

POVZETEK ZA JAVNOST

1 NAMEN OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

(1) Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko sosesko Raičeva – EUP OR 26 (Ob šoli) (v nadaljnjem besedilu: občinski podrobni prostorski načrt) določa prostorske izvedbene pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo večstanovanjskih stavb s podzemnimi garažami, gradbenih inženirskih objektov (prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura ter drugi gradbeni inženirski objekti) ter pomožnih objektov na območju enote urejanja prostora OR 26 v osrednem delu mesta Ormož.

(2) Občinski podrobni prostorski načrt je podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, poleg tega pa določa tudi pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

2 OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

(1) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta se nahaja v osrednem delu mesta Ormož, južno od Gimnazije Ormož in severno od glavne vpadnice (Ljutomerska cesta) v mesto.

(2) Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča oziroma dele zemljišč s parcelnimi številkami 406/1, 406/5, 407/1, 407/11, 415/8, 557/3, 557/4, 563/1, 563/3, 564/2, 564/4, 564/5, 565/1, 565/2, 566/5, 566/6, 567/1 in 1313/5 vse v k.o. 332 – Ormož, skupne površine 14.430,3 m².

(3) Po zahodnem, severozahodnem in severnem delu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta poteka zbirna mestna ali krajevna cesta (303060, Raičeva ulica), vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko in komunikacijsko omrežje. Kanalizacijsko omrežje poteka tudi po severovzhodnem delu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta, komunikacijsko omrežje pa tudi po skrajnem vzhodnem delu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta. V neposredni bližini območja občinskega podrobnega prostorskega načrta poteka še plinovodno omrežje.

(4) Z vidika varstvenih režimov se na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta nahajata enoti kulturne dediščine Ormož – Arheološko najdišče Ormož (EID 1-00500) in Ormož – Rimska cesta Poetovio-Savaria (EID 1-29700).

3 PROSTORSKA UREDITEV, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom se načrtuje:

- gradnja večstanovanjskih stavb s podzemnimi garažami,
- gradnja gradbenih inženirskih objektov (prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura ter drugi gradbeni inženirski objekti),
- gradnja pomožnih objektov,
- ureditev zunanjih utrjenih in raščenenih površin,
- drugi gradbeni posegi.

4 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

- (1) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustne naslednje izvedbe del:
- pripravljalna in zemeljska dela,

- novogradnja,
- rekonstrukcija,
- manjša rekonstrukcija,
- vzdrževanje objekta,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev,
- sprememba namembnosti.

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

- tri- in večstanovanjske stavbe,
- garažne stavbe,
- rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe,
- stavbe za funkcionalno dopolnitev,
- druge stavbe, ki niso uvrščene drugje,
- lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- parkirišča izven vozišča,
- mostovi, viadukti, nadvozi, nadhodi,
- podhodi,
- pokriti vkopi in galerije,
- jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
- lokalni (distribucijski) plinovodi,
- lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo,
- lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak,
- vodni stolpi in vodnjaki (samo vrtine),
- cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija),
- lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi,
- lokalni (dostopovna) komunikacijska omrežja,
- elektrarne in drugi energetske objekti,
- hranilniki električne energije,
- športna igrišča,
- drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
- nepokrita prezentirana arheološka najdišča in ruševine,
- drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

(3) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta so dopustni tudi naslednji objekti, ki se štejejo za enostavni objekt:

- priključek,
- vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
- zbiralnica ločenih frakcij (ekološki otok),
- objekt za oglaševanje in informacijski pano,
- naprava in gradbeni element za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja,
- urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah,
- zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.

(4) Lega, velikosti in oblikovanje stavb:

- lega: znotraj površine za razvoj stavb, ki je določena z gradbenimi mejami;
- tlorisni gabarit: omejen je s faktorjem zazidanosti parcele (z), kateri je največ 0,4;

- višinski gabarit: največ K+P+4;
- fasada: svobodno zasnovana s kakovostnimi in trajnimi materiali;
- streha: poševna ali ravna oziroma njuna kombinacija.
- (5) Lega, velikosti in oblikovanje gradbenih inženirskih objektov:
 - lega: na celotnem območju občinskega podrobnega prostorskega načrta;
 - velikost: prilagodi se kapacitetnim zahtevam in namenu;
 - oblikovanje: prilagodi se tehnološkim zahtevam in namenu.
- (6) Lega, velikosti in oblikovanje pomožnih objektov:
 - lega: najbolj izpostavljeni deli objekta so od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni najmanj 1,0 m, ograja in objekt, ki nima višine, pa se lahko gradita na oziroma do meje sosednjega zemljišča;
 - velikost: glede na predpis o razvrščanju objektov izpolnjuje merila za nezahteven ali enostaven objekt;
 - oblikovanje: objekte se oblikuje tako, da se ne kvari splošnega videza prostora.
- (7) Na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:
 - utrjene in raščene površine morajo biti višinsko prilagojene terenu in potekom cest,
 - v okviru posameznega stavbnega zemljišča se zagotovi zadostna parkirna mesta,
 - zunanje ureditve se izvede na način, ki omogoča neoviran dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam,
 - zasaditve se izvajajo tako, da se uporabljajo le avtohtone rastlinske vrste, značilne za to območje, ki naj bodo lokalnega izvora.

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

- (1) Prometni dostop se zagotovi preko novih cestnih priključkov na zbirno mestno ali krajevno cesto (303060, Raičeva ulica).
- (2) Oskrba s pitno vodo, sanitarno in požarno vodo se zagotovi preko novih vodovodnih priključkov na javno vodovodno omrežje.
- (3) Za zbiranje in odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda se izvede ločeni kanalizacijski sistem. Komunalne odpadne vode se odvaja v fekalno kanalizacijsko omrežje. Padavinske odpadne vode z utrjenih površin in streh se predhodno očiščene odvaja v meteorno kanalizacijsko omrežje.
- (4) Za oskrbo z električno energijo se dogradi električno omrežje na podlagi strokovne podlage Ureditev EE omrežja na območju OPPN stanovanjska soseska Raičeva OR 26 Ormož, št. 129/25-PT-SP, Elektro Maribor, d.d., november 2025.
- (5) Za oskrbo z zemeljskim plinom se na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta zgradi ustrezno dimenzionirani plinovod, ki se ga naveže na obstoječe distribucijsko plinovodno omrežje delovnega tlaka 100 mbar, katero poteka v Raičevi ulici in Vrazovi ulici.
- (6) Za zagotavljanje elektronskih komunikacijskih storitev se elektronsko komunikacijsko omrežje ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektnih rešitev.