

Na podlagi 92. člena Poslovnika občinskega sveta Občine Miklavž na Dravskem polju (MUV št. 15/16, 16/17) in 14. člena Statuta Občine Miklavž na Dravskem polju (MUV št. 24/15, 16/17) Občinski svet Občine Miklavž na Dravskem polju na \_\_\_\_\_ dopisni seji, dne \_\_\_\_\_ potrdil Uradno prečiščeno besedilo Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za podeželje za območje občine Miklavž na Dravskem polju, ki obsega:

- Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor (MUV št. 11/93)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor - za območje mestne občine Maribor (MUV št. 26/98)
- Obvezno razlago Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor - za območje občine Miklavž na Dravskem polju (MUV št. 10/10)
- Obvezno razlago Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor - za območje občine Miklavž na Dravskem polju (MUV št. 20/10)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor - za območje Miklavža (MUV št. 22/16)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor - za območje Miklavža (MUV št. 9/17)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor - za območje Miklavža (MUV št. 16/18)

**ODLOK O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA PODEŽELJE  
V OBČINI MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU  
(uradno prečiščeno besedilo – UPB1)**

**I. SPLOŠNE DOLOČBE**

**1. člen**

Prostorski ureditveni pogoji za podeželje v občini Maribor, ki jih je izdelal Zavod za urbanizem Maribor pod št. 1395-I/91-92 in 1371/89-92, urejajo območja izven urbanistične zasnove Maribora. Predmetni UPB1 obsega zgolj določila, ki veljajo za območje Občine Miklavž na Dravskem polju.

**2. člen**

Prostorski ureditveni pogoji vsebujejo:

**A. TEKSTUALNI DEL**

s cilji in izhodišči za urejanje prostora ter merili in pogoji za posege v prostor

**B. GRAFIČNI DEL**

0. Izsek iz dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor za območje Občine Miklavž na Dravskem polju, M 1:25.000

**B1. UREDITVENA OBMOČJA NASELIJ:**

a. Dolgoročni in srednjeročni plan občine Maribor - prostorske sestavine, spremembe in dopolnitve 1993

PKN M 1:5.000

b. Omejitveni faktorji in determinante v prostoru

TTN M 1:5.000

c. Delitev naselij na morfološke enote kot osnova za posege v prostor  
PKN M 1:5.000

d. Prometno omrežje  
TTN M 1:5.000

e. Omrežje komunalnih naprav  
TTN M 1:5.000

## **B2. OBMOČJE PODEŽELJA IZVEN UREDITVENIH OBMOČIJ NASELIJ**

a. Namembnost površin kot osnova za posege v prostor  
PKN M 1:5.000

b. Prometno omrežje in komunalna infrastruktura  
TTN M 1:5.000

### 3. Soglasja pristojnih organizacij

#### **3. člen**

S prostorskimi ureditvenimi pogoji se urejajo:

- ureditvena območja naselij:  
DRAVSKO POLJE: **Skoke**
- območje podeželja izven urbanistične zasnove Miklavža na Dravskem polju.

#### **4. člen**

Ureditvena območja naselij iz prve alineje 3. člena tega odloka so enaka območjem iz kartografskega dela prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor, spremembe in dopolnitve 1993, prikazanih na preglednih katastrskih načrtih v merilu 1:5.000.

#### **5. člen**

Območje podeželja izven ureditvenih območij naselij obsega naslednje pokrajinske enote:

- Dravsko polje z območji katastrskih občin ali njihovih delov: **Miklavž na Dravskem polju,**

Meje med pokrajinskimi enotami so prikazane na preglednih katastrskih načrtih.

#### **6. člen**

(ne velja za območje Občine Miklavž na Dravskem polju)

## II. SKUPNE DOLOČBE O MERILIH IN POGOJIH ZA POSEGE V PROSTOR

### 7. člen

Urejanje podeželja mora ustvarjati pogoje za smotrno izkoriščanje proizvodnih zmogljivosti, izboljševati bivalne razmere ter omogočati razvoj posameznih dejavnosti.

Nove ureditve in posegi v prostor morajo biti prilagojeni naravnim in krajevnim razmeram, izhajati morajo iz kvalitetnih lokalnih in avtohtonih značilnosti naselbinskega sistema in krajine.

Posegi v prostor ne smejo razvrednotiti naravnih in ustvarjenih razmer v pokrajini, biti morajo ekološko sprejemljivi. Negativni vplivi ne smejo presegati zakonsko predpisanih vrednosti.

### 8. člen

Urejanje poselitve mora ohranjati kulturno krajino, izgrajevati identiteto naselij ter izboljševati kvaliteto bivalnega okolja. Novi objekti in druge ureditve se morajo vključevati v obstoječo zasnovo naselja in jo likovno bogatiti. Po tipu in arhitekturnih elementih morajo biti prilagojeni okolici.

Vsi posegi in ureditve morajo biti načrtovani in izvedeni tako, da bo v naseljih razvidna kontinuiteta gradbenega in prostorskega razvoja, da bo upoštevan topografski položaj naselij, prostorska zasnova in morfološka členitev ter regionalne značilnosti arhitekture objektov, ki so določene v nadaljevanju odloka. Varovati in ohranjati je potrebno značilne vedute in podobo naselja.

### 9. člen

Na območju, ki se ureja s prostorskimi ureditvenimi pogoji, so dopustna vzdrževalna dela, adaptacije, rekonstrukcije, nadzidave, prizidave in odstranitve obstoječega stavbnega fonda, prometnega, komunalnega, energetskega in telekomunikacijskega omrežja, vodnogospodarskih objektov in naprav, ureditve pokopališč, mrliških vežic in kapelic v sklopu pokopališč ter postavitve spominskih plošč in drugih obeležij. Na tem območju so dopustne tudi novogradnje, ki pomenijo zaokrožitev obstoječih gradbenih struktur.

Dopustne so novogradnje nekategoriziranih cest, telekomunikacijskega, komunalnega, energetskega in vodnogospodarskega omrežja, objektov in naprav, za katere s prostorskim planom občine niso predpisani prostorski izvedbeni načrti.

Odstranitve objektov, ki so z odlokom razglašeni kot kulturni in zgodovinski spomeniki, niso dopustne.

Novogradnje stanovanjskih in drugih objektov so dopustne na za to predvidenih območjih na zemljiščih, kjer je možno urediti oskrbo s pitno vodo, električno energijo, navezavo na javno prometnico in kanalizacijsko omrežje ali je dopustna gradnja greznic.

Navedeni posegi so dopustni v skladu z merili in pogoji tega odloka in v skladu s prostorskimi sestavinami dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor.

Novi objekti morajo biti odmaknjeni od parcelne meje tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje ter da so upoštevani požarnovarstveni, sanitarni in drugi tehnični pogoji. Motenje sosednje posesti se presoja po predpisih, ki veljajo za stavbna zemljišča. Z lokacijsko dokumentacijo morajo biti zagotovljeni medsebojni odmiki objektov tako, da bodo bivalni prostori osončeni vsaj dve uri ob najmanj ugodnem položaju sonca 21. decembra.

## **A. MERILA IN POGOJI ZA POSEGE V UREDITVENIH OBMOČJIH NASELIJ**

### **10. člen**

V ureditvenih območjih naselij so razen posegov iz 9. člena možni še:

- novogradnje na parcelah, ki so že izoblikovane po načelih iz tega odloka, ob komunikacijah ali urejenih dovozih
- kompleksna preureditev v okviru dane parcele z možnostjo novogradnje posameznih spremljajočih in enostavnih ter nezahtevnih objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve osnovnih objektov
- postavitve začasnih objektov tako, da z izvedbo in komunalno opremljenostjo ne spreminjajo namenske rabe zemljišča in je z njihovo odstranitvijo možno vzpostaviti zemljišče v prvotno stanje.

### **11. člen**

(ne velja za območje Občine Miklavž na Dravskem polju)

### **12. člen**

Dejavnosti se locirajo v naselja v skladu s namembnostjo, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka.

Objekti z drugačno namembnostjo se lahko locirajo izjemoma, kar se v lokacijski dokumentaciji utemelji s potrebnimi strokovnimi mnenji in soglasji.

Nestanovanjske dejavnosti, locirane v stanovanjskih območjih, morajo negativne vplive omejiti na zakonsko dopustno raven, ki velja za stanovanjska območja.

### **13. člen**

#### **Merila in pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje**

Za ureditvena območja naselij Dobrovce, Dravski Dvor in Skoke ter za območje podeželja izven ureditvenega območja naselja Miklavž na Dravskem polju veljajo merila in pogoji za lociranje objektov območja enodružinskih stanovanjskih hiš.

Območje enodružinskih stanovanjskih hiš:

- lega objektov lahko od ulične linije odstopa največ 1 m
- orientacija objekta se določi glede na posamezen primer, vendar mora biti enaka za objekte v liniji
- odmik od sosednje parcele je minimalno 4 m. Pri lociranju objektov na območju naselij Dravski Dvor, Dobrovce, Skoke ter na območju razpršene gradnje v naselju Miklavž na

- Dravskem polju, so odmiki od parcel lahko manjši kot 4 m, če ima investitor soglasje lastnika sosednjega zemljišča, s katerim le-ta dovoljuje odmik manjši kot 4 m
- odmik od sosednjega objekta je minimalno 8 m. Pri lociranju objektov na območju naselij Dravski Dvor, Dobrovce, Skoke ter na območju razpršene gradnje v naselju Miklavž na Dravskem polju, so odmiki objekta od sosednjega objekta lahko manjši kot 8 m, če ima investitor soglasje lastnika sosednje parcele, s katerim le-ta dovoljuje gradnjo objekta bližje parcelni meji kot 4m. Razdalja se meri od vertikalne najbolj izpostavljene točke objekta
  - odmik od prometnice je minimalno 4 m. S soglasjem Občine Miklavž na Dravskem polju je odmik od prometnice lahko manj kot 4m

Navedeni odmiki ne veljajo za pomožne objekte v javni rabi.

Za enostavne in nezahtevne objekte po Uredbi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost (Uradni list. RS št. 18/13, 24/13 – spr., 26/13 – spr., v nadaljevanju Uredba), ki so bili zgrajeni na stavbnih zemljiščih pred 15. 5. 2008, ne veljajo določila 1., 3. in 4. alineje tretjega odstavka tega člena, ki se nanašajo na odmike od ulične linije, sosednjih parcel in sosednjih objektov. Navedeni objekti morajo od meje sosednje parcele biti oddaljeni minimalno 1,5 m ali manj s soglasjem lastnika sosednje parcele. Za enostavne in nezahtevne objekte po Uredbi, ki so zgrajeni na stavbnih zemljiščih po 15.5.2008, ne veljajo določila 1. in 4. alineje tretjega odstavka tega člena, ki se nanašata na odmike od ulične linije in sosednjih objektov. Manjši odmik od sosednje parcele je dopusten v kolikor je pridobljeno soglasje lastnika sosednje parcele.

#### **14. člen**

V območjih enodružinskih stanovanjskih hiš mora tipologija in oblikovanje objektov povzemati lokalne značilnosti (material, kritina, naklon strehe, barve). Etažnost je lahko največ K+P+M. V primeru nagnjenega terena (nad 15 %) je lahko klet največ do polovice etaže nad raščenim terenom.

#### **15. člen**

##### **Dravsko polje**

Na Dravskem polju veljajo naslednja merila in pogoji za lociranje objektov:

##### **1. Območja strnjene obcestne pozidave (B1)**

- Objekti naj bodo postavljeni v nizu, s krajšo fasado obrnjeno proti prometnici in od nje oddaljeni 1-3 m, vendar v posameznih delih enako

Območja predvidene sanacije so deli naselij, ki so močno degradirani, vendar jim je možno s postopno sanacijo vrniti značilno podobo strnjene obcestne pozidave. V njih veljajo enaka določila za postavitev in oblikovanje objektov kot v območjih B1.

Območja enodružinskih stanovanjskih hiš (B2) se urejajo v skladu s 13. členom.

#### **16. člen**

V območjih strnjene občestne pozidave veljajo naslednji pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje:

- tlorisno razmerje je 1:1,5 do 1:3
- etažnost: P+M
- tloris podolžen ali objekt v L
- streha strma dvokapnica z naklonom od 38 - 45 °
- kritina mora biti temna (bobrovec ali zareznik). Strešna okna naj bodo vzporedna z naklonom strehe

#### **17. člen**

(ne velja za območje Občine Miklavž na Dravskem polju)

#### **18. člen**

(ne velja za območje Občine Miklavž na Dravskem polju)

#### **19. člen**

Pri urejanju jedra oz. osrednjega tržnega prostora je potrebno povzemanje ambientalnih kvalitet in obstoječe zasnove. Nove ureditve morajo obstoječo dopolnjevati ali izboljšati. Urejanje središča naj bo usmerjeno v adaptacije in preureditve. Za novogradnje in prenove je obvezno soglasje Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine.

#### **20. člen**

Pri lociranju in oblikovanju objektov centralnih dejavnosti je treba upoštevati:

- stavbne gmote in ploskovna razmerja območja, kamor se objekt locira,
- vertikalne gabarite naselja
- odmik od sosednjih objektov
- gradbeno črto
- naklon streh in smer slemen
- razmerja in razporeditev fasadnih elementov, še zlasti oken in vrat
- dopustni so oblikovalski kontrasti, kadar ima vizualni kontrast namen vzpostaviti prostorsko dominantno

#### **21. člen**

Objekte gospodarskih dejavnosti je potrebno locirati tako, da je omogočen ustrezen dostop, manipulacije in parkiranje ter da so upoštevani vsi požarnovarstveni in sanitarnotehnični predpisi.

Višina objekta mora ustrezati predpisom o potrebni minimalni višini prostora za posamezno dejavnost, vendar ne sme presežati silhuete naselja

Ograje obrtnih kompleksov ali objektov morajo biti intenzivno zazelenjene.

#### **22. člen**

### **Merila in pogoji za urejanje zelenih površin**

Obstoječe javne zelene površine v naseljih je potrebno ohraniti in vzdrževati ter pri njihovem urejanju upoštevati minimalne normative za urejanje odprtega prostora. Pri novih zasaditvah se uporabijo avtohtone rastlinske vrste.

V parkih in zelenicah ob javnih objektih je dopustna oprema poti, svetila, klopi, koši, igrala. Na zelenicah ob prometnicah je dopustna postavitev svetil, košev, tabel. Dopustna je ureditev novih zelenic, če je ob prometnici dovolj prostora. V okviru športnih zelenih površin se uredi tudi prostor za igro in opazovanje.

Brežine rek in potokov je potrebno čimbolj ohraniti v naravnem stanju, dopustno je utrjevanje z naravnimi materiali in ozelenitev.

Objekti, ki stojijo na zunanjem robu zazidanega območja, naj imajo rob parcele zazelenjen z avtohtonim rastlinjem in v skladu z videzom krajine.

Pokopališča je potrebno omejiti z vegetacijo. Ograje se izvedejo iz naravnih materialov in obsadijo z živo mejo. Vse razširitve ali nova pokopališča morajo imeti grobna polja.

### **23. člen**

Enostavni in nezahtevni objekti se lahko gradijo v skladu z namembnostjo območja kot prizidki k stanovanjskim objektom in gospodarskim poslopjem ali kot samostojni objekti. V kolikor so grajeni na funkcionalnem zemljišču obstoječega objekta, skupna pozidana površina naj ne presega 40 % funkcionalnega zemljišča. Površina prizidkov stanovanjskih objektov naj ne presega 30 % površine obstoječega objekta.

Enostavni in nezahtevni objekti morajo biti oblikovno usklajeni z osnovnim oz. s sosednjimi objekti, ob upoštevanju pogojev za graditev novih objektov. V primeru, ko se enostavni ali nezahtevni objekt gradi kot prizidek, mora biti nagib strešine v istem naklonu kot pri osnovnem objektu. Kritina naj bo enotna.

Za oblikovanje prizidkov in objektov, ki se prenavljajo, ter za nadzidave veljajo enaka merila in pogoji kot za novogradnje.

### **24. člen**

Gradnja nadomestnih objektov je dovoljena, če je v skladu z urbanističnim konceptom širšega območja, če je objekt dotrajan, funkcionalno neprimeren, površinsko nezadosten, če ne ustreza gradbeno in sanitarno tehničnim pogojem ter ga iz gradbenotehničnih razlogov ni mogoče obnoviti ali preurediti. Nadomestni objekt mora biti enake namembnosti kot objekt, ki se nadomešča.

Nadomestni objekti se lahko gradijo na istem mestu ali v neposredni bližini objekta, ki se nadomešča. Zagotovljena mora biti možnost komunalne opreme. Večji odmik od objekta, ki se nadomešča, je možen v primerih, če je to potrebno zaradi geološko nestabilnega terena ali prometne varnosti.

Pri nadomestni gradnji je dopustna ohranitev dela obstoječega objekta tako, da se ohranjeni in novi del povežeta v enotno oblikovano stavbno maso z enakimi nakloni strešin in kritino.

Ohranjanje delov prvotnih objektov kot samostojnih objektov, ločeno od novih, ni dopustno. V primeru, ko se nadomestni objekt ne gradi na mestu starega, mora investitor najkasneje po preteku petih let od izdaje gradbenega dovoljenja odstraniti stari objekt.

## **B. MERILA IN POGOJI ZA POSEGE V ODPRTEM PROSTORU**

### **25. člen**

V odprtem prostoru so naslednje namembnosti zemljišč:

- 1. in 2. območje kmetijskih zemljišč
- območje gozdov
- območja počitniških hiš
- turistično rekreacijska območja
- območja zaselkov
- stavbna zemljišča razpršene gradnje
- vodne površine
- območja infrastrukturnih omrežij in objektov
- območja naravnih in kulturnih znamenitosti, spomenikov in dediščine
- območja za druge namene (neurejena odlagališča odpadkov, gramozne jame)
- prometne površine

### **Merila in pogoji glede vrste dopustnih posegov**

### **26. člen**

Na 1. in 2. območju kmetijskih zemljišč so razen posegov iz 1. odstavka 9. člena dopustne tudi agrarne operacije, za katere ni potreben prostorski izvedbeni načrt.

### **27. člen**

Na 2. območju kmetijskih zemljišč se lahko oblikujejo območja za ljubiteljsko kmetijsko proizvodnjo, ki so praviloma lokacijsko zaokrožena in na vizualno neizpostavljenem območju. Objekti za potrebe navedene dejavnosti se locirajo na podlagi ustrezne prostorske zasnove, ki jo potrdira občina Miklavž na Dravskem polju.

### **28. člen** **črtan**

### **29. člen**

V območjih lesnoproizvodnih gozdov so dopustni le posegi, ki ne vplivajo na ekološko stabilnost gozdov.

Možna je gradnja gozdarskih in lovskih objektov.



Posegi za infrastrukturne koridorje, rekreacijske in turistične objekte in naprave ter gozdne prometnice so dovoljeni le ob predhodni presoji vplivov na okolje in s predhodnim soglasjem za gozdarstvo pristojnega občinskega upravnega organa.

### **30. člen**

(ne velja za območje Občine Miklavž na Dravskem polju)

### **31. člen**

Turistično rekreacijska območja naj bodo urejena tako, da bodo skladna z okolico. Prostorske zasnove in oblikovanje objektov naj povzemajo lokalne značilnosti urejanja in oblikovanja krajine in naselij. Okolica teh objektov mora biti zazelenjena.

### **32. člen**

Na območju razpršene gradnje na nezazidanih stavbnih zemljiščih in na zazidanih stavbnih zemljiščih legalno zgrajenih objektov so dopustni posegi iz 9. in 10. člena ob upoštevanju določil za arhitektonsko oblikovanje v posameznih pokrajinskih enotah (čl.14, 16, 18).

### **33. člen**

Na območjih vodnih virov, vodotokov in njim pripadajočih obvodnih površin ni dovoljena gradnja objektov, ki bi poslabšali ekološke razmere.

K posegom, ki spreminjajo režime vodotokov, je potrebno predhodno mnenje pristojne vodnogospodarske službe.

Objekti na vodotokih morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

- da so prilagojeni okolju
- da trajno ne poslabšajo vodnih razmer.

### **34. člen**

Agro in hidromelioracije morajo biti izvedene ob čim večjem upoštevanju naravnih razmer v pokrajini. Za agromelioracije na nagnjenih terenih je potrebno predhodno geološko mnenje.

Regulacije vodotokov naj bodo izvedene ob čim večjem upoštevanju naravnih razmer in ekoloških omejitev. Oblikovno se morajo prilagajati naravnemu okolju. Visokodebelno vegetacijo ob vodotokih je potrebno v čim večji meri ohraniti.

### **35. člen**

Na območjih ali objektih, ki se varujejo kot naravni ali kulturni spomeniki ali dediščina, niso dovoljeni posegi, ki bi razvrednotili pričevalnost varovanega območja.

V vidnem polju posameznega spomenika niso dovoljeni posegi, ki bi kakorkoli zmanjševali ali okrnili njegovo pojavnost.

Nova obeležja naj bodo postavljena na mestih, kjer bodo obogatila pokrajino in naj upoštevajo regionalno tipiko, lokalne materiale ter materialno in duhovno kulturo območja.

Za vse posege na objektih in v območjih naravnih znamenitosti, kulturnih in zgodovinskih spomenikov ter dediščine je potrebno pridobiti strokovno mnenje pristojne organizacije za varstvo naravne in kulturne dediščine.

### **36. člen**

Posegi na neurejenih odlagališčih odpadkov so dovoljeni samo v okviru sanacije.

### **37. člen**

Gramoznih jam ni dovoljeno širiti, eksploatacija je možna le na način in v obsegu, ki je del sanacije. Območja gramoznic morajo biti sanirana tako, da ne bodo vidne posledice nekdanje dejavnosti. V območjih gramoznic, ki so določene v prostorskem planu, je možna postavitvev objektov za eksploatacijo in obdelavo gramoza.

### **38. člen**

Male hidroelektrarne so dopustne, če objekti ne bodo degradirali naravnih razmer. Zagotovljen mora biti prehod rib (ribja steza). Tlačni vodi morajo biti vkopani, zemljišče pa urejeno in zavarovano proti eroziji.

### **38. a člen**

Na območjih, opredeljenih v 25. členu tega odloka je dopustna gradnja plinovoda s premerom manjšim od 150 mm ter tlakom manjšim od 16 barov.

## **Merila in pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje**

### **39. člen**

Za lociranje objektov v območjih posamičnih kmetij veljajo naslednji pogoji:

Dravsko polje

- objekt naj bo s krajšo fasado obrnjen proti prometnici
- dvorišče naj bo ob objektu ali za njim

### **40. člen**

Za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje objektov v odprtem prostoru veljajo enaka merila in pogoji kot za ureditvena območja naselij v posameznih pokrajinskih enotah, razen meril in pogojev, ki se nanašajo na območja novejših stanovanjskih hiš.

#### **40.a člen**

##### **Merila in pogoji za legalizacijo posegov v prostor**

Na stavbnih zemljiščih so dopustne legalizacije posegov v prostor pod pogojem, da stopnja upravičenosti za legalizacijo izračunana na podlagi 3. člena Navodila za pripravo prostorskih ureditvenih pogojev za sanacijo degradiranega prostora (Ur.l. RS 56/93, v nadaljevanju: navodilo) ne doseže 160 točk po posamezni postavki prvega odstavka 5. člena Uredbe o kriterijih za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in o načinu njegovega plačila (Ur.l. RS št. 52/93, 57/93) oziroma ne presega 500 točk po formuli za izračun stanja upravičenosti za legalizacijo in ko poseg v prostor izpolnjuje pogoje sklenjenosti in oblikovne pojavnosti zazidave iz 5. člena navodila in lokacijske pogoje zazidave iz 6. člena navodila.

#### **IV. DRUGI POGOJI ZA UREJANJE**

#### **41. člen**

##### **Merila in pogoji za določanje gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč**

Funkcionalno zemljišče se določa glede na namembnost in tlorisno obliko objekta, oblikovanost zemljišča ter ob upoštevanju predvidenega razvoja.

Pri novogradnjah se velikost funkcionalnega zemljišča določi z lokacijsko dokumentacijo, pri obstoječih objektih pa s predhodno strokovno oceno.

Za stanovanjske in počitniške objekte je velikost funkcionalnega zemljišča tlorisna površina objekta, povečana za 2,5 m na vsako stran ter širino dovoza, ki znaša najmanj 3,5 m. Gradbena parcela naj bo velika od 400 do 700 m<sup>2</sup>. Gradbena parcela za počitniški objekt lahko meri največ 500 m<sup>2</sup>.

Za kmetije se velikost funkcionalnega zemljišča določi še ob upoštevanju lege in medsebojne razporeditve objektov, vrste in možnosti širjenja dejavnosti, manipulativnega prostora in prostora za shranjevanje kmetijske mehanizacije. širina funkcionalnega zemljišča okrog gospodarskih objektov je praviloma najmanj 5,0 m, velikost manipulativnega prostora mehanizacije znaša v polmeru najmanj 15 m, širina dovoza pa najmanj 3,5 m.

Za gospodarske kleti, nezahtevne in enostavne objekte po Uredbi, izgrajene pred 15.5.2008, je velikost funkcionalnega zemljišča tlorisna površina objekta, povečana za 1,5 m na vsako stran objekta. Za gospodarske kleti, nezahtevne in enostavne objekte, izgrajene po 15.5.2008, je velikost funkcionalnega zemljišča tlorisna površina objekta, povečana za 2 m na vsako stran objekta.

Za proizvodne, oskrbne in družbene objekte se funkcionalno zemljišče določi na osnovi predvidene dejavnosti.

Funkcionalno zemljišče si lahko delita tudi dva ali več objektov strnjene in nestrnjene zazidave, kar pomeni, da je dopustna gradnja dvojčkov, ki imajo pripadajoče zemljiške (gradbene) parcele lahko tudi manjše od 400 m<sup>2</sup>, vendar ne manj kot 300m<sup>2</sup> na posamezno enoto.

Za parcelacijo zemljišč z namenom gradnje je potrebna parcelacijska dokumentacija, ki jo izda upravna organizacija.

#### **42. člen**

Spremembe namembnosti objektov v odprtem prostoru so možne v primeru, ko je nova namembnost v skladu z določili tega odloka.

Novogradnje in spremembe namembnosti v objekte z javnimi dejavnostmi so možne le, če je na funkcionalnem zemljišču objekta mogoče urediti parkirne in manipulativne površine.

#### **43. člen**

Vzdrževanje in prenavljanje starih objektov naj v čim večji meri ohranja arhitektonske in fasadne elemente kot so barva, slikarije in šivani robovi, različnost materialov ipd.

Pri obnovi oz. zamenjavi kritine na objektih ni dopustna svetla kritina.

#### **44. člen**

Ograje ne smejo biti višje od 130 cm, razen v primeru posebnih varnostnih in zaščitnih zahtev. Betonske ograje niso dovoljene.

Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču. Podporni zidovi so dovoljeni le v primerih, ko niso možna drugačna zavarovanja brežin. Podporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali ali zazelenjeni.

#### **45. člen**

Stolpni silosi morajo biti postavljeni pod streho hleva oz. gospodarskega poslopja. Prostostoječi silosi niso dovoljeni.

#### **46. člen**

Sončne zbiralnike je dovoljeno postavljati na streho tako, da ležijo v njeni ravnini.

#### **47. člen**

**Merila in pogoji za varovanje okolja**

Gradnja novih objektov in spremembe dejavnosti v obstoječih objektih so dovoljene, če nov poseg ne povzroča večjih motenj v okolju, kot so dovoljene s predpisi.

Vsi viri onesnaževanja morajo biti grajeni, opremljeni, uporabljeni in vzdrževani tako, da ne izpuščajo v zrak večjih koncentracij škodljivih snovi, kot je dovoljeno s predpisi.

Stanovanjska, proizvodna in obrtna območja ob magistralnih cestah je treba zaščititi pred prekomernim hrupom. Ocene in meritve hrupa je treba upoštevati pri izdelavi lokacijske dokumentacije za določanje odmikov in drugih protihrupnih ukrepov.

Objekti obrtnih in proizvodnih dejavnosti morajo biti locirani in zasnovani tako, da vplivi na okolje ne presegajo z zakonom predpisanih vrednosti. Investitorji takih novogradenj si morajo v lokacijskem postopku pridobiti strokovno oceno po 7. členu zakona o varstvu pred hrupom. Protihrupna zaščita mora biti zgrajena sočasno z objekti.

Pred gradbenimi posegi je potrebno plodno zemljo ustrezno odstraniti ter jo uporabiti za zelene ali kmetijske površine.

## **V. MERILA IN POGOJI ZA UREJANJE INFRASTRUKTURE**

### **48. člen**

Infrastrukturni objekti in naprave naj ne bodo postavljeni v krajinsko kvalitetnih ambientih ter v bližini oz. v vidnem polju naravnih in kulturnih spomenikov.

Trase infrastrukturnih vodov morajo biti vizualno čim manj vpadljive, določene morajo biti z upoštevanjem krajinskih značilnosti in rabe zemljišč.

Zidani objekti naj povzemajo arhitekturne značilnosti avtohtonih objektov v posamezni pokrajini. Ograja objekta je lahko žičnata, vendar naj bo zazelenjena ali obdana z lesom.

Pri lociranju objektov, naprav in omrežja je potrebno upoštevati predpisane odmike ter pogoje upravljalcev.

### **49. člen**

#### **Cestno prometne ureditve**

Ceste morajo biti speljane tako, da se v čim večji meri prilagajajo reliefu ob upoštevanju prevladujočega načina trasiranja prometnic v krajini in naseljih.

škarpe in drugi objekti za utrjevanje cestišč morajo biti izvedeni z lokalnimi materiali (les, kamen) in zazelenjeni.

Na obstoječem cestnem omrežju so razen posegov iz 9. člena dopustne še izgradnja avtobusnih postajališč izven vozišča, gradnja obvoziščnih elementov - hodniki za pešce, kolesarske steze, zelenice in komunalna infrastruktura - v območju gabaritov cestnega telesa ter ureditve za odvodnjavanje meteornih voda z vozišča in obvoziščnih elementov.

Pri novogradnjah in adaptacijah objektov morajo biti načrtovane parkirne površine v skladu z normativi. Dovozne poti in interventni dovozi do objektov morajo omogočati dovoz

intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil. Vse navedene površine morajo biti protiprašno urejene in odvodnjavane.

Dovozi in dohodi na javne površine za pešce in prehodi čez vozne površine morajo omogočati prehod funkcionalno oviranim ljudem.

Promet pešcev in kolesarjev v naseljih z visokimi prometnimi obremenitvami ob magistralnih in regionalnih cestah se vodi izven vozišča. Na lokalnih cestah in ulicah se kolesarski promet lahko odvija z ostalim motornim prometom, peš promet pa ločeno od vozišča. Izjeme odobri za promet pristojni upravni organ.

Do vsake gradbene parcele mora biti zagotovljen trajen dovoz in dostop s ceste ali javne poti. Izjemoma se dovoljeni dovozi in dostopi prek zasebnih zemljišč ob predložitvi dokaza o služnostni pravici.

Pri določanju lokacije novih objektov je potrebno zagotoviti, da ima več objektov skupen priključek na javno cesto ali pot. Uvozi na dvorišča ali garaže ne smejo ovirati vzdrževanja oz. rekonstrukcij javnih cest ali poti.

## 50. člen

V območjih zazidalnih in ureditvenih zasnov morajo biti pri načrtovanju cestnoprometne mreže upoštevani rezervati prometnic, ki znašajo minimalno:

- 8 m za cesto a
- 6 m za cesto b
- 5 m za cesto c
- 15 m za magistralno cesto
- 12 m regionalno cesto
- 10 m za lokalno, kategorizirano cesto.

Novi objekti morajo biti od roba navedenih rezervatov odmaknjeni minimalno 4 m, razen v primerih, kjer je s strokovno podlago utemeljen in dokazan manjši odmik.

V rezervatih novih prometnic ali takih, ki so predvidene za rekonstrukcijo, je na obstoječih objektih dovoljeno opravljati le nujna vzdrževalna dela.

V rezervatih obstoječih prometnic so novogradnje, gradbeni posegi na obstoječih objektih, spremembe njihove namembnosti in ostali posegi v prostor dovoljeni samo, če to ne slabša prometnih pogojev. Za vse posege v rezervatih obstoječih prometnic je potrebno pridobiti soglasje upravljalca ceste.

## 51. člen

### Vodooskrba

V naseljih in območjih, kjer je zgrajeno javno vodovodno omrežje, je priključitev nanj obvezna.

V zaselkih in območjih, kjer ni javnega vodovodnega omrežja ali ni predvideno, si mora investitor zgraditi ustrezno individualno vodooskrbno napravo (lastno zajetje ali vodnjak ali kapnica) po predhodni bakteriološki oceni sposobnosti vira v skladu s higienskimi in

sanitarnotehničnimi pogoji. Pri objektih, ki imajo vodooskrbo urejeno s kapnico, ni dovoljena uporaba azbestno-cementne kritine.

Lokacije objektov, kjer je predvidena večja uporaba vode, so pogojene s predhodno ureditvijo ustrezne vodooskrbe in zagotovitvijo požarne varnosti. Rezervne požarne vode se zagotovijo z ureditvijo ustreznih požarnih bazenov ali iz površinskih vodotokov po pogojih, ki jih določi požarni inšpektorat.

## **52. člen**

### **Odvajanje odpadnih voda**

V naseljih, kjer je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje, je priključitev nanj obvezna.

V območjih varstvenih pasov podtalnic do izgradnje kanalizacijskega omrežja in čistilnih naprav ni dopustna kompleksna gradnja.

Kanalizacija mora biti vodotesna. Do izgradnje kanalizacije se morajo novi objekti priključiti na individualno ali skupinsko nepropustno troprekatno greznico v skladu s sanitarnotehničnimi predpisi.

Pri objektih kmetijske proizvodnje si mora investitor urediti gnojišče oz. gnojnično jamo in silose tako, da je popolnoma onemogočeno pronicanje in prelivanje nevarnih snovi.

Tehnološke odpadne vode, katerih kvaliteta ne ustreza pogojem za odvod odpadnih voda, morajo biti pred izpustom v odvodnik ustrezno očiščene oz. nevtralizirane v individualnih čistilnih napravah.

## **53. člen**

### **Elektro omrežje**

Pri lociranju objektov in naprav je potrebno upoštevati stanje in zasnovo elektroenergetskega omrežja in naprav ter predpisane odmike in pogoje upravljalca. Objekti se priključijo na elektro omrežje v skladu s pogoji iz lokacijske dokumentacije. Transformatorske postaje je potrebno locirati v središču potrošnje tako, da je omogočen stalni dovoz saj iz dveh strani. Niskonapetostni priključki v naseljih morajo biti izključno zemeljski.

Sanacija obstoječe in izgradnja nove javne razsvetljave se izvede z enotno opremo za celotno sosesko ali naselje.

## **54. člen**

### **Omrežje zvez**

Pri posegih v prostor je potrebno upoštevati obstoječe in predvideno omrežje ter ga ustrezno zavarovati oz. prestaviti. Omrežje in priključki v naseljih morajo biti izključno zemeljski. Pri novogradnjah oz. rekonstrukcijah PTT omrežja se vodi kablirajo in združujejo z omrežjem kabelske televizije.

## **55. člen**

## **Plinovodno omrežje**

Pri izdelavi lokacijske dokumentacije je potrebno upoštevati 2x30 oz. 2x250 m rezervate za visokotlačno plinovodno omrežje.

### **56. člen**

#### **Ogrevanje**

V naseljih III. območja onesnaženosti zraka je pri posegih v prostor potrebno upoštevati:

- prepovedan je prehod ogrevanja na manj primerno gorivo glede onesnaženosti zraka
- kjer obstaja možnost priključitve na bližnjo kotlovnico z razpoložljivo toplotno kapaciteto, je priključitev obvezna
- v naseljih, kjer je predvidena plinifikacija, je do njene izgradnje dopustno ogrevanje novozgrajenih objektov le s tekočim naftnim plinom.

V ostalih naseljih in območjih se novi objekti lahko ogrevajo le z lahkim kurilnim oljem ali tekočim naftnim plinom.

Na območjih varstvenih pasov podtalnice ni dovoljena gradnja podzemnih rezervoarjev za tekoča goriva.

Na II. območju onesnaženosti zraka ni dovoljena obnova ali gradnja novih industrijskih in drugih gospodarskih objektov, ki lahko povečajo onesnaženost zraka. Izjema je le v posebej utemeljenih in z analizo vplivov ovrednotenih primerih na podlagi soglasja občinskega organa, pristojnega za varstvo okolja.

### **57. člen**

#### **Ravnanje z odpadki**

Pri novih objektih se predvidijo zbirna mesta tako, da niso vizualno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz smeti. V naseljih oz. območjih, kjer ni urejen stalen odvoz komunalnih oz. gospodinjskih odpadkov, se mora organizirati vsaj občasen odvoz.

Odjemna mesta za odpadke na pokopališčih morajo biti urejana znotraj ograje, vendar ne na vidno izpostavljenih lokacijah.

Posebnih odpadkov ni dovoljeno zbirati in odlagati skupaj s komunalnimi odpadki.

## **VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **58. člen** **črtan**

### **59. člen**

(ne velja za območje Občine Miklavž na Dravskem polju)



**60. člen**

(ne velja za območje Občine Miklavž na Dravskem polju)

**61. člen**

Prostorski ureditveni pogoji so na vpogled na Občini Miklavž na Dravskem polju in na spletni strani »[www.miklavz.si](http://www.miklavz.si)« ter na Zum d.o.o..

**62. člen**

Nadzor nad izvajanjem tega odloka izvaja Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat za okolje in prostor, Izpostava Maribor ter Medobčinski inšpektorat Maribor.

**63. člen**

Uradno prečiščeno besedilo se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 007-0002/2020

Datum:

Župan Občine Miklavž na Dravskem polju  
Mag. Egon Repnik, univ. dipl. prav., l.r.