

Datum: 10.5.2013

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE RAČE - FRAM

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO IN SPREJEM NA 23. REDNI
SEJI OBČINSKEGA SVETA OBČINE RAČE – FRAM,
DNE 20.5.2013**

NASLOV: Obravnava in sprejem sprememb in dopolnitev Odloka o
prostorskih ureditvenih pogojih za naselje Fram

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

POROČEVALKA: Suzana Pungartnik

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Rače - Fram sprejme Odlok o prostorskih
ureditvenih pogojih za naselje Fram.

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

OBRAZLOŽITEV

Pravna podlaga za pripravo sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev je 96. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 108/2009, 57/2012), ki dopušča spremembe izvedbenih aktov do sprejetja OPN.

Postopek se je pričel s sklepom župana in je določil način priprave sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev za naselje Fram (v nadaljnjem besedilu: PUP).

Odlok je bil skladno z Zakonom o prostorskem načrtovanju javno razgrnjen od 18.01.2012 do 18.01.2013, v tem času je bila organizirana tudi javna obravnava (09.01.2013). Pripombe, podane na seji občinskega sveta, ki je potekala v času javne razgrnitve (18.12.2012) se štejejo kot pripombe, podane v času javne razgrnitve in so tudi upoštevane v novem besedilu odloka. Postopek se zaključi z obravnavo končnega besedila odloka na občinskem svetu, ki je dopolnjen oz. spremenjen s smiselnim upoštevanjem pripomb, podanih v času javne razgrnitve.

V besedilu odloka, ki je bilo javno razgrnjeno in obravnavano na seji občinskega sveta, se umika besedilo o določanju novih odmikov objektov, zaradi nove Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost (Ur. l. RS, št. 18/2013), ki je bila v tem času že dvakrat spremenjena (Ur.l.RS št. 24/2013 in 26/2013) in spreminja nabor nezahtevnih in enostavnih objektov ter njihovo največjo dovoljeno višino in površino. Odmiki tako za gradnjo manj zahtevnih objektov (stanovanjske stavbe, gospodarska poslopja), nezahtevnih in enostavnih objektov ostajajao enaka. Natančneje se je določil samo odmik za gradnjo ograje, dostopne poti in opornega zidu, ki se lahko postavijo do meje oz. s soglasjem sosedu na mejo.

Skladno s pripombo, podano na občinskem svetu, se je dodalo besedilo, ki določa, da se v primeru novogradnje na mestu predhodno odstranjenega objekta, lahko ohranijo odmiki odstranjenega objekta od parcelne meje, v kolikor so utemeljeni v projektni dokumentaciji.

Ostala določila sprememb in dopolnitev Prostorskih ureditvenih pogojev za naselje Fram, ostajajo enaka kot so bila javno razrjnena in obravnavana na občinskem svetu, kot sledi:

Zaradi nejasnega besedila o pozidanosti gradbene parcele, se le-ta natančneje določi in sicer je lahko največja skupna pozidana površina gradbene parcele za individualno stanovanjsko gradnjo največ 40%.

Zaradi izkazane potrebe, ki ga narekuje spremenjen način gradnje - pritlične nizkoenergijske hiše, ki imajo v največji meri enokapno ali ravno streho, se spreminjajo tudi merila in pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje, kjer se na določenih območjih dopušča tudi drugačna izvedba strehe. Izjeme so bile možne že v dosedanjem besedilu, s to spremembo pa se dopustitev spremenjene gradnje natančneje definira.

V območju urejanja novejših stanovanjskih hiš (S3,S4,S6) so izjemoma dovoljene ravne in enokapne strehe na parcelah, ki ne ležijo ob regionalni cesti RIII 935 (Fram-Cestnik-Areh) in niso v območju varstva kulturne dediščine.

Predmet sprememb je tekstualni del odloka meril in pogojev za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje. Merila in pogoji urejanja prometa, komunalnega in energetskega urejanja, telekomunikacij ter vodnogospodarske ureditve, merila in pogoji za varovanje okolja, varovanje kulturne dediščine in naravnih vrednot in merila za obrambo in zaščito, ostanejo nespremenjena.

Pripravila:
Suzana Pungartnik

ZUM

URBANIZEM, PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE
d.o.o.

Grajska ulica.7, 2000 Maribor

tel. (0)2 / 250 - 53 - 00
fax. (0)2 / 251 - 60 - 94
E-pošta zum@zum-mb.si

Naloga:

**Spremembe in dopolnitve odloka o prostorskih
ureditvenih pogojih za naselje Fram**

ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA NASELJE FRAM

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za naselje Fram (MUV št. 4/99, 31/03, 9/04, 6/12 in 7/12).

2. člen

Območje sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev obsega celotno območje veljavnih prostorskih ureditvenih pogojev za naselje Fram.

3. člen

7. alineja 6. člena se spremeni tako, da glasi:

- gradnja pomožnih objektov (enostavni in nezahtevni)

4. člen

6. alineja 7. Člena se spremeni tako, da glasi:

- gradnja pomožnih objektov (enostavni in nezahtevni)

5. člen

V 11. členu se spremeni četrti odstavek tako, da se glasi:

»Širina dovoza do gospodarskega objekta je praviloma 3,5 m.«

6. člen

V 12. členu, ki se nanaša na lego objekta, se zadnja alineja črta ter dodata novi alineji, ki glasita:

- dostopna pot, ograja in podporni zid se lahko gradijo do meje sosednje zemljiške parcele, s soglasjem sosedu pa tudi na mejo
- v primeru novogradnje na mestu predhodno odstranjenega objekta, se lahko tudi ohranijo odmiki odstranjenega objekta od parcelne meje, v kolikor so utemeljeni v projektni dokumentaciji.«

7. člen

15. člen, ki se nanaša na oblikovanje stanovanjskih objektov v morfoloških enotah z oznako 3,4,6, se spremeni tako, da se glasi:

»Posebna merila in pogoji za oblikovanje stavb in izrabo gradbene parcele v morfoloških enotah z oznako S3,S4,S6

Pri oblikovanju individualnih stanovanjskih hiš se je potrebno prilagoditi sosednjim stavbam. Slemena dvokapnih streh morajo povzemati smeri slemen obstoječih sosednjih stavb oziroma prevladujočo smer slemen v ulici (pravokotno ali vzporedno z ulico). Višina kapi strehe mora slediti ulični višini kapi streh obstoječih stavb. Odstopanja so upravičena v križiščih cest. Enokapne ali ravne strehe so dovoljene na parcelah, ki ne ležijo ob regionalni cesti RT-935 (Fram-Cestnik-Areh) in niso v območju varstva kulturne dediščine.

Razmerje med pozidano in celo površino gradbene parcele individualnih stanovanjskih hiš je do 0.4. Objekti imajo eno ali dve etaži nad nivojem terena (P, P+M ali P+1). Dovoljena je tudi gradnja kleti.

Pri določanju višine večstanovanjskih stavb večjih gabaritov (stanovanjski blok) in objektov namenjenih različnim dejavnostim je treba zaščititi poglede na obstoječe kvalitetne prostorske dominante tako, da jih višine novih stavb ne presegajo in se ne poruši silhueta naselja. Stavbe morajo po velikosti upoštevati stavbne gmote in ploskovna razmerja območja, kamor se stavba locira in ne smejo bistveno izstopati po velikosti.

Pri večstanovanjskih stavbah z več kot tremi stanovanji je treba zagotoviti, najmanj 25% delež zelenih površin (površina gradbene parcele brez všteti parkirnih površin, poti, dvorišč in otroških igrišč) ter najmanj 6m² otroškega igrišča/stanovanje opremljenega za starostno skupino do 6 let.«

8. člen

18. člen, ki se nanaša na oblikovanje objektov za industrijske in proizvodne dejavnosti, se spremeni tako, da se glasi:

»Proizvodne objekte je treba locirati tako, da je omogočen ustrezen dostop, manipulacija in parkiranje ter da so upoštevani vsi požarnovarstveni in sanitarnotehnični predpisi. Višina objekta mora ustrezati predpisom o potrebni minimalni višini prostora za posamezno dejavnost, vendar ne sme izstopati iz silhuete naselja. Objekte je treba čim intenzivneje zazeleniti.«

9. člen

19. člen odloka, ki se nanaša na oblikovanje pomožnih in začasnih objektov, se spremeni tako, da se glasi:

»Oblikovanje enostavnih in nezahtevnih objektov se v smiselni meri prilagodi izgledu osnovnega objekta. Bazen, steklenjak in rezervoar za utekočinjeni naftni plin ali nafto ne smejo biti postavljeni na ulično stran objekta.«

10. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka:

Datum:

Župan Občine Rače – Fram

Branko LEDINEK