

Prejeto: 23.12.2022 02

Številka zadeve:

Številka: 3501-3642/2022-2 (5045)

Datum: 20. 12. 2022

Skupna občinska uprava občin v Spodnjem Podravju, Mestni trg 1, Ptuj, izdaja na podlagi 279. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS 199/21–ZureP-3) ter 5. in 17. člena Odloka o ustanovitvi Skupne občinske uprave občin v Spodnjem Podravju (Uradni list RS, št. 58/18), v imenu občine Videm, na zahtevo, ki jo je podala **OBČINA VIDEM, Videm pri Ptuj 54, 2284 Videm pri Ptuj**, naslednjo

## LOKACIJSKO INFORMACIJO

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

## 1. ZEMLJIŠKA PARCELA ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA

- šifra in ime katastrske občine: (420) Pobrežje
- številka zemljiške parcele / parcel: 77/1

## 2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
77/1 (večinski del parcele)	VI01	CU	Stavbno zemljišče	Osrednja območja centralnih dejavnosti, kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanja
77/1 (J del parcele)	DP12	K1	Kmetijsko zemljišče	Območja najboljših kmetijskih zemljišč

## 3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN AKTI V PRIPRAVI

Št. parcele	Veljavni prostorski akti	Prostorski akti v pripravi
77/1	Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/15, 4/20 – lokacijska preveritev, 46/22 – lokacijska preveritev).	Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občine Videm, prve spremembe in dopolnitev (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 10/17).

☐ Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim.

Št. parcele: /, pravna podlaga: /.

## 4. ZAČASNI UKREPI

/

## 5. PREDKUPNA PRAVICA

☒ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine.

Št. parcele: 77/1, pravna podlaga: Odlok o predkupni pravici občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 8/06).

☐ Občina izjavlja, da v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora, ne uveljavlja svoje predkupne pravice na naslednji zemljiški parceli št.: /.

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora.

Št. parcele: /, pravna podlaga: /.

#### 6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE (glej opombo)

☐ Zemljiška parcela je stavbno zemljišče.

Št. parcele: \_\_\_\_\_, oznaka: \_\_\_\_\_.

Naziv razvojne stopnje zemljišča: \_\_\_\_\_.

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče.

Št. parcele: \_\_\_\_\_, pravna podlaga: \_\_\_\_\_.

\*OPOMBA: do vzpostavitve razvojnih stopenj stavbnih zemljišč v evidenci stavbnih zemljišč v skladu s 322. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) se podatek o razvojni stopnji stavbnega zemljišča v lokacijski informaciji ne navede.

#### 7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

☐ Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele.

Št. parcele: /, pravna podlaga: /.

#### 8. PRAVNI REŽIMI

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
77/1	Varovalni pas občinske ceste – javna pot	Odlok o kategorizaciji občinskih cest v Občini Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/2021).
77/1	Erozijsko območje – zahtevni zaščitni ukrepi	(vir: IZVRS)

#### 9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

☒ Izsek grafičnega dela prostorskega akta: Izsek iz grafike izvedbenega dela Občinskega prostorskega načrta Občine Videm, v merilu 1:5000.

☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

#### 10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

☒ Prostorski izvedbeni pogoji iz prostorskega akta: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/15, 4/20 – lokacijska preveritev).

☐ Vlagatelj tega podatka ni zahteval.

#### PLAČILO UPRAVNE TAKSE

☐ Plačana upravna taksa.

Takse prosto na osnovi 23. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 - uradno prečiščeno besedilo (ZUT-UPB5), 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP – J, 32/16 – ZUT – I, 30/18 – ZKZaš, 189/20 - ZFRO).

Pripravila:  
Mojca VANTUR




  
Alenka KORPAR,  
direktorica Skupne občinske uprave  
občin v Spodnjem Podravju

Poslati:

- občini Videm pri Ptuj 54, 2284 Videm pri Ptuj







## 1. VRSTE DOPUSTNIH DEJAVNOSTI, VRSTE DOPUSTNIH GRADENJ IN DRUGIH DEL TER VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV GLEDE NA NAMEN

### Namembnost in vrste objektov, vrste posegov v prostor, dopustne dejavnosti (42. člen)

(1) Glede na namen je v posamezni EUP dopustno graditi vrste objektov, določene v PRILOGI 1 k Odloku o OPN Občine Videm (v nadaljevanju PRILOGA 1). V PRILOGI 2 k Odloku o OPN Občine Videm (v nadaljevanju PRILOGA 2) pa so določene vrste nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so dopustne v posamezni EUP. PRILOGA 2 tudi določa investicijska vzdrževalna dela, dopustna v posameznih EUP.

(2) Dopustno je spreminjanje namembnosti objektov v delu objekta ali v celem objektu v vrste objektov, opredeljene v prvem odstavku tega člena.

(3) V EUP so v skladu z namensko rabo prostora dopustne naslednje vrste posegov:

1. gradnja novih objektov (obsega gradnjo novega objekta, dozidavo obstoječega objekta, nadzidavo obstoječega objekta, izvedbo del, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji videz objekta),
2. rekonstrukcija objektov,
3. odstranitev objektov,

v kolikor niso v nasprotju s podrobnejšimi PIP-po posameznih enotah urejanja prostora.

(4) V EUP je v skladu z namensko rabo prostora dopustno vzdrževanje objektov.

(5) Poleg dopustnih vrst gradenj so znotraj parcele, namenjene gradnji, dopustna dela za ureditev okolice objektov, ki niso gradnja. Prostorski izvedbeni pogoji za urejanje okolice objektov so določeni v nadaljevanju tega odloka.

(6) Z namenom izboljšanja kmetijskih zemljišč oziroma izboljšanja pogojev obdelave je na območjih kmetijskih zemljišč dopustno izvajati agrarne operacije, s katerimi se spreminja prostor, pod pogojem, da bodo izvedene na okolju prijazen način (ohranjati, ponovno vzpostavljati, na novo vzpostavljati žive meje, posamezna drevesa, gozdne zaplate, vodne elemente (kot so manjši opuščeni občasno vodnati rokavi, naravna obraslost vodotokov, suhe obrasle struge vodotokov), izvedba grmovnih in drevesnih zatočišč za ptice v intenzivnem kmetijskem prostoru).

(7) Dopustni so drugi posegi in ureditve s katerimi se spreminja prostor kot so vzdrževanje objektov ter gradnja vzdrževanje in rekonstrukcija objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture. Podrobnejši pogoji o drugih posegih in ureditvah so določeni v PIP-ih za posamezne EUP.

(8) Dopustne dejavnosti so opredeljene z namensko rabo površin in namembnostjo objektov, ki so kot dopustni v posameznih enotah urejanja prostora določeni v PRILOGI 1 in PRILOGI 2 k OPN ali pa so opredeljeni v podrobnejših PIP-ih za posamezne EUP.

(9) Vsi posegi vezani na uvedbo in izvajanje predlagane namenske rabe (npr. organizacija gradbišča, organizacija prireditve, izvajanje dejavnosti ipd.) so na varovanih območjih dopustni izključno znotraj površin, kjer je ta namenska raba opredeljena.

(10) Podrobnejši pogoji in dopustna odstopanja so določeni v podrobnejših PIP-ih za posamezne EUP.

### 1.1 Vrste dopustnih dejavnosti:

#### CU:

1. odstavek 80. člena

S prostorskimi izvedbenimi pogoji za območja centralnih dejavnosti z namensko rabo prostora CU občina ureja naslednje EUP in dele EUP:

1. VI01 CU Videm - vaško središče,
2. DV01 CU, ZD, PC Videm - Dravinjski vrh, trgovski center.



## 2. odstavek 80. člena

Namenska raba prostora v EUP iz prejšnjega odstavka je opredeljena kot stavbno zemljišče, podrobnejša namenska raba prostora je opredeljena kot območje centralnih dejavnosti (C), namenjeno oskrbnim storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju, znotraj podrobnejše namenske rabe prostora C (območja centralnih dejavnosti) pa kot osrednja območja centralnih dejavnosti (CU), kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje in kot druga območja centralnih dejavnosti (CD) kjer prevladuje določena dejavnost, razen stanovanj.

## 4. odstavek 80. člena

Zaradi zagotavljanja vitalnosti, privlačnosti in programske pestrosti območja centralnih dejavnosti je v območjih EUP iz prvega odstavka tega člena dopustno:

1. vertikalno mešanje dejavnosti (po etažah istega objekta),
2. horizontalno nizanje dejavnosti (ob trgu, prometnici),
3. združevanje dejavnosti po območjih (izobraževanje, vzgoja, šport, kultura, uprava...).

## 5. odstavek 80. člena

V območjih centralnih dejavnosti je potrebno urediti zelene površine v javni rabi in jih, z ozirom na funkcijo posameznega dela zelenih površin, ustrezno oblikovati ter skrbeti za njihovo redno vzdrževanje.

## 6. odstavek 80. člena

Dopustno je spreminjanje namembnosti objektov v delu objekta ali v celem objektu v vrste objektov, opredeljene v drugem, tretjem in četrtem odstavku tega člena.

## K1/K2:

Varstvo tal ter kmetijskih zemljišč (69. člen)

(1) Pri gradnji objektov je potrebno zgornji, rodovitni sloj tal odstraniti in deponirati ločeno od nerodovitnih tal ter ga uporabiti za izboljšanje kmetijskih zemljišč ali za urejanje objektov.

(2) Z namenom izboljšanja kmetijskih zemljišč oziroma izboljšanja pogojev obdelave je na območjih kmetijskih zemljišč dopustno izvajati agrarne operacije, s katerimi se spreminja prostor (arondacije, komasacije in melioracije; v sklopu melioracij osuševanje, namakanje in agromelioracije, ki spreminjajo prostor – to so zlasti ureditve teras, izboljšanje dostopov na kmetijska zemljišča). Agrarne operacije morajo biti izvedene v skladu s pogoji pristojnih nosilcev urejanja prostora in na okolju prijazen način tako, da se med kmetijskimi zemljišči ohranjajo ali ponovno vzpostavljajo v posegih v prostor in drugih ureditvah odstranjene žive meje, gozdni otoki, vodna telesa.

(3) Na območjih kmetijskih zemljišč, usmerjenih v ekstenzivno in ekološko pridelavo (območja Nature 2000, vodovarstvena območja in druga območja), je potrebno obdelavo kmetijskih zemljišč in vnos snovi v tla prilagoditi veljavnim predpisom o vrsti, količini in času vnosa dopustnih zaščitnih snovi, gnojil in drugih uporabljenih sredstev v tla. Enaki ukrepi so dopustni tudi na območjih z intenzivno kmetijsko pridelavo zaradi izboljšanja pogojev za človeku prijazno kmetijsko pridelavo.

(4) Na območju kmetijskih zemljišč je dopustno izvajati:

1. gradbeno inženirski objekti, ki so po predpisih o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena uvrščeni v skupino 221-daljninski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljninski prenosni elektroenergetski vodi ter 222-lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja,
2. agrarne operacije in vodni zadrževalniki za potrebe namakanja kmetijskih zemljišč,
3. rekonstrukcije lokalnih cest in javnih poti, dopustni so tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija lokalne ceste (oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje in podobno) ter objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jo je v območju ceste potrebno zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije ceste,
4. posegi za začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
5. premični čebelnjak, pomožna kmetijsko-gozdarska oprema (npr. brajda, klopotec, kol, količek, žična opora, opora za mrežo proti toči, opora za mrežo proti ptičem, obora, ograja za pašo živine,

ograja in opora za trajne nasade), poljska pot, premični tunel in nadkritje, zaščitna mreža, lovska preža,

6. smučišče, vključno z začasno postavljenimi montažnimi vlečnicami,
7. objekt za rejo živali, ki se jih po prenehanju uporabe odstrani; po odstranitvi objekta je potrebno vzpostaviti prvotno stanje na zemljišču, na katerem je bil zgrajen,
- 8.časne objekte, kjer je površino po odstranitvi objektov potrebno vzpostaviti 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.

(5) Dopustni posegi na kmetijska zemljišča se morajo izvesti tako, da v najmanjši možni meri negativno vplivajo na sosednja kmetijska zemljišča. Del trajno izgubljenih kmetijskih površin je potrebno ponovno zagotoviti znotraj območja občine predvsem na površinah v zaraščanju.

### 1.2 Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

V EUP odprtega prostora občine Videm je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v PRILOGI 1 Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/15), ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v PRILOGI 2 tega odloka.

### 1.3 Vrste dopustnih objektov glede na namen:

V EUP odprtega prostora občine Videm je dopustno graditi vrste objektov, ki so glede na namen objektov določeni v PRILOGI 1 Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/15), ter nezahtevne in enostavne objekte, določene v PRILOGI 2 tega odloka.

## 2. MERILA IN POGOJI ZA GRADITEV OBJEKTOV IN IZVEDBO DRUGIH DEL

Upoštevati je potrebno Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Videm (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 62/15, 4/20 – lokacijska preveritev).

### 2.1 Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji:

- tipologija zazidave: /
- velikost in zmogljivost objekta: Velikost objektov (45. člen)
  - (1) Vsi objekti in prostorske ureditve se morajo po velikosti prilagoditi tradicionalnim oziroma kakovostnim legalnim objektom in ureditvam po dopustnih odstopanjih, v okolici novega objekta oziroma prostorske ureditve, v EUP, naselju ali širšem območju občine.
  - (2) Velikost stavb in drugih objektov na posamezni parceli se določa po namenu stavbe oziroma objekta, velikosti parcele, pogojih o legi in zahtevanih odmikih ter mora upoštevati naslednje določbe:
    1. velikost novih stanovanjskih in ostalih stavb za dopustne dejavnosti mora upoštevati tradicionalne krajevne značilnosti gradnje pritličnih objektov z dopustno kletjo, v kolikor to dopuščajo danosti terena (nagib, stabilnost terena, višina podtalnice), in/ali izkoriščenim podstrešjem, etažnosti (K) + P + (M), s kolenčnim zidom do višine 1 m,
    2. na ravninskem terenu je dopustno povišanje etažnosti stavb do (K) + P + (1N), s kolenčnim zidom do 0,2 m in brez izkoriščenega podstrešja za stanovanjski namen, če povišanje etažnosti predstavlja značilne naselbinske poudarke in s tem ni porušen višinski videz naselja; objekti so lahko višji od sosednjih objektov za največ 10% višine - za preveritev višinskega videza naselja mora geodetski posnetek vsebovati višine slemen streh okoliških stavb, projekt pa mora vsebovati izhodiščno koto pritličja,
    3. povišanje etažnosti ni dopustno pri nestanovanjskih kmetijskih stavbah (stavbah za rastlinsko pridelavo, stavbah za rejo živali, stavbah za spravilo pridelka in drugih nestanovanjskih kmetijskih

- stavbah (stavbah za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja, mehanizacije)) ter vseh stavbah na vrhu (slemenu) vzpetine in na pobočju vzpetine,
4. kota pritličja mora biti čim bližje zemeljskemu površju, vendar največ 1,00 m nad okoliškim terenom objekta (tudi pri nadstropnem objektu),
  5. kota pritličja novogradenj ob urejenem javnem prostoru se mora nahajati na koti javnega prostora ali pa na kotah do največ 0,3 m nad koto javnega prostora,
  6. na nagnjenem terenu mora biti zadnja stena kleti (to je stena na višjem nivoju terena) v celoti vkopana v teren, prednja stena kleti (to je stena na nižjem nivoju terena) pa v odvisnosti od strmine terena čim bolj vkopana v teren – pri zelo strmem terenu je dopustna zidava prednje stene kleti v celoti nad terenom, vendar je potrebno zunanjo steno kleti, ki je več kot tretjino višine stene nad obstoječim terenom, ozeleniti z vzpenjalkami ali grmičevjem, jo zasipati ali jo drugače primerno zakriti,
  7. v primeru, da nagib terena, stabilnost tal, nosilnost tal ali višina podtalnice ne omogoča podkletitve stavbe, povišanje stavbe ni dopustno,
  8. pri dopustnih dodatnih dejavnostih v stanovanjskih objektih je površina prostorov za te dejavnosti omejena na največ eno tretjino skupne neto površine posamezne etaže,
  9. pri dopustnih dejavnostih v ločenih objektih ob stanovanjski hiši, razen pri kmetijski dejavnosti, je največja dovoljena neto površina objekta, namenjenega za izvajanje teh dejavnosti, do 150 m<sup>2</sup>,
  10. dopustna tlorisna površina vinogradniških objektov je največ 70 m<sup>2</sup>, pri čemer bruto tlorisna površina za občasno bivanje lahko meri največ 50 m<sup>2</sup>, kolenčni zid vinogradniškega objekta pa je lahko največ 0,40 m; kletni del vinogradniškega objekta je za vsakih 0,5 ara dodatnega trajnega nasada (vinograda, sadovnjaka, ...) nad 30 arov dopustno povečati za 1 m<sup>2</sup>, in sicer do največ 100 m<sup>2</sup> kleti, če je klet namenjena lastni pridelavi, oziroma do največ 200 m<sup>2</sup>, če je klet namenjena tržni pridelavi, pogoj pri povečanju kleti pa je, da je povečanje kleti vkopano v teren – viden je lahko le morebitni dodatni vstop v povečano klet.

(3) Podrobnejši pogoji in dopustna odstopanja so določeni v podrobnejših PIP-ih za posamezne EUP.

**- oblikovanje zunanje podobe objekta: Oblikovanje objektov (46. člen)**

(1) Oblikovanje stavb in drugih objektov ter prilagoditve objektov sodobnemu načinu bivanja in sodobnim tehnološkim procesom mora izhajati iz arhitekturnih in prostorskih značilnosti Arhitekturne krajine Ptuj in jih kakovostno nadgrajevati. Pri oblikovanju je potrebno upoštevati naslednje določbe:

1. vsi objekti in prostorske ureditve se morajo prilagoditi tradicionalnim oziroma kakovostno nadgrajenim objektom in ureditvam v EUP ali okolici po stavbni prostornini, višini, regulacijskih črtah, nagibu streh, smereh strešnih slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve nepozidanega prostora, urbani opremljenosti in drugih oblikovalskih značilnostih prostora,
2. tlorisna razmerja morajo ohranjati razmerja, značilna za arhitekturno krajino, od 1:1 do 1:3,
3. oblikovanje nadzidav in dozidav mora biti v skladu z oblikovanjem osnovne stavbe in mora zagotoviti oblikovno enovit objekt, ki z nadzidavo ne sme izstopati iz značilnega višinskega videza naselja, z nadzidavo in/ oziroma dozidavo pa ne sme biti presežen dopustni faktor izrabe gradbene parcele,
4. dozidava objektov ne sme presegati dopustnega faktorja zazidanosti gradbene parcele,
5. objekti na parceli morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni in prilagojeni osnovnemu objektu na parceli (po obliki objekta, nagibu strehe, uporabljenih materialih za izdelavo streh in fasad, po barvi, oblikovanju ter morajo biti nižji od osnovnega objekta, razen v primerih, ko so dopustne enake ali višje višine od višine osnovnega objekta),
6. oblika, nagib, kritina streh ter smeri slemen streh morajo biti prilagojeni splošni oziroma kakovostni podobi v EUP; dopustne so kritine, ki dajejo videz opečne kritine, strešna kritina mora biti v temnejših, umirjenih, nebleščečih (mat) odtenkih rdeče, rjave ali sive barve, dopustni nagib strehe pri etažnosti (K) + P + (M) na ravninskem terenu ali pri enaki etažnosti na slemenih in terenih z nagibom je od 35° do 45°; ne glede na predhodne določbe v tem odstavku, ki se nanašajo na dajanje videza opečne kritine, so dopustne tudi slamnate strehe in strehe, ozelenjene z rastlinjem; za izkoriščanje energije sonca je na strehah objektov dopustna namestitvev sončnih zbiralnikov in sončnih celic,
7. da se ublaži višino nadstropnega objekta, je pri objektih z etažnostjo (K) + P + 1N, dopustnih na ravninskem terenu, zahtevan nižji nagib streh, in sicer od 25° do 35°,
8. dopustna oblika strehe je simetrična dvokapnica, katera se lahko zaključuje s čopom ali pa je brez čopa,



9. pri objektih, kjer funkcija objekta zahteva veliko širino objekta (večjo od 16 m), se dopušča manjši nagib strehe, in sicer minimalno 25°, ali pa se dopušča izvedbo simetrične dvokapnice z lomljenima strešinama, pri čemer se vrhnja dela lomljenih strešin krijeta z ravno pločevino ali ozelenita z rastlinjem, spodnja dela lomljenih strešin pa s kritino v predhodno predpisanem videzu in nagibu,
10. pri prizidkih k osnovnemu objektu so dopustne strehe, ki imajo enak nagib strehe, kot je na osnovnem objektu,
11. izven območij pozidave na slemenih so poleg simetrične dvokapnice dopustne tudi druge oblike streh: štirikapne strehe (pri katerih pa se streha ne sme zaključiti v eni točki (konici), temveč mora streha imeti sleme), trikapne strehe, zložene strehe pri tlorisno razviti zasnovi; na slemenih so dopustne samo strehe, ki so simetrične dvokapnice,
12. enokapnice in ravne strehe so dopustne, če gre za gradnjo, katere rezultat bo na nekem zaključenem območju več objektov (najmanj treh) z istim tipom strehe, ki bodo predstavljali kvalitetno oblikovalsko zaključeno celoto ali gradnjo pasivnih in energetske varčnih hiš,
13. smer slemena strehe mora potekati vzporedno z daljšo stranico objekta in mora biti vzporedna s plastnicami terena, razen ko prevladujoč tradicionalni vzorec v EUP, naselju ali delu naselja določa drugačno usmeritev slemen,
14. osvetlitev podstrešnih prostorov je dovoljena s strešnimi odprtinami, ki so lahko v nivoju strehe (strešno okno) ali pa so strešne odprtine izvedene v dvignjenem delu strehe, pri čemer je strešne odprtine dopustno izvesti le tako, da pod njimi poteka zvezni napušč (nižje od strešne odprtine je strešna kritina, ki nižje od strešnih odprtin ne sme biti prekinjena), dvignjen del strehe za izvedbo strešnih odprtin pa ne sme biti višji od slemena osnovne strehe; strešne odprtine na posamezni strehi morajo biti enotno oblikovane, pri strešni okenski hišici s simetrično dvokapnico je nagib strešin okenske hišice enak nagibu osnovne strehe,
15. oblikovanje fasad mora pri uporabi materialov in pri arhitekturnih elementih na fasadi upoštevati kakovostne okoliške objekte (členitev fasade, postavitev oken, oblika oken, portali, stebri, nadstreški, balkoni, ograje, fasadna dekoracija, barve),
16. pri prenovi fasad starih objektov se morajo obnoviti okrasja starih fasad (obrobe odprtin, vogalov, streh, členitve sten in podobno),
17. dopustne barve fasad: bela barva, pastelne barve (svetlo učinkujoče barve), ki morajo biti usklajene z barvo stavbnega pohištva in z barvo strehe oziroma strešne kritine; niso pa dopustne izstopajoče in fluorescentne barve fasad kot so intenzivno rumene, oranžne, modre, vijoličaste, rdeče in druge kričeče barve,
18. talne zidce je dopustno izvesti v temnejši barvi, praviloma v sivi barvi ali v rjavi barvi,
19. dopustne so fasade z leseno oblogo; brunarice oziroma objekti z videzom brunarice so dopustni samo na zemljiščih, ki mejijo na namensko rabo prostora, določeno kot gozd,
20. lesene dele objektov je dopustno obarvati v srednje temnih barvnih odtenkih avtohtonih vrst lesa, čelnih zatrepov ni dopustno oblagati z lesenimi fasadnimi opaži, pri gospodarskih poslopih pa je dopustno zapiranje čelnih zatrepov v celoti v leseni izvedbi s pokončno pritrjenimi deskami,
21. okna morajo biti praviloma pokončna, oblikovno enovita na celotnem objektu, dopustna je opremljenost z zunanjo zaščito pred pregrevanjem, vremenskimi nepravilnostmi (polkna, rolete, zunanja senčila),
22. oblikovanje ograje na balkonu, terasi mora izhajati iz značilnosti oblikovanja ograj v Arhitekturni krajini Ptuj, ograja mora biti praviloma lesena s pokončno strukturo, niso pa dopustne uporabe bleščečih materialov in načini oblikovanja ograj, prevzeti iz drugih arhitekturnih okolij,
23. pri stavbah in drugih objektih za industrijsko kmetijsko proizvodnjo prireje živali in vzgoje rastlin je dopustno odstopanje od določil, zapisanih v tem členu glede tlorisne zasnove, višinske zasnove in nagiba strehe, ni pa dopustno odstopanje v likovni usklajenosti kmetije; odstopanja so natančneje opredeljena pri podrobnejših prostorskih izvedbenih pogojih za posamezne EUP.
24. pri oblikovanju objektov v EUP je dopustno odstopanje od določb tega člena, v kolikor je v določeni enoti drugačen oblikovalski vzorec legalno zgrajenih objektov, ki so skladni s prostorskimi predpisi, in bo nov objekt oblikovalsko usklajen z obstoječimi kakovostno oblikovanimi objekti v neposredni okolici, kar mora biti strokovno utemeljeno v projektni dokumentaciji,
25. dopustno je odstopanje od določb tega odloka pri oblikovanju zahtevnejših objektov, namenjenih trgovskim, oskrbnim, storitvenim, upravnim, socialnim, zdravstvenim, vzgojnim, izobraževalnim, kulturnim, verskim in podobnim dejavnostim, katerim je dopustno dodati tudi bivanje, tako da oblika teh objektov poudarja ali kakovostno nadgrajuje obstoječe arhitekturne in urbanistične značilnosti naselja ali dela naselja ter upošteva tehnične zahteve pri izvajanju posameznih dejavnosti.

(2) Podrobnejši pogoji in druga dopustna odstopanja, ki niso določena v tem členu, so določeni v podrobnejših PIP-ih za posamezne EUP.

**- lega objekta na zemljišču: Lega objektov in odmiki (43. člen)**

(1) Lega objektov pri vseh vrstah gradenj mora upoštevati obstoječo razporeditev v prostoru (obstoječo zasnovo prostora, obstoječe lege objektov v prostoru), pri čemer morebitne neustrezne lokacije obstoječih okoliških objektov ne smejo biti generator nadaljnjih neustreznih postavitvev v prostor.

(2) Na terenu z nagibom morajo biti objekti umeščeni v prostor tako, da je daljša stranica objekta postavljena vzporedno s plastnicami terena.

(3) Pristojni odgovorni projektant mora iz zasnove prostora in lege objektov v območju, na podlagi geodetskega načrta, določiti regulacijske črte (regulacijsko linijo, gradbeno linijo, gradbeno mejo), umestitev novih objektov pa mora upoštevati obstoječe razpoznavne regulacijske črte naselja ali dela naselja.

(4) Odmik novogradenj od regulacijske linije, katera sovpada z linijo površine javne prometnice (kategorizirane ali nekategorizirane), iz katere je dovoz na parcelo, mora upoštevati minimalno širino peš hodnika 1,2 m ali širino peš hodnika 1,2 m in še dodatni odmik 5 m za nemoten osebni dovoz in parkiranje avtomobila, če dovoz in parkiranje nista omogočena na drugem delu parcele. Odmik novogradenj mora upoštevati tudi načrtovano rekonstrukcijo prometnice.

(5) Odmiki od regulacijskih linij prometnic višjih kategorij morajo upoštevati odmike, določene v cestnoprometnih predpisih za kategorijo posamezne ceste.

(6) Dopustni so krajši odmiki od predhodno navedenih odmkov v tem členu, v kolikor zasnova prostora in lega objektov v prostoru opredeljujeta posebne lege objektov v prostoru (na primer obstoječa strnjena obcestna pozidava na krajšem odmiku od predhodno navedenih odmkov) in je večji odmik novega objekta zaradi varstvenih predpisov, terenskih razmer ali odstopanja od enovitosti zaključene poteze pozidave nesprejemljiv.

(7) V kolikor zasnova prostora in lega objektov ne opredeljujeta posebne lege objektov v prostoru (gradnja na posestno mejo ali tipološki vzorec z odmiki, ki so krajši od 4 m, in je temu prilagojena parcelacija gradbenih parcel), morajo biti nove stavbe (nad in pod terenom) odmaknjene najmanj 4 m od posestne meje sosednjega lastnika. Kot oddaljenost od posestne meje se šteje najkrajša razdalja med mejo sosednjega zemljišča in tej meji najbližjo zunanjo točko stavbe (na primer najkrajša razdalja med mejo sosednjega zemljišča in navpičnico najbolj izpostavljenega dela napušča oziroma konzolne konstrukcije).

(8) Dopustni so manjši odmiki od meje zemljišča sosednjega lastnika, v kolikor s tem pisno soglašata lastnik te nepremičnine (overjena pisna izjava), hkrati pa so še vedno zagotovljene varne poti, intervencijski dostop, sanitarno tehnični in požarnovarnostni pogoji ter ni prizadeta javna korist, če leži novogradnja ob meji odprtega javnega prostora.

(9) Medsebojni odmiki med stavbami sosednjih lastnikov morajo zagotavljati predpisane svetlobno tehnične, požarnovarnostne, sanitarne in druge pogoje ter vzdrževanje in rabo objektov po svoji gradbeni parceli.

(10) Objekte gospodarske javne infrastrukture je dopustno graditi do meje parcele, namenjene gradnji.

(11) Odmiki novih objektov od objektov in omrežij GJI morajo upoštevati varovalne odmike, ki so določeni v predpisih posameznih področij GJI.

(12) Odmiki novogradenj nezahtevnih in enostavnih objektov so določeni v skupnih PIP-ih za nezahtevne in enostavne objekte.

(13) Stanovanjski objekti na kmetijah morajo biti ob javnem prostoru, ostali objekti pa so razporejeni v notranjost parcele, razen v pozidavah, kjer objektov zaradi konfiguracije terena ni mogoče graditi v notranjost parcele, zaradi česar se ostali objekti raztezajo vzdolž prometnice. Pred stanovanjskim objektom in ob njem pa je ob javnem prostoru dopustno zgraditi garažo kot nezahtevni objekt za lastne

potrebe, če bo tak objekt v predhodno navedenih odmikih odmaknjen od regulacijske linije, sovpadajoče z linijo površine javne prometnice.

(14) V kolikor je za območje značilen vzorec lege objektov s postavitvijo krajše stranice objekta na občestno gradbeno linijo, ga mora upoštevati tudi orientacija novogradnje v EUP.

(15) Stavbe na stavbnih in ostalih zemljiščih v območju gozda ali ob meji gozdnega prostora morajo biti odmaknjene vsaj 25 m od gozdnega sestoja, vsi ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda vsaj 1 m. Če ureditve na kmetijskih zemljiščih ob robu gozda zahtevajo objekte, morajo biti le-ti odmaknjeni najmanj 4 m od gozdnega roba. V projektni dokumentaciji je dopustno opredeliti tudi manjši odmik od gozdnega sestoja, če je v projektnih pogojih ali predhodnem soglasju k posegu, ki ga je izdal pristojni organ za upravljanje z gozdovi, ugotovljeno, da manjši odmik ne bo povzročil negativnega vpliva na gozdni rob oziroma na funkcije gozdov in gozdnega prostora.

(16) Podrobnejši pogoji in dopustna odstopanja so določeni v podrobnejših PIP-ih za posamezne EUP.

**- ureditev okolice objekta: Urejanje okolice objektov (47. člen)**

(1) Urejanje okolice objektov na posamezni parceli se določa po namenu stavbe oziroma drugega objekta, velikosti parcele, pogojih lege, zahtevanih odmikih ter mora upoštevati naslednje določbe:

1. ureditev okolice objektov mora biti usklajena z obstoječim vzorcem urejanja okolice objektov v posamezni EUP, usklajenim z naravnimi danostmi terena (brez pretiranih izravnavanj terena – brez pretiranih nasipavanj terena ali brez pretiranih usekov v nagnjen teren),
2. da bo pri gradnji objektov ob robu pozidave vzpostavljen kakovosten naselbinski rob in bo tudi pri gradnji objektov v odprtem prostoru (razpršena poselitve) vzpostavljen usklajen stik z odprtim prostorom, mora ureditev okolice objektov zagotavljati funkcionalno in oblikovno povezavo objektov z odprtim prostorom, pri čemer se proti robu pozidave uporabi nižanje ali višanje zasaditev, nižanje ali višanje drugih ureditev,
3. pri zasaditvi javnih odprtih površin in prostorov ob javnih objektih je potrebno izdelati načrt krajinske arhitekture, ki ga izdelata pooblaščen krajinski arhitekt.

(2) Izenačevanje višinskih razlik (izravnava) na parceli z nagibom ni dopustno. Dopustna je izravnavna dela parcele, ki je potrebna za gradnjo objekta s funkcionalnim zemljiščem, ki mora biti izravnavano (parkirna mesta, površine za nezahtevne in enostavne objekte, dostopi), preostali del površine parcele pa mora v nagibu (tudi različnih nagibih) zvezno prehajati na teren sosednjega zemljišča. Z ureditvijo posevnin ni dopustno posegati na tujo lastnino in tudi ni dopustno motiti lastnine sosednjih parcel – upoštevati je potrebno odmik, ki omogoča zajem in odvodnjavanje padavinske vode ter obdelavo in vzdrževanje parcele po lastnem zemljišču.

(3) Višja višina podpornih zidov in škarp, kot je višina podpornih zidov in škarp kot nezahtevnih objektov (višje od 1,5 m), je dopustna le ob stiku parcele z javnimi površinami zaradi zagotavljanja varnosti odvijanja dejavnosti na javnih površinah ali zaradi ukrepov za preprečevanje naravnih in drugih nesreč. Podporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in praviloma obsajeni s plezalkami, škarpe pa zasajene z ustreznimi rastlinami z globokim koreninskim sistemom, ki izboljšujejo stabilnost brežine.

(4) Zasaditev okolice objektov avtohtone poselitve v območju odprtega prostora Haloz v EUP HV01 je potrebno izvesti z zasaditvijo avtohtonega drevja in grmovnic, zatravitev pa izvesti z mešanico semen avtohtonih trav.

**- stopnja izkoriščenosti zemljišča:**

**CU:**

Dopusten faktor zazidanosti parcele v vaškem središču Vidma (EUP VI01) je do 0,9, dopusten faktor izrabe zemljišča pa do 2,5, dopusten faktor zazidanosti območja ob trgovskem centru (EUP DV01) je do 0,6, faktor izrabe pa do 1,2.

**- velikost in oblika gradbene parcele: Parcelacija stavbnih zemljišč (44. člen)**



(1) Prostorski izvedbeni pogoji za parcelacijo stavbnih zemljišč določajo velikost in obliko parcele, namenjene gradnji. S parcelacijo se zagotovi pogoje za uporabo in vzdrževanje objektov. Parcelacija stavbnih zemljišč za parcele, namenjene gradnji, mora upoštevati:

1. tipologijo pozidave in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele (FZ, FI, odmike od parcelnih ali posestnih mej, varovalne koridorje infrastrukture, odmike od regulacijskih črt in podobno),
2. velikost, zmogljivost, tlorisno zasnovo objektov in namen načrtovanih objektov,
3. krajevno značilen vzorec parcelacije, izhajajoč iz zasnove naselja, če je to osnova za kakovostno oblikovanje naselja ali njegovega dela,
4. naravne razmere in značilnosti grajene strukture,
5. omejitve uporabe zemljišča,
6. možnost priključevanja na infrastrukturne objekte in naprave,
7. možnost zagotavljanja dostopa do parcele,
8. omogočena mora biti načrtovana raba sosednjih zemljišč.

(2) Velikost in oblika parcele, primerne za gradnjo, morata zagotoviti:

1. postavitev spremljajočih objektov k osnovnemu objektu (nezahtevni in enostavni objekti, parkirni prostori, manipulativne površine, zelene površine), če so ti dopustni na namenski rabi ali EUP,
2. predpisane intervencijske dostope in površine za gasilska in druga reševalna vozila,
3. potrebne odmike ali požarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje parcele, v skladu s SIST predpisi, ki zagotavljajo požarno varnost objekta ali območja,
4. površine, potrebne pri vzdrževanju objektov.

(3) Za objekte, navedene v tem odstavku, je zahtevana naslednja minimalna velikost parcel, primerna za gradnjo:

1. družinska hiša brez dodatnih objektov za izvajanje dejavnosti v urbanih naseljih - najmanj 500 m<sup>2</sup>,
2. družinska hiša v podeželskih naseljih in v razpršeni poselitvi (samostojna ali del povezanih objektov domačije) z dodatnimi objekti za izvajanje dejavnosti - najmanj 700 m<sup>2</sup>,
3. objekti za izvajanje dejavnosti v podeželskih naseljih (na lokaciji ob stanovanjski stavbi ali na samostojni lokaciji brez stanovanjske stavbe) - najmanj 700 m<sup>2</sup>,
4. vrstna hiša - najmanj 250 m<sup>2</sup>,
5. počitniška hiša - najmanj 250 m<sup>2</sup>,
6. vinogradniški objekt - najmanj 100 m<sup>2</sup>.

Velikost parcel za ostale objekte, ki niso navedeni v tem odstavku, mora upoštevati določbe o velikosti parcel iz ostalih določb tega odloka in tehnične zahteve za posamezni poseg v prostor glede na namen objektov.

(4) Določbe o minimalni velikosti gradbene parcele ne veljajo za obstoječe manjše gradbene parcele, na katerih se objekti rekonstruirajo ali nadomeščajo z novimi in v primeru manjših stavbnih zemljišč kot vrzeli v pozidavi, kjer so vse okoliške parcele že pozidane, na vrzeli pa je mogoče zagotoviti odmike od posestnih mej v skladu z določbami tega odloka, ter ostale pogoje, ki zagotavljajo varnost gradnje in bivanja ali izvajanja druge dejavnosti.

(5) Delitev in združitev parcel za oblikovanje novih gradbenih parcel je dopustna, ko se s parcelacijo oblikuje več gradbenih parcel, ki so primerne za gradnjo in imajo zagotovljen dovoz in dostop.

(6) Parcelacija zemljišča za potrebe gradnje javne infrastrukture, v skladu z zahtevami izgradnje načrtovanega javnega infrastrukturnega objekta, je dopustna v skladu s predpisi, ki urejajo gradnjo GJI.

(7) V vinogradniških območjih je parcelo, na kateri je že zgrajena vinska klet ali zidanica s pripadajočim nasadom, dopustno deliti le pod pogojem, da po parcelaciji parcela z objektom in pripadajočim nasadom ne bo manjša od 10 arov. Dopustna izjema je le parcelacija za potrebe gradnje GJI. Parcelacija (oblika parcele in dostop do parcele) mora povzemati uveljavljen vzorec v okoliškem prostoru.

(8) Pri prepletanju dopustnih dejavnosti je potrebno s parcelacijo zagotoviti naslednje pogoje:

1. ustrezno velikost parcele, namenjene gradnji, ki zagotavlja potrebne površine za nemoteno obratovanje dejavnosti, vključno z zadostnimi površinami za potrebe mirujočega prometa stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev objekta,
2. neposredno navezanost na prometno infrastrukturo,

3. vsi vplivi dejavnosti na okolje morajo biti v okviru dopustnih vrednosti posameznih vplivov in s tem nemoteči za bivanje in bivalno okolje.

(9) Površina dovozne poti od javne ceste do parcele, namenjene gradnji, ne sme biti zajeta kot prostorska omejitev v izračunu FZ, FI in drugih kazalcih izkoriščenosti parcele.

(10) Parcela, namenjena gradnji večstanovanjske stavbe, je k stavbi pripadajoče zemljišče, ki je neposredno namenjeno za njeno redno rabo ter vključuje zemljiško parcelo (tudi več parcel), na kateri stavba stoji, in zemljišče, na katerem so urejene dostopne in dovozne poti, parkirne površine, odprte bivalne površine, otroško igrišče, prostori za smetnjake in podobno. K dvema ali več večstanovanjskim stavbam v soseščini je dopustno določiti skupno pripadajoče funkcionalno zemljišče. Določitev pripadajočega zemljišča k obstoječim stavbam mora biti določena v posebnem postopku v skladu z veljavnimi predpisi, za novogradnje pa določena v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja ali v postopku priprave in sprejemanja v OPPN.

(11) Parcelo, namenjeno gradnji, na kateri stoji objekt oziroma je bilo zanj pridobljeno gradbeno dovoljenje, je dopustno spremeniti le v primerih, če sprememba meje ali površine parcele ne bo v nasprotju s tem odlokom predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za posamezen objekt (velikost parcele, namenjene gradnji, FZ, FI, DZP, odmiki od parcelnih mej, regulacijskih linij, normativi za parkirne površine, zagotavljanje požarne varnosti in podobno).

(12) Podrobnejši pogoji in dopustna odstopanja so določeni v podrobnejših PIP za posamezne EUP.

#### - druga merila in pogoji:

8. odstavek 80. člena

V EUP VI01 je dopustno prepletanje dejavnosti, opisanih v drugem, tretjem in četrtem odstavku tega člena, če so izpolnjeni pogoji, opisani v petem odstavku prejšnjega člena tega odloka.

10. odstavek 80. člena

Kot omilitveni ukrep za zaščito stavbnega zemljišča v EUP VI01, na lokaciji Videm pri Ptuj 54, je potrebna izvedba visokovodnega varovalnega zidu dolžine cca 122,00 m, s krono na min 214,00 m.n.v. oziroma Q100 +0,5 m.

## 2.2 Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture:

### Minimalna komunalna oprema in priključevanje objektov na GJI (59. člen)

(1) Gradnja objektov (razen objektov GJI in nekaterih nezahtevnih oziroma enostavnih objektov) je dopustna na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih ali gradbenih parcelah, določenih k obstoječim objektom.

(2) Ne glede na določbe prvega odstavka tega člena je gradnja objektov dopustna tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se na podlagi pogodbe komunalno opremljanje zemljišča izvaja skladno z določili predpisov o graditvi objektov ali tako določa posebni predpis.

(3) Minimalna komunalna opremljenost za gradnjo stanovanjske stavbe mora zagotavljati:

1. oskrbo s pitno vodo: v primerih, ko zaradi fizičnih ovir ni možna priključitev na javno vodovodno omrežje, je dopustna na podlagi soglasja upravljavca vodovodnega omrežja, začasna ali trajna uporaba lastnih sistemov za oskrbo s pitno vodo,
2. električno energijo ali drugi alternativni vir energije, ki zagotavlja možnost uporabe sodobnih tehnologij v gospodinjstvu,
3. odvajanje odpadnih voda: v primerih, ko ni možna priključitev na javno kanalizacijsko omrežje, je dopustna na podlagi soglasja upravljavca javnega omrežja za odvajanje in čiščenje voda, začasna ali trajna uporaba lastnih sistemov za odvajanje odpadne vode (mala čistilna naprava ali nepretočna greznica),

#### 4. priključek na javno cestno omrežje.

(4) Enaka opremljenost, kot je zahtevana v prejšnjem odstavku za stanovanjske stavbe, mora biti zagotovljena tudi pri gradnji nestanovanjskih stavb, v katerih občasno ali stalno bivajo ali delajo ljudje.

(5) Če nestanovanjska stavba na območju naselja ali izven naselja za normalno obratovanje v namenjeni dejavnosti ne potrebuje oskrbe s pitno vodo ali električne energije ali odvajanja odpadnih voda, takšne komunalne opreme ni potrebno zahtevati v zagotavljanju minimalne komunalne opreme.

(6) Na območjih, kjer ni izvedljiva priključitev na omrežja GJI, se za gradnjo stanovanjskih in nestanovanjskih stavb, v katerih občasno ali stalno bivajo ali delajo ljudje, komunalno opremljenost zagotavlja z lastno oskrbo (lastna oskrba s pitno vodo, lastna oskrba z električno ali drugo energijo, lastno čiščenje odpadnih voda, zagotovljen mora biti priključek na javno cesto). Če je možna priključitev na katero od omrežij GJI, ki je v tretjem odstavku tega člena določeno kot minimalna komunalna oprema, potem je za gradnjo stanovanjskih in nestanovanjskih stavb, v katerih občasno ali stalno bivajo ali delajo ljudje, priključitev na omrežje GJI obvezna.

- komunalna infrastruktura: /
- prometna infrastruktura: /
- energetska infrastruktura: /
- telekomunikacijska infrastruktura: /
- druga infrastruktura: /

### 2.3 Druga merila in pogoji:

- **merila in pogoji za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin:** /
- **merila in pogoji v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov:** Gradbeni zakon (199/21-GZ-1) (v nadaljevanju: GZ-1) v 5. členu določa pogoje za začetek izvajanja gradnje in uporabe objektov.

V prvem odstavku 5. člena navaja, da je za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti objekta treba imeti pravnomočno gradbeno dovoljenje.

#### Gradnja je

gradnja je izvedba gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo, ki obsega novogradnjo, rekonstrukcijo, manjšo rekonstrukcijo, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev in spremembo namembnosti (5. točka 3. člena GZ-1).

#### Rekonstrukcija je

spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta, pri čemer se spreminjajo njegovi konstrukcijski elementi, zmožljivost ali izvedejo druge izboljšave, pri čemer se mora ohraniti vsaj del konstrukcijskih elementov obstoječega objekta, in se gabariti objekta praviloma ne povečajo, lahko pa se zmanjšajo. Povečanje gabaritov je v okviru rekonstrukcije mogoče le zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev. Rekonstrukcija je tudi takšna sprememba namembnosti, zaradi katere se objekt razvrsti v višjo vrsto zahtevnosti v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov glede na zahtevnost gradnje (35. točka 3. člena GZ-1).

#### Odstranitev je

izvedba del, s katerimi se odstranijo, porušijo ali razgradijo vsi nadzemni in podzemni deli objekta (28. točka 3. člena GZ-1).

- druga merila in pogoji: /