

Na podlagi 39., 40. in 43. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86 in Ur. list RS, št. 26/90, 18/93, 52/93, 71/93 in 44/97), ter 20. člena Statuta občine Gornja Radgona (Ur list RS, šte. 44/99 ) je Občinski svet občine Gornja Radgona na 9. redni seji, dne 28.10.1999 sprejel naslednji

## **ODLOK**

### **o prostorskih ureditvenih pogojih za območje občine Gornja Radgona**

#### **I. UVODNA DOLOČILA**

##### 1. člen

V skladu s spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Gornja Radgona za obdobje 1986 – 2000 (Ur. list RS, šte. ) in spremembami in dopolnitvami srednjeročnega družbenega plana občine Gornja Radgona za obdobje 1986 – 1990 za območje občine Gornja Radgona (Ur. list RS, št. 82/99) se za občino Gornja Radgona sprejmejo prostorski ureditveni pogoji, ki jih je izdelala ZEU – Družba za načrtovanje in inženiring Murska Sobota pod številko naloge 34/99-PUP/GR v septembru 1999.

##### 2. člen

Prostorski ureditveni pogoji vsebujejo:

- obrazložitev meril in pogojev za posege v prostor s soglasji pristojnih organov, organizacij in skupnosti
- prikaz meril in pogojev za posege v prostor na obravnavanem območju na preglednih katastrskih načrtih v merilu 1:5000 (33 kart), ter pregledna karta v merilu 1:25000 z označbo območja obdelave.

##### 3. člen

Prostorski ureditveni pogoji določajo:

- I. Meje območij
- IV. Funkcijo ureditvenih območij s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve ali drugih posegov v prostor
- V. Merila in pogoje glede vrste posegov v prostor
- VI. Merila in pogoje za urbanistično oblikovanje območij
- VII. Merila in pogoje za arhitektonsko oblikovanje objektov in naprav
- VIII. Merila in pogoje za prometno urejanje
- IX. Merila in pogoje za komunalno in energetska urejanje ter za urejanje sistemov zvez
- X. Merila in pogoje za ohranjanje in varovanje naravne in kulturne dediščine
- XI. Merila in pogoje za varovanje in izboljšanje okolja
- XII. Merila in pogoje za urejanja prostora za potrebe obrambe in zaščite
- XIII. Končna določila.

#### 4. člen

Upravni organ, pristojen za urejanje prostora, lahko pred izdajo lokacijskega dovoljenja za posamičen poseg v prostor zahteva podrobno analizo prostorskih pogojev v območju, če je to potrebno:

- za ugotovitev in odpravo motenj, ki jih investitor že povzroča z obstoječo dejavnostjo
- za ugotovitev morebitnih sprememb splošnih pogojev v območju, ki so nastale postopoma skozi daljše obdobje
- za zagotovitev enakih možnosti uporabnikom glede razreševanja njihovih prostorskih potreb, kadar obstaja nevarnost, da bi s posamičnimi posegi ne omogočili racionalne izrabe prostora
- za zagotovitev enotnega oblikovanja širšega območja.

Analiza iz prvega odstavka tega člena se opravi kot strokovna podlaga za izdelavo lokacijske dokumentacije.

Upravni organ lahko v navedenih primerih lokacijsko dovoljenje za novi poseg v prostor pogojuje s predhodno ureditvijo ali opremo prostora.

#### 5. člen

Pred izdelavo lok. dokumentacije je potrebno za vse posege v prostor preveriti ali gre za posege, za katere je obvezna presoja vplivov na okolje. Pri tem je potrebno upoštevati določila Uredbe o vrstah posegov, za katere je obvezna presoja vplivov na okolje (Ur. l. RS, št. 66/99).

#### 6. člen

## II. MEJA OBMOČJA

Meja območja obdelave poteka po zunanjih mejah katastrskih občin, ki so obenem meje občine Gornja Radgona. Prostorski ureditveni pogoji veljajo za celotno občino Gornja Radgona, razen za posamezna območja znotraj meja obdelave, ki se urejajo z drugimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Prostorski ureditveni pogoji veljajo začasno tudi za območja, za katera je predvidena izdelava prostorskih izvedbenih načrtov.

Meje prostorske celote (občine) ter meje posameznih območij urejanja so razvidne iz grafičnih prilog.

#### 7. člen

Območja, ki se urejajo z drugimi prostorskimi ureditvenimi akti in za katera prostorski ureditveni pogoji ne veljajo, so naslednja:

1. Območje ureditvenega načrta za gramoznico v Konjišču (Ur. objave, št. 12/91)
2. Območje ureditvenega načrta za mestno središče Gornja Radgona (Ur. objave, št. 32/87, 5/88 in 17/90 ter Ur. objave občine Gornja Radgona, št. 14/98, 17/98 in 23/99)
3. Območje zazidalnega načrta za Velclov vrt v Gornji Radgoni (Ur. objave, št. 25/88 in Ur. objave občine Gornja Radgona, št. 13/98, 17/98, 18/99 in 23/99).
4. Območje ureditvenega načrta za pokopališče v Gornji Radgoni (Ur. objave, št. 17/88)
5. Območje ureditvenega načrta » Preureditev Elementa za Avtoradgono in obrtno cono v Gornji Radgoni« (Ur. objave, št. 23/87, Ur. list RS, števil. 69/98 in Ur. objave občine Gornja Radgona, števil. 21/99).

6. Območje zazidalnega načrta za bencinski servis v Gornji Radgoni (Ur. objave, št. 6/92)
7. Območje zazidalnega načrta za industrijsko cono v Gornji Radgoni (Ur. objave, št. 17/86 in 25/90, Ur. list RS, št. 6/96, 51/96 in Ur. objave občine Gornja Radgona, št. 15/98).
8. Območje zazidalnega načrta za naselje Črešnjevci (Ur. objave, št. 30/86)
9. Območje zazidalnega načrta Negova – center (Ur. objave, št. 19/85)
10. Območje ureditvenega načrta za čistilno napravo v Negovi (Ur. objave
11. Območje ureditvenega načrta za pokopališče v Apačah (Ur. objave, št. 27/86 in 22/87)
12. Območje prostorskih ureditvenih pogojev za Negovsko jezero (Ur. objave, št. 22/91)
13. Območje zazidalnega načrta za Pomurski sejem v Gornji Radgoni (Ur. objave, št. 18/84).
14. Območje ureditvenega načrta za naselje Apače (Ur. list RS, št. 52/96 in Uradne objave občine Gornja Radgona, št. 17/98).
15. Območje ureditvenega načrta za čistilno napravo v Gornji Radgoni (Ur. objave Občine Gornja Radgona, št. 23/99).
16. Območje ureditvenega načrta mejni prehod s pripadajočimi objekti v Gornji Radgoni (Ur. objave št. 10/92 in Ur. objave občine Gornja Radgona, št. 17/98).

#### 8. člen

Območja, za katera veljajo prostorski ureditveni pogoji začasno, do izdelave ustreznih izvedbenih načrtov, so naslednja:

1. Gornja Radgona – Grajski hrib, Trate in več manjših območij
2. Hercegovščak – Gornja Radgona

### III. FUNKCIJE UREDITVENIH OBMOČIJ

#### 9. člen

Celotna površina območja obdelave se deli na odprti prostor, kjer prevladujejo kmetijska in gozdna zemljišča, ter na površine naselij, ki z razpršeno gradnjo segajo tudi v odprti prostor. Tako odprti prostor kot poselitvena območja so poleg primarne rabe v določenih mejah opredeljena tudi kot zavarovana ali varovalna območja.

Glede na pretežno rabo zemljišč delimo vrsto posegov za naslednje dejavnosti:

#### A. OBMOČJA UREJANJA NAMENJENA POSELITVI

- območja za stanovanja
- območja za stanovanja in kmetijstvo
- območja za centralne dejavnosti (oskrbne, storitvene, družbene)
- območja za proizvodne in servisne dejavnosti
- območja za turizem
- območja za šport, rekreacijo in parki

#### B. OBMOČJA UREJANJA, KI NISO NAMENJENA POSELITVI

- 1 – prva območja kmetijskih zemljišč (najboljša kmetijska zemljišča)
- 2 – druga območja kmetijskih zemljišč (ostala kmetijska zemljišča)

G – gozdna zemljišča  
V – vodne površine.

### **C. REZERVATI IN VARSTVENA OBMOČJA**

- rezervati za prometnice
- varovalni pasovi prometnic
- varovalni pasovi daljnovodov
- območja varstva podtalnice
- območja varstva mineralnih voda
- območja vodnih površin
- območja naravne in kulturne dediščine.

Vsa območja z navedenimi oznakami so razvidna iz grafičnih prilog.

## **IV. MERILA IN POGOJI GLEDE VRSTE POSEGOV V PROSTOR**

### **A. Območje urejanja namenjeno poselitvi**

#### 10. člen

Na posameznih območjih naselij, navedenih v 8. členu tega odloka so do sprejetja izvedbenih načrtov dopustni naslednji posegi:

- sanacije, adaptacije in tekoča vzdrževalna dela na obstoječih objektih, napravah in površinah
- dozidave in nadzidave obstoječih objektov
- gradnja ali dogradnja pomožnih objektov v okviru obstoječega funkcionalnega zemljišča
- manjše dograditve in nadomestne gradnje komunalnih, energetskih in prometnih omrežij objektov in naprav, ter objektov omrežij in naprav za zveze
- odstranitev dotrajanih objektov in naprav
- začasna sprememba namembnosti obstoječih objektov ali delov objekta
- dopolnilne gradnje objektov oziroma naprav, ki so nujno potrebne za vzdrževanje obstoječe gradbene strukture ali za bivanje in delo prebivalcev na teh območjih
- novogradnja stanovanjskega bloka gabarita K + P + 2 + M med podaljškom Kocljeve ulice proti železniški progi in podaljškom Mladinske ulice proti severu na območju Trat v Gornji Radgoni na zemljišču parc. št. 230 k.o. Gornja Radgona. V pritličnih prostorih stanovanjskega bloka so na zunanji strani možne mirne poslovne dejavnosti ali trgovske dejavnosti.

#### 11. člen

Na vseh območjih naselij, v katerih so v 9. členu tega odloka opredeljene dejavnosti glede na pretežno rabo, so dopustni naslednji posegi:

- tekoča vzdrževalna dela, rekonstrukcije in adaptacije na obstoječih objektih, napravah in površinah
- dozidave, nadzidave obstoječih objektov
- dopolnilne in nadomestne gradnje

- odstranitev objektov in naprav
- postavitve pomožnih objektov in naprav
- ureditev javnih in drugih zelenih površin
- vodnogospodarske ureditve
- novogradnja komunalnih, prometnih, energetskih omrežij, objektov in naprav ter objektov in naprav za zveze.
- gradnja in ureditev stanovanjskih objektov, kmetijskih, gospodarskih objektov, objektov centralnih dejavnosti, objektov uslužnostnih, storitvenih ter proizvodnih dejavnosti in športno - rekreacijskih objektov in naprav.
- postavitve začasnih objektov za centralne, turistične in športno - rekreacijske dejavnosti
- sprememba namembnosti objektov ali delov objekta v stanovanja in njim spremljajoče dejavnosti.

Gradnja kmetijskih gospodarskih objektov v okviru usmerjenih kmetij v prašičerejo in govedorejo in gradnja kmetijskih objektov za predelavo krme in mlečnih proizvodov je dovoljena pod pogojem predhodne proučitve vplivov na okolje v posebni strokovni podlagi - presoji vplivov na okolje.

Ne glede na kapaciteto, vrsto proizvodnje in način reje je za vsak poseg potrebno pridobiti soglasje upravljalca vodovoda zaradi ugotavljanja zadostne količine vode.

V mestu Gornja Radgona in v strnjениh delih naselij Črnci, Sp. Ščavnica, Podgrad, Lomanoše, Mele, Negova, Apače, Lutverci in Segovci gradnja ali širitev proizvodnih kmetijskih objektov (hlevov) ni dopustna.

V lokacijskem postopku je potrebno preveriti lokacijo in velikost zemljišč na katere se bo nanašala gnojevka in s katerih se oskrbuje živina.

## **B. Območja urejanja, ki niso namenjena poselitvi**

### 12. člen

Na območjih za kmetijstvo (1. območja in 2. območja kmetijskih zemljišč) so dopustni naslednji posegi:

- graditve in ureditve prometnega, komunalnega in energetskega omrežja objektov in naprav, ter omrežja, objektov in naprav za zveze
- postavitve začasnih montažnih objektov za turistične, športne ali druge občasne prireditve s časovno klavzulo
- vodnogospodarske ureditve
- postavitve in odstranitve ograj
- vzdrževalna dela, rekonstrukcije in adaptacije obstoječih objektov in naprav
- dozidave in nadzidave
- ureditev utrjenih površin za potrebe kmetijstva
- odstranitev in ponovna zasaditev vegetacije
- ureditev športno rekreacijskih in turističnih poti in kolesarskih stez po obstoječih poteh
- ureditev zajetja požarne vode in vode za namakanje
- ureditev ribnikov izven območij večjih kompleksov in izven izvedenih ali predvidenih melioracij.

### 13. člen

Poleg posegov iz 12. člena so na 1. območju kmetijskih zemljišč dopustni še naslednji posegi:

- gradnja in postavitve stanovanjskih in kmetijskih objektov, vendar samo v sklopu obstoječih kmetij, ko gre za zaokrožitev obstoječega funkcionalnega zemljišča in ko ni potrebna sprememba namembnosti kmetijskih zemljišč
- širitev pokopališč.

V vinorodnih območjih znotraj 1. območja kmetijskih zemljišč je možna gradnja vinogradniških objektov (vinskih kleti, zidanic, kleti, shramb sadja) do tlorisne velikosti 50m<sup>2</sup>, pod pogojem, da je graditelj lastnik zasajenega (obdelanega) vinograda ali sadovnjaka velikosti 15 arov.

Za gradnjo na območju 1. kmetijskih zemljišč je potrebno soglasje občinskega upravnega organa.

### 14. člen

Na 2. območju kmetijskih zemljišč so poleg posegov iz 12. člena dopustni še:

- gradnja in postavitve stanovanjskih in kmetijskih objektov, ko gre za povečanje obstoječega funkcionalnega zemljišča ali ko gre za povečanje obstoječih naselij, zaselkov in posamičnih objektov, pod pogojem, da se nova parcela stikuje z obstoječo gradbeno parcelo
- gradnja kmetijskih gospodarskih objektov.

V vinorodnih območjih znotraj 2. območij kmetijskih zemljišč je možna gradnja vinogradniških objektov (vinskih kleti, zidanic, kleti, shramb orodja) do tlorisne velikosti 50m<sup>2</sup> pod pogojem, da je graditelj lastnik vinograda ali sadovnjaka v velikosti vsaj 10 arov.

Za gradnjo na območju 2. kmetijskih zemljišč je potrebno soglasje občinskega upravnega organa.

### 15. člen

Na območjih gozdov so dopustni naslednji posegi:

- gradnje in ureditve gozdarskih in lovskih objektov in naprav ter turistično-rekreacijskih objektov in naprav
- tekoča vzdrževalna dela, rekonstrukcije in adaptacije obstoječih objektov in naprav
- gradnja prometnega, komunalnega in energetskega omrežja, objektov in naprav ter omrežja, objektov in naprav za zveze
- gozdnogospodarske ureditve
- vodnogospodarske ureditve
- ureditev turističnih in rekreacijskih poti in kolesarskih stez po obstoječih poteh.

### 16. člen

Na območjih vodnih površin so dopustni naslednji posegi:

- tekoča vzdrževalna dela na obstoječih površinah, objektih in napravah

- postavitev začasnih ali trajnih objektov in naprav za turistične, športne in druge namene
- ureditev površin ob brežinah
- odstranitev in ponovna zasaditev visoke vegetacije
- vodnogospodarske ureditve
- ureditev zajemališč požarne vode
- ureditev manjših zajetij in ribnikov
- ureditev privezov za čolne.

Na vseh vodnih površinah (rekah, jezerih, gramoznih jamah) je dopustna plovba. Plovba z motornimi čolni ali drugimi vozili z motorjem ni dopustna. Pogoje za plovbo po vodnih površinah bo določal poseben akt.

### **C. Rezervati in varstvena območja**

#### 17. člen

V območjih varstva podtalnice in območjih varstva mineralnih voda niso dopustne graditve objektov in naprav, ki pomenijo nevarnost onesnaženja in sprememb namembnosti objektov, če se s tem poveča nevarnost onesnaženja.

V območjih varstva podtalnice in območjih varstva mineralnih voda so dopustne graditve objektov in naprav, pri čemer je potrebno upoštevati odlok o določitvi varstvenih pasov vseh vodnih virov in ukrepih za njihovo zavarovanje v občini Gornja Radgona (Ur. objave, št. 27/84).

#### 18. člen

Na zavarovanih območjih naravne in kulturne dediščine so dovoljeni vsi posegi opisani za posamezno namensko površino pod pogoji, ki jih predpisuje varstveni režim iz odloka o varovanju naravne in kulturne dediščine v občini Gornja Radgona (Ur. objave, št. 2/92) in ki ne spreminjajo videza, namena in tipike območja.

Posegi na teh območjih, ki bi kakorkoli vplivali na obstoječe stanje, so dopustni le pod nadzorom službe, pristojne za varstvo naravne in kulturne dediščine.

### **D. Ostala območja**

#### 19. člen

Na območjih divjih odlagališč komunalnih in drugih odpadkov so dopustne sanacije območja (vzpostavitev v prejšnje stanje), zasaditev vegetacije ter postavitev in odstranitev ograj.

Na območjih obstoječih gramoznic, so dopustne ureditve zajemališč požarne vode, sanacija brežin, ter zasaditev vegetacije in ureditev ribnikov.

Na območju obrambnega nasipa pred poplavami so dopustna le vzdrževalna dela.

#### 20. člen

Celotno območje občine je raziskovalni prostor, zato so razen na območjih, kjer drugi prepisi ne dopuščajo, dopustna raziskovalna vrtanja za raziskavo zalog nafte, plina, geotermalne vode in rudnih bogastev.

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

## V. MERILA IN POGOJI ZA URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČIJ

### 21. člen

Merila in pogoji za urbanistično oblikovanje območij določajo:

- tlorisno zasnovo parcele in lego objektov na parceli
- razporeditev stavb in njihovo medsebojno razmerje (odmiki) ter gradbene linije
- razmerja stavbnih mas in naklona strešin
- ureditev zemljišča.

Merila in pogoje je potrebno upoštevati pri novogradnjah, dograditvah, nadomestnih gradnjah in veljajo za vse vrste objektov v ureditvenih območjih namenjenih poselitvi in ostalih območjih, kjer je dopustna gradnja. Na območjih, ki so bila zgrajena na osnovi izvedbenih načrtov, morajo novi posegi upoštevati osnovna izhodišča za oblikovanje območij, podana v teh načrtih.

### 22. člen

Stavbna parcela se določa ob upoštevanju koncepta obstoječe tlorisne zasnove določenega območja, naselja ali zaselka, ter zavisi od namembnosti in velikosti objektov in naprav na predmetnem zemljišču.

Odstopanja v legi in velikosti parcel so dopustna, če gre za obstoječo, že odmerjeno parcelo, ali če gre za gradnjo ali preureditev objekta, ki zaradi svoje funkcije potrebuje manjšo ali večjo parcelo (npr. vrstna zazidava, dvojčki, kmetijski objekti), ali če gre za obstoječi sistem parcelacije.

Velikost funkcionalnega zemljišča za stanovanjske objekte mora biti 4 m od fasade, razen v primerih, ko so odmiki objekta od sosednjih parcelnih mej ali objektov manjši. Širina dovoza mora biti najmanj 3 m.

### 23. člen

Pri gradnji oziroma adaptaciji kmetijskih proizvodnih objektov je potrebno omejiti kapaciteto v skladu z možnostjo obremenitve kmetijskih zemljišč in okolja. Velikost funkcionalnega zemljišča za kmetijske in druge proizvodne objekte mora biti 5 m od fasade, širina dovoza najmanj 3,5 m. Za vinske kleti in počitniške hišice je velikost gradbene parcele do 200 m<sup>2</sup>. Velikost funkcionalnega zemljišča sega najmanj 3 m od fasade.

Odstopanja v velikosti funkcionalnih zemljišč so dopustna, če lastnik parcele želi večje funkcionalno zemljišče, če tako narekuje poseg ali če ga zaradi obstoječih parcelnih mej in objektov ni mogoče definirati v predpisani velikosti. Pri razporeditvi objektov (tudi nadomestnih in pritiklin) in naprav se mora dosledno upoštevati obstoječi koncept zazidave in obstoječe urejene površine.

### 24. člen

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 notranjosti parcele le, če so na sosednjih parcelah že taki objekti in če imajo zagotovljen dovoz.

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



## 25. člen

Odmiki objektov in naprav od sosednjih parcelnih mej morajo biti najmanj 2,0 m, oziroma tolikšni, da ne bo ovirana ali motena sosednja posest in da bo omogočeno redno vzdrževanje z lastnega zemljišča.

Odmiki od vseh nekategoriziranih cest morajo biti najmanj 4 m oziroma manj, če je za to pridobljeno soglasje lastnika ceste.

Odmiki od kategoriziranih državnih in občinskih cest pa morajo biti v skladu z Uredbo o kategorizaciji državnih cest (Ur. l. RS, št. 33/98) in Odlokom o občinskih cestah (Ur. objave, št. 21/99).

Odmiki med objekti morajo biti tolikšni, da še omogočajo varnost pred požarom in zagotavljajo sanitarne in druge pogoje, vendar ne manj kot znaša obstoječa ali predvidena maksimalna višina sosednjih objektov.

Ventilacijske in druge odprtine na proizvodnih (kmetijskih) objektih naj ne bodo orientirane proti bivalnim prostorom ali sosednjem dvorišču.

Odstopanja v odmikih so dopustna, če tako narekuje sistem zazidave, obstoječa razporeditev in namembnost objektov ter konfiguracija terena in če niso v nasprotju s požarnimi, sanitarnimi in drugimi predpisi, oziroma če z manjšim odmikom soglašata sosed. V strnjeni vrstni zazidavi se novi objekti locirajo na mejo.

## 26. člen

Vsak objekt na zaključenem funkcionalnem zemljišču mora imeti zagotovljen in urejen prost in varen dovozni priključek na javno cesto v skladu z veljavnimi predpisi o zaščiti javnih cest.

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

Večstanovanjski objekti, javni objekti in lokali morajo imeti glede na svojo dejavnost zadostno število parkirnih mest.

Pri tem je potrebno upoštevati naslednje kriterije:

dejavnost	število parkirnih mest (PM) na enoto
več stanovanjski objekti	1 PM za stanovanje
poslovni prostori (pisarne)	1 PM na 30 m <sup>2</sup> netto površine
prodajni prostori	1 PM na 30 m <sup>2</sup> koristne površine
nakupovalni center	1 PM na 15 m <sup>2</sup> koristne površine
gostinski objekti	1 PM na 8 sedežev
gostišča s prenočišči	1 PM na 2 ležišči 1 PM na 4 sedeže
prireditveni prostori	1 PM na 5 sedežev
bolnišnice	1 PM na 10 postelj + 1 PM na 3 zaposlene
zdravstveni domovi	1 PM na 30 m <sup>2</sup> koristne površine
šole, vrtci	1 PM na 2 zaposlena
industrijski obrati	1 PM na 50 m <sup>2</sup> netto površine
obrtne delavnice, servisi	1 PM na 2 zaposlena
pokopališča	1 PM na 20 grobov

## 27. člen

V strnjenih naseljih in zaselkih morajo biti smeri slemen usklajene z obstoječo zazidavo. Praviloma so smeri slemen vzporedne s cesto.

Nepozidan del parcele mora biti urejen glede na funkcijo objekta. Zasaditev naj upošteva domače avtohtone vrste drevja in nizke vegetacije.

## 28. člen

Parcela ali deli parcele znotraj naselja, zaselka ali za posamezni objekt je lahko ograjena. Ograja **ob ulici** ne sme presegati višine 1,2 m in mora biti postavljena znotraj parcelne meje, ali na meji, če se tako sporazumeta oba sosedu. Ograje v ureditvenih območjih naselij morajo praviloma biti zelene ali lesene. Ograje ob isti ulici ali cesti morajo biti oblikovane na enak način.

Ograjo je investitor dolžan postaviti tako, da bo omogočeno redno vzdrževanje ograje z investitorjevega zemljišča.

Postavitev ograje zunaj ureditvenih območij naselij je dopustna ob zemljiščih, ki jih je potrebno zavarovati, oziroma če je potrebno preprečiti dostop. Višina in izvedba ograje se lahko prilagodi namenu, vendar ne sme presegati višine 2 m.

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

Ograja ob cestah in dovoznih poteh mora biti oddaljena najmanj 1 m od roba cestišča, ali od cestne parcelne meje, če se ugotovi, da zaradi postavitve ne bo oviran promet oziroma manj, če je za to pridobljeno soglasje lastnika ceste.

## 29. člen

Kmetijski objekti za proizvodnjo (hlevi) morajo biti oddaljeni vsaj 15 m od objektov na sosednjih parcelah, v katerih stalno ali občasno bivajo ljudje.

Gnojne jame in gnojišča morajo biti oddaljena od sosednjih stanovanjskih objektov oziroma objektov, kjer bivajo ljudje, vsaj 15 m in izvedene po sanitarnih predpisih (nepropustno zaprta). Manjši odmiki so dopustni le v soglasju z lastniki sosednjih zemljišč.

Posamični komunalni objekti in naprave morajo biti postavljeni tako, da ne vplivajo negativno na sosednje objekte in okolico.

Začasni objekti in naprave morajo biti postavljeni tako, da ne vplivajo moteče na sosednje objekte in območja.

Obstoječi vodnjaki se ne smejo zasipati. Odvajanje odpadnih voda v opuščene vodnjake ni dopustno.

## 30. člen

Ulična oprema v naseljih in oprema odprtega prostora, kot so kioski, telefonske govornice, postajališča javnega prometa, klopi, smetnjaki in podobno, morata biti za zaokrožen grajen ali krajinski ambient oblikovani enotno. Objekti morajo biti razmeščeni tako, da so prilagojeni neposrednim sosednjim objektom in tipiki odprtega prostora; ter, da ne ovirajo prometa.

Lokacija za postavitev spominskega obeležja mora biti izbrana tako, da se z njo vsebinsko in oblikovno dopolnjuje javni prostor. Pri izbiri lokacije lahko sodeluje pristojna strokovna služba za varstvo naravne in kulturne dediščine.

Začasni objekti in naprave, predvsem večja reklamna znamenja in turistične ter druge oznake morajo biti postavljeni v prometu združeno in tako, da niso moteči in ne ovirajo prometa, ter vzdrževanja komunalnih naprav v sozvočju s tipiko arhitekture in krajine.

Reklame, napisi in informativne table morajo biti oblikovani z značilnimi elementi, pregledni in nemoteči za voznike in za krajino.

Pogoje za postavitev večjih reklamnih znamenj in turističnih tabel ureja poseben občinski odlok (Odlok o plakatiranju in koncesiji za plakatiranje v občini Gornja Radgona Ur. objave, št. 19/98).

Posamični komunalni objekti in naprave (trafo postaje, črpalne postaje, sanitarni kioski, vodohrami in pd.) morajo biti postavljeni nevpadljivo, praviloma v sklopu drugega objekta, neposredno poleg njega ali pod nivojem javne površine.

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

### **31. člen**

Merila in pogoji za oblikovanje objektov in naprav določajo :

- tlorisne oblike in velikosti objektov
- višinske gabarite
- obliko in naklon strehe ter kritine
- odmike med objekti
- gradbene črte.

Merila in pogoji veljajo za novogradnje in za obstoječe objekte, ki se preurejajo (prizidave, nadzidave, sanacije itd.).

### **32. člen**

Tlorisna oblika novih stanovanjskih objektov mora biti podolgovata v razmerju stranic od 1:1,5 do 1:2. Enako razmerje se mora upoštevati tudi pri gradnji pritiklin. Objekt ima lahko tudi obliko črte L in U.

Tlorisna oblika objekta mora biti prilagojena velikosti parcele oziroma velikosti in legi funkcionalnega zemljišča.

### **33. člen**

V naseljih, zaselkih in posamičnih gradnjah višina individualnih stanovanjskih objektov ne sme presegati 1 etaže nad terenom z izrabljenim podstrešjem.

Višina objektov, ki bodo namenjeni proizvodnji ali obrtni dejavnosti in višina stanovanjskih blokov je lahko višja, vendar le tam, kjer je višina že obstoječih objektov višja in če tako zahteva funkcija objekta.

### **34. člen**

Vsi predvideni objekti in objekti, ki se preurejajo morajo imeti dvokapno streho v naklonu. Enokapne, ustrezno oblikovane so dovoljene le nad prizidanimi pomožnimi objekti in pritiklinami v smeri slemena osnovnega objekta in z enakim naklonom kot na osnovnem objektu.

Ravne strehe in strehe z manjšimi nakloni so dopustne izjemoma le na objektih namenjenih proizvodni dejavnosti (industrijski objekti), manjših pomožnih objektih, ki so prizidani k osnovnemu objektu (terase) in prizidkih, če tako narekuje obstoječi objekt.

Naklon strehe mora biti od 35 do 45 stopinj. Kritina mora biti opečna ali druga v rjavi, črni ali rdeči barvi.

Smeri slemen morajo biti vzporedne z daljšo stranico objekta. Pri obdelavi fasad predvidenih in obstoječih objektov je možno uporabiti vse razpoložljive materiale, vendar prilagojeno že obstoječim objektom in tipiki.

Dopustna so odstopanja v obliki in naklonu streh ter kritini v mestu Gornja Radgona in v naseljih Črešnjevci, Lomanoše, Podgrad, Mele, strnjen del naselja Negova in Spodnja Ščavnica.

#### 35. člen

Gospodarski objekti na vinorodnih območjih (vinske kleti, videndi) morajo imeti tloris v razmerju stranic od 1:1,5 do 1:2.

Višina teh objektov ne sme presegati 1,5 etaže nad terenom (na odprti strani), kletni del mora biti vkopan.

Streha mora biti dvokapna z naklonom 45 stopinj, kritina obvezno opečna. Na svislih so lahko čopi. Smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico objekta in praviloma vzporedna s padcem ali pravokotna na plastnice. Fasade naj bodo ubito bele barve, okna z naoknicami, leseni deli temno obarvani.

#### 36. člen

Odstopanja v velikosti objektov so dopustna, če gre za proizvodni kmetijski objekt. Odstopanja v oblikovanju objektov niso dopustna. Tudi ti objekti morajo biti v skladu s tipiko in z drugimi objekti.

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

#### 37. člen

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

Dovozi in priključki na cestno omrežje morajo biti urejeni tako, da se z njimi ne ovira promet in da se ne poškoduje cesta.

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

Interni dovozi in dostopi morajo biti navezani na javno prometno omrežje s skupnim priključkom.

Dvorišča morajo biti dostopna za urgentni dovoz neposredno s ceste ali posredno preko sosednjih dvorišč, ki morajo biti prevozna.

Prometne površine in dovozi morajo biti urejeni tako, da omogočajo dostope invalidnim osebam.

Objekti, ki so locirani v neposredni bližini ceste ali pločnika oziroma drugega prostora za vožnjo oziroma peš hojo, morajo na strešni kritini imeti snegobrane.

### **VIII. MERILA IN POGOJI ZA KOMUNALNO IN ENERGETSKO UREJANJE, TER ZA UREJANJE ZVEZ**

#### 38. člen

Gradnja objektov, dozidave in rekonstrukcije ter adaptacije so možne na komunalno opremljenih zemljiščih.

Vsi objekti se morajo priključiti na obstoječe oziroma kasneje na novozgrajeno komunalno in energetska omrežje in naprave, če to dopušča zmogljivost omrežja in naprav.

Območja urejanja namenjena poselitvi morajo biti opremljena vsaj z minimalno komunalno opremo, ki obsega omrežje in naprave za oskrbo s pitno vodo, omrežje in naprave za oskrbo z električno energijo in urejeno zbiranje in odstranjevanje komunalnih odpadkov.

#### 39. člen

##### **Oskrba z vodo**

Graditev objektov, za katere je predvidena poraba večjih količin vode (npr. hlevi), je dopustna le v primeru, da se predhodno zagotovi ustrezna vodooskrba.

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 dostope k površinskim vodotokom (če pretoki to dopuščajo), ob pogojih, ki jih določita pristojna vodnogospodarska služba.

#### 40. člen

##### **Odvajanje odpadnih voda**

Vse objekte, ki so priključeni na vodovod je potrebno priključiti na kanalizacijsko omrežje za odvodnjo odpadne vode in na čistilno napravo za njeno čiščenje, če je ta izgrajena.

Do izgradnje kanalizacijskega omrežja se odvajanje odpadnih voda rešuje z ustreznimi individualnimi napravami, ki zagotavljajo okolju neškodljiv način končne dispozicije (vodotesne greznice brez odtoka).

#### 41. člen

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 ustrezno soglasje vodnogospodarske organizacije.

#### 42. člen

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

Gnojnične jame in gnojišča morajo biti nepropustna, brez odtoka.

Vzporedno z izgradnjo, dogradnjo ali sanacijo kmetijskih proizvodnih objektov – hlevov se mora istočasno zgraditi tudi primerno urejena gnojnična jama ali gnojišče.

V naseljih, zaselkih in ob posamičnih objektih, kjer so gnojnične jame in gnojišča neurejena, se le-ta morajo primerno sanirati.

#### 43. 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 in površinah se mora v skladu s potrebami urediti javna razsvetljava.

44. člen

### **Omrežje zvez in kabelski sistemi**

Pri posameznih priključkih na PTT omrežje je potrebno upoštevati pogoje upravjalca, ki jih določi v svojem soglasju.

V vseh naseljih in ostalih naseljenih območjih je dopustna gradnja kabelskih TV in drugih sistemov na podlagi ustreznih strokovnih podlag.

45. 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.

46. člen

Zbiranje in odstranjevanje komunalnih in drugih odpadkov

Obvezno je zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov v skladu z ustreznim občinskim odlokom. (Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki in odlaganju ostankov komunalnih odpadkov v občini Gornja Radgona (Ur. objave, št. 22/99).

Za zbiranje komunalnih odpadkov se uporabljajo odjemne posode, postavljene na ustrezno oblikovanih mestih.

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

Odlaganje posebnih odpadkov je dopustno le s soglasjem ustreznih inšpekcijskih služb na lastnem dvorišču.

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

47. člen

Kulturna dediščina je na območju občine zavarovana z odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Gornja Radgona (Ur. objave, št. 2/91).

Naravna dediščina še ni zavarovana.

Pri izdelavi lokacijske dokumentacije se morajo upoštevati varstveni režimi iz prej omenjenega odloka, če gre za posege na zavarovanih objektih in območjih ali v njihovi bližini.

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

Vsa območja in objekti (zavarovana in nezavarovana) so razvidna iz grafičnega dela PUP.

Območja značilnih pogledov na naselja oziroma dele naselij in dominantne objekte so nezazidljiva, oziroma le izjemoma ob sodelovanju pristojne službe s področja naravne ali kulturne dediščine. Pri tem so mogoči posegi v gradbeno maso, preseganje gabarita pa ni dopustno.

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

### 48. člen

Odstranjevanje in odvažanje plodne zemlje ni dovoljeno. Prav tako ni dovoljeno nekontrolirano odpiranje gramoznic in odvažanje gramozna ali peska. Pri načrtovanju in izvajanju posegov kot so gradbena zemeljska dela je potrebno upoštevati določila Odloka o ravnanju s plodno zemljo pri izvajanju gradbenih del za območje občine Gornja Radgona (Ur. objave, št. 23/89). Za zagotovitev kvalitetnejših pogojev bivanja in varovanja okolja je potrebno sanirati vse obstoječe vire onesnaženja kot so:

- divja odlagališča odpadkov,
- nekontrolirano izpuščanje odpadnih voda,
- prekomerno izpuščanje zračnih emisij,
- nezavarovana ali neustrezna skladišča tekočih goriv,
- nelegalne gramozne jame, peskokope, glinokope, kamnolome ipd.

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

Proizvodna ali obrtna območja ali objekti, ki povzročajo prekomerne emisije negativnih vplivov (hrup, smrad, ipd.) morajo biti locirani izven stanovanjskih območij, praviloma na robu naselja.

### 49. člen

Vse 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 (npr. posek vegetacije, izravnava, preusmeritev ali zaježitev vodotokov ipd.).

Posegi v krajino, ki trajno spreminjajo njeno podobo brez ustreznega dovoljenja pristojne službe, niso dovoljeni, četudi gre za vzdrževalna dela.

### 50. 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 (Ur. l. RS, št. 45/95) uvrščamo pretežni del občine v območje s III. stopnjo varstva pred hrupom, razen območij, ki so označena v grafičnih prilogah, ki so sestavni del odloka.

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.

## **XI. MERILA IN POGOJI ZA UREJANJE PROSTORA ZA OBRAMBO IN**

## **ZAŠČITO**

### 51. člen

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

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

Interesi in potrebe po zaklanjanju in varovanju prebivalstva in dobrin pred vojnimi dejstvomani se urejajo skladno z veljavnimi predpisi za to področje.

## **XII. KONČNA DOLOČILA**

### 52. člen

Prostorski ureditveni pogoji so na vpogled občanom, organizacijam in skupnostim na sedežu občine Gornja Radgona.

### 53. člen

Nadzor nad izvajanjem odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

### 54. člen

Z veljavnostjo tega odloka preneha veljati odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje občine Gornja Radgona (Ur. list RS, št. 7/95 in Ur. objave občine Gornja Radgona, števil. 8/97, 15/98 in 21/99).

### 55. člen

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

Št. 350-03-8/99

Gornja Radgona, dne 29.10.1999

**ŽUPAN**  
**OBČINE GORNJA RADGONA**  
Miha VODENIK, l.r.