

Datum: 17. 2. 2021

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE RAČE - FRAM

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO IN SPREJEM NA 15. REDNI
SEJI OBČINSKEGA SVETA OBČINE RAČE – FRAM,
DNE 25. 2. 2021**

NASLOV: Obravnava in sprejem Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo v Morju (EUP-M2) v občini Rače-Fram

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

POROČEVALCA: predstavnik IBIS-a in Suzana Pungartnik

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Rače – Fram sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo v Morju (EUP-M2) v občini Rače-Fram.

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

Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta

1.1 Uvod-splošni del

Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo novih stanovanjskih stavb v EUP M-2, v občini Rače-Fram.

Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo enostanovanjskih stavb z ureditvijo prostih površin,
- gradnjo in rekonstrukcijo potrebne prometne infrastrukture,
- 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.

1.1.1 Podlage za pripravo OPPN in postopek priprave

Pravna podlaga za pripravo OPPN:

- 52. člen OPN občine Rače-Fram (MUV, št. št. 19/2017, popr. 34/17, popr. 14/18).
- določbe Zakona urejanju prostora (ZUreP-2) (Ur.l. RS, št. 61/17)
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur.l. RS, št. 99/07)
- Sprejet sklep občine o začetku priprave OPPN.

Postopek priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo v Morju (EUP M-2) v občini Rače-Fram (v nadaljnjem besedilu: OPPN), se je začel po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017, v nadaljnjem besedilu ZUreP-2) in Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo v Morju (EUP M-2) v občini Rače-Fram (objavljeno v MUV, št. 16/2019, z dne 19.09.2019).

Izdelana so bila izhodišča za načrtovanje OPPN. Le ta so od 21.11.2018 dostopna na spletnem strežniku občine Rače-Fram, in sicer na naslovu: <http://www.race-fram.si>. Na podlagi pooblastila občine, je načrtovalec OPPN nosilce urejanja prostora (v nadaljevanju NUP) dne 02.10.2019 zaprosil za izdajo smernic. Sočasno so bili pozvani tudi določeni nosilci urejanja prostora, da na podlagi 110. člena ZUreP-2 izdajo mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje. Na osnovi teh mnenj je bilo Ministrstvo za okolje in prostor, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje (v nadaljevanju MOP-CPVO) zaproseno za izdajo odločbe ali je potreben tudi postopek Celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju CPVO) in s tem izdelava okoljskega poročila (v nadaljevanju OP).

1.1.2 Namen in način izdelave OPPN

Osnutek OPPN je izdelan na podlagi prikaza stanja prostora, določil OPN, razvojnih potreb, izdelanih strokovnih podlag ter ob upoštevanju usmeritev iz smernic nosilcev urejanja prostora.

Skladno z zakonom bo osnutek posredovan nosilcem urejanja prostora, da bodo podali mnenja ali so bila v osnutku OPPN upoštevane usmeritve za načrtovanje iz njihove pristojnosti ter drugi relevantni podatki.

2.1 Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

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

V območju OPPN so predvidene enostanovanjske stavbe. Dostop do območja iz križišča Strme ulice in ceste Med vinogradi.

3.1 Prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom

Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Pogoji in usmeritve glede vrste dopustnih javnosti, gradenj in drugih del ter objektov

Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v enoti urejanja prostora M-2 (EUP).

Namenska raba: SS-stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi.

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

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 in naprav,
- 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,
- sprememba dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov.

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

- Stanovanjske stavbe:
 - enostanovanjske stavbe
- Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:
 - nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil 8. člena tega odloka
- Oporni zidovi
- Objekti transportne infrastrukture,
- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

Pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov

Predvidena je gradnja sedmih (7) individualnih stanovanjskih stavb in dovozne ceste do območja in preko območja OPPN, zaradi dostopa do gozdnih površin.

Višina stavb je lahko maksimalno (K)+P+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. Zaradi konfiguracije terena in pod pogoji geomehanskih raziskav, bo zasnova objektov imela po vsej verjetnosti tudi kletno etažo. V tem primeru je klet objektov v celoti ali delno vkopana tako, da je na nižjem delu parcele kota kleti na terenu, na višjem delu parcele pa je klet po višini najmanj 80% vkopana. Kota pritličja je največ 60 cm nad koto terena.

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 namestitvev sončnih zbiralnikov in sončnih celic, položenih na streho, pri čemer ne smejo presegati višine slemena. Strešna kritina naj bo od opečnih do temnejših odtenkov.

Na nadstrešnicah in garažah je streha ravna (lahko pohodna) ali v podaljšku strešine stanovanjske stavbe.

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 prikazani načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji. Temu se prilagodijo lokacije nadstrešnic ali garaž.

Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 8,5 m od meje gozda (označeno v kartografskem delu), ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja OPPN, vsaj 1 m. Kakršnikoli posegi v gozd izven območja OPPN niso dovoljeni.

Pri fasadah je zaželena poenotena uporaba materialov v barvni lestvici svetlih pastelnih tonov zemeljskih barv. Vsiljive, izstopajoče in kričeče barve niso dovoljene.

Pri oblikovanju stavb je potrebno upoštevati še naslednje:

- stavbe so lahko grajene klasično ali montažno;
- zasnova stavb mora upoštevati veljavne standarde za toplotno zaščito, priporoča se gradnja nizkoenergetskih stavb;
- za vse objekte se tip pozidave poenoti na sodobno oblikovane objekte, zasnovane kot podolgovati kubusi.

Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel.

Nezahtevni in enostavni objekti

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

Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,0 m (razen ograje in podporni zidovi) 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.

Odmiki dvoriščnih ograj in opornih zidov od meje dovoznih poti so min. 0,5 m, odmiki drugih nezahtevnih in enostavnih objektov min. 1,0 m od meje zemljišča po katerih potekajo dovozne poti.

Nezahtevni objekti in enostavni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z glavnim objektom. Dovoljena višina je samo pritličje. Strehe pomožnih objektov so praviloma ravne minimalnega naklona tako, da je omogočeno odvodnjavanje ali enake kot na osnovni stavbi, če se s tem doseže skladnost pozidave na gradbeni parceli. Strehe drugih oblik in nižjega naklona (enokapna, polkrožna, ravna) se lahko uredijo v primeru steklenjakov, zimskih vrtov, ali če je zaradi funkcionalnosti osnovnega objekta na parceli taka streha bolj primerna. Strešna kritina nad nadstreških je lahko tudi brezbarvna, prosojna.

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

V območju gozdnega roba je dovoljena postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov ter ureditve, ki so v nivoju zemljišča. Odmiki od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja OPPN, je minimalno 1,0 m. Kakršnikoli posegi v gozd izven območja OPPN niso dovoljeni.

3.2 Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

Opis prometnih ureditev

Prometno omrežje na katerega se navezuje območje OPPN sestavljajo obstoječa Strma ulica in ulica Na livadi. Obstoječa makadamska dovozna cesta (parc. št. 1023/3 k.o. 721 Morje) se znotraj območja OPPN razširi na 5,0 m. Priključni radiji na uvozu na makadamsko cesto (Med vinogradi) in razširitev radijev znotraj OPPN morajo zagotavljati dostop troosnega vozila (komunala, intervencija, dostava). Na priključku dovozne poti na obstoječo lokalno cesto je potrebno zagotoviti preglednost.

Predvidena dovozna pot znotraj območja OPPN se predvidi v profilu 5,0 m, kjer mora biti protiprašno urejeno vozišče min. 3,5 m. Zagotavlja se preglednost pri hišnih priključkih (izvozi) na cestno omrežje znotraj območja OPPN, ter ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo.

Celovito se uredi odvodnjavanje s cestišča.

Parkiranje je predvideno na lastnih parcelah: 2 PM/stanovanjsko enoto. Zunanje parkirne in manipulativne površine se izvedejo vodotesno.

Vse povozne in pohodne površine, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili. Kínematični elementi v križiščih in priključkih morajo zagotavljati prevoznost intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil.

Opis komunalnega in energetskega urejanja

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

Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve se prilagodijo zahtevam upravljavca ter upoštevanjem faznosti gradnje.

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

Vodovodno omrežje

Predvidena pozidava se naveže na obstoječe vodovodno omrežje PEHD DN50, ki poteka po obstoječi javni poti zahodno od območja OPPN (po zahodnem robu trase obstoječega makadamskega vozišča).

Za vodooskrbo objektov se v dovozni cesti izvede sekundarni vodovodni cevovod DN50, ki se z zasunom naveže na obstoječi vodovod. Do termo vodomernega jaška se izvedejo hišni priključki cevi DN25 za vsak objekt posebej. Termo jaški se locirajo na zemljišču postavitve objekta čim bližje parcelni meji s cestiščem, na dostopnem mestu izven objekta.

Kanalizacijsko omrežje

V območju OPPN ni obstoječega kanalizacijskega omrežja. Predvideni objekti se lahko navežejo na obstoječe omrežje, ki poteka po Strmi ulici.

Predvidi se ločen sistem meteorne in fekalne kanalizacije. Za odvod fekalnih vod se zgradi gravitacijski kanal PVC UK 200 SN8 na jugovzhodnem robu območja. Posamezni objekti se na predviden kanal priključijo preko hišnih priključkov. Kanal se priključi na revizijski jašek obstoječe kanalizacije v Strmi ulici.

Meteorne vode iz strešin se priključijo na predvideno meteorno kanalizacijo. Zajete strešne - meteorne vode z objektov je primarno priporočljivo shranjevati v primernih (vkopanih) hišnih rezervoarji – zbiralnikih in jih uporabljati za zalivanje na vrtu, eventualno pa tudi kot sanitarne vode. Viške meteornih vod, ki jih ne bo mogoče shraniti za kasnejšo uporabo, bo glede na sestavo tal in konfiguracijo terena priporočljivo oziroma potrebno kontrolirano (v vodotesni kanalizaciji ali odvodnih jarkih) odvajati v vznožne dele pobočja – čim bližje strugi naravnega odvodnika v bližnji grapi.

Meteorne vode iz utrjenih površin in dovozne ceste, ki so predhodno prečiščene (lovilci olj) se zbirajo v meteorni kanalizaciji, ki potekajo iz posameznih parcel preko posameznih zemljišč na vzhodni strani do izpusta v obstoječ potok. Pred izpustom v vodotok se 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 upravljavca. Na mestu izpusta se vodotok in brežina ustrezno utrdi.

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

Elektroenergetsko omrežje

Na območju predvidene gradnje ni obstoječih elektroenergetskih naprav.

Za napajanje objektov se zgradi nov NN kabelski priključek od obstoječe transformatorske postaje TP 20/0,4 kV Morje 5 Nikl (t-681) do nove prostostoječe razdelilne omare (PRO), do novih NN priključno merilnih omaric (PMO). Lokacija omaric se določi v projektni dokumentaciji v soglasju z upravljavci. NN priključno merilne omarice se locira izven parcelne meje dovozne poti (cestišče), na zemljiščih s predvideno gradnjo objektov.

Javna razsvetljava

Na celotnem območju OPPN se predvidi omrežje javne razsvetljave. Uporabljajo se svetilke skladno z veljavno zakonodajo glede svetlobnega onesnaženja.

Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kabelske TV

Na širšem območju OPPN se nahaja obstoječe TJ in KTV omrežje, ki omogoča priključitev. Priključna točka za predvideno pozidavo je v KJ, ki se nahaja v križišču Strme ulice in obstoječe makadamske poti (Med vinogradi). Za potrebe navezave s v dovozni cesti izvede ustrezna kabelska kanalizacija DN50 ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe TK in KTV omrežja. V kanalizaciji se vstavijo ustrezni kablovodi.

Za priključevanje objektov se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji posameznega upravljavca.

Ogrevanje in hlajenje

Ogrevanje in hlajenje bo urejeno individualno.

Dopustna je uporaba neobnovljivega vira energije-plina in ekstra lahkega kurilnega olja.

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.

V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda in tipa zemlja-voda (geosonda), je potrebno pridobiti ustrezna dovoljenja oziroma soglasja Direkcije RS za vode.

Posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture

Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene pozidave na gospodarsko javno infrastrukturo.

Skladno s pogoji je potrebna izvedba rekonstrukcija obstoječe makadamske dovozne poti in priključka na obstoječo prometno omrežje.

Izven območja OPPN se v sklopu priprave OPPN predvidi fekalna kanalizacija, meteorna kanalizacija, NN elektro omrežje, TKO in KTV omrežje.

3.3 Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.

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 najdbi 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.

3.4 Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave

Varstvo pred onesnaženjem zraka

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. stopnja onesnaženosti.

Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaženje 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.

Varstvo pred hrupom

Območje OPPN sodi v II. stopnjo varstva pred hrupom. Potrebno je zagotoviti vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti protihrupno zaščito in sanacijo.

Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

Vodni režim in stanje voda

Območje OPPN se nahaja v zavarovanem vodovarstvenem območju VVO III zalog pitne vode na Dravskem polju (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur.l. RS, št. 24/2007, 32/11, 22/13 in 79/15), zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

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.

Odvajanje padavinskih voda 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 potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...). Kot izhaja iz izdelanega geološko-geomehanskega poročila (MBL, Branko Muršec s.p., št. 102/2019, julij 2019), ponikanje meteornih voda ni možno.

Padavinsko odpadno vod, 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 prekrите površine vodo nepropustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo nepropustni material.

Ohranjanje narave

Obravnavano območje se nahaja v celoti v Ekološko pomembnem območju-Pohorje.

Na predmetnem območju OPPN ni evidentiranih naravnih vrednot, varovanih območij ali drugih območij, pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti. Območje neposrednega vpliva predvidene stanovanjske gradnje sega v varstveno območje Nature 2000-Pohorje.

Na nepozidanih površinah naj se ohranja ekstenzivne travniške površine kot avtohtono drevesno in grmovno zarast. Ob vzhodnem robu območja naj se vzpostavi gozdni rob.

Ravnanje z odpadki

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

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

Varstvo gozdov

Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 8,50 m od meje gozda, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja OPPN, vsaj 1,0 m.

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

Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega OPPN niso dovoljeni.

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.

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.

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

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

3.5 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

Varstvo pred naravnimi nesrečami

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

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. 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.

Varstvo pred požarom

Območje OPPN se nahaja področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika.

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.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljaavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10l/sekundo vode za gašenje. Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in intervencijskih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu triosnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora slediti tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

3.6 Etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje podrobnega načrta

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetsko infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanji ureditvi. Pred gradnjo objektov se izvede razširitev dovozne poti na skupno širino 5m.

3.7 Dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

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 sme poslabšati prostorske in okoljske razmere.

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.

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 podatkov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami predmetnega odloka.

Odstopanja pri načrtovanju objektov

Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov predvidenih stavb je opisano v 7. členu odloka.

Maksimalna pozidava gradbene parcele, skupaj z nezahtevnimi in enostavnimi objekti, ne sme preseči 50 odstotkov velikosti posamezne parcele.

Preseganje višinskih gabaritov stavb je možno le za postavitve strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, ..). Dovoljenja je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov.

Dopustna je sprememba obstoječe parcelacije v skladu s predvidenimi ureditvami, kar se opredeli v projektni dokumentaciji.

Odstopanja pri načrtovanju energetske, telekomunikacijske in komunalne ureditve

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 s soglasjem upravljavca.

Obrazložitev skladnosti OPPN z Občinskim prostorskim načrtom občine Rače-Fram in Prostorskim redom Slovenije

OPPN je skladen s hierarhično višjimi prostorskimi načrti in sicer s Prostorskim redom Slovenije ter Občinskim prostorskim redom Občine Rače-Fram.

Obrazložitev postopka OPPN

OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO OPPN

Postopek za OPPN je določen v Zakonu urejanju prostora (ZureP-2 -Ur.l. RS, št. 61/17) in sprejetem Sklepu o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo v Morju (EUP M-2) v občini Rače -Fram (MUV, št. 16/2019).

Roki se lahko zaradi nepredvidljivih zahtev in pogojev akterjev v postopku tudi spremenijo.

OBRAZLOŽITEV AKTIVNOSTI V POSTOPKU OPPN

Postopek priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo v Morju (EUP M-2) v Občini Rače-Fram (v nadaljnjem besedilu: OPPN) se je začel po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017, v nadaljnjem besedilu ZUreP-2) in Sklepu o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo v Morju (EUP M-2) v občini Rače -Fram (MUV, št. 16/2019) in se v zbirki prostorskih aktov vodi pod ID 1375.

Izdelana so bila izhodišča za načrtovanje OPPN. Le ta so od 21.11.2018 dostopna na spletnem strežniku občine Rače-Fram, in sicer na naslovu: <http://www.race-fram.si>. Na podlagi pooblastila občine, je načrtovalec OPPN nosilce urejanja prostora (v nadaljevanju NUP) dne 02.10.2019 zaprosil za izdajo smernic. Sočasno so bili pozvani tudi določeni nosilci urejanja prostora, da na podlagi 110. člena ZUreP-2 izdajo mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje. Na osnovi teh mnenj je bilo Ministrstvo za okolje in prostor, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje (v nadaljevanju MOP-CPVO) zaproseno za izdajo odločbe iz ali je potreben tudi postopek Celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju CPVO) in s tem izdelava okoljskega poročila (v nadaljevanju OP). Z odločbo Ministrstva za okolje in prostor, št. 35409-310/2019/9, z dne 27.02.2020 je bilo odločeno, da se v postopku priprave in sprejema OPPN za stanovanjsko gradnjo v Morju (EUP M-2), celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti. Prav tako ni bilo potrebno izvesti presoje sprejemljivosti izvedbe plana v naravo na varovana območja.

V mesecu maju 2020 je bil izdelan osnutek OPPN, na osnovi katerega so bili nosilci urejanja prostora pozvani k podaji 1. mnenj. Pridobljena so bila vsa 1. mnenja k osnutku OPPN, s čimer je izpolnjen pogoj za nadaljnjo fazo, ki predstavlja izdelavo dopolnjenega osnutka odloka ter izvedbo javne razgrnitve in javne obravnave dopolnjenega osnutka odloka. Postopek izvedbe javne razgrnitve in javne obravnave je izvedel in vodil pripravljalec prostorskega akta, t.j. Občina Rače-Fram.

Javno se je razgrnil dopolnjen osnutek odloka v času od 14.10. do 13.11.2020 javno razgrnjeno v prostorih Občine Rače-Fram, v času uradnih ur, ter objavljeno na svetovnem spletu-uradni spletni strani občine Rače-Fram. V času javne razgrnitve so lahko na razgrnjen dopolnjen osnutek OPPN podale svoje pripombe in predloge vse pravne in fizične osebe, organizacije in skupnosti, ki imajo ustrezen interes. Pripombe in predloge so lahko podali kot zapis v knjigo pripomb in predlogo, ki se je nahaja na mestu javne razgrnitve, ali pisno na naslov Občine Rače-Fram oziroma na uradni elektronski naslov občine ter ustno na zapisnik v okviru javne obravnave. V času javne razgrnitve je bila predvidena javna obravnava, dne 4.11.2020.

Zaradi vladnih ukrepov proti širjenju SARS CoV-2, je bila nato javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN za območje EUP M-2 podaljšana do 20.11.2020, javna obravnava pa je bila prestavljena na dne 18.11.2020.

V času javne razgrnitve ni bilo prejetih pripomb in predlogov zainteresirane javnosti, prav tako se nihče ni prijavil za udeležbo na javni obravnavi.

Občinski svet Občine Rače-Fram je na svoji seji obravnaval dopolnjen osnutek odloka (obrnava odloka v 1. branju), v okviru katerega je bil sprejet sklep, da je odlok ustrezen, nanj ni bilo podanih pripomb, ter kot takšne primeren za obravnavano v naslednji fazi, ki ga je predstavlja predlog.

OPPN ZA STANOVANJSKO GRADNJO V EUP M-2, OBČINA RAČE-FRAM
USKLAJEN PREDLOG

V mesecu decembru 2020 je bil izdelan predlog OPPN, na osnovi katerega so bili nosilci urejanja prostora pozvani k podaji 2. mnenja k OPPN.

Pridobljena so bila vsa pozitivna 2. mnenja k predlogu odloka, zato se je pripravil usklajen predlog za obravnavo na občinskem svetu v 2. branju in njegovim sprejemom.

V Slovenski Bistrici, 12.2.2021

Mojca Kraševac, udia, ZAPS 0467-A

Na podlagi 119. člena in v povezavi z 268. členom in drugo alinejo četrte točke 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 15. člena Statuta Občine Rače-Fram (Ur.l.RS, št. 27/11, 5/15) je Občinski svet Občine Rače-Fram na svoji ...redni seji dne sprejel

ODLOK
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA STANOVANJSKO GRADNJO V MORJU (EUP
M-2) V OBČINI RAČE-FRAM

(USKLAJEN PREDLOG)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(splošno)

- (1) S tem odlokom se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Rače-Fram (MUV, št. 19/2017, popr. 34/17, popr. 14/18) sprejme "Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko gradnjo v Morju (EUP M-2) v občini Rače-Fram", v nadaljevanju: OPPN.
- (2) OPPN je izdelal IBIS d.o.o., Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica, pod številko naloge 10/2019-OPP.
- (3) Za OPPN, skladno z Odločbo Ministrstva za okolje in prostor, Direktorata za okolje št. 35409-310/2019/9, z dne 26.2.2020, celovite presoje vplivov na okolje in presoje sprejemljivosti izvedbe planov v naravo na varovana območja za plan ni potrebno izvesti.

2. člen
(vsebina odloka)

- (1) Ta odlok določa opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPN, območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovu projektnih 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 ohranjanja 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 OPPN

3. člen
(načrtovane prostorske ureditve)

- (1) Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo enostanovanjskih stavb na lastni 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-2.
- (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 del parcele številka 643/70 v katastrski občini 721 Morje.
- (4) Velikost območja OPPN je cca. 0,55 ha.
- (5) Ureditve izven območja OPPN obsegajo naslednje parcelne številke k.o. 721 Morje:
 - fekalna kanalizacija: 643/70, 1023/13
 - meteorna kanalizacija: 643/70
 - N.N. elektro vod: 643/70, 691, 635/2, 1023/4, 643/28 643/27
 - vodovod: 675/4, 1023/2
 - TKO vod: 1023/13

IV. UMEMSTITEV 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 regionalne ceste -Morska cesta, v smeri proti Pohorju.
- (2) V območju OPPN so predvidene enostanovanjske stavbe. Dostop do območja je iz križišča Strme ulice in poti Med vinogradi.

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-2 (EUP).
Namenska raba: SS - območja stanovanj 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 in naprav,
 - 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,
 - sprememba dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
 - 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
 - Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:
 - nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil 8. člena tega odloka
 - Oporni zidovi
 - Objekti transportne infrastrukture,
 - Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

7. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

- (1) Predvidena je gradnja sedmih (7) enostanovanjskih stavb in dovozne ceste do posameznih parcel z novimi stavbami ter dostopa do gozdnih površin.
- (2) Višina stavb je lahko maksimalno (K)+P+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.
- (3) Klet objektov je v celoti ali delno vkopana tako, da je na nižjem delu parcele kota kleti na terenu, na višjem delu parcele pa je klet po višini najmanj 80% vkopana. Kota pritličja je največ 60 cm nad koto terena.
- (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 namestitvev sončnih zbiralnikov in sončnih celic, položenih na streho, pri čemer ne smejo presegati višine slemena. Strešna kritina naj bo od opečnih do temnejših odtenkov.
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 prikazani načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji. Temu se prilagodijo lokacije nadstrešnic ali garaž.
- (6) Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 8,5 m od meje gozda (označeno v kartografskem delu), ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja OPPN, vsaj 1 m. Kakršnikoli posegi v gozd izven območja OPPN niso dovoljeni.
- (7) Pri fasadah je zaželena poenotena uporaba materialov v barvni lestvici svetlih pastelnih tonov zemeljskih barv. Vsiljive, izstopajoče in kričeče barve niso dovoljene.
- (8) Pri oblikovanju stavb je potrebno upoštevati še naslednje:
 - stavbe so lahko grajene klasično ali montažno;
 - zasnova stavb mora upoštevati veljavne standarde za toplotno zaščito, priporoča se gradnja nizkoenergetskih stavb;
 - za vse objekte se tip pozidave poenoti na sodobno oblikovane objekte, zasnovane kot podolgovati kubusi.
- (9) 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 naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,0 m (razen ograje in podporni zidovi) 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 latnika zemljiške parcele, na katero mejijo.
- (3) Odmiki dvoriščnih ograj in opornih zidov od meje dovoznih poti so min. 0,5 m, odmiki drugih nezahtevnih in enostavnih objektov min. 1,0 m od meje zemljišča po katerih potekajo dovozne poti.
- (4) Nezahtevni objekti in enostavni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z glavnim objektom. Dovoljena višina je samo pritličje. Strehe pomožnih objektov so praviloma ravne minimalnega naklona tako, da je omogočeno odvodnjavanje ali enake kot na osnovni stavbi, če se s tem doseže skladnost pozidave na gradbeni parceli. Strehe drugih oblik in nižjega naklona (enokapna, polkrožna, ravna) se lahko uredijo v primeru steklenjakov, zimskih vrtov, ali če je zaradi funkcionalnosti osnovnega objekta na parceli taka streha bolj primerna. Strešna kritina nad nadstreških je lahko tudi brezbarvna, prosojna.
- (5) Postavitve ograj v križiščih in hišnih priključkih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.
- (6) V območju gozdnega roba je dovoljena postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov ter ureditve, ki so v nivoju zemljišča. Odmiki od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja OPPN, je minimalno 1,0 m. Kakršnikoli posegi v gozd izven območja OPPN niso dovoljeni.

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

9. člen (splošno)

- (1) Za stanovanjske stavbe je treba zagotoviti oskrbo s pitno vodo, oskrbo z električno energijo, odvajanje odpadnih in meteorih voda, odvoz smeti ter dostop do javne ceste.
- (2) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljalcev.
- (3) Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi obstoječih komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca, upoštevati predpise, tehnične standarde ter upoštevati etapnost izvedbe.
- (4) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljalcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in mnenj in pogojev upravljavcev.
- (5) Celotna komunalna oprema je strošek investitorja oziroma lastnika zemljišča. Novo nastala parcela, ki predstavlja razširitev ceste, se brezplačno prenese v javno dobro.

10. člen (prometno omrežje, mirujoči promet)

- (1) Prometno se predvidena pozidava iz obstoječe makadamske dovozne ceste (parc. št. 1023/3 k.o. 721 Morje) naveže na obstoječe prometno omrežje (Morska cesta, JP 841821 - Strma ulica).
- (2) Obstoječa makadamska dovozna cesta (parc. št. 1023/3 k.o. 721 Morje) se znotraj območja OPPN razširi na 5,0 m. Priključni radiji na uvozu na makadamsko cesto (Med vinogradi) in razširitev radijev znotraj OPPN morajo zagotavljati dostop troosnega vozila (komunala, intervencija, dostava). Na priključku dovozne poti na obstoječo lokalno cesto je potrebno zagotoviti preglednost.
- (3) Predvidena dovozna pot znotraj območja OPPN se predvidi v profilu 5,0 m, kjer mora biti protiprašno urejeno vozišče min. 3,5 m. Zagotavlja se preglednost pri hišnih priključkih (izvozi) na cestno omrežje znotraj območja OPPN, ter ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo.
- (4) Celovito se uredi odvodnjavanje s cestišča.
- (5) Parkiranje je predvideno na lastnih parcelah: 2 PM/stanovanjsko enoto. Zunanje parkirne in manipulativne površine se izvedejo vodotesno.
- (6) Vse povozne in pohodne površine, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili.
- (7) Kinematični elementi v križiščih in priključkih morajo zagotavljati prevoznost intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil.

11. člen (vodovodno omrežje)

- (1) Predvidena pozidava se naveže na obstoječe vodovodno omrežje PEHD DN50, ki poteka po obstoječi javni poti zahodno od območja OPPN (po zahodnem robu trase obstoječega makadamskega vozišča).
- (2) Za vodooskrbo objektov se v dovozni cesti izvede sekundarni vodovodni cevovod DN50, ki se z zasunom naveže na obstoječi vodovod. Do termo vodomerne jaška se izvedejo hišni priključki cevi DN25 za vsak objekt posebej. Termo jaški se locirajo na zemljišču postavitve objekta čim bližje parcelni meji s cestiščem, na dostopnem mestu izven objekta.

12. člen (kanalizacijsko omrežje)

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

(2) Predvidi se ločen sistem meteorne in fekalne kanalizacije. Za odvod fekalnih vod se zgradi gravitacijski kanal PVC UK 200 SN8 na jugovzhodnem robu območja. Posamezni objekti se na predviden kanal priključijo preko hišnih priključkov. Kanal se priključi na revizijski jašek obstoječe kanalizacije v Strmi ulici.

(3) Meteorne vode iz strešin se priključijo na predvideno meteorno kanalizacijo. Zajete strešne - meteorne vode z objektov je primarno priporočljivo shranjevati v primernih (vkopanih) hišnih rezervoarji – zbiralnikih in jih uporabljati za zalivanje na vrtu, eventualno pa tudi kot sanitarne vode. Viške meteornih vod, ki jih ne bo mogoče shraniti za kasnejšo uporabo, bo glede na sestavo tal in konfiguracijo terena priporočljivo oziroma potrebno kontrolirano (v vodotesni kanalizaciji ali odvodnih jarkih) odvajati v vznožne dele pobočja – čim bližje strugi naravnega odvodnika v bližnji grapi.

(4) Meteorne vode iz utrjenih površin in dovozne ceste, ki so predhodno prečiščene (lovilci olj) se zbirajo v meteorni kanalizaciji, ki potekajo iz posameznih parcel preko posameznih zemljišč na vzhodni strani do izpusta v obstoječ potok. Pred izpustom v vodotok se 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 upravljavca. Na mestu izpusta se vodotok in brežina ustreznoutrdi.

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

13. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Na območju predvidene gradnje ni obstoječih elektroenergetskih naprav.

(2) Za napajanje objektov se zgradi nov NN kabelski izvod iz obstoječe transformatorske postaje TP 20/0,4 kV Morje 5 Nikl (t-681) do nove prostostoječe razdelilne omare (PRO), zgradijo se novi NN kabelski priključki iz nove PRO do novih prostostoječih priključno merilnih omaric (PMO) odjemalcev. Lokacija omaric se določi v projektni dokumentaciji v soglasju z upravljavci. NN priključno 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.

14. 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 onesnaženja. Izvedba svetilk mora omogočati, da le-te ponoči svetijo z manjšo močjo, oziroma v kolikor iz varnostnih razlogov ni nujno potrebna, naj se v drugem delu noči izklopi.

(2) Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji upravljavca.

15. člen

(telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV)

(1) Na širšem območju OPPN se nahaja obstoječe TJ in KTV omrežje, ki omogoča priključitev. Priključna točka za predvideno pozidavo je v KJ, ki se nahaja v križišču Strme ulice in obstoječe makadamske poti (Med vinogradi).

(2) Za potrebe navezave s v dovozni cesti izvede ustrezna kabelska kanalizacija DN50 ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe TK in KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi.

(3) Za priključevanje objektov se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji posameznega upravljavca.

16. člen

(ogrevanje in hlajenje)

(1) Ogrevanje in hlajenje objektov 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 s toplotno črpalko tipa voda-voda in tipa zemlja-voda (geosonda), je potrebno pridobiti ustrezna dovoljenja oziroma soglasja Direkcije RS za vode.

17. 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 gospodarsko javno infrastrukturo

(2) Skladno s pogoji je potrebna izvedba rekonstrukcija obstoječe makadamske dovozne poti in priključka na obstoječo prometno omrežje.

(3) Izven območja OPPN se v sklopu priprave OPPN predvidi fekalna kanalizacija, meteorna kanalizacija, NN elektro omrežje, TKO in KTV omrežje.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

18. 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

19. 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. stopnja 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 onesnaženje 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.

20. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Območje OPPN sodi v II. stopnjo varstva pred hrupom. Potrebno je zagotoviti vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti protihrupno zaščito in sanacijo.

(2) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

21. člen (vodni režim in stanje voda)

(1) Območje OPPN se nahaja v zavarovanem vodovarstvenem območju VVO III zalog pitne vode na Dravskem polju, 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 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 potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...). V skladu z izdelanim geološko-geomehanskim poročilom (MBL, Branko Muršec s.p., št. 102/2019, julij 2019), ponikanje meteornih voda ni možno.

(4) Padavinsko odpadno vod, 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 prekrите površine vodo nepropustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo nepropustni material.

(5) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda in tipa zemlja-voda (geosonda) je potrebno pridobiti ustrezna dovoljenja oziroma soglasja, ki jih izda Direkcija RS za vode.

(6) Investitor si je dolžan po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju pridobiti mnenja na projektne rešitve, ki ga izda Direkcija RS za vode.

22. člen (ohranjanje narave)

(1) Obravnavano območje se nahaja v celoti v Ekološko pomembnem območju-Pohorje.

(2) Na predmetnem območju OPPN ni evidentiranih naravnih vrednot, varovanih območij ali drugih območij, pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti. Območje neposrednega vpliva predvidene stanovanjske gradnje sega v varstveno območje Nature 2000-Pohorje.

(3) Na nepozidanih površinah naj se ohranja ekstenzivne travniške površine kot avtohtono drevesno in grmovno zarast. Ob vzhodnem robu območja naj se vzpostavi gozdni rob.

23. člen (ravanje 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.

24. člen (varovanje gozda)

(1) Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 8,50 m od meje gozda, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja OPPN, vsaj 1,0 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 (Ur.l.RS, št. 55/94, 95/04) in Uredbo o varstvu pred požarom v naravnem okolju (Ur.l.RS, št. 20/14).

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

(8) Drevje za krčitev označi in posek evidentira krajevno pristojen delavec Zavoda za gozdove Slovenije.

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

25. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) V skladu z izdelanim geološko-geomehanskim poročilom ((MBL, Branko Muršecs.p., št. 102/2019, julij 2019), obravnavano območje ni plazovito in ob primernih protierozijskih ukrepih ni erozijsko ogroženo. Prav tako niso prisotne plitve podzemne vode.
- (2) Pri gradnji objektov je potrebno upoštevati pogoje temeljenja opredeljene v geološko-geomehanskem poročilu.
- (3) 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.
- (4) 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 skladičenjem 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.

26. 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. Upravljaavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10l/sekundo vode za gašenje.
- (4) Intervencija in dostava bosta zagotavljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in intervencijskih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu trionsnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora slediti tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

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

27. člen

(etapnost gradnje)

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 infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

Pred gradnjo objektov se izvede razširitev dovozne poti na skupno širino 5m.

X. VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

28. 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 sme 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 podatkov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.

29. 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, ..). Dovoljenja je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov.
- (4) Dopustna je sprememba obstoječe parcelacije v skladu s predvidenimi ureditvami, kar se opredeli v projektni dokumentaciji.

30. člen

(odstopanja glede energetske, telekomunikacijske in komunalne ureditve)

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 s soglasjem upravljavca.

XI. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

31. 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 smericami občine Rače-Fram, sicer občina na območju OPPN ne bo prevzela infrastrukture v upravljanje.

32. člen

(obveznosti 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.
- (2) Projekta dokumentacija za infrastrukturo in objekte se izdeluje sočasno.

33. člen

(obveznost v času gradnje)

- (1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:
- Izgradnje infrastrukture in objektov se izvaja sočasno,
 - Pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljalce 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 ipd.),
 - 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, vklopi),
 - 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 smericami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

XII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

34. člen

(usmeritve)

- (1) Po realizaciji te OPPN načrtovanih prostorskih ureditev in gradenj je pri določanju nadaljnjih meril in pogojev potrebno upoštevati ključne konceptualne usmeritve, ki zagotavljajo načelno kontinuiteto urbanističnega urejanja prostora.
- (2) Po zaključeni gradnji se dovoljuje:
- vzdrževanje zakonito zgrajenih objektov,
 - rekonstrukcija zakonito zgrajenih objektov,
 - odstranitev objektov,
 - gradnja novega objekta na mestu prej odstranjenega objekta v skladu z določili tega odloka,
 - gradnja pomožnih objektov v skladu z določili tega odloka.

XIII. 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 OPPN.

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

OPPN za EUP M-2 v občini Rače - Fram

PRIKAZ UREDITVE POTEKA OMREŽIJ IN PRIKLJUČEVANJA
OBJEKTOV NA GJI TER GRAJENO JAVNO DOBRO

M 1:500

FAZA PROJEKTA: USKLAJEN PREDLOG



LEGENDA

meja ureditvenega območja OPPN	obstoječi vodi
meje parcel	NN kablovod
urejene meje parcel	vodovod
št. parcele	TK vod
stanovanjski objekt	PREDVIDENI VODI
pomožni objekt	NN kablovod
vhod, dovoz	vodovod
	TK vod
	meteorna kanalizacija
	fekalna kanalizacija

OPOMBE

- Pred pričetkom del je potrebno vse mere preveriti in uskladiti na licu mesta!
- Vse mere so podane v metrih (m)!
- Vse višinske kote so podane v metrih (m)!
- Projekt je avtorsko delo in zaščiten z Zakonom o avtorskih pravicah! Vse spremembe potrdi avtor projekta!

NAROČNIK Zasebni investitor	OBJEKT OPPN za EUP M-2 v občini Rače - Fram	NARODNI REŠEVALEC IBIS d.o.o., inženiring biro, investicijsko svetovanje Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slov. Bistrica Tel.: 02 80 50 450, e-mail: info@ibis-dnaat.si	FAZA PROJEKTA OPPN OBSTOJEČE POKRIVANJE PROJEKCIJSKI NAČRTI
ŠT. NAČRTA 10/2019 - OPPN	DATUM februar 2021	ŠT. M. PRA. 1375	ŠT. OBDEL. 6,0












OPPN za EUP M-2 v občini Rače - Fram

UREDITVENA SITUACIJA (ARH., KRAJ. IN OBLIK. REŠITVE)

M 1:500

FAZA PROJEKTA: USKLAJEN PREDLOG

LEGENDA

-  meja ureditvenega območja OPPN
-  meje parcel
-  urejene meje parcel
-  št. parcele
-  brežina
-  gradbena linija
-  stanovanjski objekt
-  pomožni objekt
-  vhod, dovoz
-  predvidene zelene površine
-  predvidene dovodne površine
-  zasaditev dreves

PREDVIDENA ZAZIDANA POVRŠINA STANOVJSKEGA OBJEKTA 12,00 x 8,00 m [96,00 m²]

- PARCELA 1 645,00 m²
- PARCELA 2 670,00 m²
- PARCELA 3 675,00 m²
- PARCELA 4 614,00 m²
- PARCELA 5 637,00 m²
- PARCELA 6 624,00 m²
- PARCELA 7 660,00 m²

OPOMBE

- Pred pričetkom del je potrebno vse mere preveriti in uskladiti na kcu mesta!
- Vse mere so podane v metrih (m)!
- Vse višinske kote so podane v metrih (m)!
- Projekt je avtorsko delo in zaščiten z Zakonom o avtorskih pravicah! Vse spremembe potrdi avtor projekta!

NAROČNIK Zasebni investitor		OBJEKT OPPN za EUP M-2 v občini Rače - Fram		
IZVAJALEC IBIS d.o.o., inženjersko biro, investicijsko svetovanje Trg Albonza Šaha 1, 2310 Škva, Bistrica Tel.: 02 80 50 450, e-mail: info@ibis-gaali.si		NASILJEV REŠE UREDITVENA SITUACIJA		FAZA PROJEKTA OPPN UREDITVENA SITUACIJA PRAVILNOSTI
ŠT. SADRŽAJA	ŠT. STRAN	ŠT. NAČRTOV	ŠT. MERILO	ŠT. REŠBE
10/2019 - OPPN	februar 2021	1375	1:500	5.0