

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 nižinski del Občine Lendava

(neuradno prečiščeno besedilo)¹

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

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

2. člen

Prostorski ureditveni pogoji za nižinski del Občine Lendava (v nadaljevanju: PUP nižinski) 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 z morfološko, tipološko, krajinsko in urbanistično analizo obravnavanega območja.

3. člen

PUP za nižinski 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 naselij.

4. člen

Prostorski ureditveni pogoji določajo:

- meje območij urejanja in veljavnost,
- funkcijo območij,

¹ Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za nižinski del Občine Lendava obsega:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za nižinski 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)
- Popravek Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za nižinski del Občine Lendava (Ur. l. RS, št. 64/05)

- merila in pogoje za:
- 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,
- 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 občinski meji v smeri urnega kazalca s pričetkom na mejnem prehodu Dolga vas. Od tu poteka po državni meji do gozdnega kompleksa, po njegovem severnem robu do meje naselja Dolga vas do katastrske meje Lendava, poteka po njej proti zahodu do nasipa železniške proge. Meja poteka po zahodnem robu železniške proge, obkroži industrijsko cono in mesto Lendava po planski meji mesta do glavne ceste II. reda Lendava – Pince (Kranjčeva ulica), od koder poteka po severovzhodnih mejah strnjenih delov naselij Čentiba, Dolina in Pince do mejnega prehoda Pince. Najprej poteka meja PUP vseskozi po občinski meji, to je po zunanjih mejah robnih katastrskih občin do mejnega prehoda Dolga vas.

6. člen

Veljavnost

PUP veljajo 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), razen za območja, ki se že urejajo z drugimi veljavnimi prostorskimi akti.

V območje obdelave so vključena območja naslednjih katastrskih občin: Radmožanci, Kamovci, Genterovci, Mostje, Banuta, Dolga vas (delno), Hotiza, Kapca, Kot, Gaberje, Lakoš, Lendava (delno), Čentiba (delno), Petišovci, Dolina (delno) in Pince (delno).

7. člen

Veljavnost PUP je začasna in neomejena. Začasno in s posebnimi pogoji veljajo PUP za območja, za katera je predvidena izdelava prostorskih izvedbenih načrtov. Za vsa ostala območja katastrskih občin iz 6. člena veljajo PUP neomejeno.

8. člen

Območja, ki se že urejajo s prostorskimi izvedbenimi načrti in zanje PUP ne veljajo, so:

1. Območje mejnega prehoda Dolga vas (odlok objavljen v Uradnem listu RS, št. 3/93, spremembe 71/97) in 33/99).
2. Območje obvozne ceste mesta Lendava in Dolge vasi (Uradni list RS, št. 31/97).
3. Območje ureditvenega načrta za odlagališče komunalnih odpadkov v Občini Lendava (Uradni objave, št. 33/88).

9. člen

Območja predvidenih izvedbenih načrtov, za katera veljajo PUP začasno in s posebnimi pogoji so:

1. Območje gramoznice Petišovci v k.o. Petišovci in k.o. Lakoš ter k.o. Lendava.
2. Območje rekreacijske cone z golf igriščem v Petišovcih.
3. Območje za individualno stanovanjsko gradnjo v Hotizi.
4. Območje kompostarne in reciklažnega centra ob čistilni napravi v Čentibi.
5. Območja treh krajinskih parkov – Črni log, Mura, Murska šuma in naravnih spomenikov Murske mrtvice, rastišča logarice in Petišovsko jezero.

Vsa območja so razvidna iz grafičnih prilog.

III. FUNKCIJA OBMOČJA

10. člen

Območje obdelave obsega nižinski del Občine Lendava, ki zavzema pretežni del občine. Naravne danosti pogojujejo močno razvito kmetijsko funkcijo, predvsem poljedelstvo, ki je v odprtem prostoru najpomembnejša dejavnost. Med prevladujočimi kmetijskimi površinami so formirana nižinska obcestna naselja, ki s postopnim zgoščevanjem preraščajo v gručasto obliko.

Gozdne površine so strnjene na dveh večjih območjih (Murska šuma, Črni log), sicer pa kot manjše združbe spremljajo vodotoke in robove naselij.

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

A – poselitvena območja (zazidana in nezazidana stavbna zemljišča v ureditvenih območjih strnjenih naselij in zaselkov ter razpršene gradnje);

B – odprti prostor (območja kmetijskih zemljišč in gozdov, vodne površine, infrastrukturni objekti, gramoznice);

C – območja, ki segajo preko osnovnih območij (varstveni pasovi, območja naravne in kulturne dediščine, infrastrukturni koridori, raziskovalna območja).

11. člen

A) Poselitvena območja

Poselitvena območja so območja naselij in zaselkov ter posamičnih objektov in vključujejo vse dejavnosti, ki so vezane na bivanje in delovanje prebivalstva v območju s pretežno kmetijsko dejavnostjo. Namenjena so predvsem gradnji stanovanjskih in kmetijskih objektov ter gradnji in ureditvam, ki dopolnjujejo stanovanjsko in kmetijsko funkcijo (oskrbni, poslovni, obrtni in servisni objekti) ter rekreacijske površine. Ožjih območij po pretežni dejavnosti ni možno definirati, ker se dejavnosti prepletajo.

12. člen

B) Odprti prostor

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

1. Kmetijska zemljišča

Najboljša kmetijska zemljišča so zemljišča z najširšo možnostjo rabe in so namenjena izključno kmetijski rabi. Večinoma so to njivske površine. V grafičnih prilogah so označene z oznako 1.

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

Za nekatera zemljišča so v planskih dokumentih predvidene kmetijske operacije (namakanje, osuševanje, komasacije) za izboljšanje kvalitete zemljišč.

2. Območja gozdov so zemljišča porasla z gozdnim drevjem v obliki sestoja ali drugim gozdnim rastjem s katerokoli gozdno funkcijo. V obravnavanem nižinskem delu občine je to predvsem varovalna funkcija, saj gre za manjše gozdove med kmetijskimi zemljišči in ob vodotokih. Večji gozdni površini sta Črni log in Murska šuma, ki sta zaradi posebnih krajinskih in naravovarstvenih kvalitet opredeljena kot krajinska parka. V grafičnih prilogah so gozdovi označeni s šifro G.

3. Vodne površine so površine nižinskih potokov (Ledave, Črnca, Bukovnice) in jarkov. Manjši odvodniki so del prevladujoče rabe in v grafičnih prilogah niso posebej označeni. Vodne površine so tudi opuščene gramoznice. Oznaka za vodne površine je V.

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 uredbe o kategorizaciji državnih cest (Uradni list RS, št. 33/98) in odloka o kategorizaciji občinskih cest v Občini Lendava (Uradni list RS, št. 15/99 in 58/00).

Kategorizirane državne ceste na obravnavanem območju so: magistralna cesta – glavna cesta I. reda št. 3 (M. Sobota–Lendava–Dolga vas), glavna cesta II. reda št. 109 (Petišovci–Lendava), regionalna cesta II. reda št. 442 (Dobrovnik–Dolga vas) in regionalna cesta II. reda št. 443 (Lendava–Pince).

Kategorizirane občinske ceste so lokalne ceste (LC) in javne poti (JP).

5. Ostala območja

V planskih dokumentih so posebej opredeljena tudi zemljišča opuščenih gramoznic, ter zemljišča gramoznic v izkoriščanju. Opuščene gramoznice so urejene v rekreacijske površine in so označene tudi kot vodna površina.

13. člen

C) Območja, ki segajo preko osnovnih območij

1. Varstveni pasovi zajetij pitne vode

To so varstveni pasovi zajetja pitne vode v Gaberju in Lendavi. Varstvene cone in ukrepi za zavarovanje voda in podtalnice so določeni v odloku o lokacijskem načrtu za novo črpališče v k.o. Gaberje in vključitev v obstoječo vodarno ter določitev varstvenih pasov ob vodovodnih zajetjih v k.o. Lendava in Gaberje (Uradni objave, št. 30/87), odlok o varovanju virov pitne vode (Uradni list RS, št. 91/99). Lokalni vodni viri po naseljih nimajo določenih in zavarovanih varstvenih pasov.

2. Zavarovana območja naravne dediščine

Območja, ki so opredeljena kot pomembnejša naravna dediščina že v planskih dokumentih so Krajinski parki Mura, Črni log in Murska šuma ter naravni spomeniki Murske mrtvice, rastišča logarice in Petišovsko jezero. Ostala območja naravne dediščine na obravnavanem območju so še naravni spomenik Dolinski pašnik ter območje omejene rabe Hotiška gmajna – Krčovje.

Za navedena območja še ni naravovarstvenih smernic.

3. Zavarovana 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).

4. 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 – M. Sobota).

5. 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. Varovalni pasovi kategoriziranih državnih cest segajo na obe strani ceste, merjeno od cestnega sveta – za glavno cesto 25 m, za regionalno cesto 15 m in za državne kolesarske poti 5 m (zakon o javnih cestah – Uradni list RS, št. 29/97). Varovalni pasovi občinskih cest znašajo obojestransko od roba cestnega sveta za lokalne ceste 6 m, za javne poti 4 m, za ostale prometne površine pa v skladu z 32. členom navedenega odloka.

Oddaljenost od daljnovodov z nazivno močjo do 110 kV znaša za stanovanjske stavbe 4 m, varnostna višina pa 5 m, oziroma v skladu z določili pravilnika o tehničnih normativih za graditev nadzemnih elektroenergetskih vodov z nazivno napetostjo od 1 kV do 110 kV (Uradni list SFRJ, št. 65/88).

Koridor plinovoda znaša 20 m.

IV. POGOJI IN MERILA GLEDE VRSTE POSEGOV

14. člen

Vrsto posegov delimo glede na funkcijo prostora po območjih, navedenih v 11., 12. in 13. 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 in za katere ni predvidena izdelava izvedbenih načrtov, so dopustni naslednji posegi:

- sanacije, adaptacije in tekoča vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah;
- nadomestna gradnja objektov in naprav;
- novogradnje, dograditve in nadomestne gradnje infrastrukturnih objektov naprav in omrežij;
- novogradnja, dozidava in nadzidava vseh vrst objektov (dopolnilna gradnja);
- novogradnja pritiklin kot samostojnih objektov ali prizidkov v sklopu že obstoječih objektov;
- sprememba namembnosti objektov in prostorov za proizvodno, kmetijsko, obrtno, servisno ali trgovsko dejavnost;
- odstranitev dotrajanih objektov in naprav;
- postavitve začasnih montažnih kioskov in stojnic za sezonsko prodajo;
- postavitve začasnih montažnih objektov za turistične, športne in druge prireditve;
- postavitve obeležij in spomenikov;
- postavitve in odstranitve ograj;
- ureditev prometnih in zelenih površin;
- komunalne ureditve;
- vodnogospodarske ureditve;
- parcelacija zemljišč.

Nadomestna gradnja je gradnja objekta, ki ohranja proporcionalno razmerje obstoječega objekta. Nadomestni objekt se gradi na mestu obstoječega ali tik do obstoječega objekta in ohranja proporcionalno tlorisno razmerje obstoječega objekta.

Na zemljiščih, ki ležijo v notranjosti obstoječih stavbnih parcel in nimajo direktnega dostopa z javne ceste (sadovnjaki), gradnja stanovanjskih ali poslovnih 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.

15. člen

Območja predvidenih izvedbenih načrtov

Na območjih predvidenih izvedbenih načrtov, navedenih v 9. členu tega odloka niso dopustni posegi, ki bi vplivali na poznejše kompleksne ureditve posameznega območja. Po posameznih območjih veljajo še naslednji pogoji:

Na območju individualne stanovanjske gradnje v Hotizi:

- gradnje in dograditve stanovanjskih, gospodarskih, kmetijskih in obrtnih objektov,
- nadomestne gradnje vseh vrst objektov,
- sanacija, adaptacija in vzdrževalna dela na obstoječih objektih,
- sprememba namembnosti objektov ali delov objekta za obrtne, servisne ali poslovne dejavnosti,
- novogradnja, dograditev in nadomestna gradnja infrastrukturnih objektov in naprav,
- gradnja posamičnih stanovanjskih objektov na že formiranih parcelah ob pogoju, da je do parcele urejena minimalna komunalna oprema in da je zagotovljen dovoz na javno cesto.

Na območju gramoznic, na območju rekreacijske cone v Petišovcih in na območju reciklažnega centra:

- sanacije in tekoča vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah,
- odstranitev objektov in naprav za potrebe priprave zemljišča,
- pripravljalna dela za predvidene posege,
- novogradnja na obstoječih stavbnih zemljiščih.

Na zavarovanih območjih Krajinskih parkov, naravnih rezervatov in območjih omejene rabe:

- tekoča vzdrževalna dela na obstoječih površinah,
- vzdrževanje vodnogospodarskih objektov in površin.

16. člen

B) Območja odprtega prostora

1. Kmetijska zemljišča

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

- dograditve in nadomestne gradnje infrastrukturnih objektov in naprav,
- gradnja dopolnilnih kmetijskih objektov pri obstoječih kmetijah,
- vodnogospodarske ureditve,
- vzdrževalna dela na obstoječih objektih, napravah in površinah,
- ureditev utrjenih površin za potrebe kmetijstva,
- ureditev travnatih rekreacijskih in športnih površin,
- postavitve začasnih ograj,
- širitev pokopališč,
- postavitve začasnih montažnih objektov za potrebe kmetijstva (rastlinjaki),
- ureditev rekreacijskih in turističnih poti po obstoječih poteh.

Dopolnilni kmetijski objekti so proizvodni kmetijski objekti (hlevi) in drugi gospodarski objekti na obstoječi kmetiji, katerih funkcionalno zemljišče v pretežni meri sega na obstoječe stavbno zemljišče v sklopu domačije.

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 pri obstoječih domačijah, ob pogoju, da funkcionalno zemljišče objekta sega pretežno na obstoječo stavbno zemljišče,
- ureditev utrjenih površin z gradnjo spremljajočih objektov za zbiranje, pridelavo in predelavo naravnih gnojil, če je posebej izkazan interes lokalne skupnosti in za to občinski svet izda soglasje, ki mora biti sprejeto z dvotretjinsko večino,
- ureditev rekreacijskih in športnih površin,
- vodnogospodarske ureditve,
- širitev pokopališč,
- postavitve začasnih montažnih objektov za potrebe kmetijstva, turizma, športnih in drugih prireditev,
- postavitve in odstranitve ograj,
- odstranitve obstoječih objektov in naprav,
- ureditev rekreacijskih in turističnih poti.

17. člen

2. 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 rekreacijskih in turističnih poti.

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

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

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

18. člen

3. 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.

19. člen

4. Območja infrastrukturnih objektov in varovalnih pasov

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,

– gradnja servisnih objektov.

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

20. člen

5. Ostala območja

Na območjih za izkoriščanje rudnin (gramoznice) so dopustni naslednji posegi:

– tekoča vzdrževalna dela,

– postavitve začasnih pomožnih objektov in naprav,

– postavitve ograj,

– odstranitev in ponovna zasaditev visoke vegetacije,

– ureditev manjših zajemališč požarne vode.

Na območjih opuščeni gramoznic, ki so urejene v rekreacijske namene in na drugih rekreacijskih površinah so dopustni naslednji posegi:

– dogradnja že obstoječih športnih in rekreacijskih objektov,

– ureditev manjših športnih igrišč,

– postavitve začasnih montažnih kioskov in stojnic za sezonsko prodajo,

– postavitve začasnih montažnih objektov za prireditve,

– komunalne ureditve,

– vodnogospodarske ureditve,

– postavitve ograj,

– dopolnilna zasaditev,

– sanacija brežin.

Gradnja objektov na območjih opuščeni gramoznic je dopustna le na stavbnem zemljišču opredeljenem v planskih dokumentih.

21. člen

C) Območja, ki segajo preko osnovnih območij

1. Varstveni pasovi zajetij pitne vode

Varstveni pasovi vodnega črpališča v Gaberju so določeni v odloku o lokacijskem načrtu za novo črpališče v k.o. Gaberje in vključitev na obstoječo vodarno ter določitev varstvenih pasov ob vodovodnih zajetjih v k.o. Lendava in Gaberje (Uradni objave, št. 30/87). Segajo izključno preko kmetijskih zemljišč, zato so omejeni nekateri posegi iz 15. člena tega odloka. Nedovoljeni posegi so definirani v navedenem odloku. Pri posegih v navedene varstvene pasove je potrebno upoštevati tudi vse druge ukrepe za zavarovanje podtalnice in črpališča pred onesnaženjem.

Posegi v bližini nezavarovanih virov pitne vode ne smejo poslabšati kvalitete pitne vode ali vplivati na zmanjšanje izdatnosti vodnega vira.

22. člen

2. Območja naravne dediščine

Naravna dediščina je na območju Občine Lendava evidentirana in označena v prostorskih sestavinah planov Občine Lendava kot obvezno republiško izhodišče. Ta območja so: Krajinski parki – Mura in Murska šuma, Naravni spomeniki – Črni log, Petišovsko jezero, rastišče – logarice v Dol. Lakošu, Dolinski pašnik, Murske mrtvice – Potkova in Dolnji Lakoš ter območja omejene rabe Hotiška gmajna – Krčovje. Vsa območja so razvidna iz grafičnih prilog.

Poleg navedenih območij je z občinskim planom zavarovano še območje: Krajinskega parka Mostje, ter dendrološki spomenik Dolinski pašnik.

Ker za navedena območja še ni varstvenih režimov, je za vse posege na teh območjih potrebno pridobiti mnenje, oziroma soglasje pristojne varstvene službe.

Naravovarstveno soglasje je potrebno pridobiti tudi za posege, za katere se domneva, da bi lahko ogrozili biotsko raznovrstnost ali naravno vrednoto.

23. člen

3. Območja in objekti kulturne dediščine

Kulturna dediščina je v Občini Lendava zavarovana z odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju (bivše) Občine Lendava (Uradni list RS, št. 20/93) ter evidentirana v registru kulturne dediščine na območju Občine Lendava. Vsa območja in objekti so razvidni iz grafičnih prilog.

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. Kulturnovarstveno soglasje je potrebno pridobiti tudi za posege, ki vplivajo ali je utemeljeno pričakovati, da bodo vplivali na varstvo, ohranjanje in vzdrževanje kulturne dediščine.

24. člen

4. 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.

Na celotnem območju, razen na ožjem varstvenem območju zajetij pitne vode, so dopustna tudi geološka vrtanja pod pogojem, da vrtanja trajno ne spreminjajo obstoječega stanja na površini in podtalju.

24. člen

5. Koridori obstoječih 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.

Za vse posege v varovalnih pasovih kategoriziranih in lokalnih cesti z 13. člena tega odloka je potrebno pridobiti soglasje upravjalca.

V. SPLOŠNI POGOJI IN MERILA ZA OBLIKOVANJE OBMOČIJ

26. 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 naselij ali območij. Merila za oblikovanje posegov so opredeljena v posebni strokovni podlagi.

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

- ravninska pravilna obcestna naselja ter strnjeni obcestni deli naselij,
- gručasta obcestna naselja,
- zaselki in posamični objekti.

Prostorska (urbanistična) merila in pogoji veljajo za vse našete vrste naselij in določajo:

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

27. člen

Morfološka merila

Morfološka merila za naselja in dele naselij s pravilno obcestno pozidavo:

- ohranjati na komunikacijo pravokotno parcelacijo,
- ohranjati obcestno gradbeno linijo,
- cestne fasade oblikovati z značilno enakomerno razporeditvijo fasadnih elementov,
- upoštevati značilne odmike od istih parcelnih mej (zaporednost gradnje),
- upoštevati zaporednost gradnje od ulice v notranjost parcele (stanovanjski del ob cesti, pritikline in gospodarski objekti v notranjosti parcele),
- ohranjati vzdolžno ali križno zasnovo komunikacij,
- ohranjati značilni rob naselja (sadovnjaki, vrtovi).

V to skupino sodijo naselja in deli naselij: Hotiza (del ob glavni cesti in zaselek Ložič), Kapca (del ob glavni cesti), Kot, Gaberje, Gornji in Dolnji Lakoš (deli ob glavni cesti), Kamovci, Mostje (ob glavni cesti), Dolga vas, Kolonija Petišovci, Pince Marof, zaselki Orešje, Tiške, Zatak, ter obcestni deli naselij Čentiba, Dolina in Pince.

28. člen

Morfološka merila za gručasta obcestna naselja:

- nadaljevati zgoščevanje gradnje znotraj gruče ob obstoječih komunikacijah,
- ohranjati križno zasnovo komunikacij,
- ohranjati merila in velikost objektov,
- ohranjati značilni vaški rob (sadovnjaki, vrtovi brez gradenj),

V skupino uvrščamo naslednje gručaste dele naselij: Hotiza, Kapca, Gaberje, Gornji Lakoš in Mostje ter naselja Genterovci, Banuta, Radmožanci, Trimlini in Petišovci.

29. 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 zunanji rob parcele (sadovnjaki, vrtovi brez gradenj),
- novi objekti ne smejo prevzeti dominantne vloge v prostoru.

30. člen

Prostorska (urbanistična) merila

Prostorska merila določajo:

- velikost, obliko in lego gradbenih parcel,
- velikost funkcionalnih zemljišč,
- odmike med objekti in parcelami,

- lego objektov in naprav,
- dovozne priključke,
- ureditev parcele.

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

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

31. člen

Stavbna parcela

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

Širina stavbne parcele ob cesti ne sme biti manjša od 16 m za individualne stanovanjske objekte ob pogoju, da so zagotovljeni ustrezni odmiki.

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

Stanovanjski objekti v naseljih in zaselkih se morajo graditi ob cesti, ostali (gospodarski objekti, pritikline in pomožni objekti) pa v notranjosti parcele. Izjemoma se stanovanjski objekti lahko gradijo v drugi vrsti le, če so na sosednjih parcelah že taki objekti in če imajo zagotovljen dovoz z javne ceste.

Ob cesti se lahko gradijo tudi proizvodni in servisni objekti, ob pogoju, da s svojo dejavnostjo ne vplivajo negativno na sosednje stanovanjske objekte.

32. 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 stanovanjske pritikline sega do 3 m od fasade, širina dovoza je 3 m. Za kmetijske proizvodne objekte (hleve) in za ostale proizvodne ali servisne objekte (obrtne, servisne delavnice) sega funkcionalno zemljišče do 4 m od fasade, širina dovoza je 4 m.

33. 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	
- enodružinske hiše	1 PM
- večstanovanjski objekti	1 PM za stanovanje
poslovni prostori (pisarne)	1 PM na 30 m ² neto površine
prodajni prostori	1 PM na 30 m ² koristne površine
nakupovalni center	1 PM na 15 m ² koristne površine
gostinski objekti	1 PM na 10 sedežev
gostišča s prenočišči	1 PM na 5 sob in 1 PM na 4 sedeže
prireditveni prostori	1 PM na 5 sedežev
zdravstveni domovi	1 PM na 3 zaposlene + 1 PM na 30 m ² koristne površine
šole, vrtci	1 PM na 2 zaposlena
industrija, obrt	
- industrijski obrati	1 PM na 50 m ² neto površine
- obrtne delavnice, servisi	1 PM na 2 zaposlena
pokopališča	1 PM na 20 grobov

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

34. 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 sosednjem objektu. Zagotovljena mora biti osončenost bivalnih objektov (vsaj 2 uri dnevno 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.

V strnjeni zazidavi se novi objekti locirajo na mejo.

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 sanitarne in druge pogoje. Odmik med objekti na sosednjih parcelah znaša praviloma toliko, kolikor znaša maksimalna višina sosednjih objektov.

Kmetijski objekti za proizvodnjo (hlevi) morajo biti vsaj 12 m oddaljeni od stanovanjskih objektov.

Gnojne jame in gnojišča morajo biti oddaljena od stanovanjskih objektov oziroma objektov, kjer bivajo ljudje vsaj 12 m.

Pri odmikih nadomestnih gradenj veljajo enaki pogoji kot za novogradnje.

Pri odmikih od vodnogospodarskih objektov in naprav je potrebno upoštevati določila zakona o vodah glede določanja meje priobalnih zemljišč, erozijskih območij in morske obale ter si od lastnikov ali upravljalcev vodnogospodarskih objektov pridobiti soglasje.

35. 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. Objekti ob kategoriziranih cestah morajo imeti po možnosti za več objektov skupni priključek.

Javni objekti in lokali morajo imeti glede na svojo dejavnost zadostno število parkirnih mest v skladu s kriteriji iz 33. člena tega odloka.

36. člen

Ureditev parcele

Pri lociranju novih in nadomestnih objektov in ureditvi parcele je potrebno upoštevati prostorsko zasnovo območja. Ohranjati je potrebno 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.

Okolica večstanovanjskih in poslovnih objektov in objektov družbenega standarda mora biti urejena tako, da je funkcionalno oviranim osebam omogočen samostojen in varen dostop.

37. člen

Ograje

Parcela ali deli parcele znotraj naselja, zaselka ali za posamezni objekt je lahko ograjena. Ograja mora biti postavljena znotraj parc. meje, ali na meji, če se tako sporazumeta oba sosedata. Ograje v ureditvenih območjih strnjjenih naselij morajo biti ob cesti praviloma žive ali lesene in ne smejo presegati višine 1,20 m. Postavitev ograje zunaj ureditvenih območij naselij je dopustno ob zemljiščih, ki jih je potrebno zavarovati, oziroma preprečiti dostop. Višina in izvedba ograje se prilagodi namenu.

Ograje ob cestnih uvozih, priključkih in drugih prometnih površinah morajo biti postavljene tako, da omogočajo preglednost in ne ovirajo prometa.

Za postavitev ograj ob vodnogospodarskih objektih ali napravah si je potrebno od lastnikov ali upravljalcev vodnogospodarskih objektov pridobiti soglasje.

Višina zemljišča ob parcelni meji mora biti prilagojena višini sosednjega zemljišča.

38. člen

Postavitev kioskov, stojnic in objektov ulične opreme

Kioski in stojnice za sezonsko prodajo se lahko postavijo le za določen čas v strnjjenih naseljih ali strnjjenih delih naselij. 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 na objekte ali območja.

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

Namestitev velikih reklamnih panojev na fasade ni dopustna. Le-ti se lahko postavijo le v urbaniziranih in centralnih delih naselij na mestih, ki so za to določena v grafičnih prilogah. V odprtem prostoru postavitev velikih reklamnih panojev ni dopustna.

VI. POGOJI IN MERILA ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBJEKTOV IN NAPRAV

39. 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.

40. 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 in drugih objektov ter objektov, ki se preurejajo mora biti podolgovata v razmerju stranic od 1:1,5 do 1:2 ali več. Lahko je lomljena v L ali U. Enako razmerje se mora upoštevati tudi pri gradnji pritiklin.

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

Objekti, ki se bodo gradili v bližini dominantnih objektov v osrednjem delu naselja, ne smejo presegati velikosti že dominirajočega objekta. Dominantni objekti so označeni v grafičnih prilogah.

41. člen

Višinski gabariti

Pri določanju višine objekta je potrebno upoštevati značilen višinski gabarit naselja. Novi ali dograjeni objekti ne smejo presegati višine bližnjih sosednjih objektov.

Višina individualnih stanovanjskih hiš ne sme presegati 2 stanovanjskih etaž nad terenom. Etažnost se proti robu naselja znižuje do pritlične etažnosti.

Višina največ P + 2 nad terenom je dopustna le pri javnih in obrtno-servisnih objektih v centralnih delih naselij.

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. Drugačno razmerje je možno izjemoma pri javnih, obrtnih in servisnih objektih, kjer so dopustni manjši nakloni strešin.

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 določili 34. člena tega odloka.

42. člen

Strehe

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

Vsi predvideni objekti in objekti, ki se preurejajo morajo imeti streho v naklonu (praviloma 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 35–45 stopinj. Kritina mora biti opečna, oziroma iz materiala, podobnega opeki.

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.

Ravne strehe so dopustne le na objektih namenjenih proizvodni ter na manjših pomožnih objektih.

43. člen

Oblikovanje in obdelava fasad

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

V vseh morfoloških enotah oziroma oblikah naselij je potrebno upoštevati naslednje pogoje:

- fasade so opleskane v svetli barvi, lahko so obdelane z lesom. Talni zidec je opleskan s temno barvo (tradicionalno sivo-rjavi),
- ulične fasade so gladke, razen v primerih značilnih uličnih vhodov. Fasadni elementi so enaki in razporejeni enakomerno,
- opleski lesenih detajlov ali delov objektov naj bodo enake barve,
- izpostavljene fasade v gručastih naseljih ali pri posamičnih objektih morajo biti zasajene z domačo avtohtono vegetacijo.

44. člen

Oblikovanje kioskov in stojnic

Montažni kioski in stojnice so lahko tipske izvedbe. V enem naselju oziroma 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.

45. 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 presegati 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

46. 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.

47. člen

Vodooskrba

Vsi predvideni objekti v sklopu naselij in zaselkov ter predvideni posamični stanovanjski in proizvodni objekti morajo biti priključeni na javno vodovodno omrežje.

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 območjih urejanja namenjenih poselitvi, 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 ali vodnih površin.

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

48. člen

Odvajanje odpadnih voda

V naseljih, kjer je zgrajena kanalizacija, se morajo vsi predvideni stanovanjski, poslovni, proizvodni in drugi objekti, ki so ali bodo priključeni na vodovodno omrežje, priključiti tudi na kanalizacijsko omrežje.

V ureditvenih območjih naselij, zaselkov in ob posamičnih gradnjah, kjer ni kanalizacije, se odvod fekalne vode rešuje z individualnimi ali skupinskimi vodotesnimi, triprekantnimi greznicami brez odtoka, ki se po potrebi praznijo. Greznice morajo biti dimenzionirane v skladu z navodilom o urejanju gnojišč in greznic (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 in gnojničnih jam se ne sme izpuščati direktno v vode, melioracijske jarke ali druge odvodnike površinskih voda. Prav tako se vsebina greznic ne sme odvažati na varstvene pasove pitne vode.

V ureditvenih območjih naselij in zaselkov, 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.

Objekti z agresivnejšimi odpadnimi vodami morajo imeti predhodni sistem čiščenja.

49. člen

Odvajanje in zbiranje gnojnice in drugih odpadkov s kmečkih gospodarstev se ureja individualno (gnojnične jame in gnojišča).

Gnojnične jame in gnojišča morajo biti nepropustna, brez odtoka. Razredčena vsebina gnojničnih jam in gnoj se lahko odvažajo na obdelovalne kmetijske površine v skladu z gnojilnim načrtom in pogojev iz uredbe, navedene v 48. členu tega odloka. Gnojevka se mora takoj podorati.

V naseljih, zaselkih in ob posamičnih stanovanjskih ali gospodarskih objektih, kjer so gnojnične jame in gnojišča neurejena, se le-ta morajo primerno sanirati v sklopu ostalih ureditev na parceli.

50. 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 predvidijo zbirna mesta za odpadke tako, da niso vidno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz.

Zbiranje posebnih odpadkov mora biti ločeno od ostalih komunalnih odpadkov in urejeno na način, ki ga predpisuje pravilnik o ravnanju s posebnimi odpadki, ki vsebujejo nevarne snovi (Uradni list RS, št. 20/86, 4/89 in 39/96).

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.

51. 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.

Pri lociranju objektov in naprav, ki povzročajo obremenitve okolja z elektromagnetnim sevanjem je potrebno glede na občutljivost posameznega območja preveriti morebitne prekoračitve mejnih vrednosti v skladu z uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96).

52. 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 območju obstoječih telekomunikacijskih naprav je potrebno izdelati zakoličbo zemeljskega tk omrežja in tk kanalizacije.

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

53. člen

Plinovodno omrežje

Plinovodno omrežje se bo izgrajevalo na podlagi izvedbenih načrtov ali posebnih strokovnih podlag, ki izhajajo iz planskih usmeritev občine.

Pri posegih v varovalnem koridoru obstoječega plinovodnega omrežja je potrebno pridobiti soglasje upravjalca plinovoda.

VIII. MERILA IN POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE

54. 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 ali naprav ter gradnja podzemnih naprav v cestnem telesu ali cestnem varovalnem 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 kategorizirano cesto ali sanacija obstoječih, morajo biti izvedeni pravokotno na os kategorizirane ceste z zagotovljeno preglednostjo in 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 javnih prometnih vozil (avtobusov) in tovornjakov na območju naselij ni dopustno, razen na mestih, ki so za to določena.

Prehodi na višinsko različne prometne površine morajo biti urejeni tako, da omogočajo prehod invalidnim osebam.

Parkirni prostori, kolesarske steze in pločniki morajo biti fizično ločeni od cestišča.

Objekti, ki so locirani v neposredni bližini javnih površin, morajo na strešni kritini imeti snegobrane.

IX. MERILA IN POGOJI ZA DRUGE POSEGE

55. člen

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

- vzdrževalna dela,
- ureditev manjših ribnikov in požarnih odjemališč,
- ureditev ali sanacija sadovnjakov,
- manjše regulacije,
- gradnja mostov,
- ureditev začasnih delovišč za izvajanje raziskovalnih gradbenih ali drugih posegov,
- druge ureditve, ki jih trenutno ni možno predvideti in ki trajno ne spreminjajo prostora.

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 značilne trase obstoječih strug vodotokov,
- ohranitev kvalitetne obvodne 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 gramoza, 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

56. člen

Naravna dediščina

Naravna dediščina na območju Občine Lendava je evidentirana v planskih dokumentih in še ni zavarovana z izvedbenim aktom. Za posege na zavarovana območja naravne dediščine, ki so navedena v 13. členu tega odloka, je potrebno pridobiti naravovarstveno soglasje.

57. 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 objektih in območjih je potrebno v lokacijskem postopku pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje pristojnega Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.

Vsa območja in objekti kulturne dediščine so razvidni iz grafičnih prilog.

XI. MERILA IN POGOJI ZA VAROVANJE IN IZBOLJŠANJE OKOLJA

58. člen

Odstranjevanje in odvažanje plodne zemlje ni dovoljeno. Prav tako ni dovoljeno nekontrolirano odpiranje gramoznic in odvažanje gramoza 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;
- nelegalne gramozne jame.

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

Proizvodna ali obrtna območja ali objekti, ki povzročajo prekomerne emisije (hrup, smrad ipd.) morajo biti locirani izven stanovanjskih območij, praviloma na robu naselja. Za vse tovrstne posege mora biti v skladu z zakonom o varstvu okolja in na podlagi uredbe o vrstah posegov v okolje, za katere je potrebna presoja vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 66/96 in 12/00) izdelano poročilo o vplivih na okolje.

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.

59. 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 pretežni del območja obdelave v območje s III. stopnjo varstva pred hrupom, razen območij, ki so označena v grafičnih prilogah, ki so sestavni del odloka. To so kompleksi šol in vrtcev, ki jih uvrščamo v območja z II. stopnjo varstva pred hrupom, ter gramoznice v eksploataciji, ki so v območju s IV. stopnjo varovanja.

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.

60. 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

61. 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. Za območja stanovanjskih in obrtnih gradenj je potrebno izvesti hidrantno omrežje v skladu s pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91). 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 in po potrebi izdelava ocena požarne ogroženosti in določijo ustrezni ukrepi.

62. člen

Varstvo pred poplavami

Poplavno območje reke Mure sega do obrambnega nasipa, tako da poselitvenih območja niso ogrožena, zato posebni ukrepi niso predvideni.

V bližini ostalih vodotokov in vodnih površin pa je potrebno poplavno varnost preveriti v lokacijskem postopku in glede na stanje predpisati ustrezne ukrepe.

63. člen

Zaklonišča

Nobeno naselje v obravnavanem območju ne dosega 5000 prebivalcev, zato gradnja osnovnih zaklonišč ni obvezna, kar povzema tudi odlok o graditvi in vzdrževanju zaklonišč v Občini Lendava (Uradni list RS, št. 3/93).

XIII. Odstopanja

64. člen

Dopustna so odstopanja od posameznih določil odloka, in sicer:

Odstopanja v odmikih, velikosti funkcionalnega zemljišča in v razporeditvi objektov na parceli so možna, če ni možno zagotoviti v 31., 32. in 33. 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 višini objektov so dopustna v večjih naseljih, kadar gre za gradnjo objekta, ki zaradi svoje vsebine (namembnosti) mora biti višji od dopustnih višin iz 41. člena tega odloka.

Odstopanja v obliki, naklonu in obdelavi strehe (kritina) so možna izjemoma v območjih naselij pod pogojem, da objekti ne rušijo značilne pozidave in da ne spreminjajo značilne vedute naselja. Manjši nakloni strešin so dopustni na obrtnih, servisnih in večjih javnih objektih ter na večjih kmetijskih objektih (hlevih).

XIV. KONČNA DOLOČILA

65. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka izvajajo pristojne inšpekcijske službe.

66. člen

Z veljavnostjo tega odloka prenehajo veljati:

1. odlok o urbanističnem redu v Občini Lendava (Uradni objave, št. 22/74, sprem. Uradni objave, št. 29/88),
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).

67. 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:

6. 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:

4. člen

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