

PRILOGA

prostorsko izvedbeni pogoji

1. Oznaka prostorske enote:

V točki 3 navedeno zemljišče po 45. členu Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/2013, 10/2013, 1/2016, 7/2017, 13/2019, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/2020, 35/2021, 70/2021, 12/2023, 21/2023) spada v enoto urejanja prostora:

Opis enote (naselje, zaselek)	Oznaka enote	Oznaka pod enote	Šifra in opis podrobne namenske rabe	Režimi	Izkori stek	Način urejanja	Splošni PIP v členu	Podrobni PIP v členu
Urbani mestni center	OR 1		CU-osrednje območje centralnih dejavnosti ZD-druge urejene zelene površine PC-površine cest	KD SON	0,9	LN	49 52 53	128

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

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

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

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

Upoštevati je potrebno naslednje prostorske načrte

- ☒ Občinski prostorski načrt
 - Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož (Uradni vestnik občine Ormož, št. 4/2013, 10/2013, 1/2016, 7/2017, 13/2019, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/2020, 35/2021, 70/2021, 12/2023, 21/2023, 65/2023)
- ☒ Prostorski izvedbeni načrti
 - Odlok o lokacijskem načrtu središča mesta Ormož, (Uradni vestnik občine Ormož, št. 19/05, 6/09, 7/12, 16/16, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/24)

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

Zemljišče sodi v enoto urejanja prostora OR 1, ki jo ureja Odlok o lokacijskem načrtu središča mesta Ormož, (Uradni vestnik občine Ormož, št. 19/05, 6/09, 7/12, 16/16, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/24).

OR 1, OR 2, OR 4, OR 34, OR 37, OR 40

- za enote urejanja OR 1, OR 2, OR 4, 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). Zemljišča so namenjena za osrednja območja centralnih dejavnosti z oznako podrobnejše namenske rabe CU, za parkovne površine z oznako podrobnejše namenske rabe ZP, za ostale zelene površine z oznako podrobnejše namenske rabe ZD, za športni center z oznako podrobnejše namenske rabe BC in prometne površine z oznako podrobnejše namenske rabe PC.

- v enoti urejanja OR 40 se pri izdelavi sprememb in dopolnitev obstoječega akta ali pri izdelavi novega upošteva ukrepe iz ooljskega poročila: za zmanjšanje osvetljenosti tal in širše okolice se uporabi svetilke, ki ne oddajajo svetlobe v UV spektru zaradi ohranjanja prehranjevalnega habitata netopirjev, hroščev in metuljev, ohranja se lastnosti in rastiščne razmere naravne vrednote – doba,
- v enoti urejanja OR 34 se pred posegi ugotovi arheološki potencial, v primeru najdbe se ustrezno zaščiti,
- v enoti urejanja OR 1 se naj morebitna obnovitvena ali urejevalna dela v cerkvi Sv. Jakoba prilagodijo življenjskemu ciklusu netopirjev, pri čemer se vključi varstveno službo, okolica cerkve se ureja tako, da se v največji možni meri ohranijo drevesa, mejice in grmovje;
- enota urejanja OR 40 je delno v poplavnem območju, zato se upoštevajo pogoji iz 82. člena tega odloka.

Odlok o lokacijskem načrtu središča mesta Ormož, (Uradni vestnik občine Ormož, št. 19/05, 6/09, 7/12, 16/16, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/24)

6. člen

Delitev funkcij prostora opredeljuje tudi oblikovanje specifičnih namenskih rab posameznih funkcionalnih con, ki se glede na lego in namen delijo na:

- osrednje mestno jedro (FCM)
 - rekreacijska cona (FCR)
 - bolnišnični kompleks (FCB)
 - območja ormoškega gradu (FCG)
1. FUNKCIONALNA CONA OSREDNJEGA MESTNEGA JEDRA - FCM

Funkcionalna cona osrednjega mestnega jedra z oznako FCM je namenjena splošnemu razvoju osrednjega mestnega območja, v katerem se prepletajo objekti starega mestnega jedra z objekti, plombami in prizidki iz kasnejšega obdobja.

Zajema podobmočja s številko : 1, 3, 4, 5, 5a, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16. Namenjena je pretežno stanovanjskim, oskrbnim in storitvenim dejavnostim.

2. FUNKCIONALNA CONA ZA REKREACIJO - FCR

Funkcionalna cona za rekreacijo FCR je namenjena športnim in razvedrilnim dejavnostim ter rekreaciji. Locirana je v severnem delu območja in zajema podobmočji s številko: 8, 17 in 18. Zajema tudi območje parkirišč vzdolž Lešniške ceste, za potrebe pokopališča in rekreacijske cone.

3. FUNKCIONALNA CONA BOLNIŠNI-ČNEGA KOMPLEKSA – FCB

Je locirana v zahodnem delu območja in jo označuje podobmočje št. 2 z zdravstvenim domom, domom starejših občanov s predvidenim parkom ter psihiatrično bolnišnico. To je predel južno od Ptujске ceste, med Lešniškim potokom in Ulico Dr. Hrovata, na jugu se približa železnici.

4. FUNKCIONALNA CONA GRADU - FCG

Območje ormoškega gradu je zajeto v podobmočju št. 6 vključno z bencinsko črpalko in se nahaja na jugovzhodnem delu ožjega mestnega jedra. Tako grad kot parkovno območje predstavljajo kulturno in naravno dediščino. Prevladujoča namembnost objektov v tem območju ima kulturne, muzejske, izobraževalne in druge vsebine, ki so programsko skladne z naštetimi vsebinami. Predvidena je rekonstrukcija obstoječih objektov, vse v soglasju z Zavodom za varstvo kulturne dediščine Maribor.

7. člen

Za naštete funkcionalne cone se določajo skupna merila in pogoji za vrste posegov v prostor, ki se smiselno uporabijo v posamezni funkcionalni coni:

- dozidava, nadzidava, dopolnilna gradnja objektov in naprav ter novogradnja, ki pomeni zaokrožitev obstoječe gradbene strukture;
- rekonstrukcija in nadomestna gradnja objektov in naprav;
- vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- spremembe namembnosti in dejavnosti objektov, skladno z namensko rabo zemljišča in sicer takrat, ko velikost stavbišča ustreza normativnim pogojem za novo dejavnost, če je na stavbišču možno zagotoviti potrebno število parkirnih mest in če predvidena namembnost objekta ni v nasprotju z bivalnimi kvalitetami okolice;
- gradnja posamičnih objektov na območjih mešane rabe, ki so prednostno namenjena stanovanjem in dopolnilnim dejavnostim. To so: trgovina, šola, vrtec, večnamensko igrišče, prostori društev, gostinsko turistična ponudba, osebne obrtne storitve in servisi, manjši poslovni prostori ter proizvodni obrati, za katere je potrebno, pred izdajo dovoljenja za poseg v prostor, oceniti vpliv oziroma sprejemljivost za okolje;
- odstranitev objektov in drugih del, ki so povezana s pripravo stavbnega zemljišča,
- vzdrževalna dela, rekonstrukcije in gradnja prometne in komunalne infrastrukture,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin (hortikulturna ureditev zelenih in parkovnih površin, parkirnih prostorov, otroških igrišč, rekreacijskih površin in športnih igrišč, pešpoti...),
- gradnja vseh vrst nezahtevnih in enostavnih objektov razen pomolov, objektov za rejo živali, pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov, objektov za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost, pomožnih letaliških, pristaniških objektov in pomožnih objektov na smučišču.

Postavljanje pomožnih objektov in kioskov se ne dovoljuje. Obstoječi tovrstni objekti se odstranijo ob prenovi osnovnih objektov. Moteči deli objektov in prizidkov, ki se ne odstranijo, se morajo urediti tako, da se uskladijo z okolico.

Ob javnih prireditvah je dopustna postavitev stojnic, reklamnih panojev, transparentov in sanitarnih kontejnerjev na Kerenčičevem trgu, poštni ulici ter na prostoru pred blagovnico.

V času mestnih sejmov je dopustna prodaja blaga na premičnih stojnicah poleg območij iz gornjega odstavka tega člena še na območju tržnice in slepe ulice ob njej, na povezovalni cesti med Poštno in Skolibrovo ulico, od križišča med slepo ulico mimo tržnice in Poštno ulico do križišča z Vrazovo ulico in po Vrazovi ulici od hišne številke 6 do križišča s Ptujsko cesto. Prodaja na ulicah in trgih se izjemoma dovoljuje, če je zadoščeno prometnim, spomeniško varstvenim in sanitarnim pogojem.

Postavitev reklamnih stojal, prodajnih artiklov in drugih reklamno propagandnih predmetov in konstrukcij na pločnikih ulic, na trgu ali ulici, kjer lahko ovirajo prometne poti se prepove in se le izjemoma dovoli, kot sistemska rešitev celotne urbanistične opreme mesta.

Postavitev napisov in izveskov podjetij ter drugih medijskih pripomočkov se dovoli s prigrasitvijo pristojne službe občinskega urada, katera upošteva smernice celostne grafične podobe mesta. Pred postavitvijo napisov in izveskov si je potrebno pridobiti kulturnovarstvene akte (kulturnovarstvene pogoje in soglasje) pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine.

8. člen

Pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje so različni glede na prevladujočo namembnost funkcionalnih con oziroma podobmočij. Poleg v nadaljevanju naštetih določil, je pri projektiranju potrebno upoštevati tudi kulturnovarstvene in naravovarstvene pogoje za načrtovanje ureditev v mestu, ter pogoje vseh pristojnih soglasodajalcev.

Določajo se merila in pogoji za gradnjo in oblikovanje objektov in drugih posegov v prostor:

- a) Lega objektov

Lega in orientacija objektov v prostoru mora upoštevati terenske danosti in mikroklimatske pogoje ter obstoječo sosednjo pozidavo. Novi objekti in dozidave objektov morajo biti odmaknjeni od parcelne meje tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objekta in da so upoštevani varnostni pogoji, ali pa so prizidani, če to narekuje situacija.

Novi objekt se lahko locira tudi na posestno mejo, v kolikor se s tem ohranja obstoječa kvaliteta urbanistične zasnove območja. Gradnja na parcelno mejo je mogoča ob soglasju strank v postopku.

Odmiki objektov od javnih cest morajo biti v skladu s prometno tehničnimi predpisi oziroma je potrebno upoštevati minimalne odmike ter gradbeno linijo sosednjih objektov. Za vse posege v varovalni pas ceste si je investitor dolžan pridobiti soglasje upravljalca ceste.

b) Oblikovanje objektov

Oblikovanje stanovanjskih objektov in stanovanjsko poslovnih objektov z dopolnilno dejavnostjo:

- upoštevati je potrebno lokalna razmerja pri oblikovanju stavbnih mas in njihovih proporcev,
- tlorisni gabarit (skupaj z možnimi odstopanji) praviloma vključuje nadstreške, vetrolove, balkone, pokrite terase in stopnišča ob objektu,
- višinski gabarit objekta se praviloma prilagaja sosednjim objektom,
- strehe so načeloma simetrične dvokapnice z naklonom minimalno 35 stopinj oziroma se naklon zgleduje po naklonu strehe najbližje stavbe z enako namembnostjo, v podobmočju št. 2 je izjemoma dopustna izvedba ravnih streh, v kolikor se s tem zagotovi višja stopnja funkcionalnosti,
- strešno sleme načeloma poteka vzporedno z daljšima stranicama tlorisnega pravokotnika oziroma je vzporedno poteku slemen na strehi najbližjega objekta ali je vzporedno poteku slemen večine objektov v nizu,
- kritina je bobrovec ali druga podobna kritina z značilno vidno strukturo v opečni barvi,
- ravno pohodno streho, je možno uporabiti v nižjih etažah objekta, kot podaljšek bivalnega prostora,
- velike steklene površine (zimske vrtove) je možno uporabljati kot podaljšek bivalnega prostora, v predvidenem tlorisnem gabaritu objekta, kar mora biti prikazano in obrazloženo v lokacijski informaciji.

Oblikovanje poslovnih in poslovnih objektov z dopolnilno dejavnostjo (stanovanja-največ ena enota, manjše proizvodnje, servisne in druge dejavnosti, ki niso moteče za bivalno in delovno okolje):

- oblikovanje dozidave ali nadzidave objekta mora upoštevati značilnost in oblikovanje obstoječega objekta ter širšega ureditvenega območja,
- tlorisni in višinski gabarit objekta je odvisen od namembnosti oziroma dejavnosti objekta ter tehnološkega procesa, maksimalni višinski gabarit izven spomeniško varovanega območja je K+P+1 oz. 7,00 m od kote terena.

Oblikovanje vseh objektov mora biti usmerjeno k oblikovni enotnosti območja, kar je možno ustvariti z uporabo usklajenih arhitekturnih elementov (strešine, venci, fasada, barve, proporci, zunanja ureditev...).

c) Območje za gradnjo

Gradnja objekta je mogoča znotraj določenega območja za gradnjo, kot je to razvidno iz arhitektonsko urbanistične situacije. V kolikor območje za gradnjo za določeni poseg ni posebej označeno pomeni, da tovrstna toleranca ni predvidena. V tem primeru se upošteva tlorisna zasnova za objekt z dimenzijami, kot je to opredeljeno v grafičnem delu lokacijskega načrta.

č) Gradbena linija

V območjih sprememb naj se predvideni objekt z večjim delom fasade dotika gradbene linije, kot je to označeno v grafičnem delu.

d) Izkoriščenost parcele

Maksimalni tlorisni gabarit objekta ne sme presegati velikosti območja za gradnjo, oziroma 40% tlorisne površine gradbene parcele.

9. člen

Programska in oblikovna kompleksnost območja, glede na lego in namen narekuje opredelitev naslednjih podobmočij:

Podobmočje št. 11

Zajema predel avtobusne postaje, parkovno ureditev s fontano, stanovanjski blok s trgovino v pritličju. Območje je izgrajeno, predviden je poseg:

34* Ureditev platoja ob avtobusni postaji in letne terase k slaščičarni ter rekonstrukcija ali delna novogradnja stavbe avtobusne postaje. Ureditev letne terase se izvede v sklopu ureditve trga.

10. člen

Na območju lokacijskega načrta je dovoljena gradnja novih objektov, ureditev in komunalnih ureditev, ki so navedeni v Odloku o lokacijskem načrtu za središče mesta Ormož in tej spremembi odloka.

11. člen

Preureditev pritličja obstoječih ali predvidenih stanovanjskih objektov v mirno poslovno, trgovsko, gostinsko ali drugo obrtno dejavnost, ali nadstropja v pisarniško dejavnost je mogoča le ob pozitivni predhodni analizi sprejemljivosti za okolico s prostorskega vidika, obremenjenosti s hrupom, povečanja prometa in zagotovitve parkirnih mest.

Infrastrukturno opremljanje zemljišč, stavb, objektov in naprav se izvaja na osnovi pogojev podanih v smernicah in mnenjih nosilcev urejanja prostora, ki so del lokacijskega načrta, ter na določilih, kot sledijo v nadaljevanju. Vsi opisi in

prikazi komunalnih naprav so zgolj shematski. Natančna trasa posamezne ureditve se določi s projektom PGD in dovoljuje odstopanja, po potrebi tudi zunaj območja obdelave, skladno s 36. členom tega odloka.

PROMETNA UREDITEV

12. člen

Prometnice, ki se na novo urejujejo se v načelu navezujejo na obstoječo prometno mrežo osrednjega dela mesta. Nove prometne ureditve pomenijo sistem prometnega oskrbovanja novo oblikovanih objektov, skupin objektov, izogibanje tranzitnega prometa strogemu mestnemu jedru in ureditev novih površin in objektov za mirujoči promet. Vsak objekt mora imeti zagotovljen direktni dostop in dovoz na javno cesto.

Rekonstrukcija križišč med Vrazovo ulico, Kolodvorsko in Ljutomersko cesto; Kolodvorsko in Ptujsko cesto, Kolodvorsko cesto in Ilirsko ulico ter urbanistično arhitekturne rešitve območja ormoškega gradu se urejajo s posebnim projektom po konkretnih predhodnih smernicah Direkcije Republike Slovenije za ceste k prometni ureditvi in usklajenih smernicah Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

Za izboljšanje povezanosti zahodnega dela mesta in obravnavanega območja z vzhodnim delom mesta, se od priključka ceste za Sveti Tomaž po delu sedanjega pločnika Ptujске ceste uredi dvosmerna kolesarska steza, ki se nadaljuje po Mestni grabi in obrambnem jarku, do ceste za Hardek pri nekdanjem sodišču.

Vse nove prometnice so širine min. 5,00 m, praviloma z enostranskim pločnikom. Širina pločnika se prilagaja predvideni številčnosti pešcev in znaša od 1,0 m do 2,5 m.

Površine za mirujoči promet so urejene kot parkirišča in podzemne garaže v sklopu predvidenih poslovno stanovanjskih objektov ter razširitve stadiona. Etažnost podzemnih garaž znaša največ 2 etaži pod nivojem pritličja objekta. Način in oblika parkiranja v območjih, kjer je predviden lokacijski načrt se rešujejo posebej, skladno s programom območja.

Vse prometne površine morajo biti označene z ustrezno vertikalno in horizontalno signalizacijo.

Dovozne poti do objektov in manipulativne površine morajo biti zadovoljivo utrjene, v protiprašni izvedbi (asfaltirane) ter odvodnjavane. Parkirišča morajo biti opremljena z lovilci olj.

Vse peš površine za pešce morajo biti zaradi varnosti pešcev iz neдрsečih materialov, tehnične lastnosti pločnikov, kot so širina, prečni in vzdolžni nagibi morajo ustrezati veljavnim normativom.

Invalidom ne sme biti oviran dostop do peš površin. Pločniki morajo imeti ob prehodu za pešce pogobljene robnike.

Proste površine morajo biti ozelenjene in primerno hortikulturno urejene.

Investitor je dolžan vzdolž svoje parcele ob lokalni cesti zagotoviti 1,5 m širok koridor z omejeno lastninsko pravico zaradi obnove ali izgradnje objektov ali omrežij javne infrastrukture.

Kanalizacija, vodovodi, plinovod, telefonski in drugi vodi ter podobne naprave, se smejo napeljevati v območju ceste in njenega varovalnega pasu le pod pogoji in na način, ki je določen s soglasjem pristojnega občinskega upravnega organa. Če se hkrati z gradnjo ali rekonstrukcijo občinske ceste predvideva tudi graditev komunalnih in drugih vodov, naprav in napeljav, ki ne služijo uporabi ceste, mora tehnična dokumentacija obsegati vsa dela, ki jih je potrebno opraviti na območju ceste.

Za usklajevanje projektiranja, gradnje ali rekonstrukcije stavb, objektov, naprav in napeljav je odgovoren pristojni občinski organ za ceste.

Da se preprečijo škodljivi vplivi posegov v prostor ob občinski cesti na občinsko cesto in promet na njej, je ob teh cestah varovalni pas, v katerem je raba prostora omejena.

Gradnja in rekonstrukcija gradbenih objektov in naprav v varovalnem pasu občinske ceste so dovoljeni le s soglasjem pristojnega občinskega upravnega organa za ceste.

ZUNANJE UREDITVE

13. člen

Izhajajo iz funkcij posameznih podobmočij ter se podrejajo konceptu ureditev zelenih območij. Določa se intenzivna zasaditev vseh obcestnih površin in vmesnih parkovnih predelov, kjer se omogočajo odmiki pogojeni z mikrolokacijo komunalnih vodov in podzemnih objektov. Optimalno se s primerno drevesno vegetacijo zasaди tudi parkirne površine.

Ohranijo se obstoječe zelene površine in zdravo odraslo drevje. Funkcionalna zemljišča, ki ne služijo kot manipulacijske in parkirne površine se v največji možni meri ozelenijo.

VODOVODNO OMREŽJE

14. člen

Vse novogradnje se priključijo na vodovodno omrežje. Dopolni in nadgradi se obstoječi vodovodni sistem v sistem krožnega vodovoda PEHD 110 s hidrantnim omrežjem in obnova dotrajanih vodov, povsod tam, kjer je to potrebno zaradi izboljšanja oskrbe s pitno vodo. Vsako vrsto posega in lokacijo znotraj območja lokacijskega načrta, opredeli in izvaja skladno s potrebami, pristojna gospodarska javna služba v soglasju z občino kot lastnikom. Pri pripravi projektne dokumentacije je potrebno izdelati projektno rešitev vodovodnega omrežja s hidravlično presojo. Pri realizaciji je projektno obdelati vse prekinjene obstoječe priključke, ki se bodo morda pojavili, in sekundarne cevovode z navezavo na prestavljene cevovode.

Obstoječi vodi, ki imajo manjši premer, se morajo za protipožarne potrebe rekonstruirati. Pri prečkanju vodovoda z drugimi komunalnimi vodi ali prometno infrastrukturo je vodovod izvesti v zaščitnih ceveh. Vodovod mora biti povezan krožno, brez načrtovanja slepih korakov.

Obstoječi vodnjaki se ohranjajo. Vodnjaki z večjo in stalno količino vode se morajo vzdrževati, ostali vodnjaki se morajo prekriti oziroma zaščititi.

HIDRANTNO OMREŽJE

15. člen

Hidrantno omrežje temelji na krožni povezanosti vodovodnega sistema in mora biti vezano na javni vodovod za odjemnim mestom. Nadzemni hidranti se postavijo na razdalji največ 80 m.

KANALIZACIJSKO OMREŽJE

16. člen

Za vse novo predvidene objekte ali skupine objektov, ki morajo biti priključeni na vodotesno kanalizacijsko omrežje je potrebno izdelati projektno dokumentacijo. Pri projektiranju je potrebno upoštevati predpisane vertikalne in horizontalne odmike podzemnih komunalnih vodov od kanalizacije. Vse odpadne vode je potrebno pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje očistiti do take stopnje, da mejne vrednosti parametrov odpadnih voda ustrezajo določilom uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja. Meteorno vodo s parkirišč in drugih utrjenih površin je potrebno pred izpustom v sistem kanalizacije ali ponikovalnico očistiti v ustrezno dimenzioniranih lovilcih olj. Morebitne tehnološke odpadne vode, ki so biološko razgradljive se lahko spustijo v kanalizacijo, preostale se morajo predhodno očistiti v čistilni napravi dejavnosti, pri kateri nastajajo. Dopolni in nadgradi se obstoječi kanalizacijski sistem in obnova dotrajanih vodov povsod tam, kjer je to potrebno zaradi izboljšanja čiščenja odpadnih vod. Vsako vrsto posega in lokacijo znotraj območja lokacijskega načrta, opredeli in izvaja skladno s potrebami, pristojna gospodarska javna služba v soglasju z občino kot lastnikom.

OGREVANJE, PLINOVODNO OMREŽJE

17. člen

Ogrevanje objektov in priprava sanitarne tople vode bo v končni fazi s sistemom ogrevanja vezano na lokalno plinovodno omrežje. Do izgradnje plinovoda se določi lokalni vir plinskega ogrevanja za posamični objekt ali skupino objektov, kateri se po priključitvi na javni sistem plinifikacije odstrani.

Rezervoarji za kurilno olje se praviloma vgrajujejo le v objekt potrošnika goriva, ali v posebej za rezervoar zgrajeni objekt.

ELEKTRIČNO OMREŽJE

18. člen

Predvideni objekti se preko razdelilnega priključka priključujejo na obstoječe trafo postaje v bližini na podlagi projekta, ki ga investitor naroči pri pristojni elektro službi.

Za priključitev novo predvidenih stavb na električno omrežje se zgradi ustrezno nizko napetostno kabelsko omrežje. Meritve električne energije za posamezne odjemalce se določajo na stalno dostopnih mestih z možnostjo združevanja več merilnih mest posameznega

Sklopa stavb na eni lokaciji.

Vso elektroenergetsko infrastrukturo, ureditev križanj in napajanje odjema ter morebitne prestavitve vodov, ureditve zaščite in drugo je potrebno projektno obdelati v projektni dokumentaciji, izdelani v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja posameznega objekta.

JAVNA RAZSVETLJAVA

19. člen

Območje je opremljeno z omrežjem javne razsvetljave. Do vseh predvidenih objektov in ureditev se predvidi minimalna javna razsvetljava, v kolikor le-ta ni obstoječa.

Ceste morajo biti opremljene z javno razsvetljavo tako, da zagotavljajo ob zmanjšani naravni svetlobi ali ponoči, varen in pravilen potek prometa.

Postavitev omrežja javne razsvetljave se mora reševati s posebnim projektom, iz katerega bo razviden izračun potrebne moči električne energije.

Novogradnje znotraj pozidanega območja praviloma morajo imeti interno javno razsvetljavo s svojim prižigališčem, katero se priključi na nizkonapetostno omrežje.

Pri projektiranju morajo biti upoštevani vsi z zakonom določeni vertikalni in horizontalni odmiki kabla javne razsvetljave od ostalih vodov.

Vsa instalacija v cestnem telesu mora biti v zaščitnih ceveh.

Vsi vodi in razvodi morajo biti v podzemni izvedbi.

Za območja, ki so brez javne razsvetljave je potrebno predvideti za dostopne ulice, hortikulture in druge površine nizke ulične svetilke, ob glavnih ulicah in cestah pa enotne visoke kanedelabre tipske oblike.

Predvidevajo se rezervati za zemeljske napajalne vode, sedanje nadzemne instalacije se prenesejo v podzemno izvedbo.

TELEKOMUNIKACIJE

20. člen

Telekomunikacijsko omrežje je deloma že izvedeno s kabelsko kanalizacijo in zemeljskimi kabli. Določa se zemeljski razvod omrežja do vseh uporabnikov v območju urejanja. Pri posegih je potrebno obstoječe TK omrežje ustrezno zaščititi ali prestaviti skladno s predhodno izdelano projektno dokumentacijo. Novi telefonski priključki se navežejo na obstoječe kabelsko telefonsko omrežje oziroma obstoječo TC.

Postavitev TK omrežja se mora reševati s posebnim projektom.

Na območju poteka TK zračni koridor od pošte v smeri proti JZ. V območju koridorja je omejena višina predvidenih objektov tako, da signal ni moten.

Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega telekomunikacijskega omrežja.

Obstoječe telekomunikacijsko omrežje je potrebno v skladu z načrtovanimi objekti prilagoditi in dograditi, vse posege pa izvesti na podlagi posebnih projektov, ki jih investitorji morajo naročiti v fazi izdelave projektne dokumentacije PGD in PZI pri upravljavcu telekomunikacijskega omrežja.

Pri dograditvi telekomunikacijske kabelske kanalizacije se upošteva:

- v cestah vsaj dve cevi fi 110 s pripadajočimi kabelskimi jaški dimenzije 1,2 x 1,2 x 1,2 m,
- do posameznih stanovanjskih stavb cev fi 50,
- do posameznih poslovnih stavb cev fi 110,
- prenosni medij se določi za vsako stavbo posebej glede na potrebe investitorja.

Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih telekomunikacijskih vodov izvede upravljavec telekomunikacijskega omrežja.

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

20.a člen

Na celotnem območju lokacijskega načrta je dopustno vzpostavljati maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju. Postavlja se jih na podlagi Zakona o elektronskih komunikacijah (ZEKom-2), v skladu z drugim odstavkom 57. člena Direktive 2018/1972/EU in v skladu z Izvedbeno uredbo Komisije (EU) 2020/1070.«.

KABELSKO KOMUNIKACIJSKI – CATV SISTEM

21. člen

Obstoječe CaTV omrežje je na območju Ormoža speljano večinoma po trasi telefonskega in razvodnega naročniškega sistema Ormož. Za novo predvidene objekte se določa priključitev na CaTV sistem z izvedbo podzemnih razvodov. Kablovodi morajo biti vkopani in v zaščitnih ceveh v predpisanih vertikalnih in horizontalnih odmikih od ostalih komunalnih vodov. Načeloma trasa kablovoda poteka izven vozišča cest, oziroma v hodnikih za pešce.

Razvod kablovodov se v skladu s projektno dokumentacijo predvidi v zvezdni obliki oziroma z razcepniki z upoštevanjem združevanja priključkov na eno samostojno omarico na lahko dostopnem kraju.

VODNOGOSPODARSKE UREDITVE

22. člen

Vse sanitarne odpadne vode območja so speljane v javno kanalizacijsko omrežje z odvodom na čistilno napravo. Vsi predvideni objekti se priključijo na obstoječ kanalizacijski sistem.

Vse meteorne vode z zelenic in strešin se preko peskolova vodijo v ponikovalnico, enako vse meteorne vode s povoznih površin s tem, da so te predhodno speljane v lovilec olj.

Vse morebitne tehnološke odpadne vode z območja morajo biti pred izpustom v kanalizacijo primerno predčiščene v skladu z zakonodajo (Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod).

Vse odpadne vode s cestnih površin morajo biti speljane in očiščene na način kot to predvideva Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja.

23. člen

Na območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost, potrebno pa je upoštevati določila 36. člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04-UPB2).

24. člen

Javna higiena območja se zagotavlja z določitvijo mest zbiranja komunalnih odpadkov in njihovim rednim odvozom s strani pooblaščenice organizacije. Odpadki se zbirajo in odvažajo ločeno. Odpadna embalaža se zbira in vrača dobaviteljem za reciklažo pri proizvajalcih, vse v skladu s programom ločenega zbiranja odpadkov.

25. člen

Investitorji morajo pri izdelavi projektne dokumentacije zagotoviti zakonsko določene zaščitne ukrepe za varstvo podtalnice, tal in preprečevanje morebitnih možnosti nastanka prekomernega hrupa v naravnem in bivalnem okolju, prekomerne emisije dima prašnih delcev in drugih snovi, ki bi imele negativne posledice v okolju.

Investitor mora zagotoviti takšno oblikovanje objektov in razporeditev prostorov, ki omogoča 45° kot osončenja za bivanje in delo namenjenih prostorov oziroma v nasprotnem primeru z mnenjem pristojne institucije pri izdelavi projektne dokumentacije dokazati ustreznost pogojev za bivanje.

V nadaljnjem postopku priprave projektne dokumentacije je z izračunom določiti vse potrebe komunalnih infrastruktur in od upravljavcev pridobiti pisno soglasje, da imajo proste kapacitete ali okvirno opredeliti rešitve za deficitarne situacije.

25.a člen

Vsi gradbeni posegi v prostor se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja, ki ga v sklopu postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja izda Ministrstvo za okolje in prostor Agencija RS za okolje.

26. člen

Za zaščito v primeru nevarnosti elementarnih in drugih nesreč je potrebno zagotoviti ustrezne evakuacijske poti in površine za ljudi in materialne dobrine, intervencijske poti in površine, upoštevati vplive novih objektov, zagotoviti zadostne odmike med stavbami za preprečitev prenosa požara oziroma zagotoviti ustrezne druge ukrepe.

26.a člen

Nevarnosti poplav, visoke podtalnice in erozivnosti ter plazovitosti terena ni.

Pri načrtovanju objektov je treba upoštevati VII. stopnjo potresne ogroženosti MCS, zelo majhno požarno ogroženost naravnega okolja oziroma I. stopnjo požarne ogroženosti in možnost razlitja nevarnih snovi. Zagotoviti je treba odmike od parcelnih mej in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve. V novih objektih je obvezna ojačitev prve plošče tako, da zdrži rušenje nanjo.

Za zagotavljanje požarne varnosti in varnosti pred drugimi nesrečami je treba upoštevati vso veljavno zakonodajo.

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

27. člen

Znotraj območja se izvaja I., II. in III. stopnja varstva pred hrupom. Predvidene dejavnosti ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne dnevne (50, 55 in 60 dbA) ter nočne (40, 45 in 50 dbA) ravni hrupa.

Obstoječe objekte in naprave, katerih emisija hrupa je večja od dovoljene, je potrebno sanirati.

28. člen

Kot primarni energetski vir v mestu je predviden plin. Ob priglasitvi del si je potrebno pridobiti strokovno mnenje pristojnega občinskega organa za usklajeno napeljavo od priključka na parceli do posameznega prejemnika.

Podzemni rezervoarji za tekoča goriva, ki so starejši od 15 let, se morajo sanirati glede oljetesnosti, v roku 1 leta po preteku te starosti.

29. člen

Pri gradnji objektov je potrebno, glede odmikov in načina gradnje, upoštevati predpise s področja požarnega varstva. Graditi je treba z ognjevarnimi materiali oziroma v požarno varnih konstrukcijah. Prostori, v katerih se zbira večje število ljudi, morajo imeti vsaj dva izhoda na prosto, na nasprotnih straneh.

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

30. člen

Za novogradnje na nagnjenem terenu, ali nasutih zemljiščih si mora investitor pridobiti predhodne geotehnične pogoje glede temeljenja objekta.

31. člen

Pri gradnji in prenovi javnih ter večstanovanjskih stavb se morajo urediti dostopi za premagovanje arhitekturnih ovir za funkcionalno ovirane osebe. Pri prenovi pločnikov se morajo urediti sestopi s pločnikov pri prehodih s cest in na parkirišča tako, da je omogočena normalna in varna uporaba funkcionalno oviranim osebam. Ta pogoj velja tudi za gradnje in prenove prehodov pešcev na višje nivoje.

31.a člen

Pri gradnji objektov se spodbuja uporabo okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabo obnovljivih virov energije. Obnovljivi viri energije so viri energije, ki se v naravi ohranjajo in v celoti ali pretežno obnavljajo, zlasti pa energija vodotokov, vetra in biomase ter geotermalna in neakumulirana sončna energija.

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

- izboljšuje toplotna izolacija objektov,
- spodbuja pasivne oziroma energetsko učinkovite gradnje,
- pri načrtovanju prenov in novogradenj objektov predvidi uporabo sodobnih izolacijskih materialov ter tehnološke opreme,

zamenjuje fosilna goriva z gorivi, ki vsebujejo manj ogljika (zemeljski plin) ali z biomaso.

32. člen

(1) Na območju lokacijskega načrta so naslednje enote kulturne dediščine:

- Ormož - Mestno jedro (EID 1-00499), spomenik, naselbinska dediščina,
- Ormož - Arheološko najdišče Ormož (EID 1-00500), spomenik, arheološka dediščina,
- Ormož - Cerkev sv. Jakoba (EID 1-03214), spomenik, sakralna stavbna dediščina,
- Ormož – Grad (EID 1-06288), spomenik, profana stavbna dediščina,

- Ormož - Hiša Kerenčičev trg 1, (EID 1-06289), spomenik, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Kerenčičev trg 3 (EID 1-06290), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Kerenčičev trg 7, 8, Ilirska 1 (EID 1-06291), spomenik, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Kerenčičev trg 9 (EID 1-06292), spomenik, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Kolodvorska 6 (EID 1-06293), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Poštna 1 (EID 1-06294), spomenik, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Ptujška 11 (EID 1-06295), spomenik, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Skolibrova 10 (EID 1-06296), spomenik, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Skolibrova 11 (EID 1-06297), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Skolibrova 12 (EID 1-06298), spomenik, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Župnišče (EID 1-06299), spomenik, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Vila Skolibrova 19 (EID 1-06300), spomenik, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Kapelica sv. Ane (EID 1-06301), spomenik, sakralna stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Ptujška 1 (EID 1-14055), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Ptujška 5 (EID 1-14652), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Bolnišnica (EID 1-14825), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Kerenčičev trg 12 (EID 1-14826), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Kerenčičev trg 2 (EID 1-14827), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Kerenčičev trg 4 (EID 1-14828), spomenik, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Kerenčičev trg 5 (EID 1-14829), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Kolodvorska 4 (EID 1-14830), spomenik, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Poštna 4 (EID 1-14831), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Ptujška 12 (EID 1-14832), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Ptujška 17 (EID 1-14833), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Ptujška 3 (EID 1-14834), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Ptujška 6 (EID 1-14835), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Ptujška 7 (EID 1-14836), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Ulica dr. Hrovata 10 (EID 1-14837), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Vrazova 1 (EID 1-14838), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Vrazova 4 (EID 1-14839), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Vrazova 9 (EID 1-14840), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Marijino znamenje (EID 1-14842), spomenik, sakralna stavbna dediščina,
- Ormož - Rojsova vila (EID 1-14843), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Vila Ptujška 31 (EID 1-14844), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Vila Skolibrova 7 (EID 1-14845), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Vila Ulica dr. Hrovata 2 (EID 1-14846), spomenik, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Hiša Kolodvorska 1 (EID 1-18031), dediščina, profana stavbna dediščina,
- Ormož - Spomenik padlim v I. svetovni vojni (EID 1-20340) spomenik, memorialna dediščina,
- Ormož - Rimska cesta Poetovio-Savaria (EID 1-29700), spomenik, arheološka dediščina.

(2) Objekti in območja kulturne dediščine so prikazani na grafičnem načrtu SD LN »Prikaz enot kulturne dediščine«, razvidni so pa tudi iz drugih uradnih evidenc.

(3) Za kulturni spomenik velja režim, določen z aktom o razglasitvi.

(4) Za registrirano kulturno dediščino navedeno v prvem odstavku tega člena velja varstveni režim, določen v občinskem prostorskem načrtu.

(5) Za vsako gradnjo ali drug poseg v enoto dediščine je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje/mnenje po predpisih s področja varstva kulturne dediščine.

(6) Kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje je treba pridobiti tudi za gradnjo in vse posege na odprte površine (zelenice, trgi, ulice), ki ležijo znotraj zavarovanega mestnega jedra.

(7) Kulturna dediščina se med gradnjo varuje pred poškodovanjem in uničenjem.

(8) Za izvedbo predhodne arheološke raziskave je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline. Obseg in faznost predhodnih arheoloških raziskav določi pristojna območna enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije z izdajo kulturnovarstvenih pogojev.

33. člen

Lokacijski načrt območja se izvaja v več etapah, ki so med seboj neodvisne glede na časovno zaporedje, v skladu z interesom investitorja. Vsak objekt ali ureditev predstavlja svojo etapo, možna je izvedba le dela etape, v kolikor se v projektni dokumentaciji dokaže, da takšen del smiselno predstavlja zaključeno celoto.

V okviru vsake posamezne etape je treba pred pričetkom gradnje objekta izvesti pripadajočo infrastrukturo in naprave v zadostnih kapacitetah.

Pri izvajanju del v etapah je treba zagotoviti ustrezne ukrepe za varstvo bivalnega in delovnega okolja.

Vsebinska konkretizacija etape se opredeli v posebnem delu projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga izdela načrtovalec lokacijskega načrta.

34. člen

Začasna namembnost zemljišč, ki se ne preoblikujejo v prvi oziroma predhodnih etapah ostaja enaka dosedanji. Za njih veljajo obstoječi režimi s tem, da se na teh zemljiščih dovoljujejo posegi v prostor, ki so potrebni za nemoteno realizacijo predhodnih etap.

36. člen

Odstopanja od gabaritov predpisanih s tem odlokom in grafičnim delom lokacijskega načrta so dovoljena v naslednjih velikostih : do 200 cm v vertikali in horizontali.

Odstopanja od načrtovanih potekov tras, površin, objektov, naprav in priključkov oziroma tehničnih rešitev prometne, okoljske, energetske in komunikacijske infrastrukture ter zunanjih ureditev so dopustna v primeru, ko se v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali med gradnjo pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva zemljišč, ustrežnejše tehnološke, okoljevarstvene, kulturnovarstvene, geološko-geomehanske, hidrološke, prostorske in ekonomske rešitve ali drugih utemeljenih razlogov. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi. Z rešitvami morajo soglašati pristojni upravljavci oziroma nosilci urejanja prostora, ki jih ta odstopanja zadevajo.

Za večja odstopanja je potrebno v posebnem delu projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ugotoviti razloge ter zagotoviti skladnost posegov z generalnim konceptom ureditve območja.

Spremembe namembnosti zemljišč, stavb, objektov in naprav, razen tistih, ki so dovoljene s tem odlokom, načeloma niso dovoljene, razen v smislu bistvenih izboljšav pogojev za bivanje in delo. Spremembe lahko odobri občinska strokovna služba, pristojna za okolje in prostor na podlagi strokovne presoje in ob pozitivnem mnenju pristojnih nosilcev urejanja prostora ter pod pogojem, da se ne spreminja glavni namen oziroma funkcija območja (podobmočja) in se s tem ne poslabšujejo pogoji za bivanje in delo na območju posega v prostor.

4. Dodatne grafične priloge (ni v merilu)



LEGENDA

	katastrski načrt
	geodetski načrt
	meja območja lokacijskega načrta
	meja podobmočja lokacijskega načrta
	obstoječ objekt
	nov objekt oziroma dozidava ali nadzidava objekta
	možnost povečanja tlorisnega gabarita novega objekta
	rekonstrukcija objekta
	odstranitev objekta
	ureditev asfaltiranih povoznih površin
	ureditev asfaltiranih peš površin
	ureditev tlakovanih peš površin
	ureditev zelenih površin
	ureditev poti
	ureditev ambientskega območja
	predviden projekt ali natečajni projekt
