

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 podeželje v občini
Maribor za območje občine Rače-Fram

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

POROČEVALKA: Suzana Pungartnik

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet občine Rače-Fram sprejme spremembe
in dopolnitve Odloka o prostorskih ureditvenih
pogojih za podeželje v občini Maribor za območje
občine Rače-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 podeželje v občini Maribor, za območje občine Rače – 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 ostajajo 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.

Zaradi lažjega vodenja postopkov izdaje gradbenega dovoljenja se izenačijo merila in pogoji za lociranje objektov na Dravskem polju v območjih B1 in B2 ter na Pohorju v območjih C2 in C3. Območjih B2 in C3 je bil določen odmik 4m od sosednje parcele oziroma 8m med objekti, kar velja tudi za enostavne in nezahtevne objekte.

Skladno s pripombo, podano v času javne razgrnitve, da se na podlagi spremembe Zakona o kmetijskih zemljiščih, ki dopušča gradnjo določenih nezahtevnih in enostavnih objektov, brez predhodne spremembe namenske rabe zemljiščav planskem aktu občine, se predlaga gradnja omrežja gospodarske javne infrastrukture s pomožnimi objekti ter kmetijsko gozdarskih in začasnih objektov.

Ostala določila sprememb in dopolnitev Prostorskih ureditvenih pogojev za podeželje, ostajajo enaka kot so bila javno razgrnjena 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 največ 40%.

Zaradi izkazane potrebe, ki ga narekuje spremenjen način gradnje - pritlične nizkoenergijske hiše, ki imajo praviloma 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 morfološkem območju strnjene obcestne gradnje in enodružinskih stanovanjskih hiš na Dravskem polju je izjemoma dovoljena drugačna oblika strehe (ravna, enokapna in več kapna streha) pri stavbah na gradbenih parcelah, ki ne ležijo ob naslednjih cestah: RC III 737 (Rače-Šikole), LC 340010 (Podova-Gorica-Stražgojnca), LC 340080 (Spodnja Gorica), LC 340040 (Rače-Ješenca-Požeg).

V morfološkem območju gručastih naselij in enodružinskih stanovanjskih hiš na Pohorju je izjemoma dovoljena drugačna oblika strehe (ravna, enokapna in več kapna streha) pri stavbah na gradbenih parcelah, ki ne ležijo ob naslednjih cestah: RC III 935 (Fram-Areh), LC 340130 (Morje), LC 340100 (Fram-Ranče-Pljučna bolnica).

V območju počitniških hišic se določi posebno območje na karti, kjer je možna tudi gradnja stanovanjskih stavb.

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.

Odlok se skladno z Zakonom o prostorskem načrtovanju javno razgrne 30 dni, v tem času se organizira tudi javna obravnava. Pripombe, podane na seji občinskega sveta, se štejejo kot pripombe, podane v času javne razgrnitve. Postopek se zaključi z obravnavo besedila odloka na občinskem svetu, ki se dopolni oz. spremeni s smiselnim upoštevanjem pripomb, podanih v času javne razgrnitve.

Pripravila:
Suzana Pungartnik

Naloga:

**Spremembe in dopolnitve odloka o prostorskih
ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor za
območje občine Rače - Fram**

ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA PODEŽELJE V OBČINI MARIBOR ZA OBMOČJE OBČINE RAČE - FRAM

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor za območje občine Rače - Fram (MUV št. 11/93, 18/00, 24/03, 9/04, 22/06, 3/07, 8/07, 3/08 in 20/11).

2. člen

Spremembe in dopolnitve vsebujejo poleg tega odloka tudi grafično prilogo s prikazom posebne enote urejanja prostora Rače in Kopivnik.

3. člen

Območje sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev obsega območje veljavnih prostorskih ureditvenih pogojev za podeželje v občini Maribor na območju Občine Rače-Fram.

4. člen

V zadnjem odstavku 9. člena se doda nov stavek, ki glasi:

Ograje, dostopne poti in podporni zidovi se lahko gradijo do meje zemljiške parcele, s soglasjem sosedu tudi na mejo.

5. člen

V 15. členu, ki se nanaša na lego stanovanjskih objektov v morfoloških enotah Dravsko polje (B), se spremeni besedilo v oklepaju 1. točke 1. odstavka tako, da se glasi:

»(ureditvena območja naselij Zgornja in Spodnja Gorica, Brezula, Podova, Ješenca ter druga območja B1 in B2)«

Doda se nova alineja, ki glasi:

» 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.«

3. odstavek se črta.

6. člen

V 16. členu, ki se nanaša na oblikovanje stanovanjskih objektov v morfoloških enotah Dravsko polje (B), se spremeni 1. stavek tako, da se glasi:

»V območjih strnjene obcestne pozidave veljajo naslednji pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje:«

Spremeni se 2. odstavek tako, da se glasi:

»Izjemoma je dovoljena tudi drugačna oblika strehe (ravna, enokapna in več kapna streha) pri stavbah na gradbenih parcelah, ki ne ležijo ob naslednjih cestah: R3-737 (Rače-Šikole), LC 340010 (Podova-Gorica-Stražgonjca), LC 340080 (Sp. Gorica) in LC 340040 (Rače-Ješenca-Požeg).«

7.člen

V 17. členu, ki se nanaša na lego stanovanjskih objektov v morfoloških enotah Pohorje in Kozjak (C), se spremeni besedilo v oklepaju 1. stavka 1. odstavka tako, da se glasi:

»(ureditveno območje počitniških hišic Ranče in Kopivnik, ureditveno območje naselja Požeg ter druga območja C2 in C3)«

Doda se nova alineja, ki glasi:

» 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.«

2. odstavek se črta.

8. člen

V 18. členu, ki se nanaša na oblikovanje stanovanjskih objektov v morfoloških enotah Pohorje in Kozjak (C), se spremeni 1. stavek tako, da se glasi:

»V gručastih naseljih veljajo naslednji pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje:«

Spremeni se 2. odstavek tako, da se glasi:

»Izjemoma je dovoljena tudi drugačna oblika strehe (ravna, enokapna in več kapna streha) pri stavbah na gradbenih parcelah, ki ne ležijo ob lokalni cesti LC 340130 (Morje), LC 340100 (Fram-Ranče-Pljučna bolnica, in državna cesti RCIII 935 (Fram-Areh).«

9.člen

V 23. členu, ki se nanaša na pomožne objekte in prizidke, se spremeni 1. odstavek tako, da se glasi:

»Največja skupna pozidana površina na gradbeni parceli individualne stanovanjske gradnje ne sme presegati 40% gradbene parcele.«

Spremeni se 2. odstavek tako, da se glasi:

»Pomožni (nezahtevni in enostavni) objekti naj bodo smiselno oblikovno prilagojeni osnovnim objektom.

Doda se nov četrti odstavek, ki glasi:

Enostavni in nezahtevni objekti se lahko postavljajo tudi na kmetijskih in gozdnih zemljiščih, kot sledi:

- omrežje gospodarske javne infrastrukture s pomožnimi objekti, kmetijsko gozdarski objekti, začasni objekti,

10. člen

V 30. členu, ki se nanaša na gradnjo v območjih počitniških hišic se spremeni 3. odstavek, ki glasi:

»V območju počitniških hišic je določena posebna enota urejanja prostora v Rančah in Kopivniku, ki je razvidna iz grafične priloge. Na tem območju je dopustna, poleg gradnje počitniških hiš, tudi gradnja enodružinskih stanovanjskih hiš, za katera veljajo določila, ki se uporabljajo za urejanje območij gručastih naselij.«

11.člen

V 41. Členu se spremeni 2. stavek četrtega odstavka tako, da glasi:

Širina dovoza do gospodarskega objekta znaša najmanj 3,5 m.

12. člen

V 44. Členu se spremeni prvi stavek prvega odstavka, tako, da glasi:

Sosedske ograje se prilagodijo višini sosednjih ograj. Varovalne, igriščne in protihrupne ograje so lahko tudi višje.

13.člen

Besedilo 45. člena se črta.

14.člen

Spremembe in dopolnitve odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor za območje občine Rače - Fram so na vpogled na sedežu Občine Rače-Fram.

15.člen

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

Številka:

Datum:

Župan Občine Rače – Fram

Branko LEDINEK