliv na biodiverzitetne značilnosti območja.

(5) Pomožne kmetijsko-gozdarske objekte se na kmetijskih in gozdnih zemljiščih lahko postavi le za določen čas, po preteku določenega časa se zemljišča vzpostavi v prvotno stanje. Poti, kolesarske steze, trim steze na kmetijskih in gozdnih zemljiščih potekajo po obstoječih poteh.

(6) V enotah urejanja, kjer so izvedene hidromelioracije se pomožne infrastrukturne objekte, ki potekajo v zemlji locira ob obstoječe ceste, tako, da se ne poškoduje drenažni sistem.

#### 61. člen

(pogoji za posege na območju gozdnih zemljišč)

(1) Na gozdnih zemljiščih z oznako podrobne namenske rabe G, ki so namenjena za gozdarsko dejavnost in so izven naravovarstvenih območij, so poleg primarne rabe dopustni:

- pomožni infrastrukturni objekti: objekt za odvodnjavanje ceste, vrtina ali vodnjak za raziskave;
- pomožni kmetijsko-gozdarski objekti: čebelnjak, gozdna pot, obora;
- ostali posegi: rekreacijske in turistične poti in kolesarske steze po obstoječih poteh, trimska steza, vodnogospodarske ureditve za vzdrževanje vodnih površin in vodnega režima, začasna delovišča za izvajanje raziskovalnih gradbenih in drugih del. Možna je tudi ureditev športnih in rekreacijskih površin, pri katerih ni potrebna odstranitev drevja.

(2) Na gozdnih zemljiščih z oznako podrobne namenske rabe G, ki so namenjena za gozdarsko dejavnost in so v naravovarstvenih območjih (ekološko pomembno območje, Natura 2000, krajinski park) se raba, izkoriščanje in urejanje načrtuje tako, da se ohranja gozdne površine in vse njihove funkcije (gospodarske, socialne, ekološke, klimatske, hidroregulacijske, protierozijske, habitatske in biodiverzitetne). Pod navedenimi pogoji so na teh gozdnih zemljiščih dopustni:

- pomožni infrastrukturni objekti: objekt za odvodnjavanje ceste, vrtina ali vodnjak za raziskave;
- pomožni kmetijsko-gozdarski objekti: čebelnjak, gozdna pot;
- ostali posegi: rekreacijske in turistične poti in kolesarske steze po obstoječih poteh, vodnogospodarske ureditve za vzdrževanje vodnih površin in vodnega režima, začasna delovišča za izvajanje raziskovalnih gradbenih in drugih del. Možna je tudi ureditev športnih in rekreacijskih površin, pri katerih ni potrebna odstranitev drevja. Na gozdna zemljišča ni dovoljen vnos tujerodnih organizmov in kemičnih snovi za proizvodnjo ali nadzor škodljivcev.

(3) Posegi v gozdne površine so dopustni ob pogojem, da se ohranja gozdno drevje in grmičevje, da poteka infrastruktura v skupnih koridorjih in v čim krajšem poteku ter po možnosti izven pomembnih območij varstva narave, da se zemljišče po končanem posegu vzpostavi v prvotno stanje. Odstranitev skupin dreves, posamičnih dreves in živih meja, ki imajo varovalno ali krajinsko značilno funkcijo, ni dopustna. Gozdnih površin ni dopustno ograjevati. Pri gradnji ograj ob prometnicah se zagotovi prehode za živali na mestih obstoječih stečin in naravnih prehodov. Prehode ugotovi ZGS v sodelovanju s strokovnimi službami za varstvo narave, znanstvenimi ustanovami in lovskimi organizacijami. Pri novogradnjah v bližini gozdnih zemljišč znaša odmik objekta od meje gozdnega roba najmanj eno drevesno višino, v nasprotnem nosi odgovornost za nastalo škodo v primeru porušitve drevja investitor.

(4) Na gozdnih zemljiščih z oznako podrobne namenske rabe G, ki so namenjena za gozdarsko dejavnost in so varovalni gozdovi, se posegi izvajajo pod pogoji predpisov o varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom.

(5) Za vse posege v gozdna zemljišča se pridobi soglasje pristojnega Zavoda za gozdove, za posege v prostor, ki lahko bistveno spremenijo življenjske razmere divjadi pa tudi predhodno mnenje upravljavca lovišča.

#### 62. člen

(pogoji za posege na območju voda)

(1) Na vseh območjih celinskih vodnih zemljišč z oznako podrobne namenske rabe VC, na območjih vodne infrastrukture z oznako podrobnejše namenske rabe VI in na priobalnih zemljiščih, ki jim pripadajo, so poleg osnovne rabe dopustna vzdrževalna in sanacijska dela ter vsi posegi, ki pomenijo izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda in posegi, ki se nanašajo na ohranjanje voda. Dopustni so še:

- objekti gospodarske javne infrastrukture in objekti, potrebni za rabo in varstvo voda,
- objekti, namenjeni varstvu voda pred onesnaženjem,
- objekti, namenjeni obrambi države ter zaščiti in reševanju ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije.

(2) Na vodnih in priobalnih zemljiščih so prepovedani posegi, ki bi lahko ogrozili stabilnost vodnih in priobalnih zemljišč, zmanjševali varnost pred škodljivim delovanjem voda, ovirali normalen pretok vode, plavin in plavja ter onemogočili obstoj in razmnoževanje vodnih in obvodnih organizmov. Prepovedano je pranje vozil, gnojenje in uporaba sredstev za varstvo rastlin, izlivanje, odlaganje in pretovarjanje odkopanih ali odpadnih materialov ali drugih podobnih snovi ter odlaganje odpadkov.

(3) Na vodnih in priobalnih zemljiščih, ki so v območjih varstva narave ali so opredeljena kot naravne vrednote se upošteva varstvene režime in pogoje varstva narave.

#### 63. člen

(pogoji za posege na območjih infrastrukture v krajini)

(1) Na območju površin za prometno infrastrukturo, ki so namenjene za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja cestnega prometa z oznako podrobnejše namenske rabe PC in na pripadajočih varovalni pasovih dopustni naslednji posegi:

- tekoča vzdrževalna dela in rekonstrukcije,
- gradnja oz. postavitev avtobusnih postajališč,
- gradnja kolesarskih in peš površin,
- gradnja in rekonstrukcija podzemnih in nadzemnih komunalnih in energetskih objektov in omrežij.

- gradnja oziroma postavitev enostavnih pomožni infrastrukturnih objektov – pomožnih cestnih objektov:

- a. objekt za odvodnjavanje ceste (odvodni jarek, koritnica, plitva in globoka drenaža, vtočni in revizijski jašek),
- b. cestni snegolov,
- c. objekt javne razsvetljave;
- d. cestni silos (skladišče orodja in opreme, prostornina do 300 m<sup>3</sup>)
- e. varovalne in protihrupne ograje

Na območju varovalnih pasov infrastrukturnih objektov so dopustni posegi, če niso v nasprotju z veljavnimi predpisi za posamezen objekt oziroma, če s posegom soglašata upravljavec tega objekta.

(2) Na območju površin za prometno infrastrukturo, ki so namenjene za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja železniškega prometa z oznako podrobnejše namenske rabe PŽ in na pripadajočih varovalni pasovih dopustni naslednji posegi:

- tekoča vzdrževalna dela in rekonstrukcije,
- gradnja in rekonstrukcija podzemnih in nadzemnih komunalnih in energetskih objektov in omrežij.
- gradnja oziroma postavitev enostavnih pomožni infrastrukturnih objektov – pomožnih železniških objektov:

- a. objekt za odvodnjavanje (odvodni jarek, koritnica, plitva in globoka drenaža, vtočni in revizijski jašek, vodnjak ali ponikalnica)
- b. palisade, lovilne mreže in prosto viseče mreže,
- c. objekt za usmerjanje električne razsvetljave;
- d. zavetiščna utica ali tipski zabojnik (površina do 30 m<sup>2</sup>),
- e. zavetišče na železniških postajališčih (površina do 50 m<sup>2</sup>);

(3) Na območju zemljišč, ki so namenjene objektom transportne infrastrukture ter objektom in napravam za odvijanje prometa s podrobnejšo namensko rabo PO, je možna ureditev parkirišč za osebne avtomobile, javna razsvetljava in dopolnilna zasaditev. Dopustna je še postavitev enostavnih objektov:

- pomožni cestni objekti: objekti za odvodnjavanje ceste (odvodni jarek, koritnica, plitva in globoka drenaža, vtočni in revizijski jašek), cestni snegolov, objekt javne razsvetljave; cestni silos, varovalne in protihrupne ograje (do višine 2,2 m).

(4) Na območju površin za energetsko infrastrukturo, ki so namenjene za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja energetike z oznako podrobnejše namenske rabe E, ki so namenjena za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja telekomunikacij je dopustna postavitev sončnih celic za proizvodnjo energije in gradnja oziroma postavitev pripadajočih enostavnih objektov:

- pomožni energetski objekti: nizkonapetostno distribucijsko elektroenergetsko omrežje, ločilno oziroma krmilno mesto, signalno-zaščitni vod, relejna

hišica,

(5) Na območju površin za okoljsko infrastrukturo, ki so namenjene za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja oskrbe z vodo, čiščenja odpadnih voda ter ravnanja z odpadki z oznako podrobnejše namenske rabe O, so dopustne gradnje, rekonstrukcije, odstranitve in vzdrževanje komunalnih čistilnih naprav, vključno z vsemi tehničnimi objekti in napravami, s katerimi se izboljša delovanje in poveča kapaciteta naprave. Dopustna je tudi gradnja pomožnih cestnih, energetskih in komunalnih objektov.

#### 64. člen

(pogoji za posege na ostalih območjih)

(1) Na območjih gramoznic in na območju glinokopov, ki so površine nadzemnega pridobivalnega prostora mineralnih surovin, namenjena za izvajanje dejavnosti s področja izkoriščanja mineralnih surovin, z oznako podrobnejše namenske rabe LN, je dopustno izvajanje izkopa gramoza in peska oziroma gline in peska, gradnja in postavitve potrebnih tehnoloških objektov in naprav ter gradnja gospodarske javne infrastrukture, potrebne za izvajanje dejavnosti. Na že izkoriščenih površinah je dopustna sanacija brežin in okolice območja z dopolnilno zasaditvijo drevja in grmičevja ter ureditev sprehajalnih poti.

(2) Na območjih opuščanih lagun za odpadno vodo iz tovarne sladkorja, ki so površine nedefinirane dejavnosti z oznako podrobnejše namenske rabe OO, je dopustna sanacija območja s čiščenjem in odstranjevanjem zarasti in dopolnilno zasaditvijo drevja in grmičevja. Območje se prepusti naravni zarasti in se opredeli kot naravovarstveno območje.

### 3.2. Prostorski izvedbeni pogoji glede lege objektov

#### 65. člen

(lega objektov)

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

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

(3) V zaselkih in območjih razpršene poselitve se objekte locira prosto v prostor z upoštevanjem

terenskih razmer, obstoječih objektov, osončenosti obstoječih in novih objektov ter dostopa. Na eni parceli se upošteva gradbena linija in gradbena meja obstoječih objektov. Stanovanjske objekte se locira bliže k cesti, kmetijske objekte ter nezahtevne in enostavne objekte pa v notranjost parcele. Lahko so pravokotno priključeni na stanovanjski objekt in pravokotno lomljeni, lahko so tudi samostojni v notranjosti parcele.

(4) Nezahtevne in enostavne objekte na zemljiških parcelah se lahko zgradi za vsako stanovanje največ po en objekt za lastne potrebe iste vrste. Objekte za oglaševanje se postavi le v centralnih delih naselij, ob javnih objektih.

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

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

#### 66. člen

(odmiki)

Najmanjši odmik zunanje stene objekta na zemljišču od sosednje parcelne meje je 1,0 m, od javne občinske ceste ali poti 4,0 m, od zunanjega roba brežine potokov in vodnih površin 1. reda 15,0 m, od ostalih vodnih površin in manjših vodotokov 5,0 m, od gozdnih površin ob naselju za eno drevesno višino. Odmik od sosednje parcelne meje je lahko manjši, če gre za gradnjo nadomestnega objekta in če z manjšim odkikom soglašata sosed. Odmik od javne občinske ceste je lahko manjši, če je gradbena linija obstoječih objektov ob cesti bliže od navedenih odkimov in če s tem soglašata upravljavec ceste. Obstoječi objekti, ki so zgrajeni z manjšimi odkimi od sosednjih parcelnih mej, se lahko rekonstruirajo in nadzidajo v obstoječih odkimih, pri čemer ni potrebno soglasje sosed. Pri odkimih od sosednjih parcelnih mej se upošteva tudi obstoječi zaporedni odmik od sosednje parcelne meje. Na nasprotno parcelno mejo se lahko locira le manjše pomožne objekte, pri čemer se glede na višino obeh sosednjih objektov zagotovi požarna varnost in osončenost bivalnih prostorov.

### 4.3. Prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti objektov

#### 67. člen

(velikost objektov)

(1) Velikost objektov na posamezni parceli se določa glede na velikost parcele in glede na obvezne odmike od javnih cest. Pri določanju velikosti objektov se upošteva optimalni faktor zazidanosti gradbene

parcele (to je razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele), ki znaša v stanovanjskih območjih 0,4, v kmečkih naseljih 0,2, v območjih družbenih objektov in urbanih centrih 0,6 in v gospodarskih conah in industrijskih območjih 0,8.

(1) Velikost obstoječih objektov se lahko poveča, če to dopušča velikost parcele, faktor zazidanosti in odmiki od meja in sosednjih objektov. Višina stanovanjskih in kmetijskih objektov v stanovanjskih, kmečkih in počitniških območjih je dve stanovanjski etaži nad urejenim terenom (oziroma do 6,0 m od urejenega terena do kapne lege), višina družbenih objektov v navedenih območjih je do 8,0 m. Kota tal pritličja je pri vseh objektih do 0,50 m nad urejenim terenom. Objekti so lahko podkleteni, v nižinskih naseljih se upošteva višina talne vode.

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

(3) Velikost in kapaciteta kmetijskih proizvodnih objektov je omejena z velikostjo in lego parcele, na

kateri se gradijo in velikostjo kmetijskih zemljišč, na katere se odvaža gnoj in gnojevka. V skladu s predpisi o mejnih vrednostih vnosa nevarnih snovi in gnojil v tla je pri gnojenju z živinskimi gnojili za letni vnos za 1GVŽ\* treba zagotoviti od 0,4 do 0,5 ha kmetijskih zemljišč.

\*1 GVŽ je 500 kg žive teže živali

3.4. Prostorski izvedbeni pogoji glede tipologije in oblikovanja objektov

68. člen

(tipologija in velikost objektov)

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

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

Oznaka	Vrsta objekta	Opis tipa objekta	višina	lega	velikost	Oblika tlorisa	Oblika strehe, naklon
NP1 NP	Stanov. hiše	družinske hiše, dvojčki	nizka P+1	Prosto stoječe	Do 200 m <sup>2</sup>	Kvadratna ali pravokotna	dvokapna 25° – 45°
NN1 NN	Vrstne hiše	vrstne hiše, atrijske hiše	Nizka P+1	v nizu (3)	Do 150 m <sup>2</sup>	pravokotna	dvokapna 25° – 45°
NK1 NK	kmečke hiše	enodružinske hiše, kmečke hiše brez večjih gospodarskih objektov	nizka P+1	Prosto stoječa	Do 200 m <sup>2</sup>	Pravokotna v razmerju stranic 1:1,5 ali lomljena v črki L ali U	dvokapna 25° – 45°
NK2 NG	Počitniške hiše	počitniške hiše, vikendi z ali brez gospodarske vinske kleti	Nizka K+P ali P+1	Prosto stoječa	Do 100 m <sup>2</sup>	pravokotna v razmerju stranic 1:1,5 do 1:2 ali lomljene v črki L	dvokapna 25° – 45°
NK3 NV	Podeželske vile	Turistični objekti na podeželju	nizka P+2	Prosto stoječa	Do 300 m <sup>2</sup>	Pravokotna v razmerju stranic 1:1,5 ali lomljena v črki L ali U	Dvokapna ali štirikapna 25° – 45°
SP1 SP	Stolpiči	stanovanjski stolpiči z več stanovanji, poslovne in mešane dejavnosti	srednje visoka do P+4	Prosto stoječa	neomejeno	kvadratna ali pravokotna	dvokapna 25° – 45°
SN1 SN	Stavbni blok	Stanovanjski blok z več stanovanji, poslovne in mešane dejavnosti	Srednje visoka do P+4	V nizu (2)	neomejeno	pravokotna	Dvokapna 25-45
SV1 HA	Hale	hale za proizvodne dejavnosti in industrijo, hlevi za rejo živali, športne dvorane, sejmišča, trgovski centri in podobno	Srednje Visoka do P+4	Prosto stoječa	neomejeno	Kvadratna, pravokotna ali poljubna	V naklonu enokapna ali ravna
SV2 PO	Poljubni objekti	Stavbe za posebne namene	Nizka ali srednje Visoka do P+4, izjemoma več	Prosto stoječa	neomejeno	Kvadratna, pravokotna ali poljubna	poljubna

69. člen  
(oblikovanje objektov)

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

(2) Strešni napušči pri strehah v naklonu morajo biti široki od 30 do 80 cm oziroma do linije sosednje parcelne meje. Manjši nakloni strešin so dopustni pri kmetijskih objektih tipa NK, katerih širina presega 14 m ter pri enostavnih in nezahtevnih objektih. Na strehah vseh tipov objektov se lahko uredijo frčade, zatrepi in čopi. Na vse strehe se lahko namestijo tudi sončni kolektorji ali drugi energetske objekti ali naprave.

(3) Okenske odprtine na fasadah so praviloma pokončne, razporedi se jih simetrično. Odstopanja so možna pri objektih tipa SP, SN, VP, HA in PO, če je to navedeno v enoti urejanja. Na vseh fasadah, razen pri objektih tipa NK in NG so dopustni balkoni, pokrite terase in mansarde. Fasade se opleska v svetlih barvah, lahko so obdelane z opeko in lesom, ni dopustna obdelava s keramiko in plastičnimi oblogami.

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

70. člen  
(oblikovanje parcele)

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

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

(3) Gradbeno inženirske objekte (cegovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi) se v vseh enotah izvede podzemno.

3.5. Prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

71. člen  
(parcelacija)

(1) Velikost in oblika novih gradbenih parcel je odvisna od namena, velikosti in zmogljivosti načrtovanih objektov in tlorisne zasnove ter tipologije zazidave. Pri določanju velikosti se upošteva tudi faktor zazidanosti. Parcele v uličnem nizu ob cestah so pravokotne na cesto oziroma vzporedne z obstoječo parcelacijo. V notranjih območjih je oblika parcel lahko poljubna. Širina parcel mora zagotavljati sanitarne in požarne odmike med objekti. Za samostojne stanovanjske objekte širina novih parcel ne sme biti manjša od 14 m, razen če gre za strnjeno zazidavo.

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

72. člen  
(parkirna mesta)

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

Dejavnost	Število parkirnih mest (PM) na enoto
Stanovanjski objekti	1,5 PM na stanovanje
Poslovni prostori (pisarne)	1 PM na 30m <sup>2</sup> neto površine
Prodajni prostori	1 PM na 30 m <sup>2</sup> koristne površine
Obrt, servisi	1 PM na 2 zaposlena
Gostinski objekti	1 PM na 10 sedežev
Gostišča s prenočišči	1 PM na 5 sob in 1 PM na 4 sedeže
Industrijske stavbe	1 PM na 2 zaposlena

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

4.0. Prostorski izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

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

(1) Gradbene posege v vseh prostorskih enotah se lahko izvaja le na opremljenih zemljiščih z zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo oziroma na zemljiščih, kjer je gradnja infrastrukture predvidena. Ta se izvaja v skladu s prikazi v občinskem prostorskem načrtu in skladno z ustrežno projektno

dokumentacijo. Opremljeno zemljišče je zemljišče, ki ima zagotovljen dovoz na javno cesto in priključke za kanalizacijo, vodovod in elektriko ter tk omrežje.

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

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

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

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

#### 74. člen (oskrba s pitno vodo)

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

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

(1) Za vse objekte, ki bodo priključeni na vodovodno omrežje, se reši tudi odvod komunalnih odpadnih vod. Na območjih, kjer je zgrajena javna kanalizacija in je nanjo možno priključiti objekt, ni dovoljeno graditi greznic. V enotah urejanja, kjer še ni kanalizacije, se odvod komunalnih odplak reši z individualnimi ali skupinskimi greznicami ali manjšimi čistilnimi napravami. Vsebinska greznic se odvaža na komunalno čistilno napravo in se ne sme izpuščati v vodotoke, melioracijske jarke ali druge odvodnike površinskih voda. Po izgradnji kanalizacije se objekte obvezno priključi na kanalizacijsko omrežje.

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

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

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

#### 76. člen (zbiranje odpadkov)

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

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

#### 77. člen (energetska infrastruktura)

(1) Objekte se priključi na električno omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljavec v svojem soglasju. Nove in nadomestne električne vode in priključke se v odprtem prostoru izvede zračno, v naseljih pa tudi zemeljsko. Za vsako natančnejšo obdelavo se pridobi podatke o poteku tras elektroenergetskih vodov ter lokacije elektroenergetskih objektov.

(2) Pri lociranju objektov in naprav, ki povzročajo obremenitve okolja z elektromagnetnim sevanjem se glede na občutljivost posameznega območja preveri morebitne prekoračitve mejnih vrednosti v skladu s predpisi.

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

(4) Nove in nadomestne električne vode in priključke v odprtem prostoru se izvede zračno, v naseljih pa tudi zemeljsko. Pri vseh posegih v bližini obstoječih in načrtovanih elektroenergetskih vodov se upošteva njihov koridor, ki znaša 2x25 m za zračne vode oziroma 2x10 m za zemeljske vode pri daljnovodih nazivne napetosti 400 kV; 2x15 m za zračne vode oziroma 2x3 m za podzemne vode pri daljnovodih z nazivno napetostjo 110 kV in 35 kV; 2x10 m za zračne vode oziroma 2x1 m za podzemne vode pri daljnovodih nazivne napetosti od 1 do vključno 20 kV. V navedenih koridorjih veljajo pogoji omejene rabe, ki jih v projektnih pogojih poda upravljavec, za posege v koridorjih pa se pridobi tudi njihovo soglasje.

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

(6) Pri rekonstrukciji in gradnji objektov, katerih tlorisna velikost presega 1000 m<sup>2</sup> se v skladu z lokalnim energetskega konceptom izdelava študija izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo.

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

#### 78. člen

(telekomunikacijska infrastruktura)

(1) Pri prostorskem urejanju se upošteva trase obstoječega tk omrežja. V primeru premestitve tk naprav je treba obvestiti operaterja najmanj 30 dni pred posegom. Za območja novih con ali večjih objektov se načrtuje novo tk omrežje. Pred izgradnjo komunalne infrastrukture na posameznem območju se obvesti upravljavec tk omrežja. K posameznim gradnjam se pridobi projektne pogoje in soglasja upravljavca tk naprav.

(2) Telekomunikacijske antene in oddajnike se lahko locira v vseh enotah urejanja. Lahko se jih namesti na vse objekte, razen na stanovanjske objekte in objekte, ki so zavarovana kulturna dediščina in na objekte, ki so v vplivnem pasu teh objektov. V stanovanjskih območjih se preveri vplive sevanja.

5.0. Prostorski izvedbeni pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave,

varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb

#### 79. člen

(celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) V Občini Ormož je kulturna dediščina zavarovana z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov v občini Ormož (Uradni Vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 10/84, 22/84-pop, 2/93-pop in 29/93 ter Uradni vestnik občine Ormož, št. 9/99). Vsa območja in objekti kulturne dediščine so razvidna iz javnih evidenc in iz grafične priloge Prikaz varstvenih režimov. Vse objekte in območja kulturne dediščine se ohranja v celoti. V območjih enot kulturne dediščine in njihovem vplivnem območju so dovoljeni posegi in prostorske rešitve, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine in zvišanju njene kakovosti, pri čemer se upošteva varstveni režim skladno s predpisi o varstvu kulturne dediščine.

(2) Pri načrtovanju posegov v prostor je pri posegih v posamezno območje kulturne dediščine treba upoštevati te pogoje:

- v območju prazgodovinske naselbine in v arheološkem najdišču se varuje zemljišča in zemeljske plasti z arheološkimi ostanki pred destruktivnimi posegi in rabami, kot so izkopi, nasipi, gradnja objektov in infrastrukturnih naprav. Varuje se tudi prostorski in naselbinski kontekst arheološkega najdišča. Na območjih arheološke dediščine se morajo opraviti predhodne arheološke raziskave;
- pri posegih v stavbno dediščino se varuje tlorisna in višinska zasnova, gradivo in konstrukcijska zasnova, oblikovanost zunanjsčine (členitev, strešine, kritina, stavbno pohištvo, barva, detajli), funkcionalna zasnova notranjega in pripadajočega zunanjega prostora ter komunikacijska in infrastrukturna povezava na okolico. Varuje se tudi širša okolica objekta;
- pri posegih v stavbno, memorialno in naselbinsko dediščino so dopustna le vzdrževalna, sanacijska in obnovitvena dela v smislu boljše prezentacije v skladu s kulturno varstvenimi pogoji in soglasjem;
- pri posegih v vrtno arhitekturno dediščino se varuje oblikovno zasnovo drevoreda, ekološke pogoje za razvoj in obstoj drevja, rastišče pred uničujočimi gradbenimi deli;
- pri posegih v dediščino kulturne krajine se varuje krajinsko zgradbo in prepoznavno podobo (naravne in kulturne prvine), procese sonaravnega gospodarjenja, tipologijo krajinskih prvin in tradicionalnega stavbarstva, odprti prostor pred urbanizacijo, način povezave na stavbno in naselbinsko dediščino;
- pri posegih v posebne tipe dediščine – vodnjaki, ruševine stavbne in naselbinske dediščine, večja območja gradov se varuje ohranjeno materialno substanco, prostorsko pojavnost in lokacijo, vsebinski in prostorski kontekst povezave enote na okolico

(3) Pri načrtovanju infrastrukture v zavarovanih območjih kulturne dediščine se infrastrukturne vode praviloma izvede podzemno, razen če gre za poseg v



arheološko dediščino, zračne vode se locira izven pomembnejših prostorskih vizur.

(4) V območja kulturne dediščine se praviloma ne posega. Za vsak poseg v enoto kulturne dediščine in njegovo vplivno območje se pridobi kulturno-varstvene pogoje in kulturno-varstveno soglasje. V območju enote kulturne dediščine ni dopustna gradnja ali postavitev objektov, v njegovem vplivnem območju pa le s soglasjem pristojne varstvene službe.

#### 80. člen (ohranjanje narave)

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

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

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

##### **a) naravne vrednote in naravni spomeniki**

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

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

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

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

##### **b) oblikovane naravne vrednote**

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

##### **c) območja, zavarovana ali predlagana kot krajinski park**

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

##### **d) Ekološko pomembno območje**

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

##### **e) Posebno varstveno območje Natura 2000**

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

##### **f) Habitatni tipi**

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

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

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

#### 81. člen (varstvo okolja in naravnih dobrin)

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

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

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

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

(5) Kmetijska zemljišča, ki se jim zaradi načrtovanih gradenj spremeni namenska raba, se nadomesti s sanacijo zaraščajočih površin v enotah urejanja (se navede enota). Zemljišča se uredijo kot njivske površine. Ureditve se izvedejo pred izdajo uporabnega dovoljenja za objekte v enotah urejanja, za katere je predvidena izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov. Vsak investitor objektov v navedenih enotah mora nadomestiti kmetijska zemljišča v najmanj tolikšni velikosti, ki jo zavzema enota urejanja

oziroma v primeru več investorjev v enoti pa v velikosti ureditvenih površin, vključno s skupnimi površinami.

(6) Voda se kot naravna dobrina prvenstveno uporablja za oskrbo s pitno vodo. Varuje se obstoječe in potencialno pomembne vire in spodbuja varčno in smotno rabo pitne vode. Na območjih varstvenih pasov vodnih virov se upošteva pogoje iz občinskih predpisov.

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

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

#### 82. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

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

(2) Na poplavnem območju so prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki imajo lahko ob poplavi škodljiv vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča ali povečujejo poplavno ogroženost območja, razen posegov, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda. V kolikor predvidena območja poselitve posegajo na poplavna območja, je treba upoštevati pogoje in omejitve iz Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in pogojev v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08).

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

(4) Pri gradnji večjih objektov in pri drugih večjih posegih se v projektni dokumentaciji preveri požarno ogroženost posameznega območja in po potrebi izdela

oceno požarne ogroženosti ter predvidi ukrepe za preprečitev požara.

(5) V gričevnatem delu občine se na erozijskih območjih ne načrtuje ureditve, ki lahko s svojim delovanjem povzročijo naravne nesreče. Pri posegih v bližini območij, ki so bila že sanirana ali so potencialno plazljiva, se v projektni dokumentaciji preveri nosilnost tal. Pri posegih se upošteva še te ukrepe iz okoljskega poročila:

- pri naklonu pobočja do 10 stopinj se kletna etaža zgradi na podlagi predhodnih preveritev nosilnosti tal, kar preveri geolog. Možne so izravnave terena ob ureditvi odvodnjavanja podtalnih in zalednih vod,
- pri naklonu terena med 10 in 20 stopinj se zgradi kletna etaža z ojačanimi stenami. Obvezna je izvedba zaledne drenaže ter kontroliran odtok meteornih, odpadnih in drenažnih vod,
- gradnja na pobočjih z naklonom 20 stopinj in več je možna ob predhodnih geoloških raziskavah, da podlagi katerih se določi način temeljenja ter izvede stabilnostne analize pobočja. Uredi se odvodnjavanje vseh objektov in okolice ter podtalnih in zalednih vod.

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

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

6.0. Prostorski ureditveni pogoji glede varovanja zdravja

83. člen  
(varovanje zdravja)

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

(2) Za vsak samostojen bivalni in javni objekt se zagotovi dostop z javne ceste ali poti. Pri objektih, ki so istočasno namenjeni bivanju in poslovni ali

proizvodni funkciji, so vhodi ločeni. Vhodi v javne objekte, prometne površine in dovozi do objektov s poslovnimi funkcijami morajo omogočiti dostop invalidnim osebam, zagotovi se tudi parkiranje.

84. člen  
(varstvo zraka)

Pri vseh posegih v prostor, predvsem pri lociranju objektov in naprav z agresivnejšimi dejavnostmi, ki povzročajo prekomerne emisije v zrak, se upošteva vse predpise, ki urejajo varstvo zraka. Upošteva se usmeritve za omejevanje izpušnih plinov, kot so omejevanje kurjenje s fosilnimi gorivi, omejevanja lokalnega individualnega prometa ter uporaba alternativnih virov energije. Vzpodbuja se gradnja energetske učinkovitejših objektov, s čimer se zmanjša poraba energije, ki vpliva na kakovost zraka.

85. člen  
(varstvo pred hrupom)

(1) Na podlagi predpisov o hrupu v okolju in predpisov o ocenjevanju hrupa v okolju se celotno območje občine uvrsti v območje III. stopnje varstva pred hrupom. Sprememba v uvrstitvi je možna na podlagi meritev in na pobudo občine in jo potrdi minister.

(2) Pri načrtovanju novih posegov se izdelata oceno obremenjenosti okolja s hrupom ter zagotovi ustrezne ukrepe za zaščito varovanih prostorov in zemljišč pred hrupom ter virov hrupa z upoštevanjem predvidenih povečan obremenitev v 20-letnem planskem obdobju.

7.0. Tehnični pogoji gradnje objektov

86. člen  
(tehnični pogoji gradnje objektov)

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

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

(3) Razporeditev objektov na parceli, odmiki med njimi in izvedba objektov morajo zagotavljati požarno varnost objektov.

#### 87. člen

(neoviran dostop funkcionalno oviranim osebam)

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

8.0. Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja

8.1. Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji na območju stavbnih zemljišč

8.1.1 Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji v enotah urejanja v mestu Ormož

#### 88. člen

(območja centralnih in mešanih dejavnosti)

(1) Enota urejanja OR-24 je mešana cona ob Ljutomerski cesti in je območje stavbnih zemljišč za trgovske in gostinske dejavnosti z oznako podrobnejše namenske rabe BD in cesta z oznako podrobnejše namenske rabe PC. V enoti veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede tipologije in oblikovanja objektov:
- v enoti urejanja so glede na tipologijo objektov dopustni objekti z oznako SP iz 68. člena tega odloka. Možne so tudi enokapne in ravne strehe in poljubna kritina.

(2) Enota urejanja OR-27 je območje stavbnih zemljišč, ki so območja centralnih dejavnosti za izobraževanje, z oznako podrobnejše namenske rabe CD. V območju je osnovna šola in gimnazija s telovadnico. V enoti veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede tipologije objektov:
- v enoti urejanja je dopustna gradnja objektov z oznako SN ;
- glede varstva kulturne dediščine
- enota urejanja je v območju naselbinske dediščine mesta Ormož, v enoti je tudi enota kulturne dediščine EŠD 14823 - osnovna šola Hardek, ki je profana stavbna dediščina. Upošteva se pogoje iz 79. člena tega odloka.

(3) Enota urejanja OR-33 je območje stavbnih zemljišč s policijsko postajo Ormož, ki je območje centralnih dejavnosti, z oznako podrobnejše namenske rabe CD in območje za stanovanja z oznako podrobnejše namenske rabe SS. V enoti veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede tipologije objektov:

- v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako NP in SP iz 68. člena tega odloka. Možne so enokapne in ravne strehe in poljubna kritina
- glede varstva kulturne dediščine
- del enote urejanja je v območju naselbinske dediščine mesta Ormož, kjer se upošteva pogoje iz 79. člena tega odloka.

#### 89. člen

(območja gospodarskih dejavnosti)

(1) Enota urejanja OR-4/a je območje stavbnih zemljišč ob železniški postaji, namenjena obrtnim, skladiščnimi, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim, z oznako podrobnejše namenske rabe IG in prometnim površinam z oznako podrobnejše namenske rabe PO. Enoti urejanja OR-4/b in OR-4/c sta namenjeni za prometne površine z oznako podrobnejše namenske rabe PO. Enota urejanja OR-4/c je mejni prehod. V enotah veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede namembnosti območij:
- v enoti urejanja OR-4/c je dopustna postavitev pomožni objekti na mejnih prehodih:
  - a. obmejna stavba (površina do 30 m<sup>2</sup>),
  - b. objekt varnostne signalizacije,
  - c. objekt za usmerjanje električne razsvetljave,
  - d. nadstrešnica nad mejnim prehodom (površina do 120 m<sup>2</sup>, višina do 7,5 m);
- glede tipologije objektov:
- v enotah urejanja so dopustni objekti z oznako PO iz 68. člena tega odloka z omejeno višino P+1,
- glede varstva kulturne dediščine
- v enoti urejanja OR-4/a je enota kulturne dediščine EŠD 14347 – kostanjev drevored, ki je vrtnoarhitekturna dediščina, pri posegih se upošteva pogoje iz 79. člena tega odloka.
- glede ohranjanja narave
- enoti urejanja OR-4/b in OR-4/c sta v območjih varstva narave: Natura 2000 in ekološko pomembno območje ob Dravi. Na ekološko pomembnih območjih in v območjih Natura 2000 se upošteva pogoje iz 80. člena tega odloka.

(2) Enote urejanja OR-5, OR-10, OR-12 in OR-23 so območja stavbnih zemljišč, ki so območja gospodarskih con, namenjena obrtnim, skladiščnimi, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim, z oznako podrobnejše namenske rabe IG. V enoti urejanja OR-10 je še območje zelenih površin z oznako podrobnejše namenske rabe ZD. V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede tipologije objektov:
- v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako HA iz 68. člena tega odloka.

#### 90. člen

(stanovanjska območja v mestu Ormož)

(1) Enote urejanja z oznakami OR-6, OR-25 in OR-39 so območja stavbnih zemljišč, ki so stanovanjske površine individualnih stanovanjskih hiš, namenjene

bivanju in spremljajočim dejavnostim z oznako podrobnejše namenske rabe SS. V enoti urejanja OR-39 je še cesta z oznako podrobnejše namenske rabe PC. V enotah veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede tipologije objektov:

- v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako NP iz 68. člena tega odloka. Možne so tudi enokapne in ravne strehe in poljubna kritina,

- glede varstva kulturne dediščine

- enota urejanja OR-39 je v celoti, enota urejanja OR-25 pa delno v arheološkem najdišču mesta Ormož, kjer se upošteva pogoje iz 79. člena tega odloka ter pogoje iz okoljskega poročila za predhodne arheološke raziskave in spremljanje stanja arheološke dediščine.

- v enoti urejanja OR-6 je enota EŠD 20957 – hiša Ljutomerska 9, v enoti urejanja OR-25 je enota EŠD 20958 – hiša Ljutomerska 11 in v enoti urejanja OR-39 enota EŠD 6335 – vila Ptujka 20. Vsi objekti so enote profane stavbne dediščine, kjer se upošteva pogoje iz 79. člena tega odloka.

- glede ohranjanja narave

- v enoti urejanja OR-6 je SON-spomenik oblikovane narave – grajski park, kjer se upošteva pogoje iz 80. člena tega odloka.

(2) Enota urejanja OR-8 je območje stavbnih zemljišč na Dolgi lesi, ki so stanovanjske površine s tipskimi objekti, namenjene bivanju in spremljajočim dejavnostim, z oznako podrobnejše namenske rabe SS. V enotah veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede tipologije objektov:

- v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako NN iz 68. člena tega odloka, možne so enokapne in ravne strehe s poljubno kritino,

- glede tehnične izvedbe objektov:

- pri umeščanju nadomestnih objektov v vrstni zazidavi se pred rušitvijo preveri stabilnost sosednjih objektov v nizu.

(3) Enota urejanja OR-29 je območje stavbnih zemljišč v podeželskem naselju Hardek, ki so površine podeželskega naselja, namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi in površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi, z oznako podrobnejše namenske rabe SK. V enotah veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede tipologije objektov:

- v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako NK in NP iz 68. člena tega odloka,

- glede velikosti objektov:

- kapaciteta kmetijskih proizvodnih objektov je omejena z velikostjo parcele in velikostjo kmetijskih zemljišč, na katere se odvažajo gnoj in gnojevka. V skladu s predpisi o mejnih vrednostih vnosa nevarnih snovi in gnojil v tla je za gnojenje z živinskimi gnojili je za letni vnos za IGVŽ\* treba zagotoviti od 0,4 do 0,5 ha kmetijskih zemljišč.

\*1 GVŽ je 500 kg žive teže živali

- glede varstva kulturne dediščine

- v enoti urejanja je enota kulturne dediščine EŠD 20139 – vaška kapelica, ki je objekt sakralne stavbne

dediščine, kjer se upošteva pogoje iz 79. člena tega odloka.

(4) Enoti urejanja OR-31 in OR-32 sta območji stavbnih zemljišč, ki so površine stanovanjskega naselja v naselju Hardek, namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi in površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi, z oznako podrobnejše namenske rabe SS. V enotah veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede tipologije objektov:

- v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako NP in NK iz 68. člena tega odloka

- glede varstva kulturne dediščine:

- enota urejanja OR-32 je v celoti, enota urejanja OR-31 pa delno v arheološkem najdišču mesta Ormož, kjer se upošteva pogoje iz 79. člena tega odloka.

- v enoti urejanja OR-32 sta enoti kulturne dediščine: EŠD – 14822 hiša Hardek 1 in EŠD 14840 hiša Ormož-Vrazova 9, ki sta objekta profane stavbne dediščine. Upošteva se pogoje iz 79. člena tega odloka.

#### 91. člen

(območja zelenih in rekreacijskih površin)

(1) Enota urejanja z oznako OR-3 je območje stavbnih zemljišč v mestnem kopališču, ki so območja za šport in rekreacijo z oznako podrobnejše namenske rabe BC. V enoti veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede tipologije objektov:

- v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako SV2 z iz 68. člena tega odloka

- glede ohranjanja narave:

- enota urejanja je območje varstva narave SON – spomenik oblikovane narave-grajski park. Upošteva se pogoje iz 80. člena tega odloka.

(2) Enoti urejanja OR-9 in OR-17 sta območji stavbnih zemljišč, ki so druge zelene površine, z oznako podrobnejše namenske rabe ZD. V enotah veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede lege, velikosti in oblikovanja objektov

- nezahtevne in enostavne objekte se locira izključno ob poteh in dovoznih cestah, večječasne objekte se postavi na obstoječih jasah tako, da se ne poškoduje obstoječe drevje in grmičevje. Pri dopolnilnih zasaditvah in hortikulturnih ureditvah se uporabi avtohtono vegetacijo,
- parkirna mesta ob prireditvah se zagotovi izven območja.

- glede priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo:

- v enotah urejanja razen razsvetljave ni predvidena gradnja gospodarske javne infrastrukture.

(3) Enota urejanja OR-38 je območje stavbnih zemljišč na mestnem pokopališču, ki so zelene površine namenjene za pokop in spominu na umrle z oznako podrobnejše namenske rabe ZK. V enoti

veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede tipologije objektov:
  - v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako PO iz 68. člena tega odloka, z omejeno višino P+1.
- glede varstva kulturne dediščine:
  - enota urejanja je v arheološkem najdišču mesta Ormož, kjer se upošteva pogoje iz 79. člena tega odloka

#### 92. člen

(ostala območja v mestu Ormož)

(1) Enoti urejanja OR-28 in OR-20 sta območji kmetijskih zemljišč v ureditvenem območju mesta z oznako podrobne namenske rabe K1, ki so namenjena za kmetijsko proizvodnjo. V enoti OR-20 so še gozdna zemljišča z oznako podrobnejše namenske rabe G in vodne površine z oznako podrobnejše namenske rabe VC. V enoti veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede varstva kulturne dediščine:
  - enota urejanja OR-20 je delno v arheološkem območju mesta Ormož, kjer se upošteva pogoje iz 79. člena tega odloka. Omeji se intenzivna kmetijska in gozdna raba. Gradnja ali postavitve pomožnih objektov je možna le s soglasjem pristojne varstvene službe in ob predhodnih arheoloških raziskavah.
- glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami:
  - enota urejanja OR-20 je v poplavnem območju, kjer so omejeni vsi gradbeni posegi.

(2) Enoti urejanja OR-45 in OR-46, sta območji celinskih vodnih zemljišč reke Drave z oznako podrobne namenske rabe VC. V enoti veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede lege objektov:
  - zunanja meja priobalnih zemljišč v enotah je 15 m, v tem območju ni možna gradnja objektov
- glede ohranjanja narave:
  - enota urejanja OR-45 je v celoti območje varstva narave: naravna vrednota NR-19, ekološko pomembno območje in območje Natura 2000. Upošteva se pogoje iz 80. člena tega odloka.

(3) Enoti urejanja OR-19 in OR-47 sta območji prometne infrastrukture z oznako podrobnejše namenske rabe PC. V enoti veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji za prometne površine.

8.1.2. Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji v enotah urejanja v lokalnih centrih

#### 93. člen

(centralna območja v lokalnih centrih)

Enote urejanja IV-1, KO-2, MK-1, PO-1, VN-1 in VN-2 so območja stavbnih zemljišč naselij Ivanjkovci, Kog, Miklavž, Podgorci in Velika Nedelja, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim, upravnim, socialnim, zdravstvenim, vzgojnim, izobraževalnim, kulturnim, verskim in podobnim dejavnostim ter

bivanju, z oznako podrobne namenske rabe CU. V enoti urejanja VN-2, ki je grajski kompleks pri Veliki Nedelji in v enoti urejanja PO-1 v Podgorcih sta posebej označeni površini parkov z oznako podrobnejše namenske rabe ZP. V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede tipologije objektov:
  - v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako NP, NK, SN in SP iz 68. člena tega odloka
- glede varstva kulturne dediščine:
  - v enoti urejanja IV-1 je EŠD 24961 – hiša Ivanjkovci 5, ki je objekt profane stavbne dediščine,
  - v enoti urejanja KO-2 je EŠD 6285 – Kog-vaško jedro, ki je območje naselbinske dediščine,
  - v enoti urejanja MK-1 je EŠD 610297 – Miklavž pri Ormožu-vas, ki je območje naselbinske dediščine in EŠD 3182 – cerkev Sv. Miklavža, ki je objekt sakralne stavbne dediščine;
  - v enoti urejanja PO-1 je EŠD 6302 in EŠD 23009 Bombekova kapelica, ki je objekt sakralne stavbne dediščine; enota je tudi v vplivnem območju cerkve Sv. Lenarta,
  - v enoti urejanja VN-1 je EŠD 25006 – hiša Vel. Nedelja 6, ki je objekt profane stavbne dediščine;
  - v enoti urejanja VN-2 je EŠD 800 – grad Vel. Nedelja, EŠD 25007 – šola Vel. Nedelja, EŠD 6310 - EŠD 6312 – hiša Vel. Nedelja 14, EŠD 6313 – hiša Vel. Nedelja 15 in EŠD 6311 – hiša Vel. Nedelja 11, ki so objekti profane stavbne dediščine ter EŠD 799 – cerkev Sv. Trojice in EŠD 6314 – kip Sv. Janeza Nepomuka, ki sta objekta sakralne stavbne dediščine. Enota urejanja je v celoti v vplivnem območju cerkve in gradu.
  - enotah urejanja PO-1 in VN-2 se v vplivnem območju stavbne dediščine zagotavlja funkcionalno integriteto varovane stavbne dediščine brez motečih prvin. V enotah urejanja z objekti kulturne dediščine se upošteva pogoje iz 79. člena tega odloka.
- glede ohranjanja narave:
  - enota urejanja MK-1 je v območju krajinskega parka Jeruzalemsko –Ormoške gorice
  - v enoti urejanja MK-1 je območje varstva narave NV 6917 – lipa pri cerkvi Sv. Tomaža, ki je dendrološka naravna vrednota. Upošteva se pogoje iz 80. člena tega odloka. V enotah urejanja MK-1 in PO-1 se upošteva še pogoj iz okoljskega poročila, da se pri posegih na cerkvenih objektih dela prilagodijo življenjskemu ciklusu netopirjev in da se ob urejanju okolice ohranja drevesa, sklenjene mejice, grmovje in gozd.
  - glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami
    - enoti urejanja MK-1 in PO-1 sta delno v poplavnem območju. Na tem območju niso dopustni nobeni gradbeni posegi, dopustno je le vzdrževanje obstoječih objektov ter ukrepi in gradnje, ki jih dopuščajo predpisi s področja voda. Upošteva se še pogoje iz 82. člena tega odloka.

#### 94. člen

(gospodarske cone v lokalnih centrih)

Enoti urejanja IV-6 in MK-5 sta območji stavbnih zemljišč, ki so območja gospodarskih con, namenjena obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim,

poslovnim in proizvodnim dejavnostim, z oznako podrobnejše namenske rabe IG. V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

●glede tipologije objektov:

- v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako HA iz 68. člena tega odloka z omejeno višino P+2.

●glede varstva kulturne dediščine:

- enota urejanja MK-5 je v vplivnem območju naselbinske dediščine Miklavž pri Ormožu-vas. Upošteva se pogoje iz 79. člena tega odloka.

●glede ohranjanja narave:

- enota urejanja MK-5 je v območju krajinskega parka Jeruzalemsko –Ormoške gorice. Upošteva se pogoje iz 80. člena tega odloka.

●glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

- enota urejanja IV-5 je delno v poplavnem območju Ivanjovskega potoka. Na tem območju niso dopustni nobeni gradbeni posegi, dopustno je le vzdrževanje obstoječih objektov ter ukrepi in gradnje, ki jih dopuščajo predpisi s področja voda. Upošteva se še pogoje iz 82. člena tega odloka.

#### 95. člen

(stanovanjska območja v lokalnih centrih)

(1) Enote urejanja IV-4, KO-4, MK-3, MK-7, PO-4, PO-8, PO-9, PO-11, VN-4,

VN-8, VN-11, VN-12, VN-14 in VN-20 so območja stavbnih zemljišč, ki so stanovanjske površine v lokalnih centrih, namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, z oznako podrobnejše namenske rabe SS. V enoti urejanja VN-4 je območje stavbnih zemljišč, ki je območje centralnih dejavnosti (vaški domovi, gasilski domovi), z oznako podrobnejše namenske rabe CD. V enoti urejanja VN-8 je območje prometne infrastrukture z oznako podrobnejše namenske rabe PC. V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

●glede tipologije objektov:

- v vseh enotah urejanja, razen v enoti urejanja VN-14 so dopustni objekti z oznako NP iz 68. člena tega odloka,

- v enoti urejanja VN-14 so dopustni objekti z oznako NP in NK iz 68. člena tega odloka,

●glede varstva kulturne dediščine:

- enoti urejanja VN-8 sta enoti kulturne dediščine: EŠD 6331 – Mihovci znamenje ob križišču in EŠD 20179 – Šmidlova kapelica, v enoti urejanja VN-12 so enote kulturne dediščine EŠD 25009 – Vila Velika nedelja 1, EŠD 25004 – hiša Velika Nedelja 3 in EŠD 25005 – hiša Velika Nedelja 5, ki so profana stavbna dediščina.

- v enoti urejanja MK-3 je enota kulturne dediščine EŠD 610297 – Miklavž pri Ormožu vas, ki je naselbinska dediščina.

- v enoti urejanja VN-8 je enota kulturne dediščine EŠD 10665 – Mihovci rimska cesta, ki je arheološka dediščina.

V enotah urejanja z objekti kulturne dediščine se upošteva pogoje iz 79. člena tega odloka.

●glede ohranjanja narave:

- enoti urejanja MK-3 in MK-7 sta v območju krajinskega parka Jeruzalemsko –Ormoške gorice. Upošteva se pogoje iz 80. člena tega odloka.

#### 96. člen

(podeželski deli lokalnih centrov)

(1) Enote urejanja PO-6, PO-7, VN-5, VN-6 in VN-16 so območja stavbnih zemljišč, ki so površine podeželskih naselij, namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi in površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi, z oznako podrobnejše namenske rabe SK. V enoti urejanja PO-6 so območja stavbnih zemljišč, ki so območja centralnih dejavnosti (vaško-gasilski dom), z oznako podrobnejše namenske rabe CD, v enoti urejanja VN-5 so območja prometne infrastrukture z oznako podrobnejše namenske rabe PC, v enoti urejanja PO-7 so območja vodnih zemljišč z oznako podrobnejše namenske rabe VC. V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

●glede tipologije objektov:

- v enotah urejanja so dopustni objekti z oznako NP in NK iz 68. člena tega odloka;

●glede velikosti objektov:

- kapaciteta kmetijskih proizvodnih objektov je omejena z velikostjo parcele in velikostjo kmetijskih zemljišč, na katere se odvaža gnoj in gnojevka. Za 1GVŽ (1 GVŽ je 500 kg žive teže živali) je treba zagotoviti od 0,4 do 0,5 ha kmetijskih zemljišč.

●glede ohranjanja narave:

- enota urejanja VN-6 je v območju varstva narave EPO. Upošteva se pogoje iz 80. člena tega odloka.

●glede varstva naravnih virov:

- enota urejanja VN-6 je delno v širšem varstvenem pasu vodnega zajetja Mihovci. Na območju se upošteva pogoje iz občinskega Odloka za določitev vodovarstvenega območja in ukrepov za zavarovanje zajetij za pitno vodo vodarne Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 5/00).

●glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

- del enot urejanja PO-6, PO-7 in VN-6 je v poplavnih območjih. Na teh območjih niso dopustni nobeni gradbeni posegi, dopustno je le vzdrževanje obstoječih objektov ter ukrepi in gradnje, ki jih dopuščajo predpisi s področja voda. Upošteva se še pogoje iz 82. člena tega odloka.

#### 97. člen

(vinogradniška območja ob lokalnih centrih)

Enote urejanja IV-9, KO-5, KO-6, PO-10, VN-15, VN-17, VN-18 in VN-19 so območja stavbnih zemljišč, ki so površine mešane gradnje počitniških hišic, vinogradniških objektov (vinskih kleti) in stanovanjskih hiš, ki so namenjene začasnemu in stalnemu bivanju ter gospodarski vinogradniški dejavnosti, z oznako podrobnejše namenske rabe SP.

V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

●glede tipologije objektov:

- v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako NP, NK in NG iz 68. člena tega odloka z omejeno velikostjo objektov tipa NK na velikost do 200 m<sup>2</sup>.

- glede varstva kulturne dediščine:
  - v enoti urejanja VN-15 je objekt sakralne stavbne dediščine EŠD 6326 –Meškova kapelica na Drakšlu, del enote urejanja je v območju prazgodovinske naselbine Drakšl EŠD 23582,
  - v enoti urejanja VN-17 je objekt sakralne stavbne dediščine EŠD 20138 Kanekarjeva kapela na Hajndlu,
  - v enoti urejanja VN-18 je arheološko najdišče na Hajndlu EŠD 6033.
- V območjih kulturne dediščine se upošteva pogoje iz 79. člena tega odloka

- glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami:
- zagotovi se odvod meteornih vod, s čimer se prepreči erozija in plazenje terena. Upošteva se še pogoje iz 82. člena tega odloka.

## 98. člen

(ostale površine v lokalnih centrih)

(1) Enote urejanja IV-2, MK-2 in PO-5 so območja stavbnih zemljišč, ki so namenjena za športne objekte, z oznako podrobnejše namenske rabe BC in zelene površine, namenjene za oddih, rekreacijo in šport na prostem, z oznako podrobnejše namenske rabe ZS. V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede tipologije objektov:
- v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako PO iz 68. člena tega odloka, z omejeno velikostjo do 60 m<sup>2</sup> in višino do P+1.
- glede ohranjanja narave:
- enota urejanja MK-2 je v območju krajinskega parka Jeruzalemsko-Ljutomerske gorice. Upošteva se pogoje iz 80. člena tega odloka.

(2) Enote urejanja IV-3 in VN-7 so območja stavbnih zemljišč z oznako podrobne namenske rabe O, ki so površine okoljske infrastrukture, namenjene za izvajanje gospodarske službe s področja čiščenja odpadnih voda (čistilne naprave). V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji.

(3) Enote urejanja IV-3, IV-8 in VN-7 so območja stavbnih zemljišč z oznako podrobne namenske rabe O, ki so površine okoljske infrastrukture, namenjene za izvajanje gospodarske službe s področja voda (požarna jama). V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji.

(4) Enote urejanja KO-3, MK-4, PO-3, VN-13 so območja stavbnih zemljišč, ki so zelene površine namenjene za pokop in spominu na umrle (pokopališča) z oznako podrobnejše namenske rabe ZK in zemljišča centralnih dejavnosti s podrobnejšo namensko rabo CD. V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede tipologije objektov:
- v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako PO iz 68. člena tega odloka,
- glede varstva kulturne dediščine:
- enota urejanja PO-3 je v vplivnem območju cerkve Sv. Lenarta EŠD 3098.

- enota urejanja KO-3 je v območju naselbinske dediščine EŠD 6285 – Kog vaško jedro, enota urejanja MK-4 pa v območju naselbinske dediščine EŠD 610297 – Miklavž pri Ormožu vas.
- V območjih kulturne dediščine se upošteva pogoje iz 79. člena tega odloka

8.1.3. Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji v enotah urejanja v nižinskih naseljih

## 99. člen

(stanovanjski deli strnjenih naselij)

Enoti urejanja CV-2 in OS-3 sta območja stavbnih zemljišč, ki so stanovanjske površine, namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, z oznako podrobnejše namenske rabe SS. V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede tipologije objektov:
- v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako NP iz 68. člena tega odloka
- glede varstva kulturne dediščine:
- enota urejanja CV-2 je območje kulturne dediščine EŠD 23581 – rimskodobna naselbina Cvetkovci, ki je arheološka dediščina. Upošteva se pogoje iz 79. člena tega odloka.
- glede varstva naravnih virov:
- enota urejanja OS-3 je v širšem varstvenem pasu vodnega zajetja Mihovci. Na območju se upošteva pogoje iz občinskega Odloka za določitev vodovarstvenega območja in ukrepov za zavarovanje zajetij za pitno vodo vodarne Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 5/00).

## 100. člen

(kmečki deli strnjenih naselij)

Enote urejanja CV-1, CV-3, TR-1, TR-2, OS-1, OS-2, PA-1, PU-1, PU-2, PU-3 in LO-1 so območja stavbnih zemljišč, ki so površine podeželskih naselij, namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi in površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi, z oznako podrobnejše namenske rabe SK. V naseljih so še območja centralnih dejavnosti z oznako podrobnejše namenske rabe CD (vaško-gasilski domovi). V enoti urejanja OS-2 je območje stavbnih zemljišč, ki so športne površine in objekti, namenjeni športnim aktivnostim in športnim prireditvam, z oznako podrobnejše namenske rabe BC (rekreacijska območja), v enotah urejanja CV-1 in CV-3 so druge urejene zelene površine, z oznako podrobnejše namenske rabe ZD (zeleni robovi naselij), v enoti urejanja CV-1 so območja vodnih zemljišč z oznako podrobnejše namenske rabe VC. V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede tipologije objektov:
- v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako NP, NK in HA iz 68. člena tega odloka
- glede varstva kulturne dediščine:



- v enoti urejanja CV-3 sta EŠD 20171–Županova kapelica in EŠD 20169 – Krumplova kapelica v Cvetkovcih,

- v enoti urejanja TR-1 so EŠD 20191 –Novakova kapelica, EŠD 20193 –Zahčeva kapelica in EŠD 20192 – Rajhova kapelica v Trgovišču,

- v enoti urejanja PA-1 je EŠD 20180 – Kidričeva kapelica v Pavlovcih,

- v enoti urejanja PU-3 je EŠD 20183 – Vaška kapelica v Pušencih,

- v enoti urejanja LO-1 je EŠD 20144 – Vaška kapela v Loperšicah

V območjih kulturne dediščine se upošteva pogoje iz 79. člena tega odloka.

●glede ohranjanja narave:

- enote urejanja CV-1, CV-3, TR-1, TR-2, OS-2 in PU-2 segajo v ekološko pomembno območje EPO Drava, enote urejanja CV-3, TR-1 in TR-2 pa tudi v območje Natura 2000. Upošteva se pogoje iz 80. člena tega odloka.

● glede varovanja naravnih virov:

- enote urejanja CV-1, CV-3, TR-1 in OS-2 so v vplivnem pasu vodnega zajetja Mihovci. Na območju se upošteva pogoje iz občinskega Odloka za določitev vodovarstvenega območja in ukrepov za zavarovanje zajetij za pitno vodo vodarne Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 5/00). V enoti urejanja OS-2 se pri umeščanju kmetijskih objektov upošteva še pogoje iz okoljskega poročila glede ustrezne izvedbe gnojnične jame in gnojišča, ki morata biti nepropustna

● glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami  
- enote urejanja CV-1, CV-3, TR-1, OS-2, PU-1, PU-2 in PU-3 so delno v poplavnih območjih potokov Sejanskega, Lešniškega, Pavlovskega potoka. Na teh območjih niso dopustni nobeni gradbeni posegi, dopustno je le vzdrževanje obstoječih objektov ter ukrepi in gradnje, ki jih dopuščajo predpisi s področja voda. Upošteva se še pogoje iz 82. člena tega odloka.

#### 101. člen

(kmečki zaselki)

Enote urejanja CV-4, TR-5, FR-1 in FR-2 so območja stavbnih zemljišč, ki so površine podeželskih naselij, namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi in površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi, z oznako podrobnejše namenske rabe SK. V enotah urejanja FR-1 in FR-2, so še območja ostalih kmetijskih zemljišč z oznako K2, ki so namenjena kmetijski dejavnosti. V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

●glede tipologije objektov:

- v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako NK iz 68. člena tega odloka

●glede varstva kulturne dediščine:

- v enotah urejanja KO-1, BR-1 in SE-1 so enote kulturne dediščine (kapelice).

●glede ohranjanja narave:

- v enoti urejanja TR-5 je dendrološka naravna vrednota (graden). Upošteva se pogoje iz 80. člena tega odloka

#### 102. člen

(ostala območja v nižinskih naseljih)

(1) Enota urejanja TR-4 je območje stavbnih zemljišč, ki so površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo z oznako podrobnejše namenske rabe površin IK. V enoti urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

●glede tipologije objektov:

- v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako HA iz 68. člena tega odloka

(2) Enote urejanja CV-5, TR-3 in PU-4 so območja zelenih površin, namenjene za oddih, rekreacijo na prostem in šport z oznako podrobnejše namenske rabe ZS in območja centralnih dejavnosti, namenjenih za klubske prostore z oznako podrobnejše namenske rabe BC. V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

●glede tipologije objektov:

- v enotah urejanja so dopustni objekti z oznako PO iz 68. člena tega odloka s poljubno streho in omejeno višino P.

#### 103. člen

(ostala območja izven nižinskih naselij)

(1) Enota urejanja FR-3 je območje stavbnih zemljišč, ki je nedefinirano območje opuščanih lagun na deponijo odpadne vode iz tovarne sladkorja z oznako podrobnejše namenske rabe OO. V enoti urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji iz 64. člena tega odloka

(2) Enota urejanja FR-5 je območje kompostišča ob lagunah, ki je zemljišče okoljske infrastrukture, namenjeno za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja ravnanja z odpadki, z oznako podrobnejše namenske rabe O. V enoti urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji iz 56. člena tega odloka.

(3) Enota urejanja FR-6 je območje čistilne naprave ob lagunah, ki je zemljišče okoljske infrastrukture, namenjeno za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja ravnanja z odpadki, z oznako podrobnejše namenske rabe O. V enoti urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji iz 56. člena tega odloka.

(4) Enota urejanja FR-9 je območje strelišča na glinaste golobe, ki je območje zelenih površin, ki so namenjene za oddih, rekreacijo na prostem in šport z oznako podrobnejše namenske rabe ZS in območja centralnih dejavnosti, namenjenih za klubske prostore z oznako podrobnejše namenske rabe BC. V enoti urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

●glede tipologije objektov:

- v enotah urejanja so dopustni objekti z oznako PO iz 53. člena tega odloka z omejeno višino do P.

●glede ohranjanja narave:

- upošteva se pogoje iz okoljskega poročila glede ohranjanja gozdnega roba in jas v gozdu v čim večji možni meri.

(5) Enota urejanja FR-4 je območje nadomestnih kmetijskih zemljišč K1, kjer veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji iz 60. člena tega odloka.

(6) Enota urejanja FR-7 je območje kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljišč, kjer veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji iz 60., 61. in 62. člena tega odloka.

8.1.4. Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji v enotah urejanja v ostalih naseljih in zaselkih v območjih razpršene poselitve

#### 104. člen

(stanovanjska naselja in zaselki v gričevnatem delu občine)

Enote urejanja BR-2, HU-2, JA-1, SO-1 in ŽE-1 so območja stavbnih zemljišč, ki so stanovanjske površine, namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi, z oznako podrobnejše namenske rabe SS. V enoti urejanja HU-2 je še območje zelenih površin (igrišča) z oznako podrobne namenske rabe ZS, V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

●glede tipologije objektov:

- v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako NP in NV iz 68. člena tega odloka

●glede varstva kulturne dediščine:

- v enoti urejanja HU-2 je arheološko območje EŠD 6037 – rimska cesta v Loperšicah, v enoti urejanja JA-1 pa objekt kulturne dediščine EŠD 6321 – rojstna hiša Jožeta Kerenčiča v Jastrebcih. Upošteva se pogoje iz 79. člena tega odloka.

●glede ohranjanja narave:

- enota urejanja ŽE-1 je v območju krajinskega parka Jeruzalemsko-ormoške gorice. Upošteva se pogoje iz 80. člena tega odloka.

#### 105. člen

(kmečka naselja in zaselki v gričevnatem delu občine)

Enote urejanja HA-1, KL-1, LE-1, LI-1, SO-2, SE-1, SE-2, VI-1, VT-1, VO-1, VO-2 in VU-1 so območja stavbnih zemljišč, ki so površine podeželskih naselij, namenjene bivanju s spremljajočimi dejavnostmi in površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi, z oznako podrobnejše namenske rabe SK. V enotah urejanja HA-1, LE-1 in SE-2 so še območja centralnih dejavnosti (vaško-gasilski domovi) z oznako podrobnejše namenske rabe CD, v enotah urejanja HA-1 in VI-1 so območja zelenih površin (igrišča) z oznako podrobne namenske rabe ZS, v enoti urejanja SO-2 je območje najboljših kmetijskih zemljišč z oznako podrobnejše namenske rabe K1, v enoti urejanja SE-1 je območje površinskih voda z oznako podrobnejše namenske rabe VC, v enoti VU-1 je območje prometne infrastrukture (cesta) z oznako podrobnejše namenske rabe PC. V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

●glede tipologije objektov:

- na območjih s podrobnejšo namensko rabo SK so dopustni objekti z oznako NP, NK in NV iz 68. člena tega odloka,

- na območjih s podrobnejšo namensko rabo CD so dopustni objekti z oznako SP in SN iz 68. člena tega odloka

●glede varstva kulturne dediščine:

- v enoti urejanja LE-1 so enote kulturne dediščine: EŠD 24965 – hiša Lešnica 21, EŠD 6332 – znamenje pri domačiji Lah v Lešnici, EŠD 24966 – zidanica Lešnica 18a in arheološko območje EŠD 23584 – prazgodovinska naselbina,

- v enoti urejanja SO-2 je EŠD 23010 – vaška kapela v Sodincih,

- v enoti urejanja SE-2 je EŠD 20184 – vaška kapela Senešci,

- v enoti urejanja VI-1 je EŠD 25012 – hiša Vičanci 12

Upošteva se pogoje iz 79. člena tega odloka.

●glede ohranjanja narave:

- v enoti urejanja HA-1 je spomenik oblikovane narave SON 1112 – Kukovčev vrt ob domačiji na Hardeku št. 7, v enoti urejanja SO -2 je dendrološka naravna vrednota NV 6925 (NS 1100) – lipa ob kapeli v Sodincih. Upošteva se pogoje iz 80. člena tega odloka;

●glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami - enote urejanja SO-2, SE-1, SE-2 in VO-2 so delno v poplavnih območjih lokalnih potokov. Na teh območjih niso dopustni nobeni gradbeni posegi, dopustno je le vzdrževanje obstoječih objektov ter ukrepi in gradnje, ki jih dopuščajo predpisi s področja voda. Upošteva se še pogoje iz 82. člena tega odloka.

#### 106. člen

(mešana vinogradniška naselja)

Enote urejanja GO-1, HU-1, JA-2, JA-3, KA-1, KA-2, KA-3, KA-4, LA-1, LA-2, LA-3, LA-4, LČ-1, LE-2, MI-1, MB-1, MB-2, PV-1, PV-2, PV-3, PV-4, RU-1, RU-2, SO-3, SO-4, SE-3, ST-1, ST-2, SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, ŠA-1, ŠA-2, ŠA-3, ŠA-4, ŠA-5, VI-2, VI-3, VV-1, VV-2, VT-2, VB-1, VB-2, VU-2, ZA-1, ŽV-1, ŽV-2, ŽE-2, ŽE-3 in ŽE-5 so območja stavbnih zemljišč, ki so površine mešane gradnje počitniških hišic, vinogradniških objektov (vinskih kleti) in stanovanjskih hiš, ki so namenjene začasnemu in stalnemu bivanju ter gospodarski vinogradniški dejavnosti, z oznako podrobnejše namenske rabe SP. V enoti urejanja RU-1 in HU-1 je še območje centralnih dejavnosti z oznako podrobnejše namenske rabe CD in območje okoljske infrastrukture (čistilna naprava) z oznako podrobnejše namenske rabe O.

V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

●glede tipologije objektov:

- v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako NP, NK in NG iz 68. člena tega odloka

●glede varstva kulturne dediščine:

- v enoti urejanja HU-1 so enote kulturne dediščine: EŠD 6283 – vaško jedro Hum pri Ormožu, EŠD 3215 – cerkev Sv. Janeza Krstnika na Humu pri Ormožu, EŠD 6284 – vinogradniški dvorec na Humu pri Ormožu,

- v enoti urejanja KA-1 je EŠD 6050 – zidanica na Kajžarju 21,  
 - v enoti urejanja LA-1 je EŠD 6590 - ?, EŠD 6047 – Šujanova preša v Lahoncih,  
 - v enoti urejanja LA-2 je EŠD 6045 – Stajnkova hiša v Lahoncih,  
 - v enoti urejanja LA-3 EŠD 20142 – znamenje v Gruškovnjaku v Lahoncih  
 - v enoti urejanja RU-1 EŠD 1097 – hiša Runeč 4, 7085 - ?, 6329 – znamenje s trpečim Kristusom na Runeču, 634 - ?  
 - v enoti urejanja ST-1 EŠD 25001 – hiša Stanovno 21, 8925 – Petovarjeva preša v Stanovščaku  
 - v enoti urejanja ST-2 je EŠD 21557 – znamenje v Ivanjkovcih  
 - v enoti urejanja SR-2 je EŠD 20188 – Vuzemova kapelica v Strjancih  
 - v enoti urejanja SR-4 je EŠD 6303 – znamenje v Sodincih  
 - v enoti urejanja ŠA-2 je EŠD 8927 – vinska klet Šardinje 16  
 - v enoti urejanja ŠA-3 je EŠD 8926 – Meškova kapelica na Drakšlu  
 - v enoti urejanja VI-2 je EŠD 8928 – hiša Vičanci 63  
 - v enoti urejanja VV-1 je EŠD 8930 – vinska klet na Vinskem vrhu 74  
 - v enoti urejanja ŽV-2 je EŠD 25014 – hiša Žvab 15  
 V območjih kulturne dediščine se upošteva pogoje iz 79. člena tega odloka, v enoti urejanja HU-1 se dodatno upošteva še pogoje iz okoljskega poročila glede ohranitve naselbinske zasnove naselja ter odnose med naseljem in okolico, prepoznavno lego ter podobo naselja v prostoru,  
 ●glede ohranjanja narave:  
 - v enoti urejanja LA-1 je drevesna naravna vrednota NS 1097 – lipa pri kapeli v Lahoncih, v enoti LA-3 pa drevesna naravna vrednota NV 6920 (NS 1105) – sekvoja v Lahoncih,  
 - enota urejanja KA-1 je delno, enote urejanja VV-1, VV-2, VB-1, VB-2, ŽE-2, ŽE-3, MI-1, MB-1, MB-2 pa so v celoti v območju krajinskega parka Jeruzalemsko-ormoške gorice. Upošteva se pogoje iz 80. člena tega odloka, v enoti urejanja HU-1 se upošteva še pogoj iz okoljskega poročila, da se pri posegih na cerkvenem objektu dela prilagodijo življenjskemu ciklusu netopirjev in da se ob urejanju okolice ohranja drevesa, sklenjene mejice, grmovje in gozd.  
 ●glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami:  
 - zagotovi se odvod meteornih vod, s čimer se prepreči erozija in plazenje terena. Upošteva se še pogoje iz 82. člena tega odloka.

107. člen  
 (vinogradniška naselja)

(1) Enote urejanja BR-1, BR-5, CE-1, CE-2 in MI-2 so območja stavbnih zemljišč, ki so površine mešane gradnje počitniških hišic, vinogradniških objektov (vinskih kleti) in stanovanjskih hiš, ki so namenjene začasnemu in stalnemu bivanju ter gospodarski vinogradniški dejavnosti, z oznako podrobnejše namenske rabe SP. V enoti urejanja CE-1 je območje

centralnih dejavnosti (vaški dom) z oznako podrobne namenske rabe CD

V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede tipologije objektov:
- v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako NP in NG iz 68. člena tega odloka
- glede varstva kulturne dediščine:
- v enoti urejanja BR-5 je objekt sakralne stavbne dediščine EŠD 6034, v CE-1 EŠD 67 – rojstna hiša Stanka Vraza. Upošteva se pogoje iz 69. člena tega odloka.
- glede ohranjanja narave:
- v enoti urejanja je naravna vrednota NV 6929 (naravni spomenik NS 1096)– Vrazova lipa, enoti CE-1 in CE-2 sta v območju krajinskega parka Jeruzalemsko-ormoške gorice. Upošteva se pogoje iz 80. člena tega odloka.
- glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami:
- zagotovi se odvod meteornih vod, s čimer se prepreči erozija in plazenje terena.

8.1.5. Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji v enotah urejanja izven naselij

108. člen  
 (centralne dejavnosti)

(1) Enota urejanja MI-3 je območje stavbnih zemljišč na Svetinju, ki so namenjena centralnim dejavnostim (izobraževalnim, kulturnim, verskim), z oznako podrobne namenske rabe CD. V enoti urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede tipologije objektov:
- v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako PO iz 68. člena tega odloka z omejeno višino do P+2,
- glede varstva kulturne dediščine:
- v enoti urejanja je naselbinska dediščina EŠD 6287 in objekt sakralne stavbne dediščine EŠD 3401 – Svetinje, cerkev vseh svetnikov. V enoti se upošteva pogoje iz 69. člena tega odloka.
- glede ohranjanja narave:
- v enoti urejanja je naravna vrednota NV 1111 (naravni spomenik NV 6916), celotno območje enote urejanja je v območju krajinskega parka Jeruzalemsko-ormoške gorice. Upošteva se pogoje iz 80. člena tega odloka.

(2) Enote urejanja BR-4 in ŽE-4 so območja stavbnih zemljišč za centralne dejavnosti (gasilski domovi), z oznako podrobne namenske rabe CD. V enoti urejanja BR-4 je še območje zelenih površin (travnato igrišče) z oznako podrobnejše namenske rabe ZS. V enoti urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede tipologije objektov:
- v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako SP iz 68. člena tega odloka, omeji se višina objektov na P+1.
- glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami
- enota urejanja ŽE-4 je delno v poplavnem območju Ivanjkovskega potoka. Na teh območjih niso dopustni

nobeni gradbeni posegi, dopustno je le vzdrževanje obstoječih objektov ter ukrepi in gradnje, ki jih dopuščajo predpisi s področja voda. Upošteva se še pogoje iz 82. člena tega odloka.

109. člen  
(zelene in rekreacijske površine)

(1) Enoti urejanja HU-3 in MI-4 sta območji stavbnih zemljišč, ki so zelene površine namenjene za pokop in spominu na umrle (pokopališča) z oznako podrobnejše namenske rabe ZK in zemljišča centralnih dejavnosti s podrobnejšo namensko rabo CD. V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede tipologije objektov:
  - v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako SP iz 68. člena tega odloka z omejeno višino do P+2,
- glede ohranjanja narave:
  - enota urejanja MI-4 je v območju krajinskega parka Jeruzalemsko-Ljutomerske gorice. Upošteva se pogoje iz 80. člena tega odloka.

(2) Enota urejanja BR-3 je območje za turistične dejavnosti s površinami za turizem z oznako podrobnejše namenske rabe BT, zelenimi površinami za ureditev zelenih robov ob ribniku z oznako podrobnejše namenske rabe ZD in vodnimi površinami (ribnik) z oznako podrobnejše namenske rabe VC. V enoti urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede tipologije objektov:
  - v enoti urejanja so dopustni objekti z oznako NV iz 68. člena tega odloka
- glede varovanja naravnih virov:
  - enote urejanja je v vplivnem pasu vodnega zajetja Mihovci. Na območju se upošteva pogoje iz občinskega Odloka za določitev vodovarstvenega območja in ukrepov za zavarovanje zajetij za pitno vodo vodarne Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 5/00).

110. člen  
(ostale površine)

(1) Enota urejanja HA-2 je območje odlagališča komunalnih odpadkov, ki je zemljišče okoljske infrastrukture, namenjeno za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja ravnanja z odpadki, z oznako podrobnejše namenske rabe O. V enoti urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami:
  - enota urejanja je v poplavnem območju potoka Lešnice. Na teh območjih niso dopustni nobeni gradbeni posegi, dopustno je le vzdrževanje obstoječih objektov ter ukrepi in gradnje, ki jih dopuščajo predpisi s področja voda. Upošteva se še pogoje iz 82. člena tega odloka.

(2) Enota urejanja HA-3 je območje čistilne naprave ob odlagališču, ki je zemljišče okoljske infrastrukture, namenjeno za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb

s področja ravnanja z odpadki, z oznako podrobnejše namenske rabe O. V enoti urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami:
  - enota urejanja je v poplavnem območju potoka Lešnice. Na teh območjih niso dopustni nobeni gradbeni posegi, dopustno je le vzdrževanje obstoječih objektov ter ukrepi in gradnje, ki jih dopuščajo predpisi s področja voda. Upošteva se še pogoje iz 82. člena tega odloka.

(3) Enota urejanja SO-5 je območje okoljske infrastrukture, namenjeno za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja čiščenja odpadnih voda, z oznako podrobnejše namenske rabe O. V enoti urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji.

111. člen  
(infrastruktura izven naselij)

(1) Enoti urejanja EU-15/a in 15/b sta območji prometne infrastrukture, ki sta namenjeni za izvajanje dejavnosti gospodarskih služb s področja železniškega prometa z oznako podrobnejše namenske rabe PŽ (železniška proga Ormož-Središče). V enoti urejanja veljajo splošni pogoji iz 63. člena tega odloka.

(2) Enoti urejanja EU-8/a in EU-8/b sta območji vodne infrastrukture, ki so namenjene za izvajanje dejavnosti s področja rabe voda, z oznako podrobnejše namenske rabe VC (Dravski kanal). V enoti urejanja veljajo splošni pogoji iz 62. člena tega odloka.

## 8.2. Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji za posamezne enote urejanja na območju krajine

112. člen  
(zemljišča na varstvenih pasovih vodnega zajetja Mihovci)

(1) Enote urejanja VN-21/a, VN-21/b, VN-23/a, VN-23/b in VN-23/c so območja kmetijskih zemljišč v krajini z oznako podrobne namenske rabe K1 in K2, območja gozdnih zemljišč z oznako podrobnejše namenske rabe G in območja vodnih zemljišč z oznako podrobnejše namenske rabe VC, preko katerih poteka zunanja vodovarstvena cona – cona 2 vodnega zajetja v Mihovcih. V enoti urejanja VN-21/a je vodarna z oznako podrobnejše namenske rabe O. V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji za posamezno namensko rabo ob hkratnem upoštevanju pogojev iz Odloka za določitev vodovarstvenega območja in ukrepov za zavarovanje zajetij za pitno vodo vodarne Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 5/00). V enotah urejanja veljajo še tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede ohranjanja narave:
  - vse enote urejanja so v območjih varstva narave: EPO, Natura 2000 in v posamičnih območjih naravnih vrednot. Upošteva se pogoje iz 80. člena tega odloka;
- glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

- vse enote urejanja so v poplavnih območjih lokalnih potokov. Na teh območjih niso dopustni nobeni gradbeni posegi, dopustno je le vzdrževanje obstoječih objektov ter ukrepi in gradnje, ki jih dopuščajo predpisi s področja voda. Upošteva se še pogoje iz 82. člena tega odloka.

(2) Enote urejanja EU-1, EU-5, EU-11/a in EU-11/b so območja kmetijskih zemljišč v krajini z oznako podrobne namenske rabe K1 in K2, območja gozdnih zemljišč z oznako podrobnejše namenske rabe G in območja vodnih zemljišč z oznako podrobnejše namenske rabe VC. V enotah urejanja EU-11/a in EU-11/b so posamični objekti razpršene poselitve z oznako podrobnejše namenske rabe A, v enoti urejanja EU-11/a je avtobusno postajališče z oznako podrobnejše namenske rabe PO. Preko vseh enot urejanja poteka vplivna vodovarstvena cona – cona 3 vodnega zajetja v Mihovcih. V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji za posamezno namensko rabo ob hkratnem upoštevanju pogojev iz Odloka za določitev vodovarstvenega območja in ukrepov za zavarovanje zajetij za pitno vodo vodarne Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 5/00). V enotah urejanja veljajo še tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede varstva kulturne dediščine:
  - v enotah urejanja EU-5, EU-11/a in EU-11/b so enote kulturne dediščine. Upošteva se pogoje iz 69. člena tega odloka.
- glede ohranjanja narave:
  - enota urejanja EU-5 je v območjih varstva narave: EPO, Natura 2000 in v posamičnih območjih naravnih vrednot. Upošteva se pogoje iz 80. člena tega odloka,
  - v enoti urejanja EU-5 je varovalni gozd, upošteva se pogoje iz 81. člena tega odloka.

#### 113. člen

(zemljišča na območjih varstva narave)

(1) Enote urejanja EU-13/a, EU-13/b, EU-13/c, EU-13/d, EU-14/a, EU-14/b, EU-22/a, EU-22/b in EU-22/c so območja kmetijskih zemljišč v krajini z oznako podrobne namenske rabe K1 in K2, območja gozdnih zemljišč z oznako podrobnejše namenske rabe G, območja vodnih površin z oznako podrobnejše namenske rabe VC (Pušenski - Ivanjkovski potok), območja vodne infrastrukture z oznako podrobnejše namenske rabe IV (nasip ob Ormoškem jezeru) in območja prometne infrastrukture z oznako podrobnejše namenske rabe PC. V enotah urejanja so tudi stavbna zemljišča razpršene poselitve z oznako podrobnejše namenske rabe A. Vse enote so tudi območja varstva narave (EPO, Natura 2000, posamična območja naravnih vrednot). V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji za posamezno namensko rabo zemljišč ob upoštevanju pogojev glede ohranjanja narave iz 80. člena tega odloka ter podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami
  - v enotah urejanja EU-14/a in EU-14/b so tudi poplavna območja ob Dravi, kjer se poleg splošnih pogojev in pogojev iz 1. točke tega člena upoštevajo

še pogoji glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Enote urejanja EU-16, EU-17/a, EU-17/b in EU-17/c so območja kmetijskih zemljišč v krajini z oznako podrobne namenske rabe K1 in K2, območja gozdnih zemljišč z oznako podrobnejše namenske rabe G, območja vodnih površin z oznako podrobnejše namenske rabe VC (Pušenski - Ivanjkovski potok), območja zelenih površin z oznako podrobnejše namenske rabe ZD (zelenica v Ivanjkovcih) in območja prometne infrastrukture z oznako podrobnejše namenske rabe PC. V enotah urejanja so tudi stavbna zemljišča razpršene poselitve z oznako podrobnejše namenske rabe A. Enote urejanja so tudi naravovarstvena območja v dolini Ivanjkovskega potoka. V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede varstva kulturne dediščine:
  - v enoti urejanja EU-17/a je enota kulturne dediščine. Upošteva se pogoje iz 69. člena tega odloka.
- glede ohranjanja narave
  - vse enote urejanja so v območjih varstva narave, upošteva se pogoje iz 80. člena tega odloka.
  - glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami
    - v enotah urejanja so tudi poplavna območja ob Ivanjkovskem potoku, kjer se poleg splošnih pogojev in pogojev iz 1. točke tega člena upoštevajo še pogoji glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(3) Enota urejanja EU-18 je območje kmetijskih zemljišč v krajini z oznako podrobne namenske rabe K1 in K2, območja gozdnih zemljišč z oznako podrobnejše namenske rabe G in območja prometne infrastrukture z oznako podrobnejše namenske rabe PC. V enotah urejanja so tudi stavbna zemljišča razpršene poselitve z oznako podrobnejše namenske rabe A. Enota urejanja je tudi območje krajinskega parka Jeruzalemsko-ormoške gorice. V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede varstva kulturne dediščine:
  - v enoti urejanja EU-18 je enota kulturne dediščine. Upošteva se pogoje iz 69. člena tega odloka.
- glede ohranjanja narave
  - enota urejanja je v območju varstva narave, upošteva se pogoje iz 80. člena tega odloka. Na odseku ceste Ormož – Ljutomer se v naselju Ivanjkovci ob rekonstrukciji in vzdrževalnih delih načrtujejo prehodi in zaščitne ograje za neovirano prehajanje dvoživk.

- glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami
  - enota urejanja je delno v poplavnem območju, kjer se poleg splošnih pogojev in pogojev iz 1. točke tega člena upoštevajo še pogoji glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.
  - enota urejanja EU-18 je v območju, kjer obstaja nevarnost erozije, zato se upoštevajo pogoji glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami iz 82. člena.

## 114. člen

(ostala kmetijska in gozdna zemljišča)

(1) Enote urejanja EU-7/a, EU-7/b, EU-12/a, EU-12/b, EU-12/c, EU-12/d, EU-12/e, EU-12/f, EU-19/a, EU-19/b, EU-20/a, EU-20/b, EU-20/c in EU-21 so območja kmetijskih zemljišč v krajini z oznako podrobne namenske rabe K1 in K2, območja gozdnih zemljišč z oznako podrobnejše namenske rabe G, območja vodnih površin z oznako podrobnejše namenske rabe VC (Pesnica) in območja prometne infrastrukture z oznako podrobnejše namenske rabe PC. V enotah urejanja so tudi posamična stavbna zemljišča razpršene poselitve z oznako podrobnejše namenske rabe A. V enoti urejanja EU-19/a je vaški dom z oznako podrobnejše namenske rabe CD, v enoti urejanja EU-7/ je vodna površina z oznako podrobnejše namenske rabe VC. V enotah urejanja veljajo splošni prostorski izvedbeni pogoji za posamezno namensko rabo in tile podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji:

- glede varstva kulturne dediščine:
  - v enotah urejanja EU-12/c, EU-12/d, EU-12/e, EU-19/a, EU-20/a in EU-21 so enote kulturne dediščine. Upošteva se pogoje iz 69. člena tega odloka.
- glede ohranjanja narave:
  - enote urejanja so delno v območjih varstva narave, upošteva se pogoje iz 80. člena tega odloka. V enoti urejanja EU-20/b se v naselju Ivanjkovci na odseku ceste Ormož – Ljutomer, v enoti urejanja EU-21 pa v naselju Loperšice na odseku ceste Ormož- Središče ob Dravi ob rekonstrukciji in vzdrževalnih delih na cestah načrtujejo prehodi in zaščitne ograje za neovirano prehajanje dvoživk.
- glede varstva naravnih virov:
  - v enoti urejanja EU-12/e je varovalni gozd, upošteva se pogoje iz 81. člena tega odloka,
- glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami:
  - enote urejanja so v poplavnem območju, kjer se poleg splošnih pogojev in pogojev iz 1. točke tega člena upoštevajo še pogoji glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
  - enote urejanja EU-12/d, EU-12/e, EU-12/f, EU-19/a, EU-20/a in EU-20/b so v območju, kjer obstaja nevarnost erozije, zato se upoštevajo pogoji glede varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami iz 82. člena.

(2) V enotah urejanja EU-12/a, EU-12/b, EU-19/a in EU-21 so bile na kmetijskih zemljiščih izvedene hidromelioracije, zato se poleg splošnih pogojev za posege na kmetijska zemljišča upoštevajo pogoji iz 60. člena tega odloka. V enotah urejanja VN-21/a, VN-23/b, VN-23/b in VN-23/c, ki so območja izvedenih hidromelioracij v vodovarstvenih območjih se prvenstveno upošteva pogoje varstva vodnih virov.

9.0. Ostali splošni prostorski izvedbeni pogoji za načrtovanje posegov v prostor

9.1. Prostorski izvedbeni pogoji na območjih državnih prostorskih načrtov in na območjih predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov

## 115. člen

(območja državnih prostorskih načrtov)

(1) V območjih enot urejanja, kjer veljajo državni prostorski načrti, se upošteva prostorske ureditvene pogoje iz teh prostorskih načrtov:

- **za enoto urejanja EU-23**, ki je območje železniške proge z oznako podrobnejše namenske rabe prostora PO in PŽ:

Uredba o državnem prostorskem načrtu za elektrifikacijo in rekonstrukcijo železniške proge Pragersko – Hodoš (Uradni list RS, št. 51/09).

## 116. člen

(območja veljavnih občinskih prostorskih načrtov)

(1) V območjih enot urejanja, kjer veljajo občinski prostorski načrti, se upošteva prostorske ureditvene pogoje iz teh prostorskih načrtov:

- **za enoti urejanja EU-24/a in EU-24/b:**

Odlok o lokacijskem načrtu za glavno cesto Hajdina – Ormož, odsek Gorišnica – Ormož (Uradni list Republike Slovenije št. 54/99). V enoti urejanja EU-24/b se pri izdelavi sprememb in dopolnitev obstoječega akta na odseku ceste Ormož - Ptuj načrtujejo prehodi in zaščitne ograje za neovirano prehajanje dvoživk.

- **za enote urejanja OR-1, OR-2, OR-34, OR-37, OR-40 v centralnem delu mesta Ormož:**

Odlok o lokacijskem načrtu središča mesta Ormož, (Uradni vestnik občine Ormož, št. 19/05, 6/09). V enoti urejanja OR-40 se pri izdelavi sprememb in dopolnitev obstoječega akta ali pri izdelavi novega upošteva ukrepe iz okoljskega poročila za zmanjšanje osvetljenosti tal in širše okolice zaradi ohranjanja prehranjevalnega habitata netopirjev, hroščev in metuljev.

- **za enoto urejanja OR-7 ob vinski kleti:**

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko naselje pri vinski kleti v Ormožu (Uradni vestnik občine Ormož št. 19/07)

- **za enote urejanja OR-13, OR-14 in OR-15 v obrtno industrijski coni:**

Odlok o lokacijskem načrtu za obrtno cono Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 19/05)

- **za enoto urejanja OR-43 na Lenti:**

Odlok o zazidalnem načrtu Lenta I. v Ormožu (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 17/87), Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta za območje Lenta I. v Ormožu (Uradni vestnik občine Ormož, št. 11/01)

- **za enoto urejanja HA-6 v glinokopu:**

Odlok o lokacijskem načrtu za ureditev glinokopa v Hardeški šumi (Uradni vestnik občine Ormož št. 17/06)

- **za enoto urejanja KO-1 na Kogu:**

Odlok o lokacijskem načrtu za krajevno središče naselja Kog (Uradni vestnik občine Ormož št. 1/04); v enoti urejanja se pri izdelavi sprememb in dopolnitev obstoječega akta ali pri izdelavi novega upošteva ukrepe iz okoljskega poročila za zmanjšanje vplivov na prehranjevalni habitat in zatočišče za netopirje.

- **za enoto urejanja IV-7 v Ivanjkovcih:**

Odlok o lokacijskem načrtu za ureditev krajevnega središča Ivanjkovci (Uradni vestnik občine Ormož št. 1/04, 7/05)

**- za enoti urejanja EU-2/a in EU-3 za namakalni sistem:**

Odlok o ureditvenem načrtu za namakalni sistem Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/99)

**- za enoto urejanja EU-10 za Sejanski potok:**

Odlok o lokacijskem načrtu za ureditev struge Sejanskega potoka (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 12/06)

117. člen

(območja predvidenih podrobnih prostorskih načrtov)

(1) V območjih enot urejanja, kjer je predvidena izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov, do izdelave le-teh niso dopustni nobeni posegi, razen če ni s tem odlokom določeno drugače.

(2) Pri izdelavi občinskih podrobnih prostorskih načrtov se po posameznih enotah urejanja upoštevajo naslednji prostorski izvedbeni pogoji glede namembnosti in oblikovanja območij ter začasnih ureditev:

a) v mestu Ormož

**- v enotah urejanja OR-16, OR-18, OR-22** so zemljišča namenjena za proizvodne oziroma gospodarske dejavnosti z oznako podrobnejše namenske rabe IG. Oblikovanje območij in objektov je svobodno, maksimalne višine objektov so P+2. Upošteva se faktor zazidanosti 0,8; v enotah urejanja OR-18 in OR-22 se pri načrtovanju in izvedbi ureditev upošteva ukrep iz okoljskega poročila

- izvede se predhodne arheološke raziskave (varstvo kulturne dediščine),

- po potrebi se izvaja monitoring za industrijsko onesnaževanje zraka,

- za območja se izdela študija ravnih hrupa in po potrebi izvede pasivno ali aktivno protihrupno zaščito;

**- v enoti urejanja OR-44** so zemljišča namenjena za proizvodne oziroma gospodarske dejavnosti z oznako podrobnejše namenske rabe IG v okviru mejnega prehoda. Oblikovanje območij in objektov je svobodno; pri načrtovanju in izvedbi se upošteva pogoje iz okoljskega poročila:

- uporabi se svetila, ki ne osvetljujejo neba in širše okolice zaradi ohranjanja prehranjevalnega habitata netopirjev, hroščev in metuljev,

- izvedejo se predhodne arheološke raziskave (varstvo kulturne dediščine);

**- v enotah urejanja OR-26, OR-30, OR-41 in OR-42** so zemljišča namenjena za stanovanjsko gradnjo z oznako podrobnejše namenske rabe SS. Pri oblikovanju se upošteva pravokotna zasnova ulic in obulična pozidava. Višina objektov ne presega P+1, faktor zazidanosti 0,4. Objekti so pravokotne oblike, strehe v naklonu ali ravne. V enoti urejanja OR-41 se upošteva pogoje za poplavna območja, v enotah urejanja OR-40 in OR-41 pa še pogoj iz okoljskega poročila, da se načrtuje in uporabi svetila, ki ne osvetljujejo neba in širše okolice zaradi ohranjanja prehranjevalnega habitata netopirjev, hroščev in

metuljev, in da se v čim večji možni meri ohranijo obstoječe drevesne in grmovne mejice na robovih območij.

**- v enotah urejanja OR-35 in OR-36** so zemljišča namenjena za centralne dejavnosti z oznako podrobnejše namenske rabe CD. Objekte se locira v podolžni obliki vzporedno s cesto, možni so pravokotni podaljški v notranjost parcele. Višina objektov je največ P+ 2, strehe v naklonu ali ravne. Upošteva se faktor zazidanosti 0,6. Pri načrtovanju in izvedbi ureditev se upošteva ukrep iz okoljskega poročila za izvedbo predhodnih arheoloških raziskav (varstvo kulturne dediščine);

**- v enotah urejanja OR-21** so zemljišča namenjena za ureditev posebnih območij z oznako podrobnejše namenske rabe BD. Oblikovanje je poljubno, upošteva se faktor zazidanosti 0,6;

**- v enoti urejanja OR-11** so zemljišča namenjena za kmetijsko dejavnost z oznako podrobnejše namenske rabe IK in individualne kmetije z oznako podrobnejše namenske rabe SK. Oblikovanje objektov se prilagodi namenu.

**- v enoti urejanja OR-47** so zemljišča namenjena za ureditev vzhodne obvozne ceste z oznako podrobnejše namenske rabe PC. Pri načrtovanju in izvedbi se upošteva pogoje iz okoljskega poročila:

- odstranjena rodovitna prst se uporabi pri sanaciji brežin, razgaljene površine se morajo sanirati takoj po končani gradnji; med gradnjo in po njej mora biti zagotovljen dostop do sosednjih kmetijskih zemljišč,

- gradnja ceste se mora izvajati izven gnezditvenega obdobja ptic (med marcem in avgustom);

b) v ostalih naseljih

**- v enotah urejanja IV-5, MK-6, VN-3, VN-9, VN-10, VN-24 in LČ-2** so zemljišča namenjena za stanovanjsko gradnjo z oznako podrobnejše namenske rabe SS. Pri oblikovanju se upošteva pravokotna zasnova ulic in obulična pozidava. Višina objektov ne presega P+1, faktor zazidanosti 0,4. Objekti so pravokotne oblike, strehe v naklonu. V enoti urejanja VN-3 se upošteva še pogoje iz okoljskega poročila, da se pri posegih na cerkvenem objektu dela prilagodijo življenjskemu ciklusu netopirjev in da se ob urejanju okolice ohranja drevesa, sklenjene mejice, grmovje in gozd.

**- v enoti urejanja FR-8** so zemljišča namenjena za nadzemno pridobivanje gramoza z oznako podrobnejše namenske rabe LN. Pri končni sanaciji območja se upošteva, da ležijo zemljišča v območju varstva narave. Upošteva se še pogoje iz okoljskega poročila:

- izvede se ukrepe za preprečitev erozije brežin z ustreznim naklonom in utrjevanjem, rodovitna plast se deponira posebej in uporabi pri sanaciji brežin, sanacija mora biti sprotna;

- na severni strani ob potoku in ob lagunah se ohrani gozdni pas (100 m), po končanem izkoriščanju se območje na robovih pogozdi, uporabi se avtohtone drevesne in grmovne vrste. Osrednji del se uredi kot vodna površina;

- izdela se projekt sanacije in rekultivacije območja, območje se uredi kot nadomestni habitata za ogrožene rastlinske in živalske vrste v obliki sistema jezerc z

ustrezno oblikovanimi brežinami, plitvinami in bogato strukturiranimi deli,

- v rudarskem projektu se določi globina izkoriščanja, pri tem se upošteva, da je enota urejanja na območju aluvialnega vodonosnika, kje se podzemna voda nahaja razmeroma blizu površja, upošteva se veljavne predpise o posegih v podzemne vode,

- za preprečitev onesnaženja zraka se dovozna cesta izvede v asfaltu.

- v **enoti urejanja TR-6** v Trgovišču so zemljišča namenjena za gradnjo kmetijskih in stanovanjskih objektov, z oznako podrobnejše namenske rabe SK. Pri oblikovanju se upošteva pravokotna zasnova ulic in oblična pozidava. Višina objektov ne presega P+1, faktor zazidanosti 0,4. Objekti so pravokotne oblike, strehe v naklonu;

- v **enotah urejanja HA-4 in HA-5** so zemljišča namenjena za ureditev zbirnega centra v glinokopu z oznako podrobnejše namenske rabe O. Pri načrtovanju in izvedbi se upošteva pogoje iz okoljskega poročila:

- predvidi se ustrezno tesnjenje tal odlagalnega telesa s čimer se prepreči onesnaženje tal in podtalja,

- izbrati takšno tehnologijo, da se zagotovi predpisana kakovost zraka,

- preprečiti je treba prašenje odkritih delov območja z ustreznim skladiščenjem sipkih materialov, vlaženjem površin in ohranitvijo zelenega pasu na robovih območja,

- izdelati študijo predvidene ravni hrupa ter prometno študijo in po potrebi izvede pasivno ali aktivno protihrupno zaščito;

- za območje se izdelata Poročilo o vplivih na okolje zaradi pridobitve okoljevarstvenega soglasja.

- v **enoti urejanja ZE-6** so zemljišča namenjena za ureditev turističnih objektov z oznako podrobnejše namenske rabe BT. Pri oblikovanju objektov se upošteva te pogoje za oblikovanje objektov: višina objektov ne presega P, objekti so pravokotne oblike, strehe v naklonu;

- v **enoti urejanja OS-4**, ki je območje energetske infrastrukture z oznako podrobnejše namenske rabe E, je načrtovana gradnja hidroelektrarne na Dravi,

- v **enotah urejanja EU-4, EU-6, EU-9/a, EU-9/b, EU-9/c, EU-9/d, EU-9/e in EU-9/f**, ki so območja kmetijskih zemljišč v krajini je načrtovano namakanje kmetijskih zemljišč. Pri načrtovanju se upošteva vse pogoje varstva kulturne dediščine (arheološka območja) in pogoje za ohranjanje narave.

(3) Podrobni prostorski načrti se lahko izdelajo tudi za druga območja, če se izkaže potreba.

9.2. Omejitve za uporabo zemljišč na podlagi predpisov posameznih nosilcev urejanja prostora

118. člen  
(pogoji nosilcev urejanja prostora)

(1) Varovalni pas državne ceste je 25 m na vsako stran ceste. V tem pasu je gradnja ali postavitve objektov in naprav možna le ob soglasju Direkcije za ceste. Pri posegih v državno cesto (cestno telo, cestni svet,

varovalni pas, zračni prostor) se upoštevajo naslednji odniki:

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

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

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

(2) Varovalni pas pri lokalnih občinskih cestah je 8,0 m na vsako stran od cestnega sveta, pri javnih poteh 6,0 m, pri javnih poteh za kolesarje 4,0 m. Posegi v cestni svet in varovalni pas občinskih cest in javnih poti so možni ob predhodnem soglasju pristojne službe občinske uprave za ceste. Pogoje o gradnji, vzdrževanju in varstvu občinskih cest določa občinski odlok o občinskih cestah

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

(4) Za vsak poseg v varovalnih pasovih železniške proge, ki so določeni s področno zakonodajo, je treba pridobiti projektne pogoje in soglasje k projektni dokumentaciji od upravljavca javne železniške infrastrukture.

(5) Preko Občine Ormož potekajo zračne poti, zato je pri načrtovanju objektov, instalacij in naprav, ki so višje od 100 m od okoliškega terena oziroma višji od 25 m od terena in so v koridorjih večji infrastrukturnih koridorjev, upošteva predpise s področja letalstva. Za vsak poseg, ki s svojo višino utegne vplivati na varnost zračnega prometa, se predhodno pridobi ustrezno soglasje pristojnega organa za civilno letalstvo.

(6) Zunanja meja priobalnega zemljišča pri potokih, ki so vodotoki 2. reda, sega 5,0 m od meje vodnega zemljišča. Na vodnem in priobalnem zemljišču so posegi dovoljeni izjemoma v primerih, ki jih določajo predpisi o vodah.

9.3. Spremljanje stanja okolja

119. člen  
(spremljanje stanja okolja)

(1) Pri izvajanju občinskega prostorskega načrta se pri posameznih posegih spremlja stanje in izvajanje ukrepov iz okoljskega poročila za posamezne sestavine okolja in sicer:

• tla



– stanje in delež najboljših kmetijskih zemljišč ter nadomeščanje najboljših kmetijskih zemljišč, ki so bila spremenjena v občinskem prostorskem načrtu (izvaja MKGP),

– stanje in število erozijskih žarišč (izvaja občina),

● **površinske vode**

– kakovost vodotokov (izvaja MOP-ARSO),

– stanje poplavnih površin (izvaja MOP-ARSO),

● **podzemne vode**

– kakovost vodnega vira v Mihovcih (izvaja MOP-ARSO),

● **narava**

– stanje rastlinskih in živalskih vrst, njihovih habitatov, habitatnih tipov, ekološko pomembnih območij, posebnih varstvenih območij in ekosistemov ter varstvo naravnih vrednot (izvaja ZRSVN),

● **kulturna dediščina**

– stanje enot kulturne dediščine (izvaja občina in ZRSKD),

● **zrak in podnebne razmere**

– stanje emisij za nove objekte (izvaja investitor),

– stanje porabnikov klasičnih in alternativnih virov energije (izvaja občina)

● **hrup**

– stanje v prometu (izvaja občina)

– spremljanje števila prvih meritev in obratovalnih monitoringov (izvaja občina),

● **elektromagnetno sevanje in svetlobno onesnaženje**

– stanje po prvih meritvah izvaja investitor,

– porabo energije in stanje javne razsvetljave v občini (izvaja občina),

● **odpadki**

– delež vključenih v organizirano zbiranje in odvoz odpadkov (izvaja občina),

– število in stanje nelegalnih odlagališč (izvaja občina),

– stanje in količina ločeno zbranih odpadkov v primerjavi s količino vseh zbranih odpadkov (izvaja občina),

● **prebivalstvo in zdravje**

– število in stanje degradiranih območij ter njihov vpliv na kakovost življenja in zdravja prebivalstva (izvaja občina),

– splošno spremljanje stanja okolja (izvaja občina, investitorji in pristojna ministrstva).

IV. Končne določbe

120. člen  
(prenehanje veljavnosti)

Z uveljavitvijo tega odloka prenehajo veljati:

1. Dolgoročni plan Občine Ormož za obdobje 1986 – 2000 (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 14/86 in 9/90),
2. Srednjeročni plan Občine Ormož (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 28/86)
3. Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in Srednjeročnega plana občine Ormož (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 27/94 in

33/95 ter Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/97 in 7/03),

4. Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za južni nižinski del občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 8/00),
5. Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za vzhodni gričevnat del občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 8/00),
6. Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za zahodni gričevnat del občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 8/00),

121. člen  
(dokončanje postopkov)

Upravne postopke za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo in druge posege v prostor, ki so se pričeli na podlagi prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana za območje Občine Ormož in na podlagi prostorskih ureditvenih pogojev za Občino Ormož, ki so navedeni v 119. členu tega odloka, se konča na podlagi navedenih aktov.

122. člen  
(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka izvajajo pristojne inšpekcijske službe.

123. člen  
(veljavnost)

Ta odlok prične veljati osmi dan po objavi v Uradnem Vestniku Občine Ormož.

Štev.: 3500 00169/2007 2 22  
Ormož,

**Alojz SOK l.r.**  
**ŽUPAN OBČINE ORMOŽ**

**III. OBRAZLOŽITEV**

Občina Ormož v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09) pripravlja nove prostorske akte. Občinski prostorski načrt občine Ormož (OPN) predstavlja nov temeljni strateški in izvedbeni prostorski dokument občine, ki bo omogočal izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev. OPN je prostorski akt, s katerim se, ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev, določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo pogoji umeščanja objektov v prostor. Območje OPN občine Ormož obsega celotno območje občine. S pripravo OPN se je pričelo v letu 2007. Postopek priprave se je začel s sklepom, ki ga je sprejel župan in se je objavil v uradnem glasilu in v svetovnem spletu ter je poslal ministrstvu in sosednjim občinam. Osnutek OPN je bil narejen na podlagi prikaza stanja prostora, usmeritev iz državnega strateškega prostorskega načrta, usmeritev iz

občinskega strateškega prostorskega načrta, če je bil sprejet kot samostojen akt, razvojnega programa, če je bil izdelan za območje, ki ga obravnava prostorski akt, lastnih razvojnih potreb ter izraženih razvojnih potreb drugih oseb. Osnutek je bil posredoval Ministrstvu za okolje in prostor (MOP), ki je nosilce urejanja prostora (teh je bilo 40) zaprosilo za smernice za načrtovane prostorske ureditve iz njihove pristojnosti. MOP je ob tem izdal tudi odločbo, da je za OPN potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje. Ob upoštevanju smernic se je pripravil dopolnjen osnutek OPN, ki je bil javno razgrnjen od 14.07.2010 do 27.08.2010, v tem času pa je bilo opravljenih tudi šest javnih razprav.

### 1.0. UVOD

Občinski prostorski načrt (OPN) je temeljni prostorski razvojni dokument, ki bo nadomestil vse sedanje osnovne prostorske akte v občini in sicer:

- prostorske sestavine dolgoročnega in srednjeročnega plana iz leta 1986, sprejete še v bivši občini Ormož in vse njegove spremembe in dopolnitve,
- prostorske ureditvene pogoje za tri območja občine iz leta 2000.

Občinski prostorski načrt se pripravi v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju - ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07) in Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij – Pravilnik o OPN (Uradni list RS, št. 99/07).

Občinski prostorski načrt vsebuje strateški del in izvedbeni del. Strateški del OPN določa (39. člen ZPNačrt):

1. izhodišča in cilje prostorskega razvoja občine,
2. usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenavo, usmeritve za razvoj v krajini, za določitev namenske rabe zemljišč in prostorskih izvedbenih pogojev ter zasnovo gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena,
3. območja naselij vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi prostorsko povezani
4. območja razpršene poselitve

Vsebina strateškega dela OPN je določena tudi v Pravilniku o OPN (3. člen):

1. izhodišča in cilji prostorskega razvoja občine
2. zasnova prostorskega razvoja občine
3. zasnova javne gospodarske infrastrukture in grajenega javnega dobra lokalnega pomena
4. okvirna območja naselij, vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njim prostorsko povezana
5. okvirna območja razpršene poselitve
6. usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenavo
7. usmeritve za razvoj v krajini
8. usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč

9. usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev

## 2.0. IZHODIŠČA IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA

### 2.1. Ugotovitve iz strokovnih podlag

#### 2.1.1. Splošen opis občine

Občina Ormož leži na severovzhodnem delu Slovenije in zajema geografsko del Slovenskih goric in del obdravske ravnine. Občina Ormož je bila oblikovana leta 1998 in tudi po lokalni reformi iz leta 1994 ni spremenila svojih meja. Sprememba je nastala šele leta 2007, ko sta se na novo formirali Občini Sveti Tomaž in Središče ob Dravi. S to spremembo se je Občina Ormož z nekdanjih 212 km<sup>2</sup> (21213 ha) zmanjšala na 141 km<sup>2</sup> (14156,39 ha). Število prebivalcev se je s prvotnih 17 710 (štetje leta 1991) oziroma 16 792 (popis 2002) zmanjšalo na 12 738 prebivalcev.

V občino je vključenih 46 katastrskih občin in 61 naselij. Središče občine je mesto Ormož, v sistemu naselij pa izstopajo še pomembnejša lokalna središča Velika Nedelja, Ivanjkovci, Miklavž pri Ormožu, Kog in Podgorci. Lokalna središča so naselja z razvitimi oskrbnimi, storitvenimi in proizvodnimi funkcijami, ki oskrbujejo velika gravitacijska območja.

Razvoj mesta Ormož in lokalnih središč je skladen z izhodišči dolgoročnega plana Občine Ormož iz leta 1986 (dopolnitve 1989), ki razvoj naselij usmerja policentrično in enakomerno. Enakomerno poselitev zasledimo v razporeditvi lokalnih središč, ki z enakim gravitacijskim območjem pokrivajo celotno občino, ter značilni razpršeni poselitvi, predvsem v severnem delu občine. Medtem ko lokalna središča in ravninska strnjena naselja zagotavljajo predvsem stanovanjsko funkcijo, je poselitev v vinorodnih Slovenskih goricah namenjena tudi gospodarski in rekreacijski funkciji (vinske kleti, vikendi). Kljub usmeritvam iz planskih dokumentov k zgoščevanju stanovanjskih območij v mestu in lokalnih središčih, še zmeraj prevladuje gradnja v Slovenskih goricah. Vse več je v vinorodnih območjih goric poleg gospodarskih vinskih kleti tudi stanovanjskih objektov. V Slovenskih goricah mešana gradnja sicer ni nenavadna, vendar na nekaterih območjih že prevladujejo stanovanjski objekti, kar povzroča določene motnje, saj ni ustreznih funkcionalnih površin (ozke dovozne ceste, majhne parcele, ki ne zagotavljajo odmikov), ni komunalne opreme in drugo.

#### 2.1.2. Analiza stanja, teženj in možnosti prostorskega razvoja

##### 2.1.2.1. Analiza stanja

Za natančnejšo in obširno valorizacijo in analizo družbenih razmer, ki so pomembne tudi za planiranje v prostoru, bi bilo potrebno izdelati posebne študije in analize za območje sedanje Občine Ormož. Ker pa za pripravo sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin planov ni izdelanih sektorskih strokovnih analiz, v tem poglavju povzemamo nekatere predhodno izdelane analize, ki veljajo za območje bivše občine.

#### Demografska struktura in socialne razmere

Površina sedanje občine Ormož znaša 141 km<sup>2</sup>, kjer je 12 738 prebivalcev (popis 2002), gostota je 89

prebivalcev na ha. Rast števila prebivalcev med letoma 1991 in 1996 je 1,2 %, med letoma 1996 in 2002 pa 0,94. Prebivalstvo v občini torej upada, očiten je negativni naravni prirastek, predvsem v gričevnatem delu občine, kjer je tudi gospodarski razvoj počasnejši. Kljub znatni urbanizaciji in industrializaciji v mestu Ormož, je ostalo območje

občine pretežno kmetijsko, vendar se je zaradi koncentracije prebivalstva in delovnih mest v mestu Ormož v letih od 1970 do 1990 podeželje izpraznilo. To nam kažejo tudi podatki o prebivalstvu v spodnji tabeli.

Pregled števila prebivalcev v Občini Ormož v letih 1961 – 1991 – 1996 - 2002.  
(prikazani so podatki za območje bivše občine Ormož)

Območje	1961	1971	1981	1991	1996	2002	indeks 1961/91	indeks 1981/96	Indeks 1996/02
južni ravninski del	5256	5303	5135	5173	5231	5065	0,98	1,01	0,96
vzhodno območje	6572	5722	5147	4652	4729	4514	0,70	0,92	0,95
zahodno območje	6361	5970	5631	5447	5480	5306	0,85	0,97	0,96
mesto Ormož	1368	1566	2087	2298	2321	2210	1,67	1,11	0,95
<b>Občina Ormož</b>	<b>19557</b>	<b>18561</b>	<b>18000</b>	<b>17570</b>	<b>17761</b>	<b>17095</b>	<b>0,91</b>	<b>0,98</b>	<b>0,96</b>

Vir: *Diplomska naloga : Strokovna podlaga za PUP – Boštjan Najžar*

Iz gornjih preglednic je razvidno, da prebivalstvo narašča le v mestu Ormož, iz podatkov po posameznih naseljih pa tudi v vseh nižinskih naseljih ter v lokalnih središčih (Ivanjkovci, Velika Nedelja, Podgorci, Kog, Miklavž pri Ormožu) ter ostalih naseljih v bližini mesta (Hardek, Hajndl, Pušenci, Mihovci, Litmerk). Nedvomno je to povezano z delovnimi mesti v Ormožu in ugodnih prometnih povezavah v nižinskem delu občine ter z vlaganjem v infrastrukturo v lokalnih središčih.

Demografske prognoze za Občino Ormož so neugodne, saj ni pričakovati porasta prebivalstva. Naravnega prirastka ni, prebivalstvo se stara, priseljevanje v mesto Ormož kot edino zaposlitveno središče prav tako upada. Po demografskih prognozah, ki jih je izdelal Urbanistični inštitut Ljubljana v letu 2006 bo prebivalstvo upadalo po stopnji 0,82, torej bi naj bilo leta 2030 v Občini Ormož le še 10445 prebivalcev.

### Gospodarski razvoj

Gospodarske razmere v Občini Ormož so se spremenile predvsem v letih 1961 – 1991 in to v pozitivnem smislu. Do leta 1961 so v občini prevladoval primarne dejavnosti, vezane na kmetijstvo, saj je v njem bilo zaposlenih 78,5 aktivnega prebivalstva. Leta 1981 je delež aktivnega prebivalstva v primarnih dejavnostih znašal le še 12,8, narasel pa je delež zaposlenih v sekundarnem sektorju do 44,5 %. To so dejavnosti s področja industrije, rudarstva, gradbeništva, vodnega gospodarstva in podobno. Narasla je tudi zaposlenost na področju prometa, trgovine, gostinstva in trgovine, obrti in osebnih storitev (28 %).

V letu 1991 je delež zaposlenih v primarnih dejavnostih zopet narasel na 44,9 %, v ostalih sektorjih pa se je zaposlenih enakomerno stabilizirala (sekundarni sektor – 26,5 %, terciarni – 18 %, kvartarni – 10,6 %). V letu 2002 je bilo od 12633 prebivalcev (podatki z popisa) 6036 aktivnih, od tega

v storitvenih 37,93 %, v kmetijstvu pa le še 13 %.

Industrija je razvita predvsem v mestu Ormož. Formirana je nova industrijska cona, ki se na podlagi lokacijskega načrta postopoma polni. Število delovnih mest narašča predvsem v industriji izdelave očal (Carrera-Optyl) in v opekarški industriji.

Migracija delovne sile je evidentna predvsem v smeri V – Z, torej prihajajo zaposleni v Ormož pretežno iz nižinskih naselij. V gričevnatem severnem delu prevladuje še kmečko prebivalstvo. Največji odstotek zaposlenih v kmetijstvu je v naseljih s prevladujočim poljedelstvom (Jastrebeci, Krčevina, Lešnica, Vitan, Vodranci, Vuzmetinci, Mihalovci, Loperšice), v povprečju kar 34 %.

### Izobrazba

Po izobrazbeni strukturi je v občini le 6,53 % prebivalstva z višjo in visoko izobrazbo (v Sloveniji - 12,93 %). 5,96 % prebivalstva je brez oziroma z nepopolno osnovno šolo, največ v naseljih, kjer prevladuje starejše kmečko prebivalstvo. Odstotek prebivalstva z nižjo ali srednjo poklicno šolo je blizu republiškem povprečju (občina 29,11 %, republika 27 %), nižji pa je odstotek prebivalstva s srednjo izobrazbo (občina 22,17 %, republika 26,86 %).

### Primarna raba tal

Ptujsko polje druga največja ravnina Slovenije in kot taka tudi najprimernejša za kmetovanje. Kmetijska raba tal je tako dokaj pestra, saj se pojavljajo vse poljedelske kulture, ki rastejo v tem podnebnem pasu; žita, krompir, koruza, oljarice idr. V zadnjih letih se poskusno goji tudi hmelj. Močvirna tla so bila v preteklosti osušena in združena v večje površine. Na ta način so nastala obsežna njivska območja z redkim travnjem. Kmetijska raba tal na obrobem gričevju je pestrejša, saj se običajnim njivskim kulturam pridružujejo še vinogradi na zahodnih in južnih legah. Kmetijska raba se pojavlja enkrat v mozaičnem vzorcu različnih rab vinogradov, sadovnjakov, vegetacijskih

živic in travnikov in druge v obliki velikih plantažnih vinogradov. Gozdovi so deloma še ohranjeni v ravnini, veliko več pa jih najdemo v gričevnatem delu, kjer se izmenjujejo z drugo rabo. Vendar pa je gozdarstvo pretežno samooskrbno in ne daje večjega dohodka.

#### **Poselitev**

Poselitev je v nižinskem delu različna, tip poselitve pa sta v pretežno narekovala relief in poplavnost reke Drave. Tako so naselja Ptujskega polja nastala na dvignjeni terasi nad poplavno ravnino Drave, pri čemer njihova oblika sledi poteku terase v smeri SZ-JV. Naselja so strnjena, obcestna in obcestno-gručasta. Poselitev na gričevju je bolj razpršena, zanjo je značilna slemenska pozidava. Poseben problem v gričevnatem delu občine v vinorodnih območjih je čedalje pogostejša sprememba gospodarskih objektov (vinskih kleti, zidanic) in počitniških hišic v stanovanjske objekte. Težave nastajajo predvsem zaradi pomanjkljive komunalne opreme in premajhnih funkcionalnih zemljišč.

Med posebno obliko pozidave spada tudi mesto Ormož, ki je nastala na levem bregu reke Drave in ima bogato naseljitveno preteklost. Mesto je obdano z velikim industrijskim območjem. Območje je pomemben komunikacijski prostor, saj čezenj potekajo in se križajo prometni tokovi in druga javna gospodarska infrastruktura.

#### **Prometna infrastruktura**

Cestno omrežje v občini Ormož je definirano s kategorizacijo republiških in občinskih cest. Zgrajena je severna obvoznica mesta Ormož, ki v veliki meri razbremenjuje mestno središče. Magistralna cesta Spuhlja – Ormož in v nadaljevanju regionalna cesta Ormož – Središče potekata v nižinskem delu občine skozi večja nižinska naselja, ki še naprej prenašajo precejšnje prometne obremenitve. To so naselja Cvetkovci, Trgovišče, Vel. Nedelja, Mihovci na zahodnem delu in naselja Pušenci, Loperšice na vzhodnem delu občine. Predvidena je razbremenitev teh naselij z nadomestno južno cesto, ki poteka po robu občine in se naveže na obvoznico Ormoža, pred Ormožem pa nadaljuje tudi preko Drave na Hrvaško.

V gričevnatem delu prometna infrastruktura ni problematična zaradi obremenitev, bolj zaradi neustrezne izvedbe. Ob cestah ni urejen odvod padavinskih voda, na pogostih plazovitih območjih ceste ogrožajo plazovi.

#### **Komunalna infrastruktura**

Večina naselij v občini Ormož se napaja iz centralnega črpališča južno od Velike Nedelje. Omrežje je izgrajeno na podlagi izdelane študije, tako da je zagotovljena kompleksna izgradnja na celotnem območju bivše občine, torej tudi v sedanjih občinah Sveti Tomaž in Središče ob Dravi ter južni del Občine Ljutomer. Na vodovarstvenem območju vodarne so izvedeni ukrepi za bogatenje podtalnice (umetno ponikanje padavinske vode, preprečitev odtokanja, naravno čiščenje).

Lokalna vodovodna zajetja, ki so jih uporabljali do priključitve na centralno vodovodno omrežje, so

ohranjena, niso pa zavarovana. Žal za nobeno od obstoječih vodnih zajetij ni izdelana strokovna podlaga za določitev varstvenih pasov – tako tudi varovanje ni možno.

Kanalizacijski sistemi za odvajanje komunalnih odpadnih voda so zgrajeni le v naselju Velika Nedelja, kjer je rastlinska čistilna naprava in v mestu Ormož, kjer je kot centralna čistilna naprava usposobljena čistilna naprava, v kateri so čistili tehnološke odplake iz Tovarne sladkorja.

#### **Energetika**

Oskrba z električno energijo je v občini Ormož ustrezna, saj upravljavec sproti nadomešča in gradi nove transformatorske postaje s priključnimi daljnovidni. Na podlagi že pripravljene dokumentacije bo zgrajen tudi povezovalni 110 kV daljnovod, kar bo oskrbo še izboljšalo.

V občini se postopoma izgrajuje plinovodno omrežje, navezano na primarni plinovod, ki poteka preko občine. V mestu Ormož je že zgrajeno omrežje mestnega plinovoda za gospodinjstva.

#### **Sistemi zvez**

V mestu Ormož in večjih središčih (Miklavž, Ivanjkovci, Velika Nedelja, Podgorci, Kog) so zgrajene krajevne telefonske centrale in ustrezno omrežje. Le-to se dograjuje na podlagi vsakokratnih sprotnih dokumentacij.

#### **2.1.2.2. Razvojne težnje**

##### **RAZVOJNE TEŽNJE V POSELITVENIH OBMOČJIH**

##### **Mesto Ormož**

Mesto Ormož se je v zadnjih letih razvilo v pomemben regijski center, kjer je naraslo predvsem število delovnih mest v večji industrijski coni. Manj je izvedenih gradenj za stanovanjske namene, čeprav so tudi za individualno stanovanjsko gradnjo v mestu rezervirane večje površine (Lenta, Dolga lesa).

Pričetek gradnje na teh območjih je vezan na izdelavo izvedbenih aktov. V bližnjih strnjenih naseljih, ki mejijo na mesto, ni razpoložljivih parcel oziroma je do teh parcel težko priti zaradi lastniški razmerij. V Veliki Nedelji je bil zazidalni načrt sprejet že leta 1992, pa je območje še nepozidano, saj lastniki, ki se še ukvarjajo s kmetijstvom, nimajo interesa, da bi parcele namenili za gradnjo. Zato je zazidalni načrt razveljavljen, zemljišča ostajajo sicer v območju naselja, so pa v kmetijski rabi.

Za blokovsko gradnjo v mestu ni večjih površin. Posamična območja so vrzeli med obstoječo gradnjo, kjer so stanovanja kombinirana z javnimi funkcijami. Gradnja blokovskih stanovanj se izvaja postopoma, glede na interes investitorjev.

Zaradi navedenega naraščajo težnje po pozidavi v gričevnatem delu občine. Tu se poleg vinogradniških objektov in počitniških hiš gradijo tudi nadomestni objekti večjih dimenzij po vzoru mestne arhitekture, kar spreminja morfologijo poselitve, povzroča pa tudi komunalne in okoljske probleme. Narašča težnja po komunalni ureditvi teh območij, kar je zaradi raztegnjenih in razpršenih poselitvenih območij

povezano z velikimi stroški. Problematična je ureditev dovoznih cest, saj so te ponekod preozke in brez osnovnih prometnih elementov.

V mestu Ormož se z gradnjo v industrijski coni pojavljajo nove težnje po zapolnitvi površin, ki mejijo na severno obvoznico. V industrijski coni je sicer še precej nezazidanih površin, vendar je prisoten enak problem, kot pri stanovanjskih območjih, to je lastništvo zemljišč.

V mestu Ormož so prisotne tudi težnje po drugačni razporeditvi namenskih površin. Najugodnejše lokacije ob vpadnicah, ki so v celoti komunalno opremljene in rezervirane za družbene, storitvene in rekreacijske dejavnosti, prevzemajo investitorji za gradnjo večjih trgovskih centrov.

### Ostala naselja

Osnovne meje sedanjih poselitvenih območij so bile določene v strokovni podlagi – kategorizaciji kmetijskih zemljišč, izdelani za potrebe planov občine v letu 1984. Ker so se že pri izdelavi kategorizacije upoštevale težnje po širitvi naselij, so bile v razvrstitvi zemljišč nekaterim naseljem, pretežno pa lokalnim centrom, priključene tudi večje vrzeli in robovi kot potencialna stavbna zemljišča. Vendar se zaradi neustrezne zemljiške politike, slabo organiziranega trga nepremičnin in neracionalne gradbene politike v nekaterih naseljih prazne površine niso pozidale. Tako so v naseljih Velika Nedelja, Podgorci, Miklavž pri Ormožu in Ivanjkovci še zmeraj nepozidana stavbna zemljišča, za katera lastniki celo predlagajo, da se ponovno uvrstijo v kmetijska zemljišča.

Še zmeraj narašča težnja po gradnji stanovanjskih hiš na lastnih parcelah v gričevnatem predelu občine. Mešana gradnja stanovanjskih in gospodarskih objektov v vinorodnih območjih je za Občino Ormož značilna kot avtohtona, zato ni problematična, saj je v vseh naseljih zgrajen vodovod, vsa naselja so tudi dobro dostopna. Širitev v večini primerov tudi sovпада z morfologijo naselij. Problemi bodo nastali ob povečanem trendu zaradi prometne infrastrukture in odvajanja komunalnih odpadkov.

### RAZVOJNE TEŽNJE NA PODROČJU INFRASTRUKTURE

Tako kot v celotni državi, tudi v Občini Ormož narašča težnja po ureditvi cestnih prometnih površin, saj narašča osebni avtomobilski promet. Urejene so vse ceste in ulice v mestu Ormož in v strnjenih naseljih, tudi v vinorodnih gorinah je asfaltiran pretežni del cest.

Že vrsto let se v Občini Ormož zavzemajo za preusmeritev tranzitnega in medkrajevnega prometa, ki sedaj poteka skozi mesto Ormož in naselja Mihovci, Velika nedelja, Trgovišče in Cvetkovci. Za obvozno cesto je že določena trasa, pripravljeni so projekti, zapleta pa se s traso v sosednjih občinah, kjer bi cesta potekala po območjih varstva narave.

Za preusmeritev dela tranzitnega prometa po regionalni cesti do sedanjega mejnega prehoda s Hrvaško je načrtovana nova cestna povezava od križišča Ptujске in Kolodvorske ceste ob železniški progi do industrijske ceste.

V naseljih brez komunalne opreme narašča predvsem težnja po gradnji kanalizacije. Gradnja posamičnih čistilnih naprav v naseljih zaradi majhnega števila enot sicer neracionalna, vendar bo treba odvajanje in čiščenje rešiti predvsem v lokalnih centrih in to z manjšimi sistemi (po vzoru Velike Nedelje, kjer deluje rastlinska čistilna naprava).

### RAZVOJNE TEŽNJE V ODPRTEM PROSTORU

Zaradi spremenjenih razmer v kmetijstvu, na katere vpliva predvsem vstop Slovenije v Evropsko skupnost, so se ukrepi za izboljšanje kmetijskih zemljišč nekoliko zmanjšali. Agromelioracije in komasacije so sicer predvidene že v obstoječih planskih dokumentih, vendar ni realne namere, da bi se tudi izvajale.

Zaradi neugodnih klimatskih razmer (neugodna razporeditev padavin), ki zaradi suše zmanjšujejo proizvodni potencial kmetijskih zemljišč, je vse več teženj po intenzivni pridelavi pod rastlinjaki z namakanjem in tudi ogrevanjem. Pri tem se računa na namakalno vodo iz vodotokov ter na izkoristek geotermalne vode za ogrevanje, katere ležišča so tudi v Občini Ormož.

Povečuje se število večjih kmetijskih gospodarstev, ljubiteljsko kmetovanje se zmanjšuje. Tudi povečan trend razvoja ljubiteljskega vinogradništva iz 80-ih in 90-ih let se zmanjšuje. Kmetijska dejavnost postaja čedalje bolj panoga, enakovredna ostalim dejavnostim, s katero se je možno tudi preživljati. Seveda le v povečanem obsegu kmetijskega gospodarstva, kar povzroča okoljske in vizualne spremembe predvsem v naseljih. Poseben problem v razvoju večjih kmetij je tudi razdrobljena posest. V preteklosti razdrobljena kmetijska zemljišča, ki so se delila med dediče, je težko zopet združiti, saj je še v precejšnji meri razvito ljubiteljsko (ali dopolnilno) obdelovanje zemlje. Premalo je v občini tudi dopolnilnih kmetijskih dejavnosti.

Zaradi načrtovane gradnje hitre ceste se je tudi v Občini Ormož povečala težnja po izkoriščanju gramoza. Največja in najbogatejša nahajališča so v območju ob Dravi, ki pa je istočasno v celoti opredeljeno kot pomembno naravovarstveno območje. Širitev obstoječih gramoznic (Jurkovec) in izkop v novih (Psičina) je občina predlagala v vseh postopkih sprememb in dopolnitev planov, ta težnja je prisotna še naprej.

#### 2.1.2.3. Možnosti prostorskega razvoja

##### POSELITEV

Državni strateški plan vzpodbuja policentrični razvoj naselij. Krepi se vloga lokalnih središč, vzpodbuja se razvoj delovnih mest in s tem zmanjšuje vsakodnevne migracije. Pri tem ima mesto Ormož pomembno vlogo, saj je v državnem planu opredeljeno kot središče regionalnega pomena, kjer so razmeščene površine za dejavnosti družbene infrastrukture, oskrbnih, storitvenih, upravnih in drugih dejavnosti, površine za rekreacijo in šport ter proizvodne površine.

V mestu je treba zagotoviti le dodatne površine za usmerjeno blokovsko stanovanjsko gradnjo, za kar so

dane možnosti na robu mesta. Za individualno stanovanjsko gradnjo v mestu ni dodatnih potreb, kot dolgoročna širitev pa je možna širitev naselja Hardek do obvoznice.

Tudi ostali, podeželski prostor, ki obsega pretežni del Občine Ormož, je pomemben življenjski in gospodarski prostor, zato se vzpodbuja njegov celovit razvoj v povezavi z mestom. Poselitev se usmerja v nezazidana stavbna zemljišča znotraj naselij, zaradi večje izkoriščenosti zgrajene gospodarske javne infrastrukture pa tudi v vrzelih, ki se jih opredeli kot stavbna zemljišča. Z zapolnitvijo vrzeli se ohranja tradicionalna struktura naselij.

Vinorodna območja so v obravnavanem območju predvsem območja gradenj gospodarskih objektov (vinskih kleti). Območja se načrtujejo kot strnjena, racionalno parcelirana območja, ki so skladna z lokalno arhitekturo, naselbinsko in krajinsko tipiko ter varstvenimi usmeritvami. Ustaviti je treba trend gradnje stanovanjskih objektov večjih dimenzij, sicer pa se zapolnijo vrzeli v območjih z izgrajeno infrastrukturo. Nova razpršena gradnja, ki je sicer avtohtoni vzorec poselitve, se omeji.

#### **OBMOČJA CENTRALNIH POVRŠIN**

Mesto Ormož v celoti zadovoljuje potrebe po centralnih dejavnostih, vendar je zaradi oddaljenosti načrtovan tudi razvoj sekundarnih lokalnih centrov: Ivanjkovci, Miklavž pri Ormožu, Podgorci in Velika Nedelja, območja za centralne dejavnosti pa so načrtovana tudi v nižinskih naseljih, kjer se povečujejo stanovanjska območja (Cvetkovci, Trgovišče, Sodinci, Žerovinci). V vseh naseljih se zagotovijo prostorske možnosti za morebitno gradnjo javnih objektov (npr. domovi za starejše, ambulante, trgovine osnovne preskrbe, obrtne delavnice, itd).

V mestu Ormož so že izvedene gradnje za dopolnitev centralnih funkcij npr. srednja šola (gimnazija), posodobitev osnovne šole, posodobitev in dograditev psihiatrične bolnišnice, nova policijska postaja. Za dodatne potrebe se zagotovi zemljišča severno od policije do obvoznice.

#### **OBMOČJA GOSPODARSKIH DEJAVNOSTI**

Širitev gospodarskih con v Ormožu zaenkrat ni potrebna, saj je v sedanjih industrijskih conah še dovolj praznih površin, nezasedena pa je tudi transportna cona na zahodni strani mesta, kjer je bil načrtovan novi mejni prehod s Hrvaško.

V ostalih naseljih potrebe po gospodarskih conah niso izražene. Edina rezervirana površina za obrtno dejavnost v Veliki Nedelji je nepozidana in zaradi bližine mesta ni več aktualna in jo v konceptu razvoja namenjamo kmetijski dejavnosti.

#### **GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**

Gospodarska javna infrastruktura je v Občini Ormož izgrajena v celoti le v mestu Ormož in bližnjih naseljih Velika Nedelja in Mihovci. V ostalih naseljih še ni kanalizacije, je pa načrtovana za nižinska strnjena naselja. S tem bodo dani pogoji za nadaljnji razvoj vseh strnjenih naselij, saj gospodarska javna

infrastruktura pomembno vpliva na kvaliteto bivalnih območij.

Pomanjkljiva oprema je le v vinorodnih gorinah, kjer je izgrajeno le električno in telefonsko omrežje ter vodovod. Gradnja kanalizacije je tehnično zahtevna in zato zaenkrat ekonomsko neupravičena. Poleg že navedenih prostorskih omejitev tudi odsotnost komunalne opreme vpliva na nadaljnjo gradnjo stanovanj v vinorodnih gorinah.

Gradnja večje državne infrastrukture je pogojena z izbiro najustreznejših variantnih rešitve. V prostoru Občine Ormož so že definirani:

- trasa hitre ceste Ormož – Gorišnica (koridor hitre ceste Hajdina – Ormož);
- trasa daljnovoda DV 2 x 400 kV Cirkovce – Pince vzporedno z obstoječimi 110 kV daljnovodi;
- trasa plinovoda vzporedno z obstoječim.

V Občini Ormož so realne osnove za rabo obnovljivih virov energije, predvsem v izkoriščanju biomase, geotermalne energije in sončne energije.

V Občini Ormož je ustrezno poskrbljeno za zbiranje komunalnih odpadkov, več problemov pa je z deponiranjem in končno obdelavo teh odpadkov. Obstoječe odlagališče v Dobravi je skoraj zapolnjeno, zato se načrtuje nova komunalna deponija oziroma center za ravnanje z odpadki, kjer bi se naj odpadki sortirali ter tudi mehansko in biološko obdelali. Lokacija novega odlagališča je v sedanjih planskih aktih že rezervirana, vendar je realizacija vezana na predhodno izkoriščanje glin – območje je namreč v območju načrtovanega oziroma razširjenega glinokopa. Zato je načrtovano, da se zbirni in sortirni center uredi v delu glinokopa, ki je že izkoriščen in ki je sedaj z ureditvenim načrtom namenjen drugim dejavnostim.

#### **KRAJINA IN RABA NARAVNIH VIROV**

Del Občine Ormož je krajinsko območje s prepoznavnimi značilnostmi in je pomembno na nacionalni ravni. Ohranjanje in razvoj teh območij se zagotavlja z ustreznim načrtovanjem in programiranjem ter zavarovanjem.

Raba naravnih virov v naravovarstvenih območjih je racionalna. Ohranja se obnovljivost in kvaliteta, zagotavlja se dolgoročni obstoj in ohranja biotska raznovrstnost. Kmetijska dejavnost se vzpodbuja tam, kjer niso prizadete kulturne in simbolne kakovosti krajine ali biotska raznovrstnost ter naravne vrednote. Racionalno se izkoriščajo tudi ležišča gramoz, saj so neobnovljiv naravni vir. V občini so bogata ležišča gramoz ob Dravi, ki pa so omejena glede izkoriščanja zaradi lege v varstvenih območjih. Dodatne težnje po širitvi so aktualne predvsem zaradi načrtovane gradnje hitre ceste, gramoz pa je potreben tudi za lokalne potrebe.

Prednostna razvojna območja so turistična območja, to so območja z naravnimi kakovostmi, kulturno dediščino in prepoznavna krajinska območja. Predvsem so to območja ob Dravi in vinogradniško območje Slovenskih goric.

## 2.2. Razvojne potrebe občine, države in regije

### 2.2.1. Razvojne potrebe občine

Razvojne potrebe občine so naravnane na odpravo slabosti, ki ovirajo hitrejši razvoj. To so predvsem negativna demografska gibanja, šibak kadrovski potencial, skromne študijske možnosti v občini in regiji in nizka podjetniška iniciativa. Čeprav se je brezposelnost zmanjšala, je temeljna razvojna usmeritev občine zagotoviti dodatna delovna mesta v vseh panogah in na vseh možnih področjih ter nadaljevati trend zaposlovanja. Stalna zaposlitev in kvalitetni pogoji bivanja bodo ustavili negativne demografske kazalce ter omogočili izobraževanje. Nova delovna mesta bodo privabila kadrovski potencial tudi od drugod.

### 2.2.2. Razvojne potrebe države in regije na območju Občine Ormož

Temeljni cilj Strategije prostorskega razvoja Slovenije je pomembnejša vloga mest, ki bodo pospeševala razvoj Slovenije v nacionalnem in evropskem okviru. Državni strateški plan vzpodbuja policentrični razvoj naselij. Krepi se vloga lokalnih središč, vzpodbuja se razvoj delovnih mest in s tem zmanjšuje vsakodnevne migracije. Podeželski prostor, ki obsega pretežni del Občine Ormož, je pomemben življenjski in gospodarski prostor, zato se vzpodbuja njegov celovit razvoj v povezavi z urbanimi središči. Poselitev se usmerja v lokalna središča in druga strnjena naselja na obstoječe gradbene parcele (nadomestna in dopolnilna gradnja). Ohranja se tradicionalna struktura naselij, gradnja se prilagaja tradicionalni arhitekturi.

Vinorodna območja so v obravnavanem območju predvsem območja gradenj gospodarskih objektov (vinskih kleti). Območja se načrtujejo kot strnjena, racionalno parcelirana območja, ki so skladna z lokalno arhitekturo, naselbinsko in krajinsko tipiko ter varstvenimi usmeritvami.

Na širši ravni se oblikujejo atraktivna, enakomerno razmeščena in dostopna centralna območja, z možnostjo zagotavljanja oskrbnih, storitvenih, poslovnih, servisnih in drugih centralnih dejavnosti. Ne glede na to, da mesto Ormož že zadovoljuje tovrstne potrebe, se tudi v lokalnih centrih zaradi oddaljenosti zagotovijo možnosti za razvoj dopolnilnih centralnih dejavnosti.

Predvidena je posodobitev državnih cest in gradnja odseka hitre ceste Ormož - Gorišnica, za kar je že izdelana prostorska in projektna dokumentacija. Predvidena je tudi gradnja povezovalne ceste ob železniški progi v Ormožu.

Predvidena je rekonstrukcija in elektrifikacija železniške proge Pragersko - Hodoš, ki se bo izvajala na podlagi državnega prostorskega načrta. Trasa poteka ponekod izven sedanjega nasipa, sprememba rabe bo povzeta v občinskem prostorskem načrtu.

V občini Ormož so že definirane kolesarske poti, ki potekajo v glavnem po državnih in lokalnih cestah ter povezujejo predvsem turistične destinacije v vinorodnih območjih. Država vzpodbuja nadaljnje povezovanje omrežja kolesarskih poti in turističnih rekreacijskih poti z evropskimi omrežji.

Vzpodbuja se povezovanje in združevanje obstoječih TK omrežij in sistematično uvajanje novih tehnologij. Konkretnih ukrepov za območje Občine Ormož ni.

Oskrba države z energijo temelji na posameznih energetske sistemih, s katerimi se omogoča skladen razvoj ter zagotavlja kvalitetno, zanesljivo, ekonomično in zadostno oskrbo z električno energijo. V ta namen je predvidena gradnja povezovalnega daljnovoda 2 x 400 kV od RTP Cirkovce do RTP Ormož, s čimer se bo Slovenija vključila v energetske sistem vzhodne Evrope in si tako zagotovila dodatno električno energijo. Del trase poteka tudi po območju Občine Ormož.

Država vzpodbuja tudi rabo obnovljivih virov, za kar so v Občini Ormož realne osnove v izkoriščanju geotermalne energije. Občina Ormož ima izdelano Energetsko zasnovo, v kateri so določeni ukrepi boljše energetske učinkovitost. Predvsem je to sanacijo objektov in energetske naprav ter iskanje alternativnih energetske virov. Vzpodbuja se pridobivanje energije iz biomase in s predelavo organske odpadke na bioplinarnah ter izkoriščanje sončne energije.

Za zagotavljanje varne in zanesljive oskrbe z zemeljskim plinom se poveča pretočno fleksibilnost ter zgradi dodatne plinovode.

Za zagotavljanje ustrezne oskrbe s pitno vodo se spodbuja obnova in posodobitev vodooskrbnih sistemov ter njihovo povezovanje v bolj racionalne, učinkovite in strokovno nadzorovane sisteme.

V Občini Ormož je zgrajena vodarna pri Mihovcih, od koder je oskrbovana celotna občina, vključno z Občinama Sveti Tomaž in Središče ob Dravi ter del Občine Ljutomer.

Gričevnat del Občine Ormož je krajinsko območje s prepoznavnimi značilnostmi, ki je pomembno na nacionalni ravni. Ohranjanje in razvoj teh območij se zagotavlja z ustreznim načrtovanjem in programiranjem ter zavarovanjem. Del obravnavanega območja je predlagan za zavarovanje kot krajinski park (Jeruzalemsko – Ormoške gorice). Južni del občine ob Dravi je definiran kot ekološko pomembno območje s številnimi lokalnimi naravnimi vrednotami in kot posebno varstveno območje Natura 2000. V območju se biotska raznovrstnost in habitatni tipi rastlinskih in živalskih vrst ohranjajo z rabo prostora, ki omogoča vzpostavitev in vzdrževanje ugodnega stanja teh vrst.

Kmetijska dejavnost se prednostno usmerja na območja z visokim pridelovalnim potencialom tal za kmetijsko rabo. Tako območje je Ptujsko polje, torej celotno južno območje Občine Ormož ter doline Bresniškega potoka, Sejanskega potoka, potoka Lešnica in Ivanjkovskega potoka. Pomembna kmetijska območja so v Občini Ormož tudi vinorodne gorice.

Gozdovi v obravnavanem območju imajo velik krajinski, ekološki, kulturni in rekreativni pomen, zato se gospodarjenje prilagodi zahtevam po ohranitvi, čeprav se ne spodbuja povečevanje gozdnih površin. Ohranja se tudi gozdne površine v naseljih in se jih vključi v zeleni sistem.

Vode so najpomembnejši vir za prostorski razvoj ter hkrati najbolj ranljiv naravni vir. Med najpomembnejšimi sistemi celinskih voda je tudi Dravski hidrografski sistem, ki zagotavlja oskrbo z vodo ter za gospodarsko in rekreacijsko rabo.

Mineralne surovine so neobnovljiv naravni vir, zato se z njimi ravna racionalno. Pri izkoriščanju se stremi k optimizaciji pridobivanja in postopnem zapiranju manjših objektov ter sanaciji nelegalnih kopov. Nove objekte se odpira le v primerih, če gre za večje povečanje potreb, ki jih ni mogoče zadostiti z že odprtimi objekti.

### 2.3. Vplivi in povezave s sosednjimi območji

Lega Občine Ormož, njena vloga v širšem območju in nove razvojne možnosti, ki jih pridobiva v zadnjem času, postavljajo občino, predvsem pa mesto Ormož, na pomembno mesto na skrajnem vzhodnem delu države. Vloga občine se kaže v teh smereh:

- občina ostaja upravno, družbeno in oskrbno središče ožje regije, v kateri so nove občine Sveti Tomaž in Središče ob Dravi. S funkcijami širšega lokalnega središča občina in mesto Ormož povezujeta navedene občine v enotno prostorsko in družbeno regijo;
- Občina Ormož ostaja pomembna vez med državo Slovenijo in sosednjo Hrvaško;
- Mesto Ormož je pomembno središče gospodarskih in centralnih dejavnosti, ki zagotavljajo delovna mesta širši regiji;
- Mesto Ormož postaja multikulturno mesto, ki povezuje prebivalstvo dveh držav: Slovenije in Hrvaške. Načrtovane prometne povezave odpirajo tudi možnosti za sodelovanje na gospodarskem področju;

### 2.4. Cilji skladnega prostorskega razvoja

Cilji skladnega prostorskega razvoja temeljijo na podlagi izhodišč o stanju, težnjah, potrebah in možnostih prostorskega razvoja, ki so opisane v gornjih poglavjih. Izhodišča za skladen prostorski razvoj izhajajo tudi iz Strategije prostorskega razvoja Slovenije in evropskih dokumentov, ki jih je Slovenija z vstopom v Evropsko skupnost sprejela kot del prostorskega načrtovanja.

#### Glavna izhodišča lahko strnemo v naslednje:

- zmanjšuje se število prebivalcev zaradi izgube delovnih mest, slabih prometnih povezav v občini in v širšem zaledju ter slabe opremljenosti nekaterih naselij z gospodarsko javno infrastrukturo;
- povečuje se indeks staranja in je močno nad povprečjem regije in države;
- šibak kadrovski potencial, kar je tudi posledica preteklih skromnih študijskih možnosti v občini;
- upada primarna kmetijska dejavnost (živinoreja, vinogradništvo);
- opuščanje vinogradniške dejavnosti v gričevnatem delu občine povzroča težnjo gradnje stanovanjskih objektov v vinorodnih območjih oziroma težnjo po spremembi namembnosti vinogradniških objektov v stanovanjska,
- rezervirane so večje površine za industrijske in poslovne dejavnosti v mestu Ormož;

- v občini so bogata ležišča opekarske glin, razvita je opekarska industrija;

- v nižinskem delu občine se načrtuje in gradi številne velike infrastrukturne objekte (hitra cesta, daljnovod, plinovod, železnica), kar bo imelo dolgoročne posledice v okolju, istočasno pa pomeni dodatne prednosti v gospodarskem razvoju mesta in občine;

- južni del občine je v območju varstva narave, kar istočasno predstavlja omejitve v prostorskem razvoju in razvojni potencial v smislu kakovosti okolja;

- mesto Ormož je pomemben lokalni center, ki zadovoljuje družbeno infrastrukturo vsem občinam, ki so nastale na območju bivše občine, je pa tudi pomembno povezovalno mesto na obmejnem območju s Hrvaško.

#### Cilji prostorskega razvoja občine so torej:

- zagotoviti delovna mesta v občini,
- ustvariti kvalitetne pogoje bivanja s sanacijo obstoječih in z zagotovitvijo novih bivalnih površin,
- zagotoviti opremljenost vseh naselij z javno komunalno infrastrukturo,
- vzpodbuja se dopolnilno gradnjo v območjih individualne stanovanjske gradnje,
- utrditi vlogo vodilne občine v vzhodnem delu države z razvojem družbene infrastrukture;
- ohranja se mestno jedro in zavarovana območja,
- dopolnjuje se funkcijo mesta in podeželja z razvojem dopolnjujočih dejavnosti,
- mesto Ormož ostaja regijski center,
- v mestu Ormož zagotoviti stavbna zemljišča za nadaljnji razvoj gospodarskih in centralnih dejavnosti in stanovanjskih območij, sanirati in vzpostaviti zeleni sistem mesta, ohraniti identiteto mestnega središča,
- v ostalih naseljih se vzpostavi centralne dele naselij z zagotovljenimi zemljišči za dopolnilno družbeno infrastrukturo,
- zagotovi se dodatna zemljišča za družbena stanovanja na severnem robu mesta,
- zagotovi se zemljišča za stanovanjsko gradnjo v sekundarnih lokalnih centrih in v nižinskih naseljih,
- ohrani se prostorsko identiteto naselij,
- zagotovi se možnost dopolnilne gradnje v vinogradniških območjih zardi ohranjanja poselitve, ohranjanja vinogradniške dejavnosti in razvoja podeželskega turizma,
- zagotovi se površine za razvoj dodatne družbene infrastrukture v nižinskih naseljih,
- uravnoteži se oskrbo z naravnimi viri in mineralnimi surovinami,
- vzpodbuja se rabo obnovljivih virov energije,
- vzpodbuja se racionalno ravnanje z odpadki,
- razvija se turistično dejavnost ob vodnih površinah in v vinorodnih goricah,
- dopolni se mrežo kolesarskih in pohodniških poti kot turistično ponudbo v sklopu izletniškega turizma;



### 3.0. ZASNOVA PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE

#### 3.1. Prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti

##### 3.1.1. Zasnova organizacije prostora

Prostor Občine Ormož je del subpanonske regije, ki je glede na regionalno razdelitev krajinskih tipov deljena na štiri krajinske enote. Dve od teh: Dravska ravnina (Ptujsko polje) z obrobji in Slovenske gorice segata tudi na območje Občine Ormož.

Dravsko dolino označuje raven relief in regulirani potoki, raba prostora je pretežno kmetijska. Poselitve je strnjena v večja obcestna naselja, ki so nastala nad poplavno ravnino.

Slovenske gorice obsegajo gričevnat svet terciarnega gričevja, ki ga presekajo regulirani potoki. Raba prostora je heterogena: prevladujejo vinogradi, po dolinah potokov so travniki in njive, na severnih legah so gozdovi. Posebna značilnost je poselitev na grebenastih vrhovih, slemenih in terasah.

Ta groba delitev občine, ki izhaja iz naravnih danosti in primarne rabe, vpliva na organizacijo prostora v občini. Nižinski del ob Dravi in doline potokov so v celoti namenjen kmetijstvu, tu se pretežno razvija tudi poselitev in območja gospodarskih dejavnosti. V gričevnatih gorinah prevladuje vinogradništvo ter razpršena poselitev.

Mejo med nižinskim in gričevnatim delom občine označuje tudi infrastrukturni koridor: tu je železnica, glavna cesta Ptuj – Ormož – Središče ob Dravi, daljnovodi, plinovodi.

Navedena delitev občine predstavlja tudi osnovo za nadaljnji prostorski razvoj občine:

- poselitev se usmerja v obcestna naselja na Ptujskem polju in v doline potokov, kjer so sekundarni lokalni centri;
- gospodarske dejavnosti se razvija v mestu Ormož in na robovih infrastrukturnega koridorja;
- poljedelstvo se razvija na nižinskem delu na Dravski terasi in v dolinah potokov;
- območje vinorodnih goric je območje razpršene poselitve, namenjeno vinogradništvu kot gospodarski dejavnosti ter rekreaciji in sekundarnim bivališčem, postaja pa tudi pomembno turistično območje.

##### 3.1.2. Zasnova poselitve

###### Zasnova poselitve v občini

Prednostna območja za razvoj poselitve so vsa naselja v občini, saj je občina demografsko ogrožena, nekatera območja se intenzivno praznijo. Opušča se vinogradniška dejavnost, ki ima sicer velik gospodarski pomen v nadaljnjem razvoju občine, vinogradništvo bi naj vzpodbujalo razvoj turizma in dopolnilnih dejavnosti. Razvijajo se nižinska obcestna naselja in lokalni centri: Cvetkovci, Trgovišče, Velika Nedelja, Podgorci, Ivanjkovci, Kog in Miklavž pri Ormožu ter mesto Ormož, ohranja in razvija pa se tudi razpršena poselitev. V vinogradniškem območju

Slovenskih goric se ohranja in razvija območja za gospodarske vinske kleti in sekundarna ter stalna bivališča.

Vsa poselitvena območja v občini so dostopna, večina cest je asfaltiranih, v vseh naseljih, tudi v vinogradniških območjih je zgrajen vodovod, zato predstavljajo kvalitetna bivalna območja. Zaradi načrtovane preusmeritve tranzitnega prometa z glavne ceste Ormož – Ptuj na hitro cesto, bodo ugodnejši pogoji za bivanje tudi v naseljih Cvetkovci, Trgovišče, Velika Nedelja in Mihovci. Vsa naselja imajo ugodne prometne povezave, čeprav ni javnega potniškega prometa.

Območja vinorodnih goric so območja razpršene poselitve, ki je avtohtona poselitev v območju Slovenskih goric. Naselja so strnjena obcestna naselja, formirana na grebenih in vrhovih ali raztresena, razpršena, razpostavljena ali razdrobljena v prostoru. Nekatera naselja se pojavljajo v več oblikah. Območje razpršene poselitve ima zaradi lege v krajini in ohranjene morfologije pozidanih predelov posebne oblikovne kvalitete.

Naselja v vinorodnih gorinah so samostojna naselja s pripadajočo katastrsko občino. Za območje je značilno, da je v eni katastrski občini več naselij. Stavbna zemljišča v gorinah so namenjena za gradnjo tako stanovanjskih kot kmetijskih objektov (vinske kleti, vinogradniške hiše, zidanice) in tudi vikendov.

###### Koncept prostorskega razvoja mesta Ormož

Mesto Ormož se razvija v gospodarski in multikulturni center. Koncept prostorskega razvoja mesta Ormož je opredeljen v konceptualnem delu urbanističnega načrta.

Koncept prostorskega razvoja mesta temelji na dolgoročnih razvojnih potrebah in sicer:

- zagotovi se površine za centralne dejavnosti na severni strani mesta ob Dobravski cesti,
- zagotovi se dodatne površine za usmerjeno in racionalnejšo stanovanjsko gradnjo na severni strani mesta,
- zaradi zmanjšanja površin v industrijski coni zaradi ohranitve gozdnih površin, se zagotovi dodatne površine za gospodarske in poslovne dejavnosti na vzhodnem robu mesta do železniške proge,
- razvije se javni potniški promet,
- uredi se cestni priključek Lešniške ceste na severno obvoznico,
- zgradi se novi most čez Dravo na zahodni strani mesta za povezavo s sosednjo Hrvaško,
- uredi se obvozna cesta od pokopališča do Dobravske ceste, ter obvozna cesta ob železniški progi,
- vzpostavi se zeleni sistem mesta, ki vključuje vse obstoječe zelene površine ter načrtovane površine ob obvoznici, zasaditev ob vseh ostalih večjih prometnicah, robne gozdne površine in ozelenjena obrežja Drave.

##### 3.1.3. Zasnova razporeditve dejavnosti

###### Stanovanja in centralne dejavnosti

Razporeditev dejavnosti izhaja iz zasnove organizacije prostora občine. Stanovanja se zagotavljajo kot individualne stanovanjske hiše v lokalnih centrih in v nižinskih naseljih ter tudi v naseljih vinorodnih goric.

V mestu Ormož so na Lenti, Dolgi lesi in ob vinski kleti že zagotovljena zemljišča za individualno stanovanjsko gradnjo, za blokovsko gradnjo so na razpolago posamične vrzeli po celotnem mestu. Dodatne površine za blokovska stanovanja so predvidene na severni strani do obvoznice, kjer se načrtujejo tudi dodatne centralne dejavnosti.

V vseh lokalnih centrih (Ivanjkovci, Miklavž in Podgorci) se zagotovi zemljišča za dopolnilne centralne dejavnosti. Preveri se dejanska raba nezazidanih stavbnih zemljišč iz sedanjih planskih aktov ter se jih po potrebi izloči, za nadomestna zemljišča se predvidi širitve.

#### **Proizvodne in ostale gospodarske dejavnosti**

Razvoj proizvodnih in poslovnih dejavnosti se usmerja na proste in novo priključene površine v mestu Ormož, v ostalih naseljih se zagotovi le razvoj servisnih in obrtnih dejavnosti.

Razvoj kmetijske dejavnosti se ohranja v vseh naseljih kmečkega značaja, to so nižinska naselja Osluševci, Cvetkovci, Trgovišče, Mihovci, Pušenci, Frankovci in Loperšice. Večje kmetijske proizvodne objekte se usmerja na robove naselij. Intenzivno kmetijstvo pod rastlinjaki z ogrevanjem in namakanjem kmetijskih zemljišč se usmerja na kmetijska zemljišča v nižinskem delu občine in v dolinah potokov, pri tem se izloči območja varstva narave.

Območje glinokopa severno od mesta se širi proti severu v Hardeško šumo, za kar so bila zagotovljena zemljišča v predhodnih spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin planov. Nove širitve zaenkrat niso načrtovane. V opuščeni del glinokopa se umesti center za ravnanje z odpadki 1. reda, ostali del glinokopa se delno nameni za kmetijsko rabo, delno se zasaadi.

#### **Športne, rekreacijske in turistične dejavnosti**

Razvoj športnih in rekreacijskih dejavnosti se usmerja na že določene in nove površine izven naselij. V opuščnem glinokopu je z lokacijskim načrtom že zasnovana večja športno rekreacijska cona, vendar se del območja namenja za druge dejavnosti, ki niso združljive z rekreacijo, zato se razvoj dodatnih športnih in rekreacijskih dejavnosti usmerja tudi na severni del mesta Ormož ob že obstoječa igrišča.

Turistične in športno rekreacijske dejavnosti se usmerja tudi na gramoznice Jurkovec in Psičina, ki se za ta namen uredijo s sprotno sanacijo že v času izkoriščanja.

#### **Posebna območja**

Pomemben razvojni potencial so v občini ležišča gramozna in ležišča opekarske gline. Nadaljnje širitve gramoznic so potrebne zaradi lokalnih potreb in razvoj gospodarske dejavnosti. V ta namen se razširi gramoznica Jurkovec in na novo odpre gramoznica Psičina, ki je v prostoru že definirana s predhodnimi spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin planov, vendar se izkoriščanje ne izvaja zaradi omejitev varstva narave. Občina gramoznico kljub temu uvršča v razvojna območja. V postopku priprave in sprejema občinskega prostorskega načrta bodo ponovno preverjeni tudi vplivi gramoznice na naravo.

V primeru nedopustnih vplivov se gramoznica Psičina izloči iz prostorskega načrta.

Območja varstva narave so kot potencial za razvoj turizma premalo izkoriščena. Načrtovan je razvoj turističnih dejavnosti ob Dravi, kar pa je povezano z omejitvami, ki jih narekujejo varstveni režimi.

#### **3.2. Omrežje naselij, njihova vloga in funkcija**

Že v Dolgoročnem planu bivše občine Ormož so bila naselja razvrščena v več stopenj glede na funkcijo, stopnjo centralnosti, opremljenost in izgrajenost. Poleg mesta Ormož se razvijajo tudi lokalni centri, v ta namen so bila rezervirana zemljišča za nadaljnji prostorski razvoj, ki pa zaradi splošnih razmer v občini in državi (zmanjšanje števila prebivalcev, upad delovnih mest, lastništvo zemljišč) niso bila pozidana. Značilno za Občino Ormož je, da je do leta 2007 ostala v prvotni obliki z razliko drugih nekdanjih občin, ki so se delile že leta 1991.

Središči novih občin sta postala le lokalna centra Sveti Tomaž in Središče ob Dravi, ostali lokalni centri, ki so ostali v Občini Ormož pa so ohranili nekdanjo centralno funkcijo.

Naselja v Občini Ormož lahko po njihovi funkciji razdelimo v:

#### **Mesto Ormož,**

ki je regijski center državnega pomena in lokalni center (središče občine), kjer je prebivalcem mesta in občine zagotovljena celotna oskrba z vsemi družbenimi funkcijami:

- osnovna preskrba z življenjskimi potrebščinami
- primarna zdravniška in socialna oskrba
- osnovna šola, srednja šola (gimnazija)
- osnovna komunalna opremljenost in s tem povezane lokalne javne službe
- osnovne prometne in PTT storitve
- prostori za izvajanje lokalnih, upravnih, društvenih in političnih dejavnosti
- osnovni pogoji za športno in kulturno dejavnost
- bančne in finančne storitve
- informacijsko – dokumentacijska dejavnost
- požarna varnost
- civilna zaščita.

**Sekundarni lokalni centri** Ivanjkovci, Kog, Miklavž pri Ormožu, Podgorci in Velika Nedelja, kjer je prebivalcem naselja in njegovega zaledja zagotovljena možnost za vsakodnevno oskrbo, osnovno izobraževanje, informiranje in druženje.

**Strnjena naselja** z razvitim manjšim centralnim delom: Osluševci, Cvetkovci, Trgovišče, Mihovci, Sodinci, Senešci, Pavlovci, Pušenci, Frankovci, Loperšice in Žerovinci, ki so namenjena za stanovanja in pripadajočo osnovno preskrbo z obrtnimi servisi ter za kmetijsko dejavnost. Kmetijska dejavnost je poudarjena v naseljih Osluševci, Cvetkovci, Trgovišče, Mihovci, Pušenci, Frankovci in Loperšice.

**Naselja v gričevnatem delu občine**, ki so namenjena za stalna in občasna stanovanja, za gospodarsko in ljubiteljsko vinogradniško dejavnost ter za turistične in dopolnilne kmetijske dejavnosti.

3.3. Temeljne smeri prometnega povezovanja naselij v občini in regiji

Dosedanje prometne povezave v občini in povezave s širšim območjem potekajo po cestnem in železniškem omrežju v dveh glavnih smereh: v smeri vzhod – zahod in v smeri sever – jug.

V obeh smereh poteka cestni in železniški promet.

Po državnih (regionalnih) cestah poteka tranzitni promet s sosednjimi občinami Ptuj in Ljutomer ter sosednjo državo Hrvaško ter lokalni promet med naselji v občini.

V smeri vzhod – zahod je v istem koridorju načrtana hitra cesta, ki je v načrtovanju in bo razbremenila naselja, skozi katera sedaj poteka tranzitni promet.

3.4. Pomembna razvojna območja

Razvojna območja v občini so zasnovana že v obstoječih planskih aktih, v prostorskem načrtu se s povečanjem zagotovi njihov nadaljnji razvoj. Glavna razvojna območja so vezana na gospodarske, centralne, kmetijske in turistične dejavnosti, to so v občini vodilne razvojne panoge, ki jih vzpodbujajo tudi že izdelani razvojni programi.

**Pomembna gospodarska razvojna območja so:**

- industrijska cona v Ormožu,
- nova gospodarska cona na zahodni strani mesta Ormož ob priključku na hitro cesto,
- glinokop v Hardeški šumi,
- območje glinokopa za ureditev regijskega centra za zbiranje in obdelavo komunalnih odpadkov,
- območja kmetijskih zemljišč z intenzivno pridelavo z namakanjem in ogrevanjem pod rastlinjaki,
- vinogradniško območje Slovenskih goric.

**Pomembna turistična razvojna območja so:**

- območje regijskega parka Drava z opuščeno gramoznico Jurkovec,
- vinogradniško območje Slovenskih goric za razvoj dopolnilnih kmetijskih dejavnosti, nastanitvenih kapacitet in rekreacijskih območij.

3.5. Območja urbanističnih načrtov

Urbanistični načrt je podlaga za celovito načrtovanje urbanih središč. Mesto Ormož je regijsko središče in središče občine. Zaradi lege na križišču prometnih koridorjev je mesto Ormož tudi pomembno prometno vozlišče.

Urbanistične načrte se izdelata tudi za vse lokalne centre: Ivanjковci, Kog, Miklavž pri Ormožu, Podgorci in Velika Nedelja, ter za večji naselji: Trgovišče in Cvetkovci.

V lokalnih centrih se v zasnovi prostorskega razvoja preveri obstoječa stavbna zemljišča in določi nova razporeditev površin. V vseh naseljih se z urbanističnim načrtom določi površine za širitev ter vzpostavi centralni del naselja.

Območja urbanističnih načrtov zajemajo območja stavbnih zemljišč, ki v sedanjih planskih aktih opredeljujejo območje mesta oziroma naselij. V območje urbanističnega načrta so vključena tudi vsa zemljišča, ki so predvidena za širitev mesta in navedenih naselij.

#### 4.0. ZASNOVA JAVNE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE LOKALNEGA POMENA

4.1. Prometna infrastruktura

**Prometna infrastruktura**

Cestno omrežje v občini Ormož je definirano s kategorizacijo republiških in občinskih cest. Zgrajena je severna obvoznica mesta Ormož, ki v veliki meri razbremenjuje mestno središče. Magistralna cesta Spuhlja – Ormož in v nadaljevanju regionalna cesta Ormož – Središče potekata v nižinskem delu občine skozi večja nižinska naselja, ki še naprej prenašajo precejšnje prometne obremenitve. To so naselja Cvetkovci, Trgovišče, Vel. Nedelja, Mihovci na zahodnem delu in naselji Pušenci in Loperšice na vzhodnem delu občine. V planskih dokumentih in tudi že z izvedbeno dokumentacijo je predvidena razbremenitev teh naselij z gradnjo nadomestne južne ceste, ki poteka po robu občine in se naveže na obvoznico Ormoža, pred Ormožem pa nadaljuje tudi preko Drave na Hrvaško.

Za razbremenitev mesta je načrtovana povezava Kolodvorske ceste z Industrijsko cesto ob železniški progi, kar bo razbremenilo centralni del mesta.

V gričevnatem delu prometna infrastruktura ni problematična zaradi obremenitev tranzitnega prometa, bolj zaradi neustrezne izvedbe. Ceste so ozke in izvedene z nepravilnimi elementi, kar je posledica parcelacije. Ob cestah ni urejeno odvodnjavanje, na plazovitih območjih ceste ogrožajo plazovi.

**Kolesarske poti**

V Občini Ormož ni posebnih kolesarskih poti, ki bi povezovale mesto z bližnjimi naselji. Kolesarstvo v občini ni tradicionalno.

Načrtuje se izgradnja kolesarskih poti po mestu in do bližnjih naselij ob obstoječih cestah in ob zelenem sistemu mesta ter po manj prometnih lokalnih cestah v nižinskem delu občine.

**Turistične, rekreacijske in pešpoti**

Turistične, rekreacijske in pešpoti so v Občini Ormož omejene na Ormoško planinsko pot in turistično kolesarsko pot. Poti so označene in prikazane tudi na turističnih kartah. Načrtovane so dodatne rekreacijske poti ob obrežju reke Drave in v vinogradniških območjih.

**Železniško omrežje**

Po območju občine poteka glavna železniška proga Pragersko – Središče ob Dravi in Ormož- Hodoš. Večina prometa na progi je tovorni tranzit med luko Koper in zahodno Evropo, ki poteka skozi naselja Velika Nedelja, Ivanjковci in Žerovinci ter po vzhodnem in južnem robu mesta in jih obremenjuje s hrupom in tresljaji, proga pa zaradi nivojskih cestnih prehodov pomeni tudi fizično oviro pri prehodih med naselji ali deli naselij (npr. v Ivanjkovcih).

Cilji na področju železniškega prometa so:

- na vseh križanjih železnice s cestami se gradi izven nivojska križanja (podvozi),
- zgradi se dodaten tir, proga se elektrificira.

**Zračni promet**

Na območju Občine Ormož ni letališč, na območje občine pa sega vplivno območje letališča Moškanjci, kar pomeni omejitve v gradnji visokih objektov ter v gradnji večjih infrastrukturnih objektov.

### **Vodne poti, brodi**

V Občini Ormož formalno ni vodnih poti. Plovbo omogoča le reka Drava, kjer pa zaradi lege v regijskem parku plovba ni priporočljiva. Tako se plovba v turistične namene izvaja občasno v zasebnih organizacijah. Na območju Občine Ormož so prehodi čez reko Dravo urejeni kot cestni mostovi v Ormožu ter manjši most v Cvetkovcih.

### **Javni potniški promet**

Javni potniški promet je omejen na avtobusne povezave s kraji in mesti v statistični regiji in v Sloveniji ter na železniški promet na eni strani do Madžarske, na drugi preko Pragerskega v Sloveniji. Lokalne povezave v občini so omejene na avtobusne povezave med naselji v občini, pretežno z lokalnimi centri in med naselji sosednjih občin. Zaradi naraščanja osebnega avtomobilskega prometa se ukinja nerentabilne medkrajevne avtobusne linije. Zaradi načrtovane razporeditve družbenih in poslovnih dejavnosti na obeh koncih mesta, so načrtovane mestne linije, ki bodo razbremenile mesto.

## 4.2. Elektronske komunikacije

### **Sistemi zvez**

V mestu Ormož in večjih središčih (Miklavž, Ivanjkovci, Velika Nedelja, Podgorci, Kog) so zgrajene krajevne telefonske centrale in ustrezno omrežje. Le-to se dograjuje na podlagi sprotnih potreb.

### **Poštni promet**

Poštni urad za distribucijo poštnih pošilk je le v mestu Ormož.

## 4.3. Energetika

### **Energetski potenciali**

Energetske potenciale v občini predstavljajo predvsem geotermalna energija, energija biomase ter sončna energija. Reka Drava kot energetski potencial za dodatne elektrarne ni aktualna, saj je v celoti v naravovarstvenem območju.

Območje Občine Ormož je bilo v preteklosti dobro raziskano na nafto in plin, vendar zaloge nafte in plina ne predstavljajo komercialno zanimivih količin. Ugotovljena pa so bogata ležišča geotermalne (termomineralne) vode, ki se lahko izkorišča v turizmu ter za ogrevanje stanovanj in vode v mestnem kopališču. Vzpodbuja se nadaljnje izkoriščanje geotermalne vode za ogrevanje v kombinaciji z drugimi viri energije.

Čedalje večji ekološki problemi pri dokončni obdelavi različnih odpadkov, bioloških ostankov, ostankov plastike, odpadnega olja in gum, vzpodbujejo raziskave o predelavi teh surovin v dodatni energetski vir, to je biološko gorivo (biodizel).

### **Elektro prenosno omrežje**

V mestu Ormož je razvita industrija, ki potrebuje tudi ustrezno energijo, v pretežni meri je to elektrika. Zato je v Ormožu razdelilna transformatorska postaja, povezana z drugimi razdelilnimi transformatorskimi postajami (Cirkovce, Ptuj, Ljutomer). Iz glavne RTP potekajo nižjenapetostni daljnovodi do lokalnih transformatorskih naprav. Te so locirane v vseh naseljih, v nekaterih po dve in več. Omrežje je v pretežni meri zračno, le v novo opremljenih območjih

v mestu in nekaterih naseljih ter novejši rekonstruirani razvodi so zemeljski.

Zaradi povezave z vzhodno Evropo je načrtovana povezava slovenskega in madžarskega elektro prenosnega omrežja preko 400 kV daljnovoda Cirkovce – Pince. Trasa je v načrtovanju in poteka tudi po območju Občine Ormož, pretežno vzporedno z že obstoječimi 110 kV daljnovodi Formin – Ormož, Ormož - Ljutomer in Ormož – M. Sobota.

### **Plinovod**

Preko občine Ormož poteka magistralni plinovod R 15 ( premer 200, tlak 50 bar), lokalno plinovodno omrežje pa je zgrajeno le v mestu Ormož. Vzpodbuja se gradnja omrežja v lokalnih centrih in ostalih strnjenih naseljih, vendar zaradi majhnega števila in razdrobljenosti potrošnikov gradnja zaenkrat ni ekonomsko upravičena.

## 4.4. Komunalna

### **Vodovod**

Večina naselij v občini Ormož se napaja iz centralnega črpališča južno od Velike Nedelje. Omrežje se izgrajuje postopoma na podlagi izdelane študije, tako da je zagotovljena kompleksna izgradnja na celotnem območju občine.

Lokalna vodovodna zajetja, ki se jih uporablja do priključitve na centralno vodovodno omrežje, se ohranja in varuje. Žal za nobeno od obstoječih vodnih zajetij ni izdelana strokovna podlaga za določitev varstvenih pasov.

### **Odvajanje odpadnih voda**

Kanalizacijski sistemi za odvajanje komunalnih odpadnih voda so zgrajeni le v nižinskih naseljih Velika Nedelja in Ormož. Čistilna naprava je bila zgrajena v mestu Ormožu kot skupna za čiščenje tehnoloških odplak iz Tovarne sladkorja in za mesto. Ob opustitvi proizvodnje sladkorja je čistilna naprava rekonstruirana v centralno mestno čistilno napravo. V Veliki nedelji je rastlinska čistilna naprava, locirana izven naselja. Za ostala naselja (Miklavž pri Ormožu, Ivanjkovci, Runeč, Podgorci, Sodinci) so določena zemljišča za čistilne naprave, izdelana je tudi dokumentacija za kanalizacijsko omrežje. Za ostala naselja se priprava dokumentacije sicer načrtuje, se pa še ne izvaja.

## 4.5. Vodno gospodarstvo

Na območju Občine so že izvedene številne regulacije in ureditve potokov. Nadaljnje ukrepe na področju vodnega gospodarstva lahko občina izvaja le v sodelovanju z državo, saj so vsi vodotoki v pristojnosti države. To je tudi razlog, da so vodne oziroma obvodne površine ponekod neurejene (so zaraščene, onemogočeni so dostopi). Občina vključuje obrežja voda, ki potekajo skozi naselja (Drava, Sejanca, Ivanjkovski potok), v zelene sisteme mesta in naselij, načrtovana je sanacija in ozelenitev obrežij.

Občina se zaenkrat ne vključuje v projekte za zaščito pred poplavami s sosednjimi občinami. Treba bi bilo izdelati vodnogospodarsko študijo, v kateri bi preverili sedanja poplavna območja ter predlagali dodatne ukrepe za zagotavljanje poplavne varnosti ter v primeru zmanjšanja poplavnih površin zaradi

načrtovane gradnje zagotovili nadomestna retenzijska območja.

#### 4.6. Varstvo okolja in sanacija degradiranih območij **Degradirana območja**

Z degradiranimi območji običajno označujemo predele, kjer je evidentna opustitev neke dejavnosti, pa po prenehanju te dejavnosti območje ni bilo ustrezno sanirano. V večini primerov so to območja površinskih kopov mineralnih surovin. V občini Ormož je to območje glinokopa nad Hardekom in območje gramoznic ob Dravi ter specifično območje opuščeni lagun bivše tovarne sladkorja.

Sanacija glinokopa je predvidena v izvedbenih načrtih, ki obravnavajo vsakokratne širitve glinokopa. Načelno je načrtovana ponovna pogozditev, v delu zaključene eksploatacije pa je namesto načrtovane športno – rekreacijske cone predviden center za zbiranje komunalnih odpadkov. Ta je sicer načrtovan v severnem delu glinokopa, ki je še v eksploataciji. Obstoječe odlagališče na Dobravi je zapolnjeno, zato je treba z ureditvijo nove lokacije pričeti takoj, v ta namen se obstoječi lokacijski načrt spremeni in bo vključeval tudi ureditev centra za ravnanje z odpadki 1. reda.

Za gramoznico Jurkovec je ureditveni načrt že sprejet, sanacija je tudi delno izvedena. Dokončne ureditve na eksploatiranih površinah je preprečila osamosvojitve, saj leži neposredno ob meji s Hrvaško, ki je tudi v tem delu sporna. Zemljišča po eksploataciji bodo pretežno vodna površina, namenjena športu in rekreaciji.

Po prenehanju delovanja tovarne sladkorja v Ormožu so opuščene tudi lagune, kamor se je stekala odpadna tehnološka voda iz pranja in predelave sladkorne pese. Lagune sestavlja več pravokotnih jam, ki so se po zapolnitvi izsuševala, trdni ostanki pa so se uporabili za kompost. Delno je območje zaraščeno z drevjem in grmičevjem, kjer so našle zatočišče številne ptice, zato se območje namenja za rezervat in se sanira v gozdno površino in območje za opazovanje ptic.

#### **Spremembe v krajini**

Preoblikovanje prostora je bilo v preteklosti prilagojeno izboljšavam kmetijske krajine, s čimer je bila povzročena degradacija krajine z izgubo večine naravnih, krajinsko-členitvenih struktur, kot so to ostanki gozdičev, žive meje, skupine dreves in posamezna drevesa predvsem v ravninskem delu ob Dravi in v dolinah potokov. Nove kmetijske operacije, ki lahko dodatno spremenijo krajino so načrtovane v dolinah potokov in so definirane že v obstoječih planskih aktih. Za območja kmetijskih operacij se izdelata podrobne prostorske načrte, v katerih se na podlagi smernic zagotavlja ohranitev značilne kulturne krajine.

#### **Vplivi infrastrukture**

Specifično obremenitev v občini, predvsem v mestu Ormož in nižinskih naseljih, povzroča prometni koridor (cesta, železnica), ki poteka skozi mesto in skozi naselja Mihovci, Velika Nedelja, Trgovišče, Cvetkovci in Osluševci. Skozi mesto Ormož se je promet sicer zmanjšal z izgradnjo obvoznice, kljub temu pa so v mestu ostale obremenitve lokalnega

prometa, saj poteka skozi mesto le ena prometnica v smeri vzhod – zahod.

Tudi ostali večji infrastrukturni objekti, kot so daljnovodi in plinovodi povzročajo spremembe v okolju. Pri vseh načrtovanih objektih so sicer predvideni ukrepi za zmanjšanje vplivov, vendar se nekaterim ni možno izogniti.

#### 4.7. Konflikti v prostoru

Konfliktnost različnih dejavnosti v prostoru mora biti rešena na planskem nivoju z izključitvijo dejavnosti, ki povzročajo prekomerne obremenitve naravnega in delovnega okolja ali s predpisanimi ukrepi za zmanjšanje obremenitev.

Prostorsko najobsežnejša neusklajenost v rabi prostora je v južnem delu občine, kjer je območje bogato s podtalnico, ki je edini ustrezen vir pitne vode. Območje z vodnim zajetjem, ki oskrbuje celotno občino Ormož je tudi najbolj intenzivno kmetijsko območje. Uveden je sistem namakanja, zemljišča se obdeluje z uporabo sredstev za zatiranje in pospeševanje, kar se nedvomno spira v podtalje. Za zagotovitev zdrave pitne vode se sicer izvaja ukrepe (zadrževanje vode, naravno čiščenje, čiščenje v vodarni), občina pa načrtuje še dodatne ukrepe in sicer prepoved kmetijske dejavnosti na območju varstvenih območij. V ta namen je predlagana pogozditev območij varstvenih pasov, del območja je namenjen za namestitev sončnih kolektorjev.

Za območje južno od Velike Nedelje je vzporedno s planskimi dokumenti izdelana in sprejeta Programska zasnova za namakanje kmetijskih zemljišč, sprejet je tudi že izvedbeni akt (Ureditveni načrt).

Konflikte v prostoru povzročajo tudi območja za eksploatacijo naravnih bogastev – to je glinokop na Hardeku in gramoznica Jurkovec. Ob povečanih potrebah po gradbenem materialu (avtoceste, ostale prometnice) je odpiranje novih gramoznic seveda zanimivo. Povzročata pa trajne spremembe v krajini in posledično vpliva na obremenitve vseh naravnih sestavin.

### **5.0. DOLOČITEV OKVIRNIH OBMOČIJ NASELIJ**

#### 5.1. Kriteriji za določitev okvirnih območij naselij

Okvirna območja naselij se določijo na podlagi 8. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojev za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij in sicer v:

1. Strnjena naselja
2. Naselja, ki vključujejo območja razpršene gradnje
3. Nova naselja razpršene gradnje
4. Posebna območja razpršene gradnje
5. Območja razpršene poselitve

V Občini Ormož o glede na naravne razmere evidentni ti tipi naselij:

- mesto Ormož
- strnjena nižinska naselja kot enovita občestna naselja,
- naselja, sestavljena iz večjega strnjenelega dela (gruče) in več razloženih ali

- razpršenih zaselkov in posamičnih domačij,
- razpršena, raztresena, razpostavljena in razložena naselja, ki so v večini avtohtona razpršena poselitve.
- naselja v gričevnatem delu Slovenskih goric, ki se pojavljajo kot strnjena ali prekinjena obcestna poselitve na slemenih in vrhovih, ki je avtohtoni poselitveni vzorec,
- razpršena gradnja kot posamični objekti.

### 5.2. Strnjena naselja in deli naselij

Strnjena naselja so vsa nižinska naselja, ki se jim poselitveno območje določi na podlagi namenske rabe zemljišč iz prostorskih sestavin planov in na podlagi novo priključenih zemljišč. Naselja so v prostoru evidentna kot območje s strnjnimi stanovanjskimi in drugimi stavbami, gradbeno inženirskimi objekti in javnimi površinami. Naselje tvori skupina najmanj desetih stanovanjskih stavb. Naselja se delijo na urbana in podeželska naselja. V občini Ormož strnjena naselja prehajajo iz podeželskih v urbana, saj se v vseh opušča kmetovanje.

Samostojna strnjena naselja v Občini Ormož so:

- mesto Ormož,
- lokalni centri: Ivanjkovci, Miklavž pri Ormožu, Podgorci, Velika nedelja in Kog,
- nižinska strnjena naselja: Mihovci, Osluševeci, Cvetkovci, Trgovišče, Žerovinci

Manjši strnjeni deli naselij v razpršeni poselitvi, ki imajo funkcijo osrednjega dela naselja in jih sestavlja več kot deset stanovanjskih objektov oziroma domačij: Sodinci, Senešci, Pavlovci, Pušenci, Frankovci, Loperšice in Žerovinci.

Sklenjena slemenska naselja so vsa poselitvena območja v vinorodnih gorica, ki so prepoznavna kot sklenjena ali pretežno sklenjena območja z objekti ob cestah in dovoznih poteh.

### 5.3. Razpršena poselitve

Območje razpršene poselitve se določi na podlagi 9. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij:

- značilna je nizka gostota kot avtohtoni poselitveni vzorec v krajini,
- poselitev se pojavlja v obliki samotnih kmetij, zaselkov, razdrobljenih, razpršenih, raztresenih, razpostavljenih in razloženih naselij, ki jih pretežno tvorijo objekti, zgrajeni pred letom 1967,
- na celotnem območju je značilna demografska ogroženost.

V Občini Ormož so prisotni vsi trije kriteriji, le objekti, zgrajeni pred letom 1967 na območju razpršene poselitve so že obnovljeni ali nadomeščeni z novimi objekti. V vinogradniškem območju oziroma v naseljih, ki so vinogradniška ali vključujejo dele slemenskih vinogradniških naselij je 2384 ali 49 %

vseh stanovanj, 597 ali četrtnina je v občasni uporabi, torej so to vinske kleti ali vikendi. Večina stanovanjskih objektov v občini je bila zgrajenih do leta 1960 (1333 ali 34,32 %), v naseljih z vinogradniškimi območji od skupnih 2118 stanovanjskih zgradb pa 811 objektov ali 38,3 %. Ob tem je treba vedeti, da je bil stavbni fond v zelo slabem stanju in da se je pretežni del starejših objektov obnovil v 70 in 80 letih. Obnova oziroma nadomestna gradnja na strukturo razpršene poselitve ni vplivala, vplivala je bolj na oblikovanje in obdelavo objektov. Vendar večjih odstopanj ni, saj so izvedbeni akti občine (prostorski ureditveni pogoji) pogojevali gradnjo objektov v značilni podolžni ali lomljeni obliki, z nizko etažnostjo, večjimi nakloni streh in opečno kritino.

V nižinskem delu občine ni izrazite razpršene poselitve in ne območij negativne razpršene gradnje. Razpršena poselitev se pojavlja v gričevnatem delu izven slemenskih naselij na pobočjih in v dolinah. Posamične redke domačije izven strnjenih delov naselij opredeljujemo glede na njihovo funkcijo. Če so to večje kmetije, se jim ohrani stavbno zemljišče in opredeli s podrobno namensko rabo, če pa so to novejši posamični stanovanjski objekti, se jih opredeli kot razpršeno gradnjo z vrisanim stavbiščem. Za posamične objekte v nižinskem delu občine ni predvidena izdelava podrobnega prostorskega načrta.

### 5.4. Vinogradniška naselja

Območje Slovenskih goric je eno najslabše razpršenih območij v Sloveniji. Poleg značilnega valovitega reliefa in temu prilagojenih pridelovalnih kultur (vinogradi na južnih legah, gozdovi na severnih pobočjih, vmes travniki, na položnejših predelih pa njive) so za območje značilna razpotegnjena, ponekod prekinjena slemenska naselja z mešano gradnjo: stanovanjske hiše in vinogradniški gospodarski objekti. Obe vrsti objektov tvorita značilno obcestno poselitev, ki se v tej obliki pojavlja od časov, ki se je na območju razvilo vinogradništvo. Res je, da je večina objektov že obnovljenih, zazidanih v 70 in 80 letih prejšnjega stoletja, je pa na območju ohranjenih še nekaj starejših objektov, ki so v oblikovnem smislu vrhunec slovenske arhitekturne dediščine. Novejši objekti so po vsebini in obliki sicer prilagojeni sodobnemu načinu življenja, so pa ohranili osnovna oblikovalska izhodišča. Zato poselitve v območju Slovenskih goric ne moremo opredeliti kot razpršeno gradnjo, ki ima konotacijo negativnega pojava v prostoru.

Vinogradniška naselja so kot strnjena poselitvena območja bila definirana že v predhodno izdelanih strokovnih podlagah v letu 2002, ko je občina pripravljala prostorske ureditvene pogoje. Tudi v strokovni podlagi, izdelani za strategijo prostorskega razvoja občine in za prostorski red občine so poselitvena območja v Slovenskih goricah opredeljena kot slemenska naselja. Značilno za vinogradniška območja je, da ima večina svoja samostojna imena, ki uradno niso naselja, uporabljajo pa se pri določanju lokalitete.

Kot samostojna vinogradniška naselja so opredeljena vsa naselja na grebenih in vrhovih, ki jih lahko

povežemo z obstoječo cesto in če med posameznimi objekti ni več kot 100 m. Iz ankete, ki jo je izvedla občina pred izdelavo prostorskega načrta je razvidno, da je želja po gradnji v vinogradniških območjih še prisotna, vendar se spreminja namen. V preteklosti je bilo več gradenj gospodarskih objektov, tokrat je večina namenjena za stanovanja, manj pa za gospodarsko dejavnost (vinogradništvu) v povezavi z občasnim bivanjem. Ker je mešana gradnja (stanovanjske hiše, vinogradniške kleti) na območju Slovenskih goric značilna, se dopušča nadaljnja zgotitev naselij s stanovanjsko gradnjo. V izvedbenem delu prostorskega načrta se v teh naseljih omeji velikost stanovanjskih objektov zaradi ohranitve velikostnih razmerij grajene strukture v naseljih. Vinogradniška naselja navajamo z osnovnim imenom naselja iz statističnega seznama naselij, z navedbo ledinskih imen ter navedbo katastrske občine. Ledinska imena so povzeta iz geodetskih podlag.

Bresnica - Vršič v k.o. Bresnica,  
 Cerovec Stanka Vraza - Veliki Cerovec v k.o. Cerovec Stanka Vraza,  
 Dobrovščak v k.o. Runeč  
 Drakšl v k.o. Velika Nedelja  
 Gomila pri Kogu - Novačak v k.o. Gomila pri Kogu  
 Hajndl v k.o. Velika Nedelja  
 Hermanci v k.o. Hermanci  
 Hujbar v k.o. Lahonci  
 Hum pri Ormožu v k.o. Hum pri Ormožu  
 Ivanjkovci – Ivanjkovščak v k.o. Ivanjkovci  
 Jastrebc v k.o. Jastrebc  
 Kajžar v k.o. Kajžar  
 Kog – Veliki Kog, Mali Kog v k.o. Kog  
 Krčevina v k.o. Hum  
 Lačaves v k.o. Lačaves  
 Lahonci - Lahonščak, Vukečjak, Zablenščak v k.o. Lahonci  
 Lešniški vrh v k.o. Lešnica  
 Libanja v k.o. Libanja  
 Litmerk v k.o. Litmerk  
 Loperšice v k.o. Loperšice  
 Lunovec v k.o. Šardinje  
 Mali Brebrovnik v k.o. Mali Brebrovnik  
 Mihalovci – Trstenik v k.o. Mihalovci  
 Miklavž pri Ormožu - Vukomorje v k.o. Miklavž pri Ormožu  
 Pavlovski vrh v k.o. Pavlovski vrh  
 Podgorci – Cvetkovski vrh v k.o. Podgorci  
 Preclava v k.o. Bresnica  
 Pušenci v k.o. Pušenci  
 Ritmerk v k.o. Bresnica  
 Runeč v k.o. Runeč  
 Senešci- Seneški vrh v k.o. Senešci  
 Sodinci v k.o. Sodinci  
 Stanovno - Stanovščak v k.o. Stanovno  
 Strezetina v k.o. Stanovno  
 Strjanci v k.o. Strjanci  
 Strmec pri Ormožu v k.o. Šardinje  
 Šardinje v k.o. Šardinje  
 Veličane v k.o. Veličane  
 Velika Nedelja v k.o. Velika Nedelja  
 Veliki Brebrovnik v k.o. Veliki Brebrovnik  
 Vinski vrh v k.o. Vinski vrh  
 Vičanci - Vičanski vrh, Vujdovci v k.o. Vičanci

Vitan v k.o. Vitan  
 Vuzmetinci v k.o. Vuzmetinci  
 Zasavci v k.o. Zasavci  
 Žerovinci - Žerovinščak v k.o. Žerovinci  
 Žvab v k.o. Žvab

#### 5.5. Razpršena gradnja

Razpršena gradnja je po definiciji območje z nizko gostoto naselitve, z nestrnjeno, redko razmestitvijo objektov v prostoru, med katerimi je več kot 100 m nepozidanih oziroma kmetijskih zemljišč in je negativen pojav v prostoru, ki se ga sanira. S sanacijo se zagotovi:

- racionalnejšo izrabo prostora,
- prenovo stavbnega fonda,
- zadostne javne površine,
- zadostno opremljenost in izrabo javne gospodarske infrastrukture,
- zmanjšuje vizualne degradacije z oblikovno sanacijo,
- varstvo vodnih virov.

Območja sanacije razpršene gradnje so:

- območje razpršene gradnje, ki se vključi v naselje
- območje razpršene gradnje, ki se opredeli kot novo naselje
- območje razpršene gradnje, ki se opredeli kot posebno zaključeno območje

V Občini Ormož opredeljujemo kot razpršeno gradnjo le vinogradniška območja izven sklenjenih gradenj na grebenih in vrhovih, ki so pozidana z novejšimi objekti, pretežno so to vinske kleti, vikendi in tudi stanovanjske hiše. Tem objektom so bila stavbna zemljišča vrisana v postopkih sprememb in dopolnitev planskih aktov. Ker ne gre za obsežna območja in teh gradenj ni možno strniti v nova naselja, se posamični objekti opredelijo kot stavbišča brez stavbne parcele, kar onemogoča dopolnilno in novo gradnjo.

#### **Območja razpršene gradnje, ki se vključijo v naselje**

V gričevnatem delu občine se območja razpršene gradnje v vinorodnih območjih vključijo v strnjene občestni del naselja tam, kjer se z vključitvijo doseže povezanost občestne pozidave. Praviloma gre za posamične objekte, zato za te posamične objekte ni predvidena izdelava podrobnih prostorskih pogojev.

#### **Območje razpršene gradnje, ki se opredeli kot novo naselje**

Ker v občini ni večjih območij razpršene gradnje, novih naselij ne opredeljujemo. Vsa vinogradniška območja so že opredeljena kot avtohtona, za območje značilna slemenska vinogradniška naselja. Ostala poselitvena območja v nižinskem delu občine izven strnjenih naselij pa so opredeljena kot razpršena poselitev.

#### **Območje razpršene gradnje, ki se opredeli kot posebno zaključeno območje**

Vinogradniška območja v občini so že opredeljena kot posebna zaključena območja, ki so vezana na kmetijsko pridelavo. Sanacija v teh območjih ni potrebna, saj bi z racionalnejšo izrabo prostora (torej z zgotovitvijo gradenj) porušili prostorska razmerja. Med slemensko pozidavo so večje in manjše vrzeli, ki se jih

pozida pogojno, če je za to interes lastnika zemljišča. Sicer se gradnje načrtno ne zgošča. Prenova stavbnega fonda je sicer možna brez sodelovanja lastnika (če ta sanacijo zavrača), vendar v občini zaenkrat ni sredstev za sanacijo tujih objektov, saj občina ne more sanirati niti tistih, katerih lastnik je.

## 6.0. USMERITVE ZA PROSTORSKI RAZVOJ OBČINE

### 6.1. Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovu

#### 6.1.1. Usmeritve za razvoj naselij

Razvoj naselij vključuje notranji razvoj, prenovu in širitev. V Občini Ormož je razvoj vseh naselij usmerjen v notranji razvoj, to je zapolnitev nezazidanih stavbnih zemljišč v vrzelih in ostalih nezazidanih površinah ter v dodatne širitve tam, kjer ni možno zagotoviti dovolj zemljišč za stanovanjsko gradnjo v obstoječih mejah ali je na območju treba ohraniti poselitve.

#### Notranji razvoj

Iz analize stavbnih zemljišč je razvidno, da je v mestu Ormož, v lokalnih centrih in v strnjenih nižinskih naseljih, ki so bila vključena v analizo, v povprečju še dovolj nezazidanih stavbnih zemljišč. V mestu so to območja na Dolgi lesi, ob vinski kleti in na Lenti ter južno od Lente. V mestu je še nekaj lokacij, kjer je možna gradnja blokovskih stanovanj, skupaj je možno zagotoviti še cca 100 stanovanj.

V lokalnih centrih in nižinskih strnjenih naseljih je prav tako nekaj prostih površin, ki pa jih zaradi sedanje kmetijske rabe zmanjšujemo, tako da so v povprečju v posameznih naseljih nepozidane še naslednje površine:

- Cvetkovci: prvotna velikost naselja (42,44 ha) se ne spreminja, 13,9 ha ali 32 % površin je nepozidanih,
- Ivanjkovci: prvotna velikost naselja 15,19 ha se ne spreminja, nepozidanih je 2,75 ha ali 18 % je nepozidanih,
- Kog: od prvotne velikosti 15,36 ha se območje naselja zmanjša na 7,14 ha, od tega je 0,5 ha ali 7 % površin nepozidanih,
- Miklavž pri Ormožu: od prvotne velikosti 13,24 ha se območje naselja zmanjša na 12,59 ha, od tega je 4,37 ha ali 34 % površin nepozidanih,
- Podgorci: od prvotne velikosti 42,44 ha se območje naselja zmanjša na 34,67 ha, od tega je 10,89 ha ali 31 % površin nepozidanih,
- Trgovišče: od prvotne velikosti 15,95 ha se območje naselja poveča na 17,54 ha, od tega je 3,47 ha ali 19 % površin nepozidanih,
- Velika Nedelja: od prvotne velikosti 70,38 ha se območje naselja zmanjša na 60,10 ha, od tega je 19,79 ha ali 32 % površin nepozidanih.

Nezazidane površine so posamične vrzeli med obcestno zazidavo in nezazidana dvorišča pri domačijah, večje nezazidane površine v kompleksih so le v naselju Velika Nedelja.

#### Prenova naselij

S prenovu naselja se izboljšajo funkcionalne, tehnične, prostorsko-oblikovalske, bivalne, gospodarske, socialne, kulturne in ekološke razmere v naselju ali delu naselja in je ob tem mogoče ustvariti kvalitetne pogoje za razvoj naselja.

V Občini Ormož so degradirana območja izven poselitvenih območij in niso namenjena za gradnjo stanovanj. V mestu in naseljih so le nezadostno izkoriščena posamična območja, za nekatera so že izdelani izvedbeni akti, vendar gradnja ni možna zaradi različnih razlogov. Predvsem so zemljišča v zasebni lasti, lastniki pa nimajo interesa teh zemljišč nameniti za gradnjo, saj se pretežno še ukvarjajo s kmetijstvom. Občina sicer stimulira trg stavbnih zemljišč z odmero nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, vendar sama nima dovolj sredstev za odkup zemljišč in komunalno urejanje. Tudi povpraševanja po stanovanjih v območjih kompleksne gradnje ni, saj so še zmeraj možne gradnje na lastnih parcelah izven mesta in izven lokalnih središč. Tam je gradnja cenejša, tudi bivalni pogoji so zaradi redke pozidave in odsotnosti večje infrastrukture ugodnejši.

#### Širitev naselij

Načrtno usmerjanje poselitve je tudi dolgoročno zagotovitev površin za gradnjo stanovanj. Ob ugotovitvi, da je v mestu in lokalnih centrih dovolj površin za individualno stanovanjsko gradnjo, so nove širitve strnjenih naselij načrtovane le kot nadomestne površine tam, kjer so zaradi kmetijske rabe ali neugodnih terenskih razmer za gradnjo (npr v Podgorcih, Veliki Nedelji, Miklavžu) sedanja nezazidana stavbna zemljišča vrnjena v kmetijsko rabo. Dodatne širitve se pokrivajo z željami lastnikov, kar bo omogočilo gradnjo.

Za stanovanjsko gradnjo v mestu Ormož je načrtovana širitev mesta na severni strani do obvoznice, vendar je gradnja usmerjena v blokovsko gradnjo z večjim izkoristkom in zagotovitvijo osnovnih družbenih funkcij v območju. Gradnja je zasnovana fazno, najprej se aktivirajo zemljišča, ki mejijo na mesto oziroma na obstoječo mejo pozidave, v naslednjih fazah pa zemljišča do obvoznice.

Širijo se tudi vinogradniška naselja, kjer so evidentirane pobude posameznih lastnikov zemljišč. V večini primerov se načrtuje gradnja stanovanjskih objektov in objektov za občasno bivanje. Glede na demografsko ogroženost območja Slovenskih goric, kjer se je prebivalstvo od začetka prejšnjega stoletja razpolovilo, se z dopolnilno gradnjo ohranja poseljenost, s tem se ohranja tudi vinogradništvo. Vinogradništvo je na tem območju pomembna gospodarska panoga, ki se z razvojem dopolnilnih dejavnosti razvija tudi v turistično ponudbo.

#### 6.1.2. Usmeritve za razvoj dejavnosti po naseljih

Razporeditev dejavnosti izhaja iz obstoječe rabe zemljišč, naravnih danosti posameznega območja in funkcije naselja.

#### MESTO ORMOŽ

**Gospodarske dejavnosti** (industrija, obrt, servisi) in večje poslovne dejavnosti se načrtuje v mestu Ormož, kjer so že rezervirane površine v industrijski coni. Ker so tudi te površine v zasebni lasti kmetovalcev, so le dolgoročni rezervat, ki se bo lahko urejal pogojno. Zato so ob mestu načrtovane dodatne površine za razvoj gospodarskih dejavnosti na vhodni strani med industrijsko cesto in železnico, kar je ugodno s prometnega vidika.



Razširjena območja gospodarskih, centralnih in stanovanjskih con ob mestu se načrtuje tako, da se zagotovi dovolj zelenih in ostalih javnih površin, ki zagotavljajo kvalitetna delovna območja in se povezujejo v zeleni sistem mesta. V novem območju na severni strani mesta se kot zelena površina opredeli celoten pas ob obvozni cesti.

**Stanovanjska gradnja** je usmerjena na zemljišča, ki so že rezervirana za stanovanja in pretežno že obdelana s podrobnimi prostorskimi načrti. Večja območja za individualno stanovanjsko gradnjo so predvidena na Dolgi lesi, ob vinski kleti in na Lenti. Zgoščena stanovanjska gradnja je načrtovana na novih površinah severno od mesta v kombinaciji s centralnimi in poslovnimi dejavnostmi.

**Poslovne dejavnosti** se razvija na severni strani mesta ob Ljutomerski cesti do obvoznice. Gradnja je prav tako zasnovana fazno, najprej se uredi zemljišča ob Ljutomerski cesti, v poznejših fazah v notranjosti do obvoznice in do obstoječe meje na Hardeku.

**Rekreacija** je v mestu načrtovana ob novem stadionu. Večje širitve niso načrtovane, uredi se dodaten program (javni lokali) in parkirišča na zahodni strani ob Lešniški ulici.

**Centralne dejavnosti** so razporejene po celotnem mestu, večja koncentracija je v ožjem središču mesta med gradom in bolnišnico (ob Ptujski cesti). V posameznih vrzelih je z nadomestno gradnjo možno zagotoviti nekaj površin za dopolnilne družbene in centralne dejavnosti, vendar le objekte manjših dimenzij in brez potrebne prometne infrastrukture (parkirišča). Zato so načrtovane dodatne površine ob Dobravski cesti, kjer so rezervirane površine za poslovno stanovanjske objekte, v katere se lahko umestijo tudi javni programi. Zemljišča so namenjena tudi objektom, ki potrebujejo večje zunanje površine (npr kulturni dom, večnamenska dvorana). Širitev je zasnovana fazno, najprej vzdolž Dobravske ceste, v poznejših fazah do obvoznice.

#### **OSTALA NASELJA**

Večina naselij v občini izhaja iz mešane bivalno – delovne (kmetijske) funkcije, ki se postopoma opušča. Le v nižinskih naseljih Osluševci, Cvetkovci, Pušenci, Loperšice in Frankovci ter v območjih razpršene poselitve v dolinah potokov je še ohranjena poljedelska kmetijska funkcija. Število kmetij se sicer zmanjšuje, povečuje pa se njihova velikost in kapaciteta. Da se ohrani funkcija podeželja v celoti (povezanost delovne in bivalne funkcije) se navedena naselja opredeli kot podeželska naselja, kjer bosta omogočena predvsem ohranitev ter tudi širitev in razvoj kmetijskih in dopolnilnih kmetijskih dejavnosti. Posebnih površin za gospodarske dejavnosti se v naseljih ne načrtuje, saj so te načrtovane pretežno v mestu Ormož. V centralnih delih naselij, ki so definirana z javnimi objekti (cerkev, šola) se zagotovi dodatne površine za javne funkcije, če so za to prostorski pogoji.

#### **6.1.3. Usmeritve za sanacijo in prenovno razpršene gradnje**

Razpršene gradnje, ki bi jo lahko strnili v večja območja, v Občini Ormož ni. Razpršena gradnja so le

posamični objekti v območju razpršene poselitve, za katere pa ni predvidena sanacija.

#### **6.1.4. Usmeritve za ohranjanje poselitve**

Poselitev se ohranja z zagotovitvijo ugodnih bivalnih pogojev, z delovnimi mesti v bližini naselja bivanja oziroma z ugodnimi prometnimi povezavami z lokalnimi centri. Ker je Občina Ormož izrazito demografsko ogrožena, kjer so tudi demografske napovedi pesimistične, se ohranja in vzpodbuja poselitev na celotnem območju občine.

#### **6.1.5. Usmeritve za urbanistično oblikovanje mesta in naselij**

##### **MESTO ORMOŽ**

V mestu Ormož se ohranja mestno jedro, dopolnilna gradnja upošteva ulično gradbeno linijo. Po podrobni namenski rabi je mestno jedro namenjeno stanovanjem in centralnim dejavnostim. Del objektov ob Ptujski cesti in ostalih ulicah se namenja lokalom in obrtnim delavnicam.

Ker se je z izgradjo trgovskih centrov na robu mesta centralni del mesta izpraznil, se razvoj mesta usmerja tudi v ponovno oživitvev manjših lokalov.

V območjih individualne stanovanjske gradnje se zgošča pozidava ob ulicah, poveča se višina objektov do P + 2.

Pri novih gradnjah na severni strani mesta se upošteva podolžna gradbena struktura in pravokotna parcelacija. Nove ulice so vzporedne z obstoječimi, upošteva se ulična gradbena linija. Višina novih objektov v območju blokovske gradnje naj ne presega višine P+4. Usmeritve za urbanistično oblikovanje v mestu Ormož so še:

- zagotovi se ustrezne površine za javne odprte prostore,
- zagotovi se javne zelene površine, ki se jih poveže v zeleni sistem mesta,
- zagotovi se površine za parkiranje v več etažnih in podzemnih objektih, s čimer se ohrani nepozidane površine za drugo rabo,
- sanira se obrežje Drave in se vključi v zeleni sistem mesta,
- zelene površine ob severni obvozni cesti se uredi kot park.

##### **OSTALA NASELJA**

V vseh nižinskih obcestnih naseljih s še ohranjeno podolžno obliko naselja (Osluševci, Cvetkovci, Trgovišče, Mihovci) in v delih naselij, ki so strnjeni ob cesti, se ohranja značilno obcestno zazidavo z upoštevanjem zaporedne zazidave: ob cesti stanovanjski objekti, v notranjosti gospodarski objekti. Ohranja se rastoča domačija, zato se omogoči nadaljnja gradnja gospodarskih objektov in prituklin v ozadju naselij. Ohranjajo se značilni zeleni robovi naselij in zaselkov, tu je dopustna le gradnja gospodarskih kmetijskih objektov.

V ostalih strnjenih naseljih se upošteva racionalna izraba površin z zagotovitvijo ustreznih javnih površin, ki omogočajo vzdrževanje naselja ali dela naselja. Predvsem se zagotovi ustrezne širine dovoznih cest in ulic ter površine za javne zelenice v naseljih z objekti družbene infrastrukture.

V vinogradniških naseljih se dosledno upošteva gradbena linija ob cesti, ter ohranja velikostno razmerje grajene strukture. To pomeni, da se omeji gradnjo objektov večjih tlorisov ali višin. V izvedbenem delu prostorskega načrta se določi velikost ali prostornina objektov, ki ne sme odstopati od povprečne velikosti ožjega naselja. Določi se tudi strožje prostorske izvedbene pogoje za oblikovanje objektov.

## 6.2. Usmeritve za razvoj v krajini

### 6.2.1. Razvojna območja za posamezne dejavnosti

Razvoj v krajini je usmerjen predvsem v razvoj kmetijstva (poljedelstvo v nižinskem delu občine in vinogradništvo v gričevnatem delu), v dodatno izkoriščanje gramoza in opearske glinje ter v razvoj rekreacijskih območij. V teh panogah se izkoristijo naravne danosti ob upoštevanju osnovne namenske rabe zemljišč in upoštevanju varstvenih režimov.

Na kmetijskih zemljiščih v nižinskem delu občine so že izvedene kmetijske operacije, del kmetijskih zemljišč se namaka. Tu dodatne kmetijske operacije niso načrtovane. Agrooperacije se načrtuje v dolinah potokov, kar je že definirano v sedanjih planskih aktih občine. V prostorskem načrtu se izvzamejo le območja, ki so istočasno območja varstva narave (npr v dolini Ivanjkovskega potoka).

Na celotnem območju se poljedelstvo usmerja v intenzivno obdelavo z namakanjem in pridelavo pod rastlinjaki ter ogrevanjem z geotermalno vodo.

V gričevnatem delu ima vinogradništvo pomembno gospodarsko vlogo, zato se ga ohranja in razvija tudi z ohranitvijo poselitve. Pretežni del vinogradov je v zasebni lasti, vsaj polovica lastnikov se z vinogradništvom ukvarja ljubiteljsko na manjših pridelovalnih površinah. Združevanje vinogradniških površin še ni aktualno, z vidika ohranitve značilne kulturne krajine ga tudi ne želimo. Na vinogradniških območjih se vzpodbuja razvoj dopolnilnih kmetijskih dejavnosti in razvoj turizma.

Gramoznice so namenjene pridobivanju gramoza. Nahajališča so predvsem ob reki Dravi, kjer že deluje večja gramoznica Jurkovec, iz katere se črpa gramoz za gradnjo cest in ostale lokalne potrebe. Gramoznica je pretežno izkopana do nivoja podtalnice, predlagana pa so nova območja za širitev na robu.

Nova gramoznica je predvidena na skrajnem jugozahodu občine (Psičina) in je že definirana v prostorskih sestavinah planov. V izdelavi je podrobni prostorski načrt, zaradi posegov v območje varstva narave pa je predviden postopek celovite presoje vplivov na okolje, zato je izdelava prostorskega akta zastala.

Gramoznice bodo po končani eksploataciji spremenjene v rekreacijska območja, namenjena predvsem ribištvu, piknikom in opazovanju narave.

### 6.2.2. Posebna območja

Posebna območja so območja režimov, ki so zavarovana s področnimi predpisi. To so območja varstva narave, območja kulturne dediščine, območja varstvenih območij vodnih zajetij ter poplavna območja ob vodotokih.

## Območja varstva narave

Na območju Občine Ormož so evidentirana vsa območja varstva narave. Vsa ležijo pretežno v južnem delu občine, ob Dravi. Območja varstva narave delimo na:

- zavarovana območja (teh v občini še ni);
- območja, ki so predlagana za zavarovanje: Regijski park Drava, krajinski park Slovenske gorice;
- naravne vrednote;
- habitatni tipi (vegetacija tekočih voda, enoletne združbe muljastih rečnih bregov, nižinska visoka steblikovja, mokrotni mezotrofni in evtrofni travniki in pašniki, oligotrofni mokrotni travniki z modro stožko in sorodne združbe, nitrofilni gozdni robovi in vlažno obrečno visoko steblikovje, mezotrofni do evtrofni gojeni travniki, hrastovo-belogabrovi gozdovi, ilirski hrastovo-belogabrovi gozdovi, obrečna vrbovja);
- ekološko pomembna območja (Drava);
- posebna varstvena območja (območja Natura 2000);
- elementi krajine, pomembni za ohranjanje biotske raznovrstnosti (mejice, grmovni in drevesni osamelci, depresije z visokim steblikovjem).

## Območja kulturne dediščine

Območja kulturne dediščine so območja in objekti iz registra kulturne dediščine, ki so zavarovani tudi z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Ormož (Uradne objave Občine Ormož, št. ).

Na območju Občine Ormož so prisotne vse enote kulturne dediščine: arheološka območja in spomeniki, naselbinska območja, gradovi, objekti meščanske in trške arhitekture, sakralni spomeniki, etnoloških spomeniki in zgodovinski spomeniki in območja kulturne krajine.

## Varstveni pasovi vodnih zajetij

Varstveni pasovi vodnega zajetja v Mihovcih pri Veliki Nedelji, ki je osrednje vodno zajetje v občini, so zavarovani z občinskim Odlokom za določitev vodovarstvenega območja in ukrepov za zavarovanje zajetij za pitno vodo vodarne Ormož (Uradne objave Občine Ormož, št. 5/00). Ožji varstveni pas je že pogozden, širši in vplivni pas pa segata na kmetijska zemljišča.

Ker odlok določa omejitve na kmetijskih zemljiščih, je načrtovana pogozditev celotnega varstvenega pasu, vzhodni del vplivnega varstvenega pasu pa se nameni namestitvi sončnih celic.

### 6.2.3. Območja za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območja za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so poplavna območja in plazljiva območja. Podatki o poplavnih in plazljivih območjih so podatki iz javnih evidenc in se jih obvezno uporabi pri občinskem prostorskem načrtu.

Poplavna območja ob vodotokih so netočna in ne ustrezajo dejanskemu stanju poplav ter tako velikokrat neupravičeno vplivajo na poselitev in druge posege v prostoru. Tudi na območju Občine Ormož so se

poplavne razmere spremenile z izvedenimi gradnjami (npr. severna obvozna cesta, izvedene kmetijske operacije), zato bi bilo treba izdelati novo vodnogospodarsko študijo, kjer se preučijo vodnogospodarske razmere, določijo nova poplavna in podajo ukrepi za zmanjšanje poplavne ogroženosti, ki bodo povzeti v izvedbenem delu občinskega prostorskega načrta.

Plazljiva območja so na celotnem gričevnatem delu občine. Podatki, ki so na razpolago so prav tako splošni in netočni glede na ožje lokacije in so predvsem opozorilo za izdelavo izvedbenega dela prostorskega načrta, kjer se predpiše pogoj za preveritev lokalnih razmer ob vsakokratni gradnji.

#### 6.2.4. Območja in objekti za potrebe obrambe

V mestu Ormož je skladišče blagovnih rezerv, drugih državnih območij za potrebe obrambe ni. Občina ima občinski načrt zaščite in reševanja, v katerem so določene lokacije za množični pokop in pokop živalskih kadavrov.

#### 6.3. Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč

Podrobnejša namenska raba se določi na podlagi sedanje pretežne rabe in na podlagi načrtovane razmestitve dejavnosti. Vsa naselja so pretežno namenjena bivanju, zato se jih s podrobno namensko rabo opredeli kot stanovanjske površine. Naselja Osluševci, Cvetkovci, Trgovišče, Frankovci, Pušenci in Loperšice se opredeli s podrobno namensko rabo kot podeželska naselja, v katerih bo možno še naprej razvijati kmetijsko in dopolnilno kmetijsko dejavnost. Območja za centralne dejavnosti so v naseljih posamični objekti, to so trgovine, vrtci, šole (v lokalnih centrih).

V mestu Ormož se ohrani osnovna delitev v mestnem središču. Ožje mestno središče se opredeli kot urbani center z mešanimi dejavnostmi (stanovanja, centralne dejavnosti, poslovne dejavnosti), zemljišča z javnimi objekti izven centra (bolnišnica, šole, in drugo) se opredeli kot območja drugih centralnih dejavnosti, preostali del mesta s pretežno stanovanjsko gradnjo pa so stanovanjska območja.

V novi stanovanjski soseski na severu ob obvoznici se del območja nameni za centralne dejavnosti, del pa za stanovanjsko gradnjo. Območje neposredno ob obvoznici se nameni za parkovne površine. Površine vzdolž mestnih ulic in vzdolž reke Drave se že v namenski rabi opredeli kot zelena površina, kjer gradnja ne bo možna.

Območje glinokopa se v že izkopanem delu nameni za center za zbiranje in obdelavo komunalnih odpadkov, preostali del pa se pogozdi. Še neizkoriščene površine se opredeli kot nadzemno območje pridobivanja surovin, končna sanacija pa je pogozditev.

Gramoznice se po končanem izkoriščanju opredelijo kot rekreacijska in turistična območja.

#### 6.4. Usmeritve za določitev prostorskih izvedbenih pogojev

V nižinskih obcestnih naseljih in obcestnih delih naselij se ohranja morfologija nižinskih obcestnih naselij, to je obcestna pozidava z značilnim zaporedjem gradnje stanovanjskih objektov ob cesti, v

notranjosti parcele gospodarski objekti. V naseljih se ohranja tudi zeleni rob naselja in ostale zelene površine.

Pri gradnji individualnih stanovanjskih objektov v vseh naseljih in delih naselij z ohranjenimi avtohtonimi značilnostmi, se pri oblikovanju objektov upoštevajo značilnosti slovenjgoriške arhitekturne tipike, predvsem pri oblikovanju in obdelavi streh in fasad.

Pri parcelaciji zemljišč v naseljih se upošteva značilno obstoječo parcelacijo in tipologijo zazidave ter lastniško strukturo zemljišč;

V mestu Ormož se ohranja značilno zazidavo ob ulični gradbeni liniji. Dotrajane objekte se nadomesti z novimi, pri čemer se upošteva ulično gradbeno linijo in višinski gabarit, ki ne presega višine obstoječih objektov ob ulici.

Po podrobni namenski rabi je mestno jedro namenjeno stanovanjem in centralnim dejavnostim. Del objektov ob ulici se namenja lokalom in obrtnim delavnicam. Ker se je z izgradjo trgovskih centrov na robu mesta centralni del mesta prazni, se razvoj mesta usmerja v ponovno oživitve manjših lokalov.

Pri novih gradnjah na severni strani mesta se nove ulice začrta ortogonalno in vzporedno z obstoječimi ulicami, upošteva se ulična gradbena linija. Višina novih objektov v območju blokovske gradnje naj ne presega višine P+4.

V vseh območjih, ki bodo obdelana s podrobnimi prostorskimi načrti, se upošteva gradbena linija obstoječih struktur v prostoru (npr. obstoječe ceste, obstoječi bližnji objekti, potoki, ipd). V teh območjih se v izvedbenem delu občinskega prostorskega zapiše tudi pogoj, da se vsa območja v največji možni meri ozeleni, to pomeni, da se ozeleni tudi vsa parkirišča in dovozne ceste.

### Izvedbeni del občinskega prostorskega načrta

#### 1.0. SPLOŠNO

V izvedbenem delu prostorskega načrta so v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju in Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitve naselij, določena območja prostorskih enot, območja osnovne in podrobne namenske rabe ter pogoji za posege na posameznih območjih namenske rabe. Prostorski izvedbeni pogoji so podani najprej kot splošni prostorski izvedbeni pogoji za posamezno območje podrobnejše namenske rabe. Za vsako enoto urejanja pa so dodani specifični pogoji, ki se nanašajo le na območje enote.

V posebnih poglavjih so podani še pogoji glede priključevanja in urejanja javne gospodarske infrastrukture, pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambnih potreb ter pogoji glede varovanja zdravja.

#### 2.0. ENOTE UREJANJA

Enote urejanja so določene v mestu Ormož, v strnjениh naseljih, zaselkih in ostalih območjih podrobnejše

namenske rabe. Nekatere enote urejanja so območja z enotno podrobnejšo namensko rabo, v nekaterih enotah pa se pojavlja več podrobnejših namenskih rab, ki po namenu zaokrožujejo posamezno enoto urejanja. Posebne enote urejanja so območja večjih infrastrukturnih objektov (npr ceste, vodne površine). Območje krajne je deljeno na več enot urejanja, glede na režime, ki jih prekrivajo. Tako so ločene enote urejanja na naravovarstvenih območjih in na območjih izvedenih in načrtovanih namakanj. V predlogu prostorskega načrta bodo glede na oceno vplivov v okoljskem poročilu opredeljene tudi podenote, kjer se varuje in ohranja prednostne habitate in podenote, kjer se bodo s sanacijo zaraščajočih zemljišč nadomestila spremenjena kmetijska zemljišča.

Posebne enote urejanja so območja veljavnih in predvidenih podrobnih prostorskih načrtov. V območjih veljavnih prostorskih aktov je določena podrobnejša namenska raba, ki se mora upoštevati pri spremembi prostorskega akta. Tudi v območjih načrtovanih prostorskih aktov je določena podrobnejša namenska raba, v nekaterih enotah pa tudi pogoji za oblikovanje objektov, ki jih je treba upoštevati pri pripravi podrobnega prostorskega načrta. Dodani so tudi pogoji za izvajanje ukrepov iz okoljskega poročila, čeprav bodo pogoji za izvajanje posegov podani tudi v smernicah, ki se bodo pridobile na osnutek posameznega podrobnega prostorskega načrta.

### 3.0. OBMOČJA OSNOVNE IN PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE

Osnovna namenska raba površin je bila določena že s prostorskimi sestavinami planskih aktov občine. Spremenjena je le v delih, kjer se zaradi načrtovanih ureditev spreminja iz kmetijskih v stavbna in narobe iz stavbnih v kmetijska zemljišča. Osnovna namenska raba se deli na območja stavbnih zemljišč, območja kmetijskih zemljišč, območja gozdnih zemljišč in območja vodnih zemljišč ter na območje državne in ostale infrastrukture (železnica, ceste).

Na območjih stavbnih zemljišč je podrobnejša namenska raba deljena glede na pretežno namembnost območja na območja stanovanj, območja centralnih dejavnosti, proizvodnih dejavnosti, posebna območja, zelene površine in območja infrastrukture. V odloku so opisane značilnosti posameznih območij podrobnejše namenske rabe ter navedena območja, v katerih ta raba prevladuje.

Vsa naselja, razen mesto Ormož in posamezna območja v lokalnih središčih Ivanjковci, Kog, Podgorci, Miklavž in Velika Nedelja ter nekaterih nižinskih strnjjenih naseljih, so označena kot območja podeželskih naselij, ki so namenjena površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju. V nekaterih naseljih kmetije sicer ne prevladujejo, so pa prisotne v vseh naseljih, zaselkih in tudi v razpršeni poselitvi. Taka opredelitev omogoča redkim večjim in številnim manjšim kmetijam, da delujejo še naprej in se glede na prostorske možnosti tudi širijo.

Specifična so tudi vinogradniška območja v razpršeni poselitvi Slovenskih goric. Za vsa vinogradniška naselja v občini je značilna mešana gradnja vinskih kleti kot gospodarskih objektov združenih s počitniško

namembnostjo in stanovanjskih hiš oziroma kmetij. Kmetije v vinogradniških območjih sicer ne prevladujejo, so pa značilne za celotne Slovenske gorice. Zato so vinogradniška naselja sicer opredeljena kot območja počitniških hiš, po namenski rabi pa so poleg počitka namenjena tudi za stanovanja ter za kmetije z dopolnilnimi dejavnostmi. V strateškem delu prostorskega načrta so bila vinogradniška naselja opredeljena kot posebna območja za vinogradniško gospodarsko dejavnost, kamor se intenzivno seli stanovanjska gradnja. Zaradi urejene gospodarske infrastrukture (neurejen je le odvod in čiščenje komunalnih odpadnih voda) se ta težnja ohranja še naprej.

V odloku so enote urejanja razvidne iz tabele v 44. členu. Razporejene po naslednjem zaporedju:

- a) Enote urejanja v mestu Ormož,
- b) Enote urejanja v lokalnih centrih (Ivanjковci, Kog, Miklavž pri Ormožu, Podgorci in Velika Nedelja),
- c) Enote urejanja v strnjjenih nižinskih naseljih (Cvetkovci, Trgovišče, Osluševci, Pavlovci, Pušenci, Frankovci in Loperšice),
- d) Enote urejanja v razpršeni poselitvi
- e) Enote urejanja v krajini

V tabeli so za vsako enoto podani podatki o katastrski občini, v kateri leži, ledinsko ime enote, šifra enote, podrobnejša namenska raba v enoti ter režimi, ki se pojavijo v enoti. To so območja varstva narave, objekti in območja kulturne dediščine, poplavna in erozijska območja, raziskovalni prostor za ogljikovodike in drugo. V tabeli je podan tudi predpisan izkoristek v enoti, to je razmerje med pozidano površino in površino pripadajoče parcele ter naveden člen odloka, v katerem so za enoto urejanja podani posebni pogoji.

Šifre enot sestavljata prvi dve črki iz imena naselja ter zaporedna številka enote. Nekatere enote so deljene na podenote.

### 4.0. PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI ZA NAČRTOVANJE POSEGOV V PROSTOR

#### 4.1. Splošni prostorski izvedbeni pogoji

Prostorski izvedbeni pogoji za načrtovanje posegov v prostor so podani kot splošni prostorski izvedbeni pogoji po podrobnejši namenski rabi za območja stavbnih zemljišč in za območja namenske rabe v krajini. V odloku so najprej naštet vse podrobne namenske rabe iz Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07). To so:

- stavbna zemljišča, ki se delijo na območja stanovanj, območja centralnih dejavnosti, območja proizvodnih dejavnosti, posebna območja, območja zelenih površin, območja prometne, komunikacijske, energetske in okoljske infrastrukture, območja za potrebe obrambe ter površine razpršene poselitve,
- območja kmetijskih zemljišč,
- območja gozdnih zemljišč,
- območja voda in
- območja drugih zemljišč, kot so območja mineralnih surovin, območja za potrebe varstva pred naravnimi in

drugimi nesrečami, območja za potrebe obrambe in druga območja.

Pogoji za načrtovanje posegov v prostor na stavbnih zemljiščih v območjih naselij določajo:

- namembnost in vrsto posegov v prostor,
- lego, velikost in oblikovanje objektov,
- parcelacijo,
- priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- celostno ohranjanje kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb,
- varovanje zdravja ljudi.

V območjih stavbnih zemljišč so dopustni predvsem posegi, ki pomenijo gradnjo, kot je ta opredeljena s predpisi o graditvi objektov in sicer:

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

Možna je gradnja vseh vrst objektov glede zahtevnosti: zahtevne, manj zahtevne, nezahtevne in enostavne objekte.

#### 4.2. Prostorski izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor

Na stavbnih zemljiščih je namembnost in vrsta posegov v prostor je določena že s podrobno namensko rabo območja. Navedene so možne gradnje objektov glede na klasifikacijo objektov (stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe, gradbeno inženirski objekti) in glede na zahtevnost objektov (nezahtevni in enostavni objekti) za vsako podrobnejšo namensko rabo posebej. Dopustnost posegov se seveda ponavlja, predvsem v navedbi nezahtevnih in enostavnih objektov, vendar to omogoča, da se posamezno območje podrobnejša namenske rabe v enoti urejanja obravnava neodvisno od drugih enot in neodvisno od drugih pogojev na namenski rabi.

Prostorski izvedbeni pogoji za načrtovanje posegov v prostor na kmetijskih, gozdnih, vodnih in ostalih zemljiščih se nanašajo na zemljišča v krajini izven stavbnih zemljišč, ki so namenjena kmetijski in gozdni dejavnosti, vodnogospodarskim ureditvam ter razpršeni poselitvi.

Prostorski izvedbeni pogoji so podani ločeno za zemljišča, ki so brez omejitev in za zemljišča, kjer veljajo določeni režimi (naravovarstvena območja, poplavna območja) ter zemljišča izvedenih ali načrtovanih kmetijskih operacij (namakanje, melioracije, komasacije).

#### 4.3. Prostorski izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov

Pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov so definirani s tipologijo, ki se razlikuje glede na značilnost stanovanjskih območij v mestu in na podeželju. V nižinskih podeželskih naseljih in v vinogradniški naseljih se ohranja podolžna oblika stanovanjskih hiš, z nizko etažnostjo, dvokapnimi enakostraničnimi strehami in opečno kritino, kar so glavne značilnosti tako imenovane slovenjegoriške

arhitekturne tipike. Oblikovno drugačne objekte bo možno graditi le v mestu Ormož in v območjih stanovanjske gradnje v urbanih središčih lokalnih centrov ter v nekaterih nižinskih naseljih, kjer je že prisotno svobodnejše oblikovanje objektov.

V prostorskem načrtu niso podani pogoji glede regulacijskih črt in linij, opisno je definirana le gradbena linija, ki mora biti ob cesti v liniji obstoječih objektov. Drugače je ni možno definirati, tudi v kartografskem delu je ni možno vrisati, saj obstoječi objekti niso zidani ob eni gradbeni črti.

#### 4.4. Prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

Pogoji za parcelacijo so podani kot pogoji za velikost in obliko parcel ter ureditve na parceli (potrebno število parkirnih mest).

#### 4.5. Prostorski izvedbeni pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro so definirani kot pogoji priključevanja iz občinskih predpisov in kot pogoji, ki jih navajajo upravljavci gospodarske javne infrastrukture v svojih smernicah.

4.6. Prostorski izvedbeni pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb  
Območja kulturne dediščine, območja varstva narave in poplavna območja so območja režimov in so razvidna iz javnih evidenc. V občinskem prostorskem načrtu se jih opisuje in prikazuje v posebni prilogi Prikaz stanja prostora.

#### **Območja kulturne dediščine**

Poleg splošnih pogojev za celostno ohranjanje kulturne dediščine, so podani pogoji za varovanje po posameznih enotah kulturne dediščine, ki so povzeti iz smernic varstvene službe. V odloku tudi določilo, da je za vsak poseg v enoto kulturne dediščine in njegovo vplivno območje treba pridobiti kulturno-varstvene pogoje in kulturno-varstveno soglasje.

#### **Območja varstva narave**

V občini Ormož je evidentiranih več območij varstva narave: ekološko pomembna območja, naravne vrednote, regijski park Drava, krajinski park Jeruzalemsko – Ormoške gorice, posebna varstvena območja in območja habitatnih tipov. Vsa območja varovana so zavarovana le s planskimi akti države in občine ter področno zakonodajo. Zato se režimi urejanja določijo tudi v vsakokratnih naravovarstvenih smernicah, ki se morajo pridobiti v primeru posega v območje varstva narave.

#### **Varstvo okolja in naravnih dobrin**

V postopku priprave občinskega prostorskega načrta je bila izdana Odločba št. 35409-14/2009 z dne 19. 02. 2009, na podlagi katere bo izvedena celovita presoja vplivov na okolje, vključno s presojo sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na zavarovana območja. V ta namen je v izdelavi okoljsko poročilo. Načrtovane ureditve so sprejemljive ob upoštevanju omilitvenih ukrepov, ki se nanašajo predvsem na nadomestitev

izgubljenih kmetijskih zemljišč in na nadomestitev uničenih prednostnih habitatov.

V strokovni podlagi Elaborat posegov na najboljša kmetijska zemljišča, ki je bila izdelana kot posebna priloga k osnutku občinskega prostorskega načrta, je bilo ugotovljeno, da v občini ni nadomestnih kmetijskih zemljišč. V času izdelave dopoljenega osnutka še ni bilo znano, katera zemljišča se lahko prikaže kot nadomestna. V pripravi je tudi sprememba Zakona o kmetijskih zemljiščih, od katere se pričakuje natančnejša opredelitev teh zemljišč. Po novjših informacijah se kot nadomestna kmetijska zemljišča lahko prikažejo zemljišča, ki po dejanski rabi niso v kmetijski rabi (zemljišča v zaraščanju in gozdna zemljišča). Zato bodo v predlogu prostorskega načrta prikazana zaraščajoča zemljišča, v prostorskih izvedbenih pogojih pa na podlagi pričakovanih sprememb zakonodaje opredeljeni pogoji, pod katerimi se sanacija teh zemljišč izvede. Določila bodo dopolnjena na podlagi sprememb zakonodaje.

Zaradi spremembe namenske rabe se posega tudi v zemljišča, ki so opredeljena kot prednostni habitati. V občini Ormož je kar nekaj stavbnih zemljišč, ki jih spreminjamo v kmetijsko rabo in bi jih lahko zavarovali kot prednostne habitate. Ker so območja prednostnih habitatov v krajini opredeljena kot kmetijska zemljišča, kjer je neomejeno možna vsakršna kmetijska raba, bodo v predlogu prostorskega načrta opredeljene posebne enote urejanja, kjer se bodo ohranjali habitate s prepovedjo njivske rabe, prepovedjo vnosa hranil v tla in uporabe fitofarmaceutskih sredstev.

S tem bodo v občinskem prostorskem načrtu vzpostavljeni omilitveni ukrepi, ki so predlagani v okoljskem poročilu.

Po potrebi bo za vsak večji poseg, za katerega se bo domnevalo, da bo povzročil prekomerne obremenitve okolja in ki bo presegal velikosti za posamezne dejavnosti iz Uredbe\*, izdelalo Poročilo o vplivih na okolje in pridobilo okoljevarstveno soglasje.

\*Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 72/07).

#### 4.7. Prostorski ureditveni pogoji glede varovanja zdravja

Za varovanje zdravja ljudi so v odloku določila o upoštevanju sodobnih dosežkov gradnje v smislu zagotavljanja ugodnih bivalnih pogojev ter določilo o osončenosti objektov. Ker v občini prevladuje individualna stanovanjska gradnja in so pogoji za bivanje določeni že z ostalimi členi (npr. velikost, širina parcele, odmiki, višina objektov) so pogoji v tem členu minimalni.

#### 5.0. PODROBNEJŠI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI PO POSAMEZNIH ENOTAH UREJANJA

Za vsako enoto urejanja posebej so podani posebni prostorski izvedbeni pogoji glede na specifičnost enote. Najprej odlok obravnava stavbna zemljišča po vrstnem redu enot iz tabele enot, nato so podani podrobnejši pogoji za enote urejanja izven poselitvenih območij. Predvsem se pogoji v enotah razlikujejo po namenski rabi in oblikovanju objektov. Za vsako enoto urejanja so podani tudi režimi, ki se pojavijo v enoti, npr. območja in objekti kulturne dediščine, območja varstva narave, poplavna in druga območja, za katera so v splošnem delu podani dodatni pogoji urejanja.

#### 6.0. OSTALI SPLOŠNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI ZA NAČRTOVANJE POSEGOV V PROSTOR

##### 6.1. Prostorski izvedbeni pogoji na območjih državnih prostorskih načrtov in na območjih predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov

V posebnem poglavju so opredeljeni posegi na območjih obstoječih in predvidenih podrobnih prostorskih načrtov. To so območja načrtovanih ureditev v mestu Ormož in ostalih naseljih ter v enotah urejanja izven naselij. V odloku so določeni le pogoji glede namembnosti območij in splošni pogoji za oblikovanje objektov ter pogoji za izvajanje ukrepov varstva okolja iz okoljskega poročila. Ostali pogoji bodo določeni v podrobnih prostorskih načrtih.

##### 6.2. Omejitve za uporabo zemljišč na podlagi predpisov posameznih nosilcev urejanja prostora

V odloku so podani tudi dodatni pogoji iz smernic posameznih upravljavcev javne gospodarske infrastrukture

#### 7.0. ZAKLJUČEK

V zaključku prostorski načrt razveljavlja doslej veljavne občinske prostorske akte, to so Odloki o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Ormož ter izvedbeni Odloki o prostorskih ureditvenih pogojih za tri območja Občine Ormož.

#### Grafični del dopoljenega osnutka

Grafični del dopoljenega osnutka vsebuje le prikaze osnovne in podrobnejše namenske rabe in delitev na enote urejanja. Ostale vsebine so bile prikazane že v osnutku in so dostopne na občini. V skladu s Pravilnikom je kartografski del deljen na strateški in izvedbeni del. Strateški del je prikaz zasnove posameznih prostorskih struktur, izvedbeni del pa prikazuje delitev na prostorske enote in na namensko rabo.

**OBČINSKA UPRAVA**



