

Datum: 27. 8. 2019

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE RAČE - FRAM

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO IN SPREJEM NA 6. REDNI
SEJI OBČINSKEGA SVETA OBČINE RAČE – FRAM,
DNE 9. 9. 2019**

NASLOV: Obravnava in sprejem Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo na območju EUP M-6 v občini Rače-Fram – dopolnjen osnutek

GRADIVO PRIPRAVILA: URBIS d.o.o. in občinska uprava

POROČEVALCA: predstavnik Urbis-a d.o.o. in Suzana Pungartnik

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Rače – Fram sprejme dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo na območju EUP M-6 v občini Rače-Fram.

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

OBRAZLOŽITEV

Namen in vsebina OPPN

Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo novih stanovanjskih stavb v EUP M-6 v Občini Rače - Fram.

Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo eno ali dvostanovanjskih stavb z ureditvijo prostih površin,
- gradnjo in rekonstrukcijo potrebne prometne infrastrukture ter
- gradnjo potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

Območje OPPN se nahaja v naselju Morje, zahodno od glavne regionalne ceste, v smeri proti Pohorju.

V območju OPPN so predvidene eno ali dvostanovanjske stavbe. Dostop do območja je iz križišča Morske ceste in Strme ulice.

Območje OPPN obsega parcele, na katerih se izvedejo trajni objekti, prometne, energetske, komunalne in druge ureditve, spremljajoči objekti, ki jih zahteva gradnja novih stanovanjskih stavb v območju EUP M-6.

Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele številka: 651/2, 648/11, 648/12, 648/14, 648/15, 648/13, 641/10 v katastrski občini 721 Morje. Velikost območja OPPN je cca 4539 m².

Predvidena je gradnja štirih (4) individualnih stanovanjskih stavb in dovozne ceste do posameznih parcel z novimi stavbami.

Višina stavb je lahko P+1+M. Stavbe imajo ob dostopni strani predvideno parkiranje, ki se lahko uredi tudi v garaži ali pod nadstrešnico. Le-te se lahko postavijo samostojno ali pa kot podaljšek stanovanjske stavbe. V kolikor geomehanske raziskave dopuščajo izvedbo kleti, je možna tudi kletna etaža.

Nezahtevni in enostavni objekti (razen ograj in podpornih zidov) lahko presegajo območje pozidave, od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo so odmaknjeni minimalno 1,5 m ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Ograje in podporni zidovi se lahko izvedejo do parcelne meje, na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

Prometno omrežje na katerega se navezuje območje OPPN sestavljajo obstoječa Morska cesta in Strma ulica.

V križišču obstoječih ulic se načrtuje nova dovozna cesta, ki bo omogočala dovoze do načrtovanih stavb oziroma parcel. Predvidena je dovozna cesta profilu 6,0 m (vozišče 4,0 m, obojestranska bankina 2x1,0 m).

Parkiranje je predvideno na lastnih parcelah: 2 PM / stanovanjsko enoto.

Območje se navezuje na obstoječo energetska in komunalno omrežje tega območja s posameznimi prilagoditvami. Vsebinska OPPN se je dopolnila z zahtevami posameznih nosilcev urejanja prostora, ki so podali smernice oz. mnenja.

Podlaga za pripravo OPPN in postopek priprave

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-2), se je začel s »Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo na območju EUP M – 6 v občini Rače - Fram« (MUV, št. 1/2019, z dne 21.1.2019), ki ga je sprejel župan Občine Rače - Fram.

V postopku so bile pridobljene smernice oz. mnenja posameznih nosilcev urejanja prostora, ki so se vključili v postopek. Skladno s pridobljenimi mnenji oz. nosilci urejanja prostora se je dopolnil osnutek OPPN. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka je potekala v prostorih občine Rače – Fram v času od 26. julija do vključno 26. avgusta 2019 in javna obravnava akta v sredo, 21. avgusta ob 16.30.uri. V času javne razgrnitve in na javni obravnavi ni bilo posredovanih pripomb.

Prispele naslednje smernice oz. mnenja:

NASLOVNIK:	SMERNICE		MNENJE	
	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode , Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor	16.4.2019	35020-41/2019-2		
2. RS, Ministrstvo za obrambo , Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana	19.4.2019	350-52/2019-3-DGZR		
3. RS, Ministrstvo za infrastrukturo , Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Maribor, Gregorčičeva ulica 19, 2000 Maribor	11.4.2019	37167-903/2019(1506)		
4. RS, Ministrstvo za infrastrukturo , Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za železnice, Kopitarjeva ulica 15, 2102 Maribor p.p. 551	29.5.2019	350-3/2018/146-1818	/	/
5. RS, Ministrstvo za kulturo , Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	26.4.2019	35012-40/2019/3		
6. Zavod RS za varstvo narave , Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor	29.4.2019	4-III-452/2-O-19/SZ		
7. Zavod za gozdove RS, OE Maribor , Tyrševa ulica 15, 2000 Maribor	6.6.2019	350-4/2019-3		
8. Telekom Slovenije d.d. , PE Maribor, Titova cesta 38, 2000 Maribor	23.5.2019	17610202-00121201904050013		
9. Telemach d.o.o. , Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana	18.4.2019	TM-RS-2019-24		
10. ELEKTRO MARIBOR podjetje za distribucijo električne energije d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor	17.5.2019	3901-15/2019-2		
11. Občina Rače – Fram , Grajski trg 14, 2327 Rače	29.3.2019	Po e-pošti		

Ministrstvo za okolje in prostor je z odločbo št. 35409-68/2019/7 dne 24. 6. 2019 ugotovilo, da celovite presoje vplivov na okolje (CPVO) ni potrebno izvesti.

Nadaljnji postopek

Po obravnavi dopolnjenega osnutka OPPN na občinskem svetu se pripravi predlog OPPN in se posreduje nosilcem urejanja prostora za izdajo 2.mnenja. Predlog OPPN, dopolnjen z mnenji nosilcev urejanja, se nato ponovno obravnava na seji občinskega sveta in po sprejemu objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Pripravila:
Suzana Pungartnik

Na podlagi 111. člena v povezavi s 119. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in 15. člena Statuta Občine Rače-Fram (MUV št. 27/11, 5/15) je Občinski svet Občine Rače-Fram na svoji seji dne sprejel

**ODLOK
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA STANOVANJSKO GRADNJO
NA OBMOČJU EUP M-6 V OBČINI RAČE - FRAM**

(dopolnjen osnutek)

I. UVODNI DOLOČBI

1. člen
(splošno)

- (1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko gradnjo na območju EUP M-6 v občini Rače-Fram«, v nadaljevanju: OPPN.
- (2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2018/OPPN-040.

2. člen
(vsebina odloka)

- (1) Ta odlok določa opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN, območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.
- (2) Sestavni del OPPN so poleg tega odloka tudi kartografski del in priloge.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

3. člen
(načrtovane prostorske ureditve)

- (1) Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo eno ali dvostanovanjskih stavb na lastnih parcelah, s predvidenim novim dovozom do parcel in z vso potrebno komunalno in energetske infrastrukturo.
- (2) V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

III. OBMOČJE OPPN

4. člen
(območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega parcele, na katerih se izvedejo trajni objekti, prometne, energetske, komunalne in druge ureditve, spremljajoči objekti, ki jih zahteva gradnja novih stanovanjskih stavb v območju EUP M-6.
- (2) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo in so priložene prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.

(3) Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele številka: 651/2, 648/11, 648/12, 648/14, 648/15, 648/13, v katastrski občini 721 Morje.

(4) Velikost območja OPPN je cca 4539 m².

(5) Ureditve izven območja OPPN obsegajo naslednje parcelne številke k.o. 721 Morje:

- fekalna kanalizacija: 648/4, 1023/4

- meteorna kanalizacija: 1023/3, 28, 1039

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(umestitev načrtovane ureditve v prostor, opis prostorskih ureditev)

(1) Območje OPPN se nahaja v naselju Morje, zahodno od glavne regionalne ceste, v smeri proti Pohorju.

(2) V območju OPPN so predvidene eno ali dvostanovanjske stavbe. Dostop do območja je iz križišča Morske ceste in Strme ulice.

6. člen

(pogoji in usmeritve glede vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov)

(1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v enoti urejanja prostora M 6 (EUP).

Namenska raba: SS-stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi.

Dopustne dejavnosti: bivanje, trgovske, gostinske, storitvene, poslovne dejavnosti.

(2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

- vzdrževalna dela na objektih in napravah

- prizidava objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov,

- odstranitev objektov, delna odstranitev objektov,

- rekonstrukcija objektov,

- novogradnja,

- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,

- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,

- spremembe dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,

- postavitve spominskih plošč in drugih obeležij,

- postavitve oglasnih panojev in zagotovitev razstavnih prostorov,

- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.

(3) Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:

• Stanovanjske stavbe:

- enostanovanjske stavbe,

- dvostanovanjske stavbe,

• Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:

- nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil 8. člena tega odloka.

• Objekti transportne infrastrukture.

• Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

7. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

(1) Predvidena je gradnja štirih (4) individualnih stanovanjskih stavb in dovozne ceste do posameznih parcel z novimi stavbami.

(2) Višina stavb je lahko P+1+M. Stavbe imajo ob dostopni strani predvideno parkiranje, ki se lahko uredi tudi v garaži ali pod nadstrešnico. Le-te se lahko postavijo samostojno ali pa kot

podaljšek stanovanjske stavbe. V kolikor geomehanske raziskave dopuščajo izvedbo kleti, je možna tudi kletna etaža.

(4) Strehe so dvokapne, z naklonom nad 30,°dopustna je kombinacija z drugimi oblikami streh s tem, da je dvokapna prevladujoča. Na strehi je dovoljena izvedba čopov, frčad in strešnih oken. Dopustna je namestitev sončnih zbiralnikov in sončnih celic, položenih na streho, pri čemer ne smejo presegati višine slemena. Na nadstrešnicah in garažah je streha ravna (lahko pohodna) ali v podaljšku strešine stanovanjske stavbe.

(5) V kartografski prilogi so zarisani tlorisi stavb in območje pozidave. Zarisani tlorisi stavb (velikost, oblika) so načelni in se lahko spreminjajo v okviru prikazanega območja pozidave, ki ga ne smejo presegati. Maksimalna pozidanost gradbene parcele (skupaj z nadstrešnicami, garažami in enostavnimi ter nezahtevnimi objekti) ne sme presegati 50 %. Smeri in lokacije dostopov in dovozov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji. Temu se prilagodijo lokacije nadstrešnic ali garaž.

(6) Na parceli stavbe 4 je možna postavitve enega dvojčka. Glede na izbrano varianto pozidave se temu prilagodi tudi parcelacija. Prav tako se predvidi potrebno število parkirnišč za avtomobile.

(7) Pri fasadah je zaželena poenotena uporaba materialov v barvni lestvici svetlih barv.

(8) Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel.

8. člen

(pogoji in usmeritve za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi.

(2) Nezahtevni in enostavni objekti (razen ograj in podpornih zidov) lahko presegajo območje pozidave, od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo naj bodo odmaknjeni minimalno 1,5 m ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Ograje in podporni zidovi se lahko izvedejo do parcelne meje, na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

(3) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.

(4) Postavitve ograj v križiščih in hišnih priključkih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

V. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

9. člen

(skupne določbe glede prometnega urejanja)

(3) Vse rešitve glede prometnega urejanja so povzete iz izdelanih strokovnih podlag in prostorskih aktov, ki veljajo na tem območju. Pri nadaljnjem načrtovanju so možne tudi drugačne tehnične rešitve, ki bodo prilagojene rešitvam povezovalnih cest. Vse te prilagoditve se izvedejo v projektni dokumentaciji ob soglasju upravljavca cest.

10. člen

(prometno omrežje, parkiranje)

(1) Prometno se predvidena pozidava naveže na obstoječe prometno omrežje (Morska cesta, Strma ulica). Priključek se izvede s formiranjem štirikrakega križišča.

(2) Predvidena dovozna cesta se izvede v širini 6,0 m. Priključni radiji na uvozu v slepo ulico in razširitev radijev znotraj območja OPPN morajo zagotavljati dostop troosnega tovornega vozila (komunala, intervencija, dostava). Na koncu dovozne ceste se izvede obračališče

dimenzije 12x9 m. Cesta se na stroške investitorja oziroma lastnika zemljišč izvede v protiprašni izvedbi.

(3) Parkiranje je predvideno na lastnih parcelah: 2 PM / stanovanjsko enoto.

(4) Vse povozne, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili.

(5) Kinematični elementi v križiščih in priključkih morajo zagotavljati prevoznost intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil.

11. člen

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

(1) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev.

(2) Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca ter upoštevati etapnost izvedbe.

(3) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.

(4) Celotna komunalna oprema je strošek investitorja oziroma lastnika zemljišča.

12. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Predvidena pozidava se naveže na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka po Strmi ulici.

(2) Za vodooskrbo objektov se v dovozni cesti izvede vodovodni cevovod DN 50, ki se z zasunom naveže na obstoječi vodovod. Do termo vodomernega jaška posameznega objekta se izvedejo hišni priključki cevi DN 25 za vsak objekt posebej. Termo jaški se locirajo na zemljišču postavitve objekta čim bližje parcelni meji s cestiščem, na dostopnem mestu izven objekta.

13. člen

(kanalizacijsko omrežje)

(1) V območju OPPN ni obstoječega kanalizacijskega omrežja. Predvideni objekti se lahko navežejo na obstoječe omrežje, ki poteka po Strmi ulici oziroma Morski cesti.

(2) Predvidi se ločen sistem meteorne in fekalne kanalizacije. Predvidena fekalna kanalizacija UK DN 200 se gravitacijsko naveže na obstoječi fekalni jašek na območju J oziroma JV od območja OPPN na obstoječi fekalni kanal na Morski cesti. Kanalizacija poteka preko parcel, na zahodni strani objektov. Posamezni objekti se na predvideni kanal navežejo preko ustreznih hišnih priključkov in internih revizijskih jaškov. .

(3) Meteorne vode iz utrjenih površin in dovozne ceste se preko lovilca olj (SIST EN 858) navežejo na predvideno ustrezno dimenzionirano meteorno kanalizacijo. Meteorna kanalizacija poteka delno v dostopni cesti in nato preko zemljišč do izpusta v obstoječi vodotok. Pred izpustom v vodotok se po potrebi in na podlagi hidravličnega izračuna predvidi zadrževalni objekt za preprečevanje hipnega odtoka v vodotok. Izpust v vodotok se izvede z izpustno glavo v skladu s pogoji upravjalca. Na mestu izpusta se vodotok in brežina ustrezno utrdi.

(4) Natančna lega kanalizacije in izpusta v vodotok se določi v projektni dokumentaciji v skladu s pogoji upravljavcev in na podlagi pridobitve soglasij lastnikov zemljišč.

(5) Meteorne vode iz strešin se lokalno ponikajo oziroma vodijo razpršeno po terenu. Ponikovalnice se izvedejo izven povoznih in utrjenih površin v skladu s pogoji geotehničnega poročila.

14. člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Na območju predvidene gradnje ni obstoječih elektroenergetskih naprav.
- (2) Za napajanje objektov se zgradi nov NN kabelski priključek od obstoječe razdelilne omarice, ki se napaja iz TP Morje 2, do novih NN priključno merilnih omaric. Lokacija omaric se določi v projektni dokumentaciji v soglasju z upravljavci. NN priključne merilne omarice se locira izven parcelne meje dovozne poti (cestišče); na zemljiščih s predvideno gradnjo objektov.
- (3) Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji in sodelovanjem upravljavca.

15. člen

(javna razsvetljava)

- (1) Na celotnem območju OPPN se predvidi omrežje javne razsvetljave z varčnimi LED sijalkami. Uporabljajo se svetilke skladno z veljavno zakonodajo glede svetlobnega onesnaževanja. Izvedba svetilk mora omogočati, da le-te ponoči svetijo z manjšo močjo.

16. člen

(telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV)

- (1) Na širšem območju OPPN se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev. Priključna točka za predvideno pozidavo je v KJ, ki se nahaja v križišču Morske ceste in Strme ulice.
- (2) Za potrebe navezave se v dovozni cesti izvede ustrezna kabelska kanalizacija DN 50 ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe TK in KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi.
- (3) Za priključevanje objekta se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji posameznega upravljavca.

17. člen

(ogrevanje in hlajenje)

- (1) Ogrevanje in hlajenje bo urejeno individualno.
- (2) Dopustna je uporaba neobnovljivega vira energije –plina in ekstra lahkega kurilnega olja.
- (3) Priporočena je uporaba obnovljivih virov – biomase in toplotnih črpalk (zrak ali zemlja) ter trajnih virov energije – sončne (solarni sistemi, kolektorji in sončne celice) in zemeljske (geosonde) energije.
- (4) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

18. člen

(posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture)

- (1) Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene pozidave na GJI.
- (2) Skladno s pogoji je potrebna izvedba nove dovozne ceste oziroma priključka na obstoječe prometno omrežje.
- (3) Izven območja OPPN se v sklopu priprave OPPN predvidi fekalna kanalizacija DN200, ki se priključi na obstoječi fekalni kanal na Morski cesti, za kar investitor pridobi soglasje lastnika zemljišča in izvede fekalni kanal na lastne stroške.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

19. člen (kulturna dediščina)

- (1) Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.
- (2) Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:
 - v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;
 - ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

20. člen (varstvo pred onesnaženjem zraka)

- (1) Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.
- (2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.
- (3) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:
 - vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
 - preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
 - čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
 - protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

21. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) Območje sodi v III. stopnjo varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.
- (2) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

22. člen (vodni režim in stanje voda)

- (1) Območje se nahaja v zavarovanem vodovarstvenem območju VVO III, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- (2) Kanalizacijski sistem mora biti v ločeni izvedbi. Vse komunalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni

napravi. Padavinske odpadne vode se morajo obvezno odvajati v meteorno kanalizacijo, ki mora biti zgrajena v sklopu komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo.

(3) Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).

(4) Po podatkih iz javno dostopnih portalov je razvidno, da se obravnavano območje nahaja na erozijsko ogroženem območju, zato se je izdelalo geološko poročilo, iz katerega bo razvidna zmožnost ponikanja padavinskih in morebitnih prečiščenih komunalnih odpadnih vod ter način temeljenja objektov.

(5) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z veljavno zakonodajo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilniku olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrivane površine vodo neprepustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo neprepustni material.

(6) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.

23. člen

(ohranjanje narave)

(1) Obravnavano območje se nahaja v celoti v Ekološko pomembnem območju - Pohorje. Prav tako je del zemljišča Natura 2000 – Pohorje.

(2) Na nepozidanih površinah naj se ohranja ekstenzivne travniške površine in avtohtono drevesno in grmovno zarast. Na severnem in zahodnem delu EUP naj se ohranja gozdni rob.

24. člen

(ravljanje z odpadki)

(1) Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši v skladu z občinskim odlokom.

(2) Ravnanje z gradbenimi in kosovnimi odpadki mora biti v skladu z določili veljavne zakonodaje, prav tako ravnanje z morebitnimi industrijskimi in posebnimi odpadki.

25. člen

(varovanje gozda)

(1) Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 8 m, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja predlaganega OPPN, vsaj 1 m.

(2) Investitor oz. lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji, kot doslej.

(3) Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega OPPN niso dovoljeni.

(4) Štore ter odvečen odkopni material, ki bo nastal pri gradnji, se ne sme odlagati v gozd (prvi odstavek 18. čl. ZG), ampak le na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala oziroma ga je potrebno vkopati v zasip.

(5) Po končani gradnji je potrebno sanirati morebitne poškodbe nastale zaradi gradnje na okoliškem gozdnem drevju in na gozdnih poteh in začasnih gradbenih površinah. Teren ob objektu, je v delu, kjer je gozd, potrebno vzpostaviti v prvotno stanje.

(6) Pri poseku in spravilu lesa se mora upoštevati določila Pravilnika o izvajanju sečnje, ravnanju s sečnimi ostanki, spravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov (Uradni list RS št. 55/94, 95/04) in Uredbo o varstvu pred požari v naravnem okolju (Uradni list RS št. 26/93).

(7) Drevje se lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja za gradnjo.

(8) Drevje za krčitev označi in posek evidentira krajevno pristojni delavec Zavoda za gozdove Slovenije, KE Maribor - tel. 234 16 24 (46. čl. pravilnika o gozdnogospodarskih in gozdnogojitvenih načrtih, Uradni list RS št. 5/98).

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

26. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje OPPN se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica ter erozivnost in plazovitost terena. V širšem območju OPPN so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

(2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

(3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

27. člen

(varstvo pred požarom)

(1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika.

(2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
- da se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

(3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravlavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmožljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

(4) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA

28. člen

(etapnost gradnje)

(1) OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturno ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

X. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

29. člen

(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

- (1) Pri uresnitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.
- (2) Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.
- (3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.

30. člen

(odstopanja pri načrtovanju objektov)

- (1) Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov predvidenih stavb je opisano v 7. členu odloka.
- (2) Maksimalna pozidava gradbene parcele, skupaj z nezahtevnimi in enostavnimi objekti, ne sme preseči 50 odstotkov velikosti posamezne parcele.
- (3) Preseganje višinskih gabaritov stavb je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...). Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov.

31. člen

(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

- (1) Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

XI. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

32. člen

(pogoji za vzdrževalna in druga dela)

- (1) Za vzdrževalna in investicijska dela, rekonstrukcije, prizidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Prizidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega.
- (2) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.
- (3) Komunalna infrastruktura mora biti izvedena v skladu s smernicami občine Rače-Fram, sicer občina na območju OPPN ne bo prevzela infrastrukture v upravljanje.

33. člen

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

(1) Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN mora investitor pridobiti vsa mnenja nosilcev urejanja prostora obravnavane infrastrukture.

34. člen (obveznost v času gradnje)

- (1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:
- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
 - zagotoviti stalen nadzor geomehanika pri vseh zemeljskih delih (temeljenje objektov, urejanje komunalne infrastrukture itd.),
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
 - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
 - sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
 - skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
 - v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
 - zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
 - sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
- (2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

XII. KONČNE DOLOČBE

35. člen (vpogled v OPPN)

- (1) OPPN s prilogami se hrani na sedežu Občine Rače - Fram v digitalni in analogni izpisani in izrisani obliki in je na vpogled v času uradnih ur občinske uprave.
- (2) V primeru odstopanja med digitalno in analogno obliko veljajo podatki iz analogne oblike podrobnega načrta.

36. člen (nadzor nad izvajanjem odloka)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

37. člen
(pričetek veljavnosti)

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

Številka:
Datum:

ŽUPAN
Občine Rače - Fram
Branko Ledinek



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- OBSTOJEČA CESTA

- PREDVIDENO**
- STANOVANJSKE STAVBE
- OBMOČJE POZIDAVE
- PARCELNE MEJE
- DOVOZNA CESTA, ULICA
- GARAŽA ALI NADSTREŠNICA
- POPLOČENE, TLAKOVANE POVRŠINE, ODSTAVNO MESTO ZA AVTO
- PEŠ POT - DOSTOP
- ZELENICA
- SMER DOVOZA NA PARCELO ALI DO STAVBE
- SMER VHODA V STAVBO
- 1 OZNAKA STAVBE
- P+1+M ETAŽNOST STAVB
- 636 m² VELIKOST PARCELE
- 9.00 KOTE STAVBE
- 6.00 ODMIK OD GOZDNEGA ROBA

<p>URBIS Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor</p> <div style="text-align: right;"> <p>URBIS Vizije prostora.</p> </div>	
PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO GRADNJO NA OBMOČJU EUP M-6 V OBČINI RAČE - FRAM
FAZA:	dopolnjen osnutek
NASLOV LISTA:	Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji PRIKAZ UREDITVE S FUNKCIONALNO OBLIKOVALSKIMI POGOJI
NAROČNIK IN INVESTITOR:	DARKO OBERČKAL, ULICA TALCEV 30, 2312 OREHOVA VAS
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS A
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS A
ŠT. PROJEKTA:	2018/OPPN-040
DATUM PROJEKTA:	JULIJ 2019
MERILO:	1 : 500
ŠT. LISTA:	4.2



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- OBSTOJEČA CESTA
- PREDVIDENO
- STANOVANJSKE STAVBE
- PARCELNE MEJE
- DOVOZNA CESTA, ULICA
- GARAŽA ALI NADSTREŠNICA
- POPLOČENE, TLAKOVANE POVRŠINE, ODSTAVNO MESTO ZA AVTO
- PEŠ POT - DOSTOP
- SMER DOVOZA NA PARCELO ALI DO STAVBE
- SMER VHODA V STAVBO
- OZNAKA STAVBE
- ETAŽNOST STAVB

OBSTOJEČE

- ELEKTRIČNI VOD
- PTT VOD
- KANALIZACIJA
- ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE
- VODOVOD

PREDVIDENO

- ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE
- KANALIZACIJA (fekalna)
- KANALIZACIJA (meteoma)
- ZADRŽEVALNI OBJEKT
- LOVILEC OLJ
- VODOVOD

URBIS,
Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.
Partizanska cesta 3, 2000 Maribor



PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO GRADNJO NA OBMOČJU EUP M-6 V OBČINI RAČE - FRAM
FAZA:	dopolnjen osnutek
NASLOV LISTA:	Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji PRIKAZ UREDITVE GLEDE POTEKA OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO
NAROČNIK IN INVESTITOR:	DARKO OBERČKAL, ULICA TALCEV 30, 2312 OREHOVA VAS
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS A
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS A
ŠT. PROJEKTA:	2018/OPPN-040
DATUM PROJEKTA:	JULIJ 2019
MERILO:	1 : 500
ŠT. LISTA:	4.3



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- OBSTOJEČA CESTA

- PREDVIDENO**
- STANOVANJSKE STAVBE
- OBMOČJE POZIDAVE
- PARCELNE MEJE
- DOVOZNA CESTA, ULICA
- GARAŽA ALI NADSTREŠNICA
- POPLOČENE, TLAKOVANE POVRŠINE, ODSTAVNO MESTO ZA AVTO
- ZELENICA
- SMER DOVOZA NA PARCELO ALI DO STAVBE
- SMER VHODA V STAVBO
- 1 OZNAKA STAVBE
- P+1+M ETAŽNOST STAVB
- 9.00 KOTE DOVOZNA CESTA

<p>URBIS. Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor</p> <div style="text-align: right;"> <p>URBIS Vizje prostora.</p> </div>	
PROJEKT:	OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO GRADNJO NA OBMOČJU EUP M-6 V OBČINI RAČE - FRAM
FAZA:	dopolnjen osnutek
NASLOV LISTA:	Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji PROMETNO TEHNIČNA SITUACIJA S PRIKAZOM PRIKLJUČEVANJA NA OBSTOJEČO PROMETNO UREDITEV
NAROČNIK IN INVESTITOR:	DARKO OBERČKAL, ULICA TALCEV 30, 2312 OREHOVA VAS
NOSILEC NALOGE:	Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS A
SODELAVKA:	Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS A
ŠT. PROJEKTA:	2018/OPPN-040
DATUM PROJEKTA:	JULIJ 2019
MERILO:	1 : 500
ŠT. LISTA:	4.4