

## **OPOZORILO!**

Neuradno prečiščeno besedilo predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega organ ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

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

#### **o prostorskih ureditvenih pogojih za gričevnat del Občine Lendava**

**(neuradno prečiščeno besedilo)<sup>1</sup>**

### **I. UVODNE DOLOČBE**

#### **1. člen**

S tem odlokom se sprejmejo prostorski ureditveni pogoji za gričevnat del Občine Lendava, ki jih je v novembru 1999 izdelala ZEU – Družba za načrtovanje in inženiring d.o.o. iz Murske Sobotice pod številko 24-C/99-PUP/LE.

#### **2. člen**

Prostorski ureditveni pogoji za gričevnat del Občine Lendava so izdelani v skladu s spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Lendava v letu 2000 (Uradni list RS, št. 36/00) in na osnovi strokovne podlage za morfološko, tipološko, krajinsko in urbanistično analizo obravnavanega območja.

#### **3. člen**

PUP za gričevnat del Občine Lendava vsebujejo:

1. Tekstualni del s prilogami:

- obrazložitev,
- pogoje in soglasja pristojnih organov in organizacij.

2. Grafični del:

- pregledna karta območja urejanja,
- prikazi območij urejanja.

#### **4. člen**

Prostorski ureditveni pogoji določajo:

- meje območij urejanja in veljavnost,
- funkcijo območij,
- merila in pogoje za:

---

<sup>1</sup> Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za gričevnati del Občine Lendava obsega:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za gričevnati del Občine Lendava (Ur. l. RS, št. 45/01)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za gričevnat del Občine Lendava (Ur. l. RS; št. 66/02)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za gričevnat del Občine Lendava (Ur. l. RS; št. 54/04)

- vrsto posegov v prostor,
- urbanistično oblikovanje posegov v prostor,
- arhitektonsko oblikovanje objektov in naprav,
- urejanje komunalne in energetske infrastrukture,
- prometno urejanje,
- druge posege, ki spreminjajo prostor,
- ohranjanje in varovanje naravne in kulturne dediščine ter drugih dobrin splošnega pomena,
- varovanje in izboljšanje okolja,
- urejanje prostora za potrebe obrambe in zaščite ter
- odstopanja.

Merila in pogoji, določeni v tem odloku so podlaga za izdelavo lokacijske dokumentacije za posamezen poseg v prostor na območju, ki ga ureja.

## **II. OBMOČJE UREJANJA IN VELJAVNOST**

### **5. člen**

Meja območja urejanja

Meja območja urejanja poteka po državni meji v smeri urnega kazalca s pričetkom na parc. št. 1040 k.o. Dolga vas do mejnega prehoda Pince. Od tu poteka po glavni cesti I. reda št. 443 med ureditvenimi območji naselij Pince, Dolina, Orešje, Čentiba, Lendava in Dolga vas, ki jih obkroži po njihovih severovzhodnih mejah. Od naselja Dolga vas poteka meja po severnem robu gozda do izhodiščne točke.

### **6. člen**

Veljavnost

PUP veljajo neomejeno za vsa naselja, zaselke in posamične gradnje, ki so v prostorskih sestavinah planov Občine Lendava opredeljena kot zazidana ali nezazidana stavbna zemljišča, ter za odprti prostor (kmetijska, gozdna in ostala zemljišča).

V območje obdelave so vključeni deli naslednjih katastrskih občin: Dolga vas, Lendava, Čentiba, Dolina in Pince.

## **III. FUNKCIJA OBMOČJA**

### **7. člen**

Območje obdelave obsega gričevnat del Občine Lendava, ki zavzema vzhodni obmejni del občine. Naravne danosti pogojujejo močno razvito kmetijsko funkcijo, predvsem vinogradništvo, ki je prevladujoča dejavnost. Nekmetijske površine na vzhodni strani ob meji so gozdna zemljišča s pretežno severno lego.

Celotno območje je zaradi posebnih krajinskih kvalitiet v planskih dokumentih opredeljeno kot Krajinski park Lendavske gorice, vendar za posege v prostor ni potrebno pridobiti naravovarstveno soglasje.

Na podlagi naravnih in ustvarjenih danosti je v dolgoročnem planu Občine Lendava glede na funkcijo območja določena namenska raba zemljišč za:

#### A) Poselitvena območja

Poselitvena območja so območja obcestnih naselij in zaselkov ter posamični objekti in vključujejo vse dejavnosti, ki so vezane predvsem na vinogradniško dejavnost. Na območju sicer prevladujejo gospodarski objekti (vinske kleti, zidanice), vendar so evidentni tudi stanovanjski objekti za stalno ali občasno bivanje. Stanovanjsko funkcijo poudarja tudi zgrajena infrastruktura. Zato območja delimo na:

1. Mešana območja za gradnjo stanovanjskih in gospodarskih objektov in
2. Območja za gradnjo gospodarskih objektov (vinskih kleti, zidanic)

#### B) Odprti prostor

Odprti prostor delimo v skladu z namensko rabo iz prostorskih sestavin planov v kmetijska zemljišča (najboljša in ostala kmetijska zemljišča) na gozdna zemljišča, vodne površine in površine infrastrukturnih objektov ter površino za izkoriščanje rudnin (glinokop).

##### 1. Kmetijska zemljišča

Najboljša kmetijska zemljišča so zemljišča z najširšo možnostjo rabe in so namenjena izključno kmetijski rabi. Večinoma so to njivske površine in jih na obravnavanem območju najdemo v minimalnem obsegu.

Ostala kmetijska zemljišča so manj kvalitetna kmetijska zemljišča, pretežno travniki in pašniki in v območju prevladujejo. V grafičnih prilogah so označena z oznako 2.

2. Območja gozdov so zemljišča porasla z gozdnim drevjem v obliki sestoja ali drugim gozdnim rastjem s katerokoli gozdno funkcijo. V obravnavanem delu je to predvsem varovalna funkcija, saj gre za manjše gozdove na severnih pobočjih in ob meji.

3. Vodne površine so manjši odvodniki in kot del prevladujoče rabe v grafičnih prilogah niso posebej označeni.

4. Površine infrastrukturnih objektov so predvsem ceste, ki so pretežno vključene v poselitvena območja, v odprtem prostoru pa so del prevladujoče rabe. Ceste so razvrščene v kategorije na podlagi odloka o kategorizaciji občinskih cest v Občini Lendava (Uradni list RS, št. 15/99 in 58/00).

##### 5. Ostala območja

V planskih dokumentih je posebej opredeljeno območje glinokopa v Dolgi vasi in potencialno območje za izkoriščanje gline.

#### C) Območja, ki segajo preko ostalih območij

Tako poselitvena območja kot odprti prostor so poleg primarne rabe v določenih mejah opredeljena tudi kot zavarovana ali varovalna območja. To so območja naravne in kulturne dediščine in varnostni pasovi posameznih infrastrukturnih objektov in naprav. Celotno območje obdelave je tudi raziskovalni prostor za nafto in plin ter geotermalno vodo.

##### 1. Območja naravne dediščine

Celotno območje obdelave je opredeljeno kot Krajinski park Dolgovaške in Lendavske gorice. Varstveni režim še ni določen. Naravovarstveno soglasje ni potrebno.

##### 2. Območja in objekti kulturne dediščine

Kulturna dediščina je na obravnavanem območju evidentirana v zbirnem registru kulturne dediščine in delno zavarovana z odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Lendava (Uradni list RS, št. 20/93).

Območja in objekti kulturne dediščine so razvidna iz grafičnih prilog.

### 3. Raziskovalni prostor

Celotno območje obdelave je opredeljeno kot raziskovalni prostor za nafto, plin in geotermalne vode in sicer na podlagi Strokovne podlage za raziskovalni prostor (št. 2/86 – SP/Le, ZEU – Murska Sobota).

### 4. Koridori in varovalni pasovi obstoječih in predvidenih linijskih infrastrukturnih objektov in naprav

Širine varovalnih pasov linijskih infrastrukturnih objektov so določene z zakonodajo, ki obravnava posamezni objekt in s funkcionalnim zemljiščem, ki je potrebno za gradnjo in vzdrževanje. Na obravnavanem območju so to le varovalni pasovi lokalnih cest in poti, kategoriziranih v odloku o kategorizaciji občinskih cest v Občini Lendava (Uradni list RS, št. 15/99). Varovalni pasovi lokalnih cest so 6 m od roba cestnega sveta, za javne poti 4 m, za ostale prometne površine pa v skladu z 32. členom navedenega odloka.

## IV. POGOJI IN MERILA GLEDE VRSTE POSEGOV

### 8. člen

Vrsto posegov delimo glede na funkcijo prostora v poselitvenih območjih in v odprtem prostoru po območjih navedenih v 7. členu tega odloka.

#### A) Poselitvena območja naselij, zaselkov in posamičnih gradenj

Na območjih naselij in delov naselij, ki so v prostorskih sestavinah planov opredeljena kot zazidana ali nezazidana stavbna zemljišča so glede na pretežno namembnost dopustni naslednji posegi:

Območja z mešano gradnjo

- novogradnja stanovanjskih objektov, vinskih kleti, počitniških hišic ter objektov za dopolnilne dejavnosti (vinotoči, turistični objekti);
- sanacije, adaptacije in tekoča vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah;
- novogradnje, dograditve in nadomestne gradnje infrastrukturnih objektov, naprav in omrežij;
- nadzidave in prizidave obstoječih objektov ob pogoju, da višina ne bo presegala višine bližnjih obstoječih objektov in ob upoštevanju pogojev glede odmikov;
- novogradnja pritiklin kot samostojnih objektov ali prizidkov v sklopu že obstoječih objektov;
- sprememba namembnosti objektov in prostorov za stanovanjsko, vinogradniško, turistično ali gostinsko dejavnost;
- nadomestna gradnja objektov ob pogoju, da je novi lociran na mestu obstoječega objekta;
- postavitve začasnih montažnih objektov za turistične, športne in druge prireditve;
- postavitve obeležij in spomenikov;

– gradnja vkopanih kleti (zemljank) do velikosti 30 m<sup>2</sup> ob pogoju, da se po gradnji zemljišče vzpostavi v prvotno stanje in se vhod v klet na odprti strani obsadi.

Na zemljiščih, ki ležijo v notranjosti obstoječih stavbnih parcel in nimajo direktnega dostopa z javne ceste (sadovnjaki, vinogradi), gradnja stanovanjskih objektov ni dopustna. Zemljišča so namenjena gradnji pritiklin ali objektov za kmetijsko dejavnost.

Vse gozdne površine, večje skupine dreves in posamezna značilna drevesa znotraj zazidljivih površin je potrebno v celoti ohraniti.

## **9. člen**

Območja za gradnjo gospodarskih objektov

- novogradnja gospodarskih, vinogradniških objektov (vinske kleti, počitniške hiše) ob pogoju, da je graditelj lastnik vinograda v velikosti najmanj 5 arov,
- novogradnja vinogradniških turističnih objektov (vinotočev) in sprememba namembnosti obstoječih objektov v vinotoče ob pogoju, da je graditelj lastnik ali najemnik vinograda v velikosti najmanj 30 arov,
- sanacija, adaptacija in tekoča vzdrževalna dela na obstoječih objektih in infrastrukturnih objektih,
- novogradnje, dograditve in nadomestne gradnje infrastrukturnih objektov, naprav in omrežij,
- nadomestne gradnje objektov ob pogoju, da je objekt lociran na mestu obstoječega in da se predhodno preveri možnost sanacije,
- gradnja vkopanih kleti (zemljank) do velikosti 30 m<sup>2</sup> ob pogoju, da se po gradnji zemljišče vzpostavi v prvotno stanje in se vhod v klet na odprti strani obsadi.

Postavitev ograj, razen živih mej ni dopustna.

## **10. člen**

B) Območja odprtega prostora

Kmetijska zemljišča

a) Na najboljših kmetijskih zemljiščih, ki so trajno namenjena kmetijski rabi, so poleg primarne rabe dopustni naslednji posegi:

- manjše dograditve in nadomestne gradnje infrastrukturnih objektov in naprav,
- vodnogospodarske ureditve,
- vzdrževalna dela na obstoječih površinah,
- postavitev začasnih montažnih objektov za potrebe kmetijstva (rastlinjaki),
- gradnja vkopanih kleti (zemljank) do velikosti 30 m<sup>2</sup> ob pogoju, da se po gradnji zemljišče vzpostavi v prvotno stanje in se vhod v klet na odprti strani obsadi.

Postavitev ograj ni dopustna, razen živih mej.

b) Na ostalih kmetijskih zemljiščih so dopustni naslednji posegi:

- vzdrževalna dela na obstoječih objektih, napravah in površinah,
- gradnja in dograditev infrastrukturnih objektov in naprav,

- gradnja dopolnilnih kmetijskih objektov (vinskih kleti) ob pogoju, da ima graditelj v lasti najmanj 5 arov vinograda,
- ureditev rekreacijskih in športnih površin, ter turističnih poti,
- vodnogospodarske ureditve,
- postavitve začasnih montažnih objektov za potrebe kmetijstva, turizma, športnih in drugih prireditev,
- gradnja vkopanih kleti (zemljank) do velikosti 30 m<sup>2</sup> ob pogoju, da se po gradnji zemljišče vzpostavi v prvotno stanje in se vhod v klet na odprti strani obsadi.

Gradnja vinskih kleti je možna le ob pogoju, da leži parcela vzdolž pobočja, da je ob dovozni cesti, ki je vzporedna z višinsko plastnico in da so v bližini že obstoječe vinske kleti, da je ob cesti vodovod in elektrika in da je parcela vrzel med že obstoječo gradnjo.

Ureditev vinogradov ali sadovnjakov v obliki teras ni dopustno.

Postavitve ograj ni dopustna, razen živih mej.

## **11. člen**

Območja gozdov

Na območju gozdov so dopustni naslednji posegi:

- novogradnja ali dograditev objektov in naprav za gozdarsko, lovsko, turistično ali športno dejavnost,
- dograditve in nadomestne gradnje infrastrukturnih objektov in naprav,
- vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah,
- vodnogospodarske ureditve,
- ureditev turističnih in rekreacijskih poti.

Negozdna zemljišča v gozdu je prepovedano pogozdovati. Gozdnih površin ni dopustno ograjevati.

Odstranitev skupin dreves, posamičnih dreves in živih meja, ki imajo varovalno ali krajinsko značilno funkcijo, ni dopustna.

Za vse posege v gozdne površine je potrebno pridobiti soglasje pristojnega Zavoda za gozdove.

## **12. člen**

Območja vodnih površin

Na območjih vodnih površin in na površinah, ki jim pripadajo so dopustni naslednji posegi:

- tekoča vzdrževalna dela na obstoječih površinah, objektih in napravah,
- vodnogospodarske ureditve,
- ureditve manjših zajemališč požarne vode,
- ureditev manjših zajetij za ureditev ribnikov.

Odstranitev vegetacije z obvodnih zemljišč ni dopustna.

V grafičnih prilogah vodne površine (potoki, jarki, odvodniki) niso posebej prikazani, temveč so del prevladujoče namenske površine. Evidentne so v naravi in v katastrskih načrtih.

### **13. člen**

Območja infrastrukturnih objektov in naprav

Na območjih infrastrukturnih objektov (ceste) so dopustni naslednji posegi:

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

Ceste v grafičnih prilogah niso posebej prikazane, temveč so del prevladujoče namenske rabe, zato se pri evidentiranju uporabljajo katastrski načrti.

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

### **14. člen**

Ostala območja

Na območjih za izkoriščanje rudnin (glinokop), in na območju nahajališča glinice so dopustni naslednji posegi:

- tekoča vzdrževalna dela,
- sanacija brežin, postavitve začasnih pomožnih objektov in naprav,
- postavitve ograje,
- odstranitev in ponovna zasaditev visoke vegetacije,
- sanacija z zasutjem in pogožditvijo.

C) Območja, ki segajo preko osnovnih območij

### **15. člen**

Območja naravne dediščine

Obravnava območja je v celoti opredeljena kot Krajinski park Lendavske gorice. Za navedeno območje še ni varstvenih režimov.

### **16. člen**

Območja in objekti kulturne dediščine

Na zavarovanih območjih in objektih so dopustni posegi pod pogoji, ki jih predpisuje varstveni režim ali pod posebnimi pogoji pristojne varstvene službe.

Za vse posege na zavarovanih objektih in območjih kulturne dediščine si je pred posegi potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje na projektno dokumentacijo od pristojnega zavoda.

## **17. člen**

Raziskovalni prostor

Na celotnem območju obdelave so dopustna raziskovalna vrtanja za pridobitev nafte, plina in geotermalne vode, pod pogoji, ki jih navajajo strokovne podlage za raziskovalni prostor za nafto in plin ter pod pogoji iz zakona o rudarstvu. Dopustne so tudi raziskave ležišč drugih rudnin in surovin.

## **18. člen**

Koridori obstoječih in predvidenih linijskih infrastrukturnih objektov in naprav

Na območjih komunalnih, energetskih in prometnih varovalnih pasov so dopustni vsi že naštetih posegi za posamezne namenske površine pod pogoji, ki jih predpisuje upravljalec posamezne naprave oziroma pod pogoji področne zakonodaje.

## **V. SPLOŠNI POGOJI IN MERILA ZA OBLIKOVANJE OBMOČIJ**

### **19. člen**

Posege na območjih naselij, zaselkov in na območjih posamičnih gradenj, ter posege na območjih ostalih površin, ki pomenijo gradnjo, oblikujemo v skladu z merili, ki določajo morfološke in prostorske značilnosti območja. Merila za oblikovanje posegov so opredeljena v posebni strokovni podlagi.

Morfološka merila so določena za naslednje oblike naselij in delov naselij:

- razložena oziroma raztegnjena obcestna naselja ter strnjene obcestni deli naselij v dolgih nizih,
- zaselki in posamični objekti,

Prostorska merila in pogoji določajo:

- namembnost, velikost in lego gradbenih parcel ter velikost funkcionalnih zemljišč,
- odmike med objekti in parcelnimi mejami,
- ureditev parcele,
- dovozne priključke,
- postavitve ograj,
- postavitve objektov ulične opreme.

### **20. člen**

Morfološka merila

Morfološka merila za naselja in dele naselij z razloženo oziroma raztegnjeno obcestno pozidavo:

- ohranjati na komunikacijo pravokotno parcelacijo,
- ohranjati obcestno gradbeno linijo,
- objekte ne glede na obliko (podolžna, lomljena) postavljati pravokotno na plastnice in pravokotno na cesto,

- cestne fasade oblikovati z značilno enakomerno razporeditvijo fasadnih elementov,
- gospodarski objekti (vinske kleti) in počitniške hišice ne smejo imeti balkonov,
- upoštevati značilne odmike od istih parcelnih mej (zaporednost gradnje),
- ohranjati vzdolžno ali križno zasnovo komunikacij,
- ohranjati značilni rob naselja (sadovnjaki, vinogradi).

### **21. člen**

Morfološka merila za zaselke in posamične objekte

- ohranjati zelenje,
- ogibati se pravilne parcelacije,
- upoštevati orientacijo novih objektov,
- izpostavljene gradnje prilagoditi kraju značilni arhitekturi ter jih dodatno obsaditi z avtohtono vegetacijo,
- težiti k lokalni koncentraciji zazidave v gruče in zaselke,
- ohranjati značilni zunanji rob (sadovnjaki, vinogradi brez gradenj),
- novi objekti ne smejo prevzeti dominantne vloge v prostoru.

### **22. člen**

Prostorska merila

Prostorska merila za določanje gradbenih parcel, velikosti funkcionalnih zemljišč ter za odmike se določijo v lokacijski dokumentaciji za vsak posamezen primer. Pri tem je potrebno upoštevati:

- namembnost in velikost objekta ali naprave,
- obstoječo pozidavo na obravnavani in sosednjih parcelah,
- obstoječo infrastrukturo in obstoječo zasaditev,
- dovozni priključek na javno cesto,
- tradicionalno zasnovo razporeditve objektov na parceli.

### **23. člen**

Stavbna parcela

Velikost, oblika in lega stavbne parcele se določa ob upoštevanju koncepta obstoječe tlorisne zasnove določenega območja ali zaselka, ter zavisi od namembnosti, velikosti in zmogljivosti objektov in naprav na predmetnem zemljišču.

Pri razporeditvi objektov in naprav se mora dosledno upoštevati obstoječi koncept zazidave in obstoječe urejene površine.

Objekti se morajo graditi ob cesti, ostali (gospodarski objekti, pritikline in pomožni objekti) pa v notranjosti parcele.

### **24. člen**

Funkcionalno zemljišče

Funkcionalno zemljišče mora zagotavljati vse potrebne površine za dejavnost v obstoječih in bodočih objektih ter omogočati vzdrževanje objekta. Če funkcionalnega zemljišča ni mogoče zagotoviti znotraj obravnavane parcele, se lahko to predvidi na drugem za to ustreznem zemljišču, vendar v oddaljenosti manj kot 30 m.

Funkcionalno zemljišče za stanovanjske objekte in turistične objekte ter pritikline sega do 3 m od fasade, širina dovoza je 3 m. Za gospodarske objekte (vinske kleti) znaša funkcionalno zemljišče do 2 m od fasade, širina dovoza je 2 m.

## 25. člen

Funkcionalna zemljišča, ki izhajajo iz dejavnosti so predvsem parkirišča. Le-ta se določijo ob vsaki novogradnji, spremembi namembnosti ali spremembi zmogljivosti objekta ali naprave. Pri tem je potrebno upoštevati naslednje kriterije:

Dejavnost	Število parkirnih mest (PM) na enoto
stanovanjski objekti	1 PM
gostinski objekti (vinotoči)	1 PM na 10 sedežev
gostišča s prenočišči	1 PM na 5 sob in 1 PM na 10 sedežev

Najmanj eno parkirno mesto, oziroma 5% vseh parkirnih mest pri posameznem javnem objektu mora biti namenjeno za parkiranje vozil invalidnih oseb.

## 26. člen

### Odmiki

Odmiki objektov in naprav od sosednjih parcelnih mej morajo biti tolikšni, da omogočajo normalno vzdrževanje, omogočajo pozidavo sosednjih parcel, ter ne slabšajo pogojev bivanja v sosednjih objektih. Zagotovljena mora biti osončenost bivalnih objektov vsaj 2 uri dnevno čez celo leto.

Pri določanju odmikov od sosednjih parcelnih mej je potrebno dosledno upoštevati obstoječi zaporedni sistem odmikov.

Najmanjši odmik od sosednje parcelne meje je 1 m.

Odmiki od vseh javnih prometnih poti in cest morajo biti najmanj 4 m od kategoriziranih cest pa tudi v skladu s cestno-prometnimi predpisi. Odstopanje v odmiku od javnih cest je možno le s soglasjem upravljalca.

Odmiki med objekti znotraj stavbne parcele morajo biti tolikšni, da omogočajo varnost pred požarom in zagotavljajo zdravstvene in druge pogoje.

Pri odmikih nadomestnih gradenj veljajo enaki pogoji kot za novogradnje.

V primeru, da v območjih gradnje vinskih kleti ob zaporedni gradnji v isti občestni gradbeni liniji ni možno zagotoviti ustreznih medsebojnih odmikov, se objekti lahko zamaknejo v notranjost parcele, vendar ne več kot 10 m od gradbene linije obstoječih objektov.

## 27. člen

### Dovozni priključek

Vsak objekt na zaključeni stavbni parceli mora imeti zagotovljen in urejen prost in varen dovozni priključek na javno cesto v skladu z veljavnimi predpisi o javnih cestah turistični in gostinski objekti morajo imeti glede na svojo dejavnost zadostno število parkirnih mest.

## **28. člen**

Ureditev parcele

Pri lociranju novih in nadomestnih objektov in ureditvi parcele je potrebno upoštevati že obstoječo vegetacijo. Dopustni so le nujni poseki.

Nepozidan del parcele mora biti urejen glede na funkcijo objekta. Del parcele mora biti ozelenjen. Pri zasaditvi je potrebno upoštevati domačo avtohtono vegetacijo (visokodebelno sadno drevje).

Brežine morajo biti zatravljene. Oporni zidovi so dovoljenji le ob predhodni geološki preverbi terena.

Okolica javnih objektov mora biti urejena tako, da je omogočen dostop funkcionalno oviranim osebam.

## **29. člen**

Ograje

Stavbna parcela ali deli parcele znotraj naselja, zaselka ali za posamezni objekt v mešanih območjih za gradnjo stanovanjskih in gospodarskih objektov je lahko ograjena. Ograja mora biti postavljena znotraj parc. meje, ali na meji, če se tako sporazumeta oba sosedu. Ograje ob cesti morajo biti praviloma žive ali lesene (z navpičnimi deskami) in ne smejo presegati višine 1,20 m. Postavitev ograje zunaj območij za gradnjo je izjemoma dopustno ob zemljiščih, ki jih je potrebno zavarovati, oziroma preprečiti dostop. Višina in izvedba ograje se prilagodi namenu.

V območjih za gradnjo gospodarskih objektov (vinskih kleti) postavitev trdnih ograj ni dovoljena. Dopustne so le žive meje.

Za postavitev ograj v odprtem prostoru in v bližini gozdov je potrebno pridobiti soglasje pristojne lovske organizacije, ki gospodari z divjadjo.

Ograjevanje gozdov ni dovoljeno, razen v primerih, ki jih določa zakon o gozdovih.

## **30. člen**

Postavitev objektov ulične opreme

Kioski in stojnice za sezonsko prodajo se lahko postavijo le za določen čas v mešanih območjih. Pri tem je potrebno zagotoviti minimalno funkcionalno zemljišče, ki znaša do 1 m od objekta, oziroma do 3 m na prodajni strani.

Obeležja, verska znamenja, spomeniki, reklamni objekti, neprometni znaki in drugi objekti ulične opreme se postavijo tako, da ne ovirajo prometa in da ne zastirajo značilnih pogledov.

Višina reklamnih tabel in neprometnih znakov na prometnih površinah mora biti 2,5 m nad pločnikom oziroma pohodno površino.

Namestitev velikih reklamnih panojev v območju ni dopustna.

## **VI. POGOJI IN MERILA ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN NAPRAV**

### **31. člen**

Merila in pogoji za arhitektonsko oblikovanje objektov in naprav določajo:

- tlorisne velikosti in oblike objektov,
- višinske gabarite,
- obliko in naklon strehe, ter kritino,
- oblikovanje in obdelavo fasad.

### **32. člen**

#### Tlorisna velikost in oblika

Tlorisna velikost objekta mora biti prilagojena velikosti parcele oziroma velikosti in legi funkcionalnega zemljišča ter namembnosti območja in objekta.

Tlorisna oblika novih stanovanjskih objektov in objektov, ki se preurejajo za stanovanja ali turistične namene morajo biti podolgovata v razmerju stranic od 1:1,5 do 1:2 ali več ali lomljena v L ali U. Enako razmerje se mora upoštevati tudi pri gradnji pritiklin.

Tlorisna oblika vinskih kleti in počitniških hišic v območju gradnje vinskih kleti in v mešanem območju mora biti podolgovata v razmerju 1:2 ali več. Lahko so tudi v lomljeni obliki. Tlorisna površina vinskih kleti in vikendov ne sme presežati 50 m<sup>2</sup>.

Pri novogradnjah in dozidavah v vseh območjih se morajo ohranjati merila in velikosti za naselje značilne zazidave. Večje objekte je potrebno razčleniti v manjše stavbne mase po principu tradicionalne arhitekture.

### **33. člen**

#### Višinski gabariti

Pri določanju višine objekta je potrebno upoštevati značilen višinski gabarit območja. Novi ali dograjeni objekti ne smejo presežati višine bližnjih sosednjih objektov in ne smejo rušiti kompozicijskega razmerja celote (ulice ali območja).

Višina individualnih stanovanjskih hiš in turističnih objektov ne sme presežati 2 stanovanjskih etaž nad terenom. Višina vinskih kleti ne sme presežati 1,5 stanovanjske etaže nad terenom na odprti strani.

Pri vseh objektih, ki se gradijo na novo ali se nadzidavajo je potrebno upoštevati tradicionalno višinsko razmerje med fasado in streho, ki mora znašati najmanj 1:1 ali več v korist strehe.

Pri določanju višine novih objektov in objektov, ki se nadzidavajo je potrebno upoštevati predpisane odmike med objekti in od sosednjih parcelnih mej v skladu z ostalimi določili tega odloka.

### **34. člen**

#### Strehe

Obliko, naklon, velikost streh, kritino in smeri slemen je potrebno prilagoditi splošni podobi območja dela naselja.

Vsi predvideni objekti in objekti, ki se preurejajo morajo imeti streho v naklonu (enakostranične dvokapnice). Enokapne, ustrezno oblikovane strehe so dovoljene le kot podaljšek osnovne strehe nad prizidanimi pomožnimi objekti in pritiklinami v smeri slemena osnovnega objekta.

Naklon strehe mora biti od 40–45 stopinj. Kritina mora biti opečna (bobrovec, zaresnik).

Smeri slemen morajo biti vzporedne z daljšo stranico objekta.

Strehe so lahko zaključene s čopom. Nad izkoriščenim podstrešjem je možno odpiranje strešin z mansardami (frčadami), ob pogoju, da imajo naklone enake osnovni strehi.

Strehe nad pomožnimi objekti in pritiklinami morajo biti izvedene na enak način, kot nad osnovnim objektom.

Manjši nakloni strešin in ravne strehe niso dopustne.

### **35. člen**

Oblikovanje in obdelava fasad

Pri novogradnjah in pri posegih na obstoječih objektih se uporabijo avtohtoni, za območje značilni materiali (opeka, les, kamen). V območju ni dopustna uporaba materialov kot so – obloge iz umetnega kamna, keramičnih ploščic, fasadne opeke, steklenih zidakov ali drugih umetnih materialov.

V obeh območjih je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- fasade so opleskane v svetli barvi, lahko so obdelane z lesom. Deske opažev morajo biti pokončne. Talni zidec je opleskan s temno barvo (tradicionalno sivo-rjavi),
- ulične fasade do gladke, razen v primerih značilnih uličnih vhodov. Na teh fasadah niso dopustni balkoni ali terase. Fasadni elementi (okna) so enaki in razporejeni enakomerno po fasadi. Okna so opremljena s polkni,
- opleski lesenih detajlov ali delov objektov naj bodo enake barve (temnejši naravni odtenki),
- izpostavljene fasade v gručastih naseljih ali pri posamičnih objektih morajo biti zasajene z domačo avtohtono vegetacijo (sadno drevje, lesena brajda).

### **36. člen**

Oblikovanje kioskov in stojnic

Montažni kioski in stojnice so lahko tipske izvedbe. V enem zaokroženem območju morajo biti kioski in stojnice enake izvedbe in enake barve, razen, če gre za kratkotrajno začasno postavitev. Pretežno naj bodo ti objekti leseni.

### **37. člen**

Oblikovanje obeležij, verskih znamenj, spomenikov, reklamnih objektov, neprometnih znakov in drugih objektov ulične opreme

Pri oblikovanju naštetih objektov je potrebno upoštevati velikostna in oblikovalska merila določenega območja. Napisi in reklame ne smejo presežati velikosti fasad ali fasadnih elementov.

V enem naselju ali zaokroženem območju morajo biti naštetih objekti oblikovani enotno.

Plakatiranje in neprometne znake ureja odlok o plakatiranju in neprometnih znakih v Občini Lendava (Uradni list RS, št. 11/01).

## **VII. MERILA IN POGOJI ZA UREJANJE KOMUNALNE IN ENERGETSKE INFRASTRUKTURE**

### **38. člen**

Predvideni gradbeni posegi (novogradnje, dozidave, nadzidave, rekonstrukcije) so dopustne le na komunalno opremljenih zemljiščih, ali zemljiščih, kjer je oprema predvidena.

Komunalno opremljeno zemljišče je zemljišče, ki ima zagotovljen dovoz na javno cesto in če ima v bližini priključke za elektriko in rešeno vodooskrbo.

Minimalna komunalna oprema obsega omrežje in naprave za oskrbo s pitno in požarno vodo, električno energijo in urejenim zbiranjem in odstranjevanjem komunalnih odpadkov.

### **39. člen**

Vodooskrba

Vsi predvideni objekti morajo biti priključeni na javno vodovodno omrežje, če je le-to zgrajeno.

Gradnja objektov, ki jih ni možno priključiti na vodovodno omrežje, pa je gradnja cevovoda predvidena je dopustna pod pogojem, da bo uporabno dovoljenje izdano ob priključitvi na javni vodovod.

Gradnja objektov v katerih se predvideva večja poraba vode je možna po predhodni proučitvi zadostnih količin ustrezne vode. V območju, kjer vodovodno omrežje in naprave ne zagotavljajo zadostnih količin požarne vode in ustreznega pritiska, je potrebno urediti ustrezne požarne bazene, oziroma zagotoviti odvzem iz obstoječih vodnjakov.

Pri gradnji objektov in drugih posegov je potrebno upoštevati minimalne odmike od cevovodov javnega vodovoda.

### **40. člen**

Odvajanje odpadnih voda

V obravnavanem območju ni kanalizacije, zato se odvod fekalne vode rešuje z individualnimi ali skupinskimi vodotesnimi, triprekrotnimi greznicami brez odtoka, ki se po potrebi praznijo. Greznice morajo biti dimenzionirane v skladu z navodilom o urejanju gnojišč in greznice (Uradni list SRS, št. 10/85).

Vsebina greznic se ob praznjenju mora praviloma odvažati na bližnjo komunalno čistilno napravo. Izjemoma se odplake iz greznic lahko odvažajo na obdelovalne kmetijske površine ob predhodno izdelani presoji, iz katere so razvidne količine in razpolaganje z zadostnimi površinami kmetijskih zemljišč, ter ob upoštevanju pogojev iz Uredbe o vnosu nevarnih snovi in rastlinskih hranil v tla (Uradni list RS, št. 68/96).

Vsebina greznic se ne sme izpuščati direktno v vode, melioracijske jarke ali druge odvodnike površinskih voda.

Na območjih, kjer se bodo urejale večje utrjene površine ali gradili objekti večjih dimenzij, se mora urediti odvodnja meteornih odpadnih voda. Odvod se mora urediti ločeno od fekalne kanalizacije in obvezno preko lovilcev maščob v bližnje površinske odvodnike, za kar je potrebno pridobiti soglasje od ustreznega organa.

### **41. člen**

Zbiranje in odstranjevanje odpadkov

Zbiranje, odvoz in odlaganje komunalnih odpadkov je urejeno z ustreznimi predpisi in jih izvaja pristojna komunalna organizacija.

Dovoljeno je zbiranje manjših količin organskih odpadkov na vrtovih in njivah za predelavo v kompost.

Pri novih objektih se predvidi zbirno mesto za odpadke tako, da ni vidno izpostavljeno in da je dostopno vozilu za odvoz.

Na območju urejanja odloka navedenega v 5. členu ni dovoljeno skladiščenje, odlaganje, sežiganje ali kakšen koli drugi način uničenja tistih odpadkov za katere Občinski svet ne izda soglasje, ki mora biti sprejeto z dvotretjinsko večino.

#### **42. člen**

Oskrba z električno energijo

Objekti se priključijo na elektro omrežje pod pogoji, ki jih določi upravljalec v svojem soglasju.

V strnjenih naseljih in večjih zaselkih ter pomembnejših posameznih objektih, površinah in območjih se mora v skladu s potrebami urediti javna razsvetljava.

Novi in nadomestni električni vodi in priključki se v odprtem prostoru izvedejo zračno, v strnjenih naseljih pa tudi zemeljsko.

Za vsako natančnejšo obdelavo je potrebno pridobiti podatke o poteku tras elektroenergetskih vodov ter lokacije elektroenergetskih objektov.

#### **43. člen**

Telekomunikacijsko omrežje in sistemi zvez

Telefonsko omrežje se bo izgrajevalo na podlagi planskih usmeritev. Za posamezno medkrajevno povezavo bo izdelana ustrezna lokacijska dokumentacija oziroma lokacijski načrt.

V naseljih je v skladu s predpisi dopustna gradnja kabelskih TV in drugih sistemov, vendar le na podlagi ustreznih strokovnih podlag.

Za posamezen poseg v prostor, s katerimi so tangirane telekomunikacijske naprave, je potrebno pridobiti telekomunikacijsko soglasje.

Pred gradbenimi in drugimi posegi v območje telekomunikacijskih naprav je potrebno izdelati zakoličbo zemeljskega tk omrežja in tk kanalizacije.

Pri novogradnjah in rekonstrukcijah se vodi kablirajo in združujejo z omrežjem CATV.

### **VIII. MERILA IN POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE**

#### **44. člen**

Urejanje prometnega omrežja mora biti načrtovano in izvajano v skladu s predpisi, ki urejajo promet.

Postavitev ali gradnja nadzemnih prometnih, turističnih in drugih objektov ter gradnja podzemnih naprav v cestnem telesu ali cestnem pasu je dopustna le s soglasjem upravljalca ceste.

Rekonstrukcija obstoječih cest se mora izvajati na podlagi ustrezne dokumentacije in v skladu s predpisi.

Predvideni priključki na cesto ali sanacija obstoječih, morajo biti izvedeni tako, da ne ovirajo prometa in da se ne poškoduje cestno telo.

Prometne površine in dovozi morajo biti urejeni tako, da omogočajo dostope do objektov z vseh strani za primer intervencije in da omogočajo dostope invalidnim osebam.

Pri lokaciji novih objektov in površin je treba glede na možnosti predvideti skupne priključke za več objektov.

Parkiranje večjih prometnih vozil (tovornjakov) na območju obdelave ni dopustno, razen avtobusov in to na mestih, ki so za to določena.

## **IX. MERILA IN POGOJI ZA DRUGE POSEGE, KI SPREMINJAJO PROSTOR**

### **45. člen**

Merila in pogoji za druge posege, ki začasno spreminjajo prostor se nanašajo na urejanje površin in območij v vseh namenskih površinah odprtega prostora.

- vzdrževalna dela,
- ureditev manjših ribnikov in požarnih odjemališč (do 15 m<sup>2</sup>),
- ureditev ali sanacija sadovnjakov,
- gradnja mostov,
- ureditev začasnih delovišč za izvajanje raziskovalnih gradbenih ali drugih posegov,
- druge ureditve, ki jih trenutno ni možno predvideti.

Poleg že navedenih pogojev iz prejšnjih členov tega odloka je pri naštetih ureditvah potrebno upoštevati vse pogoje varovanja naravne dediščine in krajinskih vrednot, in sicer:

- ohranitev značilne krajinske podobe območja,
- ohranitev kvalitetne vegetacije.

Pri urejanju območij za začasno rabo za določen namen, je potrebno območje po izvedbi posega primerno sanirati in ga vzpostaviti v prvotno stanje.

Za vse predvidene posege je potrebno izdelati ustrezne strokovne podlage. V postopku priprave sodelujejo vsi prizadeti in vse pristojne inšpekcijske službe, ki jih določi upravni organ, pristojen za urejanje prostora.

Izkop, gline, peska ali drugih naravnih surovin je dopusten le v sklopu že obstoječih površin za izkoriščanje, ki so evidentirane v planskih aktih v smislu sanacije le-teh, in na podlagi ustrezne prostorske dokumentacije (lokacijska dokumentacija, ureditveni načrt).

Izvajanje novih izkopov za raziskovalno dejavnost je dopustno le na območjih podanih v planskih aktih in na podlagi predhodnih strokovnih podlag.

## **X. MERILA IN POGOJI ZA OHRANJANJE IN VAROVANJE NARAVNE IN KULTURNE DEDIŠČINE**

### **46. člen**

Naravna dediščina

Naravna dediščina na območju Občine Lendava je evidentirana v planskih dokumentih in še ni zavarovana. Celotno območje obdelave je opredeljeno kot Krajinski park Lendavske gorice. Za območje še ni varstvenih režimov.

### **47. člen**

Kulturna dediščina

Kulturna dediščina je v območju, ki ga obravnavajo prostorski ureditveni pogoji, zavarovana z odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Lendava (Uradni list RS, št. 20/93), ter evidentirana v registru kulturne dediščine.

Pri izdelavi lokacijske dokumentacije se mora upoštevati register KD in varstveni režimi iz zgoraj navedenega odloka, če gre za posege na zavarovanih objektih in območjih ali v njihovi bližini.

Pri posegih na zavarovanih in nezavarovanih objektih in območjih je potrebno v lokacijskem postopku pridobiti soglasje pristojne varstvene službe (Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine, Maribor).

Vsa območja in objekti so razvidni iz grafičnega dela PUP.

## **XI. MERILA IN POGOJI ZA VAROVANJE IN IZBOLJŠANJE OKOLJA**

### **48. člen**

Odstranjevanje in odvažanje plodne zemlje ni dovoljeno. Prav tako ni dovoljeno nekontrolirano odpiranje gramoznic in odvažanje gramozja ali peska.

Za zagotovitev kvalitetnejših pogojev bivanja in varovanja okolja je potrebno sanirati vse obstoječe vire onesnaženja kot so:

- nekontrolirano izpuščanje odpadnih voda;
- prekomerno izpuščanje zračnih emisij;
- nezavarovana ali neustrezna skladišča tekočih goriv;
- divja odlagališča komunalnih odpadkov.

Pri razvrščanju novih dejavnosti ali objektov je potrebno upoštevati bližino obstoječih objektov in predvidene vplive na te objekte.

Vse trajne spremembe v krajini, povzročene z gradnjo objektov in naprav ali s spremembo kmetijske rabe na kmetijskih in gozdnih zemljiščih morajo biti ovrednotene tudi z vidika dolgoročnih posledic na okolje.

Posegi v krajino, ki trajno spreminjajo njeno podobo brez ustreznega dovoljenja pristojne službe niso dovoljeni, četudi gre za vzdrževalna dela, razen, ko gre za izvajanje vzdrževalnih del na vodotokih, ki so nujna za zagotavljanje zahtevane poplavne varnosti prebivalstva.

## **49. člen**

### Varstvo pred hrupom

Pri vseh posegih v prostor, predvsem v bivalnih in naravnih območjih se morajo upoštevati predpisi s področja varstva pred hrupom.

Na podlagi uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95) uvrščamo celotni del območja obdelave v območje s III. stopnjo varstva pred hrupom.

Za vse posege, za katere se v lokacijskem postopku ugotovi ali domneva, da bodo povzročali prekomerno obremenitev s hrupom, se izdelata ekspertno mnenje, na podlagi katerega se določijo ustrezni ukrepi za zmanjšanje ali odpravo prekomernih vplivov.

## **50. člen**

### Varstvo zraka

Pri vseh posegih v prostor, predvsem pri lociranju objektov in naprav z agresivno dejavnostjo, ki povzroča prekomerne emisije v zrak, je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo varstvo zraka.

## **XII. MERILA IN POGOJI ZA UREJANJE PROSTORA ZA POTREBE OBRAMBE IN ZAŠČITE**

### **51. člen**

Pri predvidenih posegih je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo zaščito pred požarom, rušenjem, poplavami, plazovi in drugimi naravnimi nesrečami.

#### Požarna varnost

V lokacijskem postopku je za vsak poseg za katerega to določi Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, potrebno definirati osnovne in dodatne vire požarne vode. Definirati je potrebno tudi interventne poti ter možnost evakuacije v primeru požara.

Na podlagi pravilnika o metodologiji o določitvi požarne obremenitve je v lokacijski dokumentaciji za vsak poseg, za katerega se ugotovi ali domneva, da bo povzročal požarno obremenitev določi stopnja požarne obremenitve, po potrebi izdelata ocena požarne ogroženosti in določijo ustrezni ukrepi.

### **52. člen**

#### Varstvo pred plazovi

V lokacijskem postopku je za vsak poseg, v bližini obstoječih plazov ali v bližini območja, za katerega se domneva, da je plazovito, potrebno izdelati ustrezno geološko poročilo na osnovi predhodne preverbe na terenu. Kolikor se ugotovi, da gre za plazovito območje, se poseg ne dovoli, ali se predpišejo ustrezni ukrepi za izvedbo in zavarovanje.

## **XIII. ODPSTOPANJA**

### **53. člen**

Dopustna so odstopanja od posameznih določil odloka in sicer:

Odstopanja v velikosti funkcionalnega zemljišča in v razporeditvi objektov na parceli so možna, če ni možno zagotoviti v 24. in 25. členu definiranih pogojev in če se z odstopanji ne poslabšajo pogoji funkcioniranja objektov na obravnavani in na sosednjih parcelah.

Odstopanja v odmikih od javnih cest so možna le v soglasju z upravljalcem.

Odstopanja v odmikih med objekti so dopustna, če tako narekuje sistem zazidave, obstoječa razporeditev objektov ter konfiguracija terena in če niso v nasprotju s požarnimi, sanitarnimi in drugimi predpisi.

Odstopanje v višini in izvedbi ograje je možno tam, kjer so ograje ob sosednjih parcelah že drugačne.

Odstopanja v velikosti vinskih kleti in vinotočev so dopustna v primeru, da gre za večji gospodarski objekt, katerega lastnik se intenzivno ukvarja z vinogradništvom, kar potrди pristojna kmetijska svetovalna služba.

Odstopanja od tlorisne oblike vseh objektov (stanovanjskih, gospodarskih, turističnih) je dopustno v primerih, ko gre za prizidavo objektov, pri katerih že osnovni tloris odstopa od predpisanih razmerij.

Odstopanja v višini objektov so dopustna v strnjenih delih naselij, kadar gre za gradnjo objekta, ki zaradi svoje vsebine (namembnosti) mora biti višji od dopustnih višin iz 33. člena tega odloka.

Odstopanja v obliki, naklonu in obdelavi strehe (kritina) so možna izjemoma v območjih s pretežno stanovanjskimi objekti pod pogojem, da objekti ne rušijo značilne pozidave in da ne spreminjajo značilne vedute širšega območja.

## **XIV. KONČNA DOLOČILA**

### **54. člen**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka izvajajo pristojne inšpekcijske službe.

### **55. člen**

Z veljavnostjo tega odloka prenehajo veljati:

1. odlok o urbanističnem redu v Občini Lendava (Uradne objave, št. 22/74)
2. odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje izven ureditvenih območij naselij v Občini Lendava, ki ga ne urejamo s prostorskimi izvedbenimi načrti (Uradne objave, št. 28/88).

### **56. člen**

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu RS.

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za gričevnat del Občine Lendava (Ur. l. RS; št. 66/02) vsebuje naslednjo končno določbo:**

### **8. člen**

V območjih gradnje vinskih kleti je izjemoma možna prizidava k obstoječim stanovanjskim objektom pod pogojem, da se pri prizidavi upoštevajo določila glede oblikovanja objektov (32., 33., 34. člen) in da celotni objekt ne ruši značilne pozidave ožjega območja.

### **9. člen**

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za gričevnat del Občine Lendava (Ur. l. RS; št. 54/04) vsebuje naslednjo končno določbo:**

### **3. člen**

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.