

Datum: 11. 2. 2015

OBČINSKEMU SVETU  
OBČINE RAČE - FRAM

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO IN SPREJEM NA 4. REDNI  
SEJI OBČINSKEGA SVETA OBČINE RAČE – FRAM,  
DNE 25. 2. 2015**

**NASLOV:** Obravnava in sprejem Odloka o spremembah in dopolnitvah  
Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v  
občini Maribor za območje občine Rače – Fram – skrajšan  
postopek

**GRADIVO PRIPRAVILA:** občinska uprava in ZUM d.o.o.

**POROČEVALCI:** predstavniki podjetja ZUM d.o.o. in Suzana Pungartnik

**PREDLOG SKLEPA:** Občinski svet Občine Rače - Fram po skrajšanem postopku sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor za območje občine Rače - Fram

ŽUPAN OBČINE RAČE – FRAM  
Branko LEDINEK, l.r.

**ZUM****URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE**  
d.o.o.

Grajska ulica 7, 2000 Maribor

tel (0)2 / 250 - 53 - 00

fax (0)2 / 251 - 60 - 94

E-pošta zum@zum-mb.si

Naloga:

**SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA  
O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH  
ZA PODEŽELJE V OBČINI MARIBOR  
ZA OBMOČJE OBČINE RAČE - FRAM**

Faza:

Predlog

Pripravljavec, naročnik in  
pobudnik:**Občina Rače - Fram,**  
Grajski trg 14, 2327 RAČE

Izdelovalec:

**ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.**

Direktorica:

Marinka Konečnik Kunst, univ. dipl. ekon.

Odgovorni prostorski  
načrtovalec:

Vesna Polanc Marinič, univ. dipl. inž. arh.

ZAPS 0749 A

Sodelavci:

Marinka Konečnik Kunst, univ. dipl. ekon.

Alenka Sever Keršinar, univ. dipl. geog.

mag. Katja Kerkez, dipl. inž. gr.

Številka naloge:

**15009**

Datum izdelave:

**Februar 2015**

## VSEBINA

### A. Tekstualni del

#### Kazalo:

<b>1</b>	<b><u>OBRAZLOŽITEV SPREMEMB IN DOPOLNITEV PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA PODEŽELJE V OBČINI MARIBOR ZA OBMOČJE OBČINE RAČE - FRAM</u></b>	<b>1</b>
1.1	NAMEN NALOGE	1
1.2	OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA O PUP	1
1.3	ZAKONSKE OSNOVE	2
1.4	PREDMET SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA O PUP	2
1.5	OPIS SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA O PUP	4
1.5.1	PRILAGODITEV AKTA TERITORIJU OBČINE RAČE - FRAM	4
1.5.2	GRADNJA NEZAHTEVNIH IN ENOSTAVNIH OBJEKTOV	4
1.5.3	DOPUSTNI POSEGI NA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČIH	5
1.5.4	GRAJENO OBMOČJE KMETIJE	6
1.5.5	PARCELA ZA GRADNJO – GRADBENA PARCELA IN ODMIKI OD PARCELNIH MEJA	6
1.5.6	PODROBNEJŠA LOKACIJSKA DOLOČITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA	7
1.5.7	POZIDANOST ZEMLJIŠČ	8
1.5.8	DRUGE SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O PUP	8
1.6	SODELOVANJE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	9
1.7	JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA	9
1.8	PREDLOG AKTA	9
<b>2</b>	<b><u>ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA PODEŽELJE V OBČINI MARIBOR ZA OBMOČJE OBČINE RAČE - FRAM; PREDLOG</u></b>	<b>10</b>

# 1 OBRAZLOŽITEV SPREMEMB IN DOPOLNITEV PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA PODEŽELJE V OBČINI MARIBOR ZA OBMOČJE OBČINE RAČE - FRAM

## 1.1 Namen naloge

Namen naloge je izdelati spremembe in dopolnitve Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor za območje občine Rače – Fram (MUV, št. 11/93, 11/00, 24/03, 9/04, 22/06, 8/07, 3/07, 3/08, 20/11 – obvezna razlaga, 25/12, 11/13, 22/13, 11/13 – popravek in 13/14; v nadaljevanju: odlok o PUP) zaradi:

- ustrezne uskladitve odloka o PUP s splošnimi smernicami s področja varovanja kmetijskih zemljišč; konkretno se uskladijo določila o dopustnih posegih na kmetijska zemljišča brez spremembe namenske rabe prostora z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – UPB2 in 58/12) oz. s Splošnimi smernicami s področja varovanja kmetijskih zemljišč (Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, št. 350-24/2013/8 z dne 29.04.2014), pri čemer se za dopustne vrste objektov in ureditev upoštevajo še določila predpisov, ki se nanašajo na gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov, konkretno Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13);
- proučitve in po potrebi sprememb in dopolnitev določil, ki so danes zapisana dvoumno tako, da ni jasno, na katero urejevalsko enoto, ki se ureja s PUP, se nanašajo. Ta dvoumnost se odpravi, prav tako pa se odpravijo strukturne zagate akta v delih, kjer akt ne ustreza nomotehničnim standardom,
- dopolnitve akta z nekaterimi določili, za katera se je skozi uporabo akta izkazalo, da manjkajo;
- uskladitve celotnega akta z nomotehničnimi smernicami, ki jih je pripravila Služba Vlade RS za zakonodajo.

Postopek priprave sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev se je pričel s Sklepom o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor za območje občine Rače - Fram (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/15), ki ga je sprejel župan Občine Rače - Fram dne 16. 01. 2015. Sklep je dosegljiv na spletnem naslovu <http://www.medobcinski.si/>

Odlok o PUP iz leta 1993 je bil sprejet za teritorij, ki ga sestavljajo današnje občine Maribor, Duplek, Starše, Rače – Fram, Miklavž na Dravskem polju in Hoče - Slivnica, spreminja in dopolnjuje pa se za območje današnje občine Rače - Fram.

## 1.2 Območje sprememb in dopolnitev odloka o PUP

Z odlokom o PUP se urejajo območja, ki so s planskimi akti občine opredeljena za urejanje s PUP. Na teritoriju današnje občine Rače - Fram, nastale v letu 1994, gre za območja naslednjih naselij oz. za naslednja območja:

- ureditvena območja naselij na Dravskem polju ter Pohorju: Brezula, Ješenca, Podova, Požeg, Rače, Spodnja Gorica, Zgornja Gorica, Fram;

- posebna območja za poselitev v odprtem prostoru občine na območju Pohorja;
- območje podeželja izven prej navedenih ureditvenih območij naselij ter območij urbanistične zasnove naselja Rače in urbanistične zasnove naselja Fram na območju pokrajinskih enot Dravsko polje in Pohorje, ki obsega naslednje katastrske občine ali njihove dele: Slivniško Pohorje, Planica, Ranče, Loka pri Framu, Kopivnik, Morje, Fram, Ješenca, Rače, Podova in Gorica. Na teh območjih so opredeljena stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev (RG – razpršena gradnja), območja počitniških hiš, kmetijska, gozdna in vodna zemljišča, območje ravnanja z odpadki (OR), območje nadzemnega pridobivalnega prostora (LN) in območje za turizem, šport in rekreacijo (MR).

Na območjih, ki se urejajo z odlokom o PUP, so dopustna vzdrževalna dela, adaptacije, rekonstrukcije, nadzidave, prizidave in odstranitve obstoječega stavbnega fonda, prometnega, komunalnega, energetskega in elektonikacijskega omrežja, vodnogospodarskih objektov in naprav, ureditve parkirišč, ureditve pokopališč, mriških vežic in kapelic v sklopu pokopališč ter postavitve spominskih plošč in drugih obeležij. 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. 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.

Spremembe in dopolnitve odloka o PUP se nanašajo na celotno območje občine, za katerega velja obravnavani prostorski akt.

### 1.3 Zakonske osnove

Pravna podlaga za izdelavo sprememb in dopolnitev odloka o PUP je 61. člen v povezavi s 96. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP in 106/10 - popravek, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 35/13 – sklep US in 76/14 – odločba US).

### 1.4 Predmet sprememb in dopolnitev odloka o PUP

Spremembe in dopolnitve odloka o PUP se nanašajo na besedilni del akta oz. na odlok in obsegajo:

- prilagoditev akta teritoriju občine - sprememba območja urejanja;
- uskladitev dopustnih posegov na kmetijskih zemljiščih s pravnimi podlagami s konkretizacijo določil, ki se nanašajo na gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov brez spremembe namenske rabe;
- noveliranje določil, ki se nanašajo na gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov po posameznih prostorskih enotah oz. vrstah namenske rabe prostora, vključno z opredelitvijo možnosti samostojnih priključkov na posamezne vrste gospodarske javne infrastrukture;
- v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja se dopusti lokacijsko natančnejša določitev stavbnega zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev, če v planskem aktu prikazana oblika

stavnega zemljišča ne zagotavlja normalnega funkcioniranja objekta ali je glede na dejansko stanje opredeljena na neustreznem mestu oz. zaradi naravnih razmer gradnja na prikazani lokaciji ni možna;

- bolj natančno definiranje meril in pogojev oz. odpravo dvoumnosti in notranjega neskladja akta ter dopolnitev z določili, ki manjkajo (npr. opredelitev odmikov od parcelnih meja, določitev pozidanosti zemljišč tudi za druge objekte, ne le stanovanjske, opredelitev velikosti parcele za gradnjo za posamezne vrste objektov, dopolnitev nekaterih določil v zvezi z oblikovanjem);
- opredelitev grajenega območja kmetije in določitev dopustnih posegov na tako opredeljenem območju;
- nujne uskladitve za posamezna področja infrastrukture s sprejetimi predpisi za ta področja;
- tehnično ureditev nekaterih zapisov v skladu z nomotehničnimi smernicami

## 1.5 Opis sprememb in dopolnitev odloka o PUP

### 1.5.1 Prilagoditev akta teritoriju občine Rače - Fram

Za območje občine Rače – Fram velja PUP, ki je bil izvorno sprejet v letu 1993. Občina Maribor je v letu 1993 sprejela Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor (MUV, št. 11/93), ki ga je v skladu z zakonskimi določili, ki urejajo ustanovitev lokalnih skupnosti in delovanje lokalne samouprave, v letu 1994 za svoje območje prevzela tudi občina Rače – Fram. Zaradi poznejših zakonskih določil, ki so od 01.01.2003 naprej dopuščale le spremembe in dopolnitve veljavnih PUP, ne pa tudi priprave novih PUP, občina Rače - Fram novega tovrstnega predpisa ni mogla sprejeti; zato ga je za svoje območje kasneje večkrat spreminjala in dopolnjevala.

S spremembami in dopolnitvami 3., 4. in 5. člena se akt formalno prilagaja teritoriju občine Rače – Fram, čeprav mu zaradi nomotehničnih pravil naziva ni mogoče spremeniti.

### 1.5.2 Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, kot so določeni v Uredbi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13), je urejena v prilogi 1 k 9. členu odloka o PUP.

V 9. členu oz. njegovi prilogi je določeno, katere vrste posameznih nezahtevnih in enostavnih objektov so dopustne na posameznih območjih oz. vrstah osnovne namenske rabe, kot je določena v prostorskih sestavinah veljavnih planskih aktov za območje občine Rače – Fram (na stavbnih zemljiščih v ureditvenih območjih naselij vključno z območji B1, B2, C2, C3 in C4, na območjih razpršene gradnje oz. na stavbnih zemljišč izven ureditvenih območij za poselitev, na območjih počitniških hiš, na območjih za turizem, šport in rekreacijo, na območjih za ravnanje z odpadki, na območju nadzemnega pridobivalnega prostora, na območjih najboljših in drugih kmetijskih zemljišč, na območjih gozdnih zemljišč, na območjih vodnih zemljišč, na grajenem območju kmetije). Na stavbnih zemljiščih se glede na pretežno rabo dopusti gradnja vseh nezahtevnih in enostavnih objektov, ki podpirajo osnovno namensko rabo. Nekatere vrste enostavnih in nezahtevnih objektov so dopuščene tudi na zemljiščih v primarni rabi brez spremembe namenske rabe. Določila, ki se nanašajo na območja zemljišč v kmetijski rabi, so usklajena z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – UPB2 in 58/12) oz. s splošnimi smernicami s področja varovanja kmetijskih zemljišč (Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, št. 350-24/2013/8 z dne 29.04.2014), pripravljenimi na njihovi osnovi.

Določila, ki določajo dopustne enostavne in nezahtevne objekte, so oblikovana tako, da se z njimi implicitno prekličejo vsa druga določila, vezana na dopuščanje gradnje enostavnih in nezahtevnih objektov.

Za oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov se smiselno upoštevajo merila in pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje, ki so že določeni v odloku o PUP.

Enostavne in nezahtevne objekte je za razliko od dosedanje ureditve dopustno graditi tudi kot samostojne objekte na samostojnih zemljiščih oz. več niso nujno vezani na obstoječe objekte in njihova funkcionalna zemljišča. Za razliko od dosedanje ureditve jih je dopustno tudi samostojno priključevati na objekte gospodarske javne infrastrukture. Pri tem je treba izpostaviti, da lahko imajo taki objekti tudi cestne priključke, ki pa jih je mogoče zgraditi oz. urediti le, če potekajo po stavbnih zemljiščih, po kmetijskih pa le, če se gradijo istočasno z rekonstrukcijo občinskih cest. Izvedba priključka na cesto po kmetijskem zemljišču v skladu z zakonom o kmetijskih zemljiščih in s splošnimi smernicami s področja varovanja kmetijskih zemljišč namreč ni dopustna.

### 1.5.3 Dopustni posegi na kmetijskih zemljiščih

Spremembe in dopolnitve odloka o PUP se nanašajo tudi na dopustne posege na kmetijskih zemljiščih. Na kmetijskih zemljiščih se dopusti:

- izvajanje v planskih aktih občine določenih melioracij ter agrarnih operacij in vodnih zadrževalnikov, potrebnih za namakanje, a le izven zavarovanih območij narave in vodnih virov,
- gradnja določenih vrst enostavnih in nezahtevnih objektov, členjenih v skladu z uredbo, ki ureja razvrščanje objektov glede na zahtevnost gradnje (dopustne so nadkrite čakalnice na postajališčih kot enostavni objekt in pomožni cestni objekti v primeru rekonstrukcij lokalnih cest; podporni zidovi v okviru agromelioracij; male komunalne čistilne naprave z zmogljivostjo manjšo od 2000 PE; nepretočne greznice; rezervoarji; vodnjaki in vodometi; vsi priključki na objekte GJI in daljinskega ogrevanja razen priključka na cesto (ki je dopusten izjemno ob rekonstrukciji lokalnih cest); zajem pitne in tehnološke vode; grajen namakalni sistem s črpališčem; vodni zbiralnik; vsi pomožni kmetijsko gozdarski objekti razen kleti, vinskih kleti in grajenih gozdnih prometnic; pomožni komunalni objekti ter objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov (meteorološki objekt za monitoring kakovosti zraka, objekt za hidrološki monitoring površinskih voda, objekt za monitoring podzemnih voda, objekt za opazovanje neba, objekt za spremljanje seizmičnosti);
- gradnja nekaterih vrst začasnih objektov (gre za kioske, pomole, odprte sezonske vrtove, pokrite prostore z napihljivo konstrukcijo ali montažne šotore, odre z nadstreški, sestavljene iz montažnih elementov, začasne tribune za gledalce na prostem in objekte, namenjene začasnemu skladiščenju nenevarnih snovi); za te vrste objektov velja, da je po odstranitvi objektov treba vzpostaviti prvotno stanje na zemljišču;
- gradnja nekaterih drugih objektov oz. izvajanje nekaterih drugih posegov, ki niso enostavni ali nezahtevni objekti (gradbeno inženirski objekti, ki so po prepisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupini 221 - daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi ter 222 - lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja; posegi za začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami; rekonstrukcija občinskih cest, vključno z objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija občinske ceste;
- premični čebeljak, pomožna kmetijsko-gozdarska oprema, poljska pot, premični tunel in nadkritje, zaščitna mreža, lovska preža;
- gradnja nestanovanjskih objektov za potrebe kmetij na grajenem območju kmetije, ki pa so nujno vezane na opravljanje kmetijske dejavnosti ali dopolnilne dejavnosti na kmetiji.

Za vse objekte, ki se jih po prenehanju rabe odstrani, velja, da je treba po odstranitvi objektov vzpostaviti prvotno stanje na zemljišču, na katerem so bili zgrajeni.



#### 1.5.4 Grajeno območje kmetije

Novost, ki jo prinašajo spremembe in dopolnitve odloka o PUP, je grajeno območje kmetije. Grajeno območje se lahko določi le za kmetije, tj. za posebno obliko kmečkega gospodarstva, kot ga opredeljuje zakon o kmetijstvu. Določi se tako, da ga sestavljajo obstoječi objekti kmetije in njihova funkcionalna zemljišča; način določitve specificira novi dopolnjeni 26. člen odloka o PUP. Pomembno je, da se grajeno območje ne določi le na stavbnih zemljiščih, ampak se lahko določi tudi na zemljiščih v primarni rabi.

Na grajenem območju kmetije in v pasu, oddaljenem največ 100 m od roba grajenega območja, če je grajeno območje določeno na zemljiščih, ki niso stavbna, so dopustne določene vrste enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so opredeljeni v prilogi k 9. členu odloka o PUP, ob izdanem pozitivnem mnenju pristojnega kmetijskega zavoda oz. kmetijske pospeševalne služne pa tudi gradnja različnih nestanovanjskih objektov za potrebe opravljanja kmetijske dejavnosti ali dopolnilne dejavnosti na kmetiji (npr. hlevi, silosi, strojne lope, vinske kleti, rastlinjaki, objekti za dopolnilne dejavnosti, objekti za samozaposlitev, ipd).

#### 1.5.5 Parcela za gradnjo – gradbena parcela in odmiki od parcelnih meja

S spremembami in dopolnitvami PUP je določena velikost oz. površina minimalne gradbene parcele za eno in dvostanovanjske prostostoječe stavbe 400 m<sup>2</sup>, za posamezno enoto dvojčka in vrstne hiše minimalno 300 m<sup>2</sup>. Gradbena parcela za počitniški objekt lahko meri največ 500 m<sup>2</sup>. Večje parcele so dopustne, če preostanek ne zadošča za oblikovanje nove samostojne gradbene parcele.

Pripravlavec je skozi uporabo PUP ugotovil, da prihaja do določenih problemov in nejasnosti pri razumevanju in uporabi določil v zvezi z odmiki od parcelnih meja oz. od sosednjih zemljišč. Zato je odlok dopolnjen z naslednjimi določili:

- dejanski odmiki od parcelnih meja so lahko večji od predpisanih, manjši pa le v primeru, če ima investitor soglasje lastnika sosednje parcele in/ali soglasje upravljavca ceste, s katerim le-ta dovoljuje gradnjo objekta bližje parcelni meji – cesti;
- odmik novogradenj od sosednjih parcel je 4 m, izjeme brez soglasja mejaša so le v naseljih Sp. Gorica, Podova in Brezula, kjer je predpisani minimalni odmik zaradi značilnosti gradnje 1 m;
- enostavni in nezahtevni objekti so lahko bližje parcelni meji od predpisane oddaljenosti, saj je predpisani odmik od posestne meje za nekatere vrste objektov, ki jih je že zaradi njihovega namena smiselno postaviti bližje, neprimeren;
- v primeru novogradnje na mestu predhodno odstranjenega objekta se lahko ohranijo odmiki odstranjenega objekta od parcelne meje, v dolžini ob parcelni meji, kot jo je imel odstranjeni objekt ali povečani za eno tretjino. Višina takšne novogradnje se lahko ob parcelni meji tudi poveča, a le za eno tretjino višine od tal do kapne lege odstranjenega objekta.

### 1.5.6 Podrobnejša lokacijska določitev stavbnega zemljišča

S spremembami in dopolnitvami odloka o PUP je opredeljeno, kako se v projektni dokumentaciji na podlagi podatkov iz geodetskega načrta podrobneje lokacijsko določi obstoječe stavbno zemljišče. Določila odloka, ki omogočajo natančnejšo lokacijsko opredelitev stavbnega zemljišča v postopku priprave projektne dokumentacije za graditev, konkretno pri izdelavi urbanističnega dela projekta, so potrebna zaradi:

- (ne)kvalitete geodetskih podatkov in podlag, na katerih je prikazana namenska raba prostora ter posledične
- (ne)natančnosti prikazov odločitev o namenski rabi prostora v prostorskih sestavinah planskih aktov občine, pogojenih s tehničnimi značilnostmi in kvaliteto uporabljenih geodetskih podlag in starostjo strokovnih podlag.

Z ustreznimi določili je omogočeno lokacijsko natančnejše določanje stavbnih zemljišč v fazi konkretnega dela – t.j. takrat, ko se pripravi geodetski načrt za podrobnejše prostorsko načrtovanje (konkretno za urbanistični del projekta) s predpisano natančnostjo v državnem koordinatnem sistemu na podlagi elaboratov geodetskih storitev in ko je na podlagi posnetka dejanskega stanja mogoče verodostojno presoditi, ali je bilo stavbno zemljišče v prostorskih sestavinah planskih aktov občine določeno korektno ali premalo natančno. Za tako določitev (»preoblikovanje«) morajo biti izpolnjeni ustrezni pogoji, ki izhajajo iz dejanskih razmer in stanj na terenu. Določila ni mogoče uporabiti npr. v primeru, ko je na stavbnem zemljišču, kot je grafično zarisano v planskih aktih občine, glede na naravne lastnosti terena mogoče graditi, pa investitorju iz kakršnihkoli razlogov ta lokacija ne ustreza in tudi ne v primeru, da bi na ta način povečali neko stavbno zemljišče tako, da bi pridobili novo gradbeno parcelo, ki po obstoječem prikazu stavbnega zemljišča ne obstaja. Določilo je mišljeno kot izjema oz. korektiv iz predhodno navedenih razlogov, ki se ga uporabi v izjemnih primerih, ko je bilo stavbno zemljišče zaradi nenatančnosti geodetskih podatkov zarisano neustrezno (npr. na območje, kjer gradnja ni možna zaradi naravnih lastnosti terena - prestrm teren, geološko-geomehansko ali hidrografske neprimeren teren, omejitve v prostoru, ki iz podlag niso bile razvidne, ipd.). Da se z določilom ne povečuje obseg novih gradenj, kot jih veljavni akti že omogočajo, je doseženo s pogojem, da se površina stavbnega zemljišča ne sme povečati.

Pri uporabi določila je ključnega pomena, da je lokacijska konkretizacija zemljišča možna, ko gre za že opredeljeno stavbno zemljišče in za zemljišča v lasti istega lastnika. Filozofija določila je namreč vezana na to, da se tistemu, ki po prostorskem planskem aktu že ima formalno pravico (pravico na papirju), da bi gradil, pa tega zaradi napak oz. premalo natančnih odločitev, pogojenih z (ne)natančnostjo geodetskih podlag, ne more, omogoči "konzumacija" te pravice, a še vedno samo njemu (oz. na njegovem zemljišču).

Okoliščino, ko in zaradi katere se izpostavljenemu določilo odloka uporabi, je mogoče prepoznati le pri podrobnem umeščanju konkretnega posega v prostor, ko se pripravi geodetski načrt in se ugotovi obstoj okoliščin, ki omogočajo uporabo navedenega določila. Te okoliščine je treba pri pripravi projektne dokumentacije (v urbanističnem delu projekta) posebej utemeljiti in podpreti z ustrezno strokovno podlago (npr. z mnenjem geologa, če se stavbno zemljišče konkretno določa zaradi ugotovljenih geomehanskih lastnosti terena, da za gradnjo predvideni del zemljišča dejansko ni primeren za pozidavo, ker bi poseg destabiliziral hribino oz. so stroški stabilizacije terena nesorazmerno visoki).

### 1.5.7 Pozidanost zemljišč

S spremembami in dopolnitvami odloka o PUP je opredeljena pozidanost zemljišč na naslednji način:

- za enodružinsko in dvostanovanjsko gradnjo: največja skupna pozidana površina z vsemi objekti na parceli za gradnjo ne sme presegati 50 %, izjeme so dvojčki in vrstne hiše, kjer je pozidanost dopustna do 60 % površine zemljišča za gradnjo;
- za gradnjo gospodarskih (proizvodni, obrtni in drugi) in centralnih objektov: pozidanost zemljišč za tako gradnjo je največ 60 %;
- za kmetije: pozidanost zemljišč za potrebe kmetije (z vsemi različnimi objekti) oz. na območju kmetije in pripadajočem pasu ob njej je 70%.

Prej določene pozidanosti ne veljajo v primerih, ko gre za rekonstrukcije obstoječih stavb. Za njih pozidanost ni predpisana.

### 1.5.8 Druge spremembe in dopolnitve odloka o PUP

Spremembe in dopolnitve odloka o PUP obsegajo še:

- določilo, da se lahko zahtevnejši in kompleksnejši posegi na zahtevo občine izvajajo le po poprejšnji zagotovitvi občinskega podrobnega prostorskega načrta;
- objekte z drugačno namembnostjo - dejavnostjo od prevladujoče je v območja določene vrste namenske rabe dopuščeno locirati izjemoma, in to le na osnovi utemeljitve v projektni dokumentaciji iz katerega je nedvoumno razvidno, da ne presegajo oz. poslabšujejo standardov varstva okolja, kot so določeni za osnovno namembnost območja. V primeru, da utemeljitev v projektni dokumentaciji zaradi okoljskih značilnosti objekta ni nedvoumna, se izpolnjevanje standardov varstva okolja dokazuje s strokovnim mnenjem, ki ga pripravi ustrezno registrirani in usposobljeni pravni subjekt. Enako velja tudi za širitev (dozidave, nadzidave ipd.) obstoječih dejavnosti, ki niso skladne z opredeljenimi podrobnejšimi namenskimi rabami prostora oz. območja;
- na terenih z naklonom nad 15° so dopustne izjeme pri kletih; le-te so lahko le na eni strani oz. na nižji koti terena v celoti izven nivoja terena (ni potrebno, da so v celoti vkopane);
- za oblikovanje dozidav in rekonstrukcije ter za nadzidave veljajo enaka merila in pogoji kot za novogradnje. Za fasade vseh objektov niso dopustne »kričeče« in fluorescentne barve;
- za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje objektov na stavbnih zemljiščih izven naselij in posebnih območij za poselitev v odprtem prostoru pokrajinskih enot, t.j. na stavbnih zemljiščih razpršene gradnje, veljajo enaka merila in pogoji, kot za stanovanjske in druge objekte;
- tehnične uskladitve nekaterih zapisov z nomotehničnimi smernicami, ki jih je izdala Služba Vlade republike Slovenije za zakonodajo (npr. besedilo »po 7. členu zakona o varstvu pred hrupom«, ki konkretizira določeni predpis na točno določeni časovni presek, se nadomesti z besedilom »s področja mejnih vrednosti hrupa«, ki isti predpis navaja opisno, a hkrati omogoča, da se smiselno upoštevajo tudi njegove kasnejše spremembe in dopolnitve). S tehničnimi uskladitvami se vsebina odloka o PUP smiselno ne spreminja;
- nekatere spremembe in dopolnitve na področju načrtovanja cestnoprometne mreže, odvajanja in čiščenja odpadnih voda, telekomunikacij in ogrevanja, ki sledijo novim zakonskim zahtevam.

## 1.6 Sodelovanje nosilcev urejanja prostora

Ker se spremembe in dopolnitve PUP nanašajo le na uskladitev določil z zakonodajo in odpravljajo notranja neskladja, ki ne vplivajo na celovitost načrtovanih prostorskih ureditev ter v skladu s sklepom o pričetku postopka priprave sprememb in dopolnitev odloka o PUP, pridobivanje smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora ni predvideno. Spremembe in dopolnitve akta so zato pripravljene v skladu s predpisi in splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora.

## 1.7 Javna razgrnitev in javna obravnava

Dopoljnjeni osnutek sprememb in dopolnitev odloka o PUP je bil javno razgrnjen in javno obravnavan. Ker se spremembe in dopolnitve odloka o PUP vodijo po skrajšanem postopku, je javna razgrnitev dopoljenega osnutka sprememb in dopolnitev PUP trajala 15 dni in je potekala v času od 30. 01. 2015 do 13. 02. 2015, vmes pa je bila dne 11. 02. 2015 na sedežu občine Rače - Fram izvedena tudi javna obravnava razgrnjenega prostorskega akta.

Pripomb na javno razgrnjeni akt v času javne razgrnitve in na javni obravnavi ni bilo. Zato ni bilo potrebno oblikovati strokovnih stališč ali stališč župana do njih. Zaradi navedenega je predlog sprememb in dopolnitev odloka o PUP vsebinsko enak dopolnjenemu osnutku sprememb in dopolnitev odloka o PUP.

## 1.8 Predlog akta

Ker na dopoljnjeni osnutek sprememb in dopolnitev odloka o PUP v času javne razgrnitve in na javni obravnavi ni bilo pripomb, je predlog sprememb in dopolnitev odloka o PUP vsebinsko enak dopolnjenemu osnutku.

Na podlagi 61. člena v povezavi s 96. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZU-PUDPP in 106/10 - popravek, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 35/13 – sklep US in 76/14 – odločba US) ter 15. člena Statuta občine Rače - Fram (Medobčinski uradni vestnik, št. 26/11) je Občinski svet Občine Rače - Fram na svoji ..... redni seji dne .....2015 sprejel

## **Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor za območje občine Rače - Fram**

### **SPLOŠNE DOLOČBE**

#### **1. člen**

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor za območje občine Rače–Fram (Medobčinski uradni vestnik, št. 11/93, 11/00, 24/03, 9/04, 22/06, 8/07, 3/07, 3/08, 20/11 – obvezna razlaga, 25/12, 11/13, 22/13, 11/13 – popravek in 13/14; v nadaljevanju: odlok o PUP), ki jih je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

### **SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ODLOKA O PUP**

#### **2. člen**

1. člen odloka o PUP se spremeni tako, da se glasi:

»Spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev za podeželje v občini Maribor za območje občine Rače – Fram urejajo območje občine Rače - Fram izven urbanistične zasnove naselja Rače in urbanistične zasnove naselja Fram ter sprejetih izvedbenih prostorskih aktov.«.

#### **3. člen**

3. člen se spremeni tako, da se glasi:

»S prostorskimi ureditvenimi pogoji se urejajo:

- B. DRAVSKO POLJE: stavbna zemljišča v ureditvenih območjih za poselitev – ureditvena območja naselij Brezula, Ješenca, Podova, Požeg, Spodnja Gorica, Zgornja Gorica in območja B1, B2,
- C. POHORJE : območja C2, C3 in C4,
- ostalo območje podeželja oz. območje izven urbanistične zasnove naselja Rače in urbanistične zasnove naselja Fram, sprejetih izvedbenih prostorskih aktov in območij iz prve in druge alineje tega člena, ki obsega stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev (RG - razpršeno gradnjo), območja počitniških hiš, kmetijska, gozdna in vodna zemljišča, območje ravnanja z odpadki (OR), območje nadzemnega pridobivalnega prostora (LN) in območje za turizem, šport in rekreacijo (MR).«.

#### **4. člen**

4. člen se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Ureditvena območja iz 3. člena tega odloka so za območje občine Rače - Fram enaka območjem, določenim v kartografskem delu prostorskih sestavin veljavnih planskih aktov in kartografski dokumentaciji k planu.

(2) Stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev, grafično prikazana v prostorskih sestavinah veljavnih planskih aktov za območje občine Rače - Fram, je v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja izjemoma dopustno lokacijsko natančneje določiti, če prikazana oblika stavbnega zemljišča ne zagotavlja normalnega funkcioniranja objekta ali je glede na dejansko stanje opredeljena na neustreznem mestu oz. zaradi naravnih razmer (npr. naklon terena, geomehanske oz. hidrogeografske značilnosti ipd.) gradnja na prikazani lokaciji ni možna. Pri tem mora vsaj polovica površine prikazanega stavbnega zemljišča ostati lokacijsko nespremenjena, stavbno zemljišče se ne sme deliti, njegova površina pa se ne sme povečevati.«.

#### **5. člen**

Prvi odstavek 5. člena se spremeni tako, da glasi:

»(1) Območje podeželja izven ureditvenih območij naselij obsega naslednje pokrajinske enote:

- Dravsko polje z območji katastrskih občin ali njihovih delov: Ješenca, Rače, Podova, Gorica in Fram;
- Pohorje z območji katastrskih občin ali njihovih delov: Slivniško Pohorje, Planica, Ranče, Loka pri Framu, Kopivnik, Morje in Fram.«.

#### **6. člen**

6. člen se črta.

#### **7. člen**

(1) V 8. členu se črta zadnji stavek prvega odstavka.

(2) Drugi odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»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. Varovati in ohranjati je potrebno značilne vedute in podobo naselja.«

#### **8. člen**

(1) Prvi in drugi odstavek 9. člena se spremenita tako, da se glasita:

»(1) Na območju, ki se ureja s prostorskimi ureditvenimi pogoji, so dopustna vzdrževalna dela, adaptacije, rekonstrukcije, nadzidave, prizidave in odstranitve obstoječega stavbnega fonda, novogradnje in spremembe namembnosti objektov pod pogoji tega odloka, ureditve pokopališč, mrliških vežic in kapelic v sklopu pokopališč ter postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu s prilogo 1 tega odloka.

(2) Dopustne so novogradnje ter vzdrževalna dela, rekonstrukcije in odstranitve prometnih, komunalnih, energetskih, telekomunikacijskih, vodnogospodarskih in drugih infrastrukturnih objektov,

za katere s prostorskimi sestavinami planskih aktov občine niso predpisani prostorski izvedbeni načrti.«.

(2) V petem odstavku se na koncu črta beseda »Maribor«.

(3) Šesti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»V kolikor s tem odlokom ni določeno drugače, morajo biti novi objekti 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. S projektno dokumentacijo morajo biti zagotovljeni medsebojni odmiki objektov tako, da bodo bivalni prostori, t.j. najmanj eden izmed njih (bivalna kuhinja, jedilnica, dnevna soba, otroška soba) osončeni vsaj dve uri ob najmanj ugodnem položaju sonca 21. decembra.«.

(4) Sedmi odstavek se črta.

## 9. člen

11. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Za zahtevnejše in kompleksnejše posege lahko občina določi izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta.«.

## 10. člen

Drugi odstavek 12. člena se spremeni tako, da glasi:

»Objekti z drugačno namembnostjo oz. drugačno dejavnostjo se lahko locirajo izjemoma, in sicer le na osnovi ustrezne preveritve in utemeljitve v projektni dokumentaciji, iz katere je nedvoumno razvidno, da ne presegajo oz. poslabšujejo standardov varstva okolja, kot so določeni za osnovno namembnost območja. V primeru, da utemeljitev v projektni dokumentaciji zaradi okoljskih značilnosti objekta ni nedvoumna, se izpolnjevanje standardov varstva okolja dokazuje s strokovnim mnenjem, ki ga pripravi ustrezno registrirani in usposobljeni pravni subjekt. Enako velja tudi za širitev (dozidave, nadzidave ipd.) obstoječih dejavnosti, ki niso skladne z opredeljenimi podrobnejšimi namenskimi rabami.«.

## 11. člen

Pred 13. člen se doda podnaslov, ki se glasi:

»Merila in pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje.«.

## 12. člen

13. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Vsi odmiki, določeni v tem odloku, so lahko večji, manjši pa le, če ima investitor soglasje lastnika sosednje parcele in/ali soglasje upravljavca ceste, s katerim le-ta dovoljuje gradnjo objekta bližje parcelni meji.«.

## 13. člen

14. člen se črta.

#### 14. člen

15. člen se preoblikuje tako, da spremenjeno besedilo glasi:

»Za območja strnjene obcestne pozidave (ureditvena območja naselij Zgornja in Spodnja Gorica, Brezula, Podova, Ješenca, Požeg ter druga območja B1 in B2) na Dravskem polju (B) veljajo naslednja merila in pogoji za lociranje objektov:

- vsi novi objekti, razen nezahtevnih in enostavnih, naj bodo postavljeni minimalno 4 m od prometnice,
- odmik novogradenj od sosednjih parcel je 4 m, le v naseljih Spodnja Gorica, Podova in Brezula je 1 m,
- v primeru novogradnje na mestu predhodno odstranjenega objekta se lahko ohranijo odmiki odstranjenega objekta od parcelne meje v dolžini ob parcelni meji, kot jo je imel odstranjeni objekt. Dolžino takšne novogradnje je mogoče povečati za največ eno tretjino odstranjenega objekta. Višina takšne novogradnje se lahko ob parcelni meji tudi poveča, vendar največ za eno tretjino višine od tal do kapne lege odstranjenega objekta.

#### 15. člen

(1) Prvi odstavek 16. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Za stanovanjske stavbe v območjih strnjene obcestne pozidave veljajo naslednji pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje:

- etažnost največ  $K + P + M$  ali  $K + P + 1$ ;
- kritina mora biti temna (npr. črna, temno zelena, siva, v opečnatih tonih ipd.).«

(2) Drugi odstavek se črta.

(3) Tretji odstavek postane drugi odstavek.

#### 16. člen

(1) V podnaslovu 17. člena se črtata besedi »in Kozjak«.

(2) Prvi odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»Na Pohorju veljajo naslednja merila in pogoji za lociranje objektov (ureditveno območje počitniških hišic Ranče, Maleji, Kodrič in Kopivnik ter druga območja C2 in C3):

- novi objekti naj bodo ob cesti locirani, kot so sosednji ali najbližji v oddaljenosti do 100 m,
- vsi novi objekti, razen nezahtevnih in enostavnih, naj bodo postavljeni minimalno 4 m od prometnice in od sosednjih parcel,
- v primeru novogradnje na mestu predhodno odstranjenega objekta se lahko ohranijo odmiki odstranjenega objekta od parcelne meje v dolžini ob parcelni meji, kot jo je imel odstranjeni objekt. Dolžino takšne novogradnje je mogoče povečati za največ eno tretjino odstranjenega objekta. Višina takšne novogradnje se lahko ob parcelni meji tudi poveča, vendar največ za eno tretjino višine od tal do kapne lege odstranjenega objekta.«

(3) V drugem odstavku se za besedo »veljajo« doda beseda »samo«.

#### 17. člen

(1) Prvi odstavek 18. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Za stanovanjske stavbe na območju Pohorja veljajo naslednji pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje:



- etažnost največ K + P + M ali K + P + 1;
- na terenih z naklonom nad 15° so lahko kleti le na eni strani oz. na nižji koti terena v celoti izven nivoja terena.«.
- (2) Drugi odstavek se črta.
- (3) Tretji odstavek postane drugi odstavek.

#### 18. člen

19. člen se spremeni tako, da se glasi:

- »(1) Za oblikovanje dozidav in rekonstrukcije ter za nadzidave veljajo enaka merila in pogoji, kot za novogradnje.
- (2) Za fasade vseh objektov niso dopustne »kričeče« in fluorescentne barve.«.

#### 19. člen

20. člen se spremeni tako, da se glasi:

- »(1) Pri oblikovanju objektov centralnih dejavnosti je treba upoštevati določilo o dopustnih barvah fasad in vertikalne gabarite naselja.
- (2) Dopustni so oblikovalski in višinski kontrasti, kadar ima vizualni kontrast namen vzpostaviti prostorsko dominantno in ne vpliva nedopustno na osončenje sosednjih stanovanjskih stavb.«.

#### 20. člen

23. člen se spremeni tako, da se glasi:

- »(1) Največja skupna pozidana površina z vsemi stavbami na gradbeni parceli za enodružinsko in dvostanovanjsko gradnjo ne sme presegati 50 % pripadajočega stavbnega zemljišča oz. gradbene parcele. Izjeme so dvojčki in vrstne hiše, kjer je pozidanost dopustna do 60 % pripadajočega zemljišča.
- (2) Pozidanost zemljišč za gradnjo gospodarskih (proizvodni, obrtni in drugi podobni) in centralnih objektov je največ 60 % pripadajočega zemljišča, za potrebe kmetije (z vsemi različnimi stavbami) oz. na območju kmetije in pripadajočem pasu ob njej pa največ 70% pripadajočega zemljišča.
- (3) V prvem in drugem odstavku določene pozidanosti ne veljajo za rekonstrukcije obstoječih stavb.«.

#### 21. člen

24. člen se spremeni tako, da se glasi:

- »(1) Nezahtevni in enostavni objekti se lahko postavljajo kot dopolnitev k obstoječim objektom ali samostojno oz. ne glede na izgrajenost osnovnega objekta in lahko imajo samostojne priključke na objekte gospodarske javne infrastrukture.
- (2) Če se gradijo kot dopolnitev k obstoječim objektom, se oblikujejo prilagojeno osnovnim objektom ali kot njihovi kontrasti.

- (3) Če se gradijo kot samostojni objekti, se za njihovo oblikovanje smiselno upoštevajo določila tega odloka, ki veljajo za novogradnje.
- (4) Odmiki od parcelnih meja nezahtevnih in enostavnih objektov, v kolikor s tem odlokom ni določeno drugače, so najmanj 1,0 m.
- (5) Ograje, dostopne poti in podporne zidove je dopustno graditi do meje zemljiške parcele oz. do posestne meje, s soglasjem sosedu pa tudi na mejo.«.

## 22. člen

- (1) V 25. členu se besedilo četrte alineje spremeni tako, da se glasi:  
»- območje za turizem, šport in rekreacijo - MR«.
- (2) Besedilo šeste alineje se spremeni tako, da se glasi:  
»- stavbna zemljišča razpršene gradnje oz. stavbna zemljišča izven ureditvenih območij za poselitev«.
- (3) Besedilo osme alineje se spremeni tako, da se glasi:  
»- območja infrastrukturnih omrežij in objektov, vključno z območjem za ravnanje z odpadki – OR«
- (4) Besedilo desete alineje se spremeni tako, da se glasi:  
»- območja za druge namene (neurejena odlagališča odpadkov, gramozne jame oz. območje nadzemnega pridobivalnega prostora – LN).«.

## 23. člen

26. člen se spremeni tako, da se glasi:

- »(1) Na območjih kmetijskih zemljišč so, razen posegov iz prvega in drugega odstavka 9. člena, dopustni še:
- agrarne operacije in vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč;
  - gradnja objektov za urejanje vodnega režima z namenom, da se zagotovi obramba pred poplavami in erozijo, varstvo kakovosti voda, objekti za vzdrževanje naravnih vodotokov, vodnogospodarski objekti in naprave v splošni rabi, ureditev ribnikov;
  - širitev pokopališč;
  - posegi začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
  - gradnja različnih nestanovanjskih objektov za potrebe kmetije na grajenem območju kmetije iz drugega odstavka tega člena (npr. hlevi, silosi, strojne lope, vinske kleti, rastlinjaki, objekti za dopolnilne dejavnosti na kmetiji, ipd.);
  - enostavni in nezahtevni objekti, kot so določeni v prilogi 1;
  - objekti, namenjeni zaščiti kmetijskih in gozdnih površin (lovski objekti, opazovalnice ipd.);
  - gradbeno inženirski objekti, ki so po prepisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupini 221 - daljinski cevovodi, daljinska (hrbtencična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi ter 222 - lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja;
  - rekonstrukcija občinskih javnih cest; v sklopu rekonstrukcije so dopustni tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija lokalne ceste (oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, profihrupne ograje in podobno) ter objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestavi zaradi rekonstrukcije občinske javne ceste;
  - premični čebelnjak, pomožna kmetijsko-gozdarska oprema (npr. brajda, klopotec, kol, količek, žična opora, opora za mrežo proti točki, opora za mrežo proti ptičem, obora, ograja za pašo živine, ograja ter opora za trajne nasade), poljska pot, premični tunel in nadkritje, zaščitna mreža, lovska preža;

- začasni objekti, ki se po uporabi odstranijo in se zemljišče vrne v prvotno stanje:
  - a) kiosk oziroma tipski zabojnik;
  - b) pomol, to je vstopno-izstopno mesto za pristajanje in kratkotrajni privez čolnov;
  - c) odprti sezonski gostinski vrt; to je posebej urejeno zemljišče kot del gostinskega obrata;
  - d) pokriti prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru;
  - e) oder z nadstreškom, sestavljen iz montažnih elementov;
  - f) cirkus, če so šotor in drugi objekti montažni;
  - g) začasna tribuna za gledalce na prostem;
  - h) objekti, namenjeni začasnemu skladiščenju nenevarnih snovi.
- smučišče, vključno z začasno postavljenimi montažnimi vlečnicami.

(2) Grajeno območje kmetije predstavljajo objekti in pripadajoče funkcionalne površine in ureditve (dvorišče, dovozi, vrtovi, gnojne jame, silosi, vmesne nepozidane površine ipd.) registriranega kmetijskega gospodarstva po predpisih o kmetijstvu. Sestavljeno je lahko iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov na plansko opredeljenih stavbnih in drugih (kmetijskih, gozdnih) zemljiščih, preko njega lahko poteka javna prometnica ali vodotok. Površinsko je določeno tako, da je omejeno s polilinjijo, ki povezuje skrajne točke plansko določenih stavbnih zemljišč oz. gradbenih parcel iz uradnih evidenc, v kolikor so bile opredeljene, obstoječih objektov kmetije in obstoječih funkcionalnih površin. Gradnja nestanovanjskih kmetijskih objektov je na osnovi predhodnega pozitivnega mnenja pristojne kmetijske svetovalne službe dopustna tudi v pasu do 100 m, ki obkroža grajeno območje kmetije. Grajeno območje kmetije in opredeljen pas okoli nje se smiselno upoštevata tudi za potrebe kmetij na robu ureditvenih območij naselij.«

#### **24. člen**

27. in 28. člen se črtata.

#### **25. člen**

(1) Drugi odstavek 29. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Možna je gradnja gozdarskih in lovskih objektov ter drugih enostavnih in nezahtevnih v skladu s priloženo 1.«

(2) Četrty odstavek se črta.

#### **26. člen**

Prvi odstavek 30. člena se spremeni tako, da se glasi:

»Za oblikovanje počitniških objektov veljajo enaka določila, kot za oblikovanje stanovanjskih, pri čemer tlorisna površina počitniškega objekta ne sme presegati 35 m<sup>2</sup>.«

#### **27. člen**

31. člen se spremeni tako, da se glasi:

(1) Za območje turizma, športa in rekreacije – MR je potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt ali njemu po vsebini primerljivo strokovno podlago, iz katere je razvidna kompleksna ureditev celotnega območja.

(2) Ne glede na določila prejšnjega odstavka se na območju za turizem, šport in rekreacijo dopušča gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu s priložo 1 ter tudi izgradnja parkirišča s spremljajočimi objekti.«.

#### 28. člen

(1) Prvi odstavek 32. člena se spremeni tako, da se glasi:

»V odprtem prostoru pokrajinskih enot veljajo za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje objektov na stavbnih zemljiščih izven območij za poselitev – RG enaka merila in pogoji, kot so določena v tem odloku za stanovanjske in druge objekte.«.

(2) Prvi stavek drugega odstavka se spremeni tako, da se glasi:

»V območjih zaselkov in v območjih razpršene gradnje oz. na stavbnih zemljiščih izven ureditvenih območij naselij se razen stanovanjskih objektov lahko locirajo tudi nestanovanjski objekti za mirne dejavnosti (gostinstvo, turizem, trgovina, storitve,...), nestanovanjske kmetijske stavbe, nezahtevni in enostavni objekti ter tudi posamezni centralni in gospodarski objekti - manjši proizvodni objekti in skladišča, ki ne povzročajo dodatnega obremenjevanja okolja s hrupom in prahom.«.

#### 29. člen

V 36. členu se črta drugi odstavek.

#### 30. člen

V 37. členu se črta zadnji stavek.

#### 31. člen

Črtajo se podnaslov pred 39. členom ter 39. in 40. člen.

#### 32. člen

Pred 41. členom se spremeni številka poglavja iz »IV.« v »III«.

#### 33. člen

41. člen se spremeni tako, da se glasi:

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

(1) Gradbena parcela za eno in dvostanovanjske prostostoječe stavbe naj bo velika najmanj 400 m<sup>2</sup>, za posamezno enoto dvojčka in vrstne hiše pa najmanj 300 m<sup>2</sup>. Gradbena parcela za počitniški objekt lahko meri največ 500 m<sup>2</sup>. Večje gradbene parcele so dopustne, če preostanek zemljiške parcele ne zadošča za oblikovanje nove samostojne gradbene parcele.

(2) Za kmetije se velikost funkcionalnega zemljišča oz. pripadajočega zemljišča oz. gradbene parcele določi ob upoštevanju lege in medsebojne razporeditve objektov, vrste in možnosti širjenja dejavnosti, manipulativnega prostora in prostora za shranjevanje kmetijske mehanizacije. Širina dovoza do gospodarskega objekta znaša najmanj 3,5 m.

(3) Za proizvodne, oskrbne in družbene objekte se gradbena parcela oz. pripadajoče zemljišče določi na osnovi lokacijskih zahtev predvidene dejavnosti.

(4) Gradbeno parcelo oz. pripadajoče zemljišče si lahko delita tudi dva ali več objektov strnjene (objekti, ki se kakorkoli stikajo – dvojčki, vrstne hiše, ipd.) in nestrnjene (prostostoječi objekti) zazidave.

(5) Za namen gradnje ali dopustne lokacijsko natančnejše določitve stavbnega zemljišča na osnovi 3. člena tega odloka se lahko pred izdelavo projektne dokumentacije izdelata parcelacijska dokumentacija z načrtom gradbenih parcel.«

#### **34. člen**

(1) V prvem odstavku 42. člena se črta besedilo za besedo »možne«, ki se glasi: »v primeru, ko je nova namembnost«.

(2) V drugem odstavku se črta beseda »le«.

#### **35. člen**

V drugem odstavku 44. člena se za besedo »dovoljeni« doda besedilo, ki se glasi: »v skladu s priložo 1 in«.

#### **36. člen**

V četrtem odstavku 47. člena se besedilo »po 7. členu zakona o varstvu pred hrupom« nadomesti z novim, ki se glasi:

»s področja mejnih vrednosti hrupa.«

#### **37. člen**

Pred 48. členom se spremeni številka poglavja iz »V.« v »IV.«.

#### **38. člen**

(1) V četrtem odstavku 49. člena se spremeni zadnji stavek tako, da se glasi:

»Vse navedene površine morajo biti protiprašno urejene in odvodnjavane na lastnem zemljišču oz. se meteorne vode ne smejo stekati na javno prometno infrastrukturo.«

(2) V šestem odstavku se spremeni drugi stavek tako, da se glasi:

»Na lokalnih cestah in ulicah se kolesarski promet lahko odvija z ostalim motornim prometom, peš promet pa ločeno od vozišča, kolikor to dopušča teren.«

(3) Dodata se novi deveti in deseti odstavek, ki se glasita:

»(9) Pri načrtovanju cestnoprometne mreže morajo biti upoštevana določila občinskih in drugih pravnih aktov države glede infrastrukture.

(10) Širina vozišča in utrjenih bankin kategoriziranih občinskih cest (lokalnih cest in javne poti) v naseljih naj bo najmanj 5 m, kar omogoča normalno vzdrževanje in promet na cesti.«

#### **39. člen**

V 50. členu se črta drugi odstavek.

#### **40. člen**

V 52. členu se spremeni tretji odstavek tako, da se glasi:

»(3) Na območjih, kjer še ni zgrajenega sistema javne kanalizacije, je obvezna izgradnja lastnih objektov za čiščenje onesnaženih voda (male čistilne naprave oz. izjemoma vodotesne greznice za obstoječe objekte oz. objekte, kjer je v krajšem časovnem obdobju predvidena izgradnja javne kanalizacije).«.

#### **41. člen**

V zadnjem stavku 54. člena se beseda »PTT« nadomesti z novo, ki se glasi:  
»telekomunikacijskega«.

#### **42. člen**

56. člen se spremeni tako, da se glasi:

##### **»Ogrevanje**

Ogrevanje objektov v naseljih in na razpršeni gradnji je lahko individualno ali skupno za več objektov.«.

#### **43. člen**

Pred 58. členom se spremeni številka poglavja iz »VI.« v »V.«.

#### **44. člen**

59. člen se črta.

#### **45. člen**

(1) V 60. členu se črtajo tretja do šesta alineja ter deseta do šestnajsta alineja.

(2) Dosedanje sedma, osma in deveta alineja postanejo tretja, četrta in peta alineja.

#### **46. člen**

61. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Prostorski ureditveni pogoji so pravnim in fizičnim osebam na vpogled na sedežu občine Rače - Fram.«.

#### **47. člen**

62. člen se spremeni tako, da se glasi:

»Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojni inšpektorat.«.

### **PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

#### **48. člen**

Zaradi črtanja 6. in nekaterih naslednjih členov se člani od 7. člena naprej ustrezno preštevilčijo.

#### **49. člen**

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka:  
Datum:

Župan občine Rače – Fram:  
Branko Ledinek, s.r.

**PRILOGA 1 : dopustni nezahtevni in enostavni objekti**

**LEGENDA:**

- U - ureditveno območje naselja oz. stavbna zemljišča v ureditvenih območjih za poselitev (vključno z območji B1, B2, C2, C3 in C4)
- RG - območje stavbnega zemljišča razpršene gradnje oz. izven ureditvenih območjih za poselitev
- POČ - območje počitniških hiš
- MR - območje za turizem, šport in rekreacijo
- OR - območje za ravnanje z odpadki
- LN - območje nadzemnega pridobivalnega prostora-LN
- K - območje kmetijskih zemljišč (najboljša in druga)
- G - območje gozdnih zemljišč
- V - območje vodnih zemljišč
- KM - grajeno območje kmetije
- 1 - le ob rekonstrukciji cesti in v okviru agromelioracij
- 2 - le zajem pitne in tehnološke vode, grajen namakalni sistem s črpalščem in vodni zbiralnik
- 3 - le za potrebe obstoječe kmetije – kmečkega gospodarstva
- 4 - le nadstrešek
- 5 - le objekt za razsvetljavo
- 6 - le varovalne ograje
- 7 - le grajen ribnik, okrasni bazen

NEZAHTEVNI OBJEKTI	U naselja	RG razpršena gradnja	MR turizem, šport	K kmetijsko zemljišče	G gozd	V vode	KM kmetije	POČ počitniš. naselje	LN gramoz nica	OR Zbirni center
<b>1. Majhna stavba - površine do 50 m<sup>2</sup></b>										
garaža, nadstrešek, dvarnica, pokrita skladišča za lesna goriva, savna, fitnes, zimski vrt in podobni objekti	•	•	•				•	•	4	4
<b>3. Pomožni objekt v javni rabi - stavbe: površina nad 40 m<sup>2</sup> do vključno 60 m<sup>2</sup>, gradbeni inženirski objekti: višina nad 3,5 m do vključno 10 m</b>										
grajena urbana oprema, objekt za razsvetljavo, drog, sanitarijna enota, grajeno spominsko obeležje, spomenik, kip, križ, kapelica	•	•	•	5			•	•	•	5
telefonska govornilnica, sanitarijna enota, grajena oprema v parkih, javnih vrtovih in zelenicah, grajeno igralo na otroškem igrišču, grajena oprema trim steze in vadbena oprema		•	•					•		



	U naselja	RG razpršena gradnja	MR turizem, šport	K kmetijsko zemljišče	G gozd	V vode	KM kmetije	POČ počitniš. naselje	LN gramo znaka	OR Zbirni center
objekt za odvodnjavanje ceste, cestni snegolov, objekt javne razsvetljave, cestni silos, nadkrita čakalnica na postajališču	•	•	•	•	•		•	•	•	•
<b>4. Ograje</b> - višine nad 2 m do vključno 3 m										
varovalne ograje, igriščne ograje	•	•	•	6			•	•	•	6
prothrupne ograje	•	•	•	•			•	•		
<b>5. Podporni zid</b> - za višinsko razliko do 1.5 m										
podporni zid z ograjo	•	•	•	1	1		•	•	•	•
<b>6. Mala komunalna čistilna naprava</b>										
zmogljivosti od 50 do 200 PE	•	•	•	•			•	•	•	•
<b>7. Neprotočna greznica</b>										
nad 30 m <sup>3</sup> do 50 m <sup>3</sup>	•	•	•	•			•	•	•	•
<b>9. Vodnjak, vodomet</b> , višina nad 5 m, globina nad 30 m										
vodnjaki in vrtine	•	•	•	•	•		•	•	•	•
<b>10. Samostojno parkirišče</b>										
do 200 m <sup>2</sup>	•	•	•	•			•	•	•	•
<b>14. Športno igrišče na prostem</b>										
površine nad 1000 m <sup>2</sup> do 10000 m <sup>2</sup>	•	•	•	•			•	•	•	•
<b>15. Vodno zajetje, objekti za akumulacijo in namakanje</b>										
prostornine od 250 m <sup>3</sup> do vključno 2000 m <sup>3</sup>	•	•	•	2	•	•	•	•	•	•
<b>16. Objekt za oglaševanje</b>										
površine nad 12 m <sup>2</sup> do 40 m <sup>2</sup> in višine do 6 m	•	•	•	•			•	•	•	•
<b>17. Objekt za rejo živali</b> - stavbe do 100 m <sup>2</sup> , ribogojnice do 2000 m <sup>3</sup>										
hlev, svinjak, staja, kobilarna in podobni objekti	•	•	•	•			•	•	•	•
čebeljak do 20 m <sup>2</sup>	•	•	•	•	•		•	•	•	•
ribogojnica	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
<b>18. Pomožni kmetijsko-gozdarski objekt</b> - stavbe površine do 150 m <sup>2</sup> , višine do 6 m, stolpni silosi višine od 5 m do 10 m, gradbeno inženirski objekti višine nad 5 m do 10 m, dvojni kozolci (toplarij) površine do 150 m <sup>2</sup> , zbiralnik gnojnice do 1000 m <sup>3</sup>										
kozolec, kmečka lopa, pastirski stan, grajeni rastlinjak, skedenj, senik, kašča, koruznjak, montažni rastlinjak večjih dimenzij	•	•	•	•			•	•	•	•
vinska klet, klet	•	•	•	•			•	•	•	•
grajena obora, grajena ograja za pašo živine, grajena ograja in opora za trajne nasade, napajalno korito, krmišče, grajena poljska pot	•	•	•	•	•		•	•	•	•

	U	RG	MR	K	G	V	KM	POČ	LN	OR
	naselja	razpršena gradnja	turizem, šport	kmetijsko zemljišče	gozd	vode	kmetije	počitniš naselje	gramo znica	Zbirni center
grajena gozdna prometnica					•		•			
silos, pokrita skladišča za lesna goriva, gnojišče, zbiralnik gnojnice ali gnojevke, napajalno korito, hlevski izpust, grajeno molžišče	•	•		•			•			
<b>19. Objekti za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost (objekti, ki niso namenjeni prebivanju) do 80 m<sup>2</sup></b>										
sirarna, sušilnica sadja in rib, oljarna, kisarna in podobni objekti	•	•		•			•			
zidanica, milin	•	•		•			•			
<b>ENOSTAVNI OBJEKTI</b>										
<b>2. Majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave, površine do 20 m<sup>2</sup></b>										
lopa, uta, nadstrešek, drvarnica, senčnica, letna kuhinja, savna, zimski vrt, vetrolov in podobni objekti	•	•	•				•	•	4	4
<b>3. Pomožni objekti v javni rabi površine stavb do 40 m<sup>2</sup>, gradbeni inženirski objekti višine do 3,5 m</b>										
grajena urbana prema, objekt za razsvetljavo, drog, sanitarna enota, grajeno spominsko obeležje, spomenik, kip, križ, kapelica	•	•	•				•	•	5	5
telefonska govornilnica, sanitarna enota, grajena oprema v parkih, javnih vrtovih in zelenicah, grajeno igralo na otroškem igrišču, grajena oprema trim steze in vadbena oprema	•		•					•		
objekt za odvodnjavanje ceste, cestni snegolov, objekt javne razsvetljave, cestni silos, nadkrita čakalnica na postajališču	•	•	•	•		•	•	•	•	•
<b>4. Ograje višine do 2 m</b>										
sosedske ograje	•	•	•				•	•	•	•
varovalne ograje, igriščne ograje	•	•	•	6			•	•	•	6
protihrupne ograje	•	•	•	•			•	•	•	•
<b>5. Podporni zid za višinsko razliko do 0.5 m</b>										
podporni zid z ograjo	•	•	•	1	1		•	•	•	•
<b>6. Mala komunalna čistilna naprava</b>										
zmogljivosti do 50 PE	•	•	•	•			•	•	•	•
<b>7. Nepretočna greznica</b>										
do 30 m <sup>3</sup>	•	•	•	•			•	•	•	•
<b>8. Rezervoar za vodo</b>										
do 100 m <sup>3</sup>	•	•	•	•			•	•	•	•
<b>9. Vodnjak, vodomet višina do 5 m, globina do 30 m</b>										
vodnjaki in vrtime	•	•	•	•			•	•	•	•



