

---

## POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

### 1. Prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom

#### Opis načrtovanih prostorskih ureditev

##### Pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov

Predvidena je gradnja sedmih (7) individualnih stanovanjskih stavb, GJI in dovozne ceste do posameznih parcel z novimi stavbami. Na območju OPPN so predvideni trije tipi enostanovanjskih objektov in sicer:

- H1 - 4 enostanovanjskih stavb
- H2 - 2 enostanovanjski stavbi
- H3 - 1 enostanovanjska stavba.

Tlorisne dimenzije zarisanih stanovanjskih objektov so:

- enostanovanjski objekti (tip H1) - tlorisnih gabaritov 12,00 x 12,40 ± 1,00 m,
- enostanovanjski objekti (tip H2) - tlorisni gabariti 13,00 x 13,00 ± 1,00 m,
- enostanovanjski objekt (tip H3) - tlorisni gabarit 22,00 x 16,80 ± 3,00 m

Stavbe so etažnosti pritličje in nadstropje oziroma pritličje in mansarda (P+1 ali P+M). Od cest so oddaljene glede na prostorske možnosti, vedno pa je mora njihova postavitve zagotavljati ureditev zadostnega števila parkirnih mest na lastnem zemljišču. 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.

Strehe so dvokapne, z naklonom nad 20°, 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 namestitve sončnih zbiralnikov in sončnih celic, položenih na streho, pri čemer ne smejo presegati višine slemen. Strešna kritina naj bo od opečnih do temnejših odtenkov. Na nadstrešnicah in garažah je streha lahko dvokapna, ravna (lahko pohodna), enokapna 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.

Stanovanjske stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 3,00 m od parcelne meje s sosednjo stanovanjsko stavbo oziroma upoštevani požarnovarnostni ukrepi.

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.

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 lahko do meje zemljiške parcele, v kolikor s tem soglašata lastnik, 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.

Vsi objekti (z najbolj izpostavljenimi deli) s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti skladno s 14.čl. in 37. čl ZV-1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine Framskega potoka, 5 m pri vodotokih 2.reda.

## **2. Zasnova projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro**

Za stanovanjske stavbe je treba zagotoviti oskrbo s pitno vodo, oskrbo z električno energijo, odvajanje odpadnih in meteornih voda, odvoz smeti ter dostop do javne ceste. 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 obstoječih komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca, upoštevati predpise, tehnične standarde ter upoštevati etapnost izvedbe.

Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in mnenj in pogojev upravljavcev. Pri načrtovanju komunalnih priključkov za novo ureditveno območje je potrebno upoštevati prisotnost obstoječih komunalnih naprav v državni cesti ter morebitno prestavitev na stroške investitorja z ustrežno sanacijo ceste. Sestavni del strokovnih podlag mora biti tudi prikaz obstoječih in novih komunalnih naprav, kjer je investitor dolžan zagotoviti sočasno gradnjo vseh naprav v območju ceste.

Pri posegih v cestni svet in parcele državne ceste so dolžni investitorji oz. upravljavci komunalnih vodov, za vse komunalne vode, ki se bodo predstavljali ali na novo polagali v cestni svet, cestno telo, zračni prostor, parcelo državne ceste, z Direkcijo RS za infrastrukturo skleniti pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice.

Vse posege v vplivnem območju in v varovalnem pasu državne ceste je potrebno načrtovati skladno z veljavnimi predpisi, ob upoštevanju obstoječe in predvidene obremenitve neposrednega okolja ob prometnicah. Ob opredeljevanju funkcije tangiranega območja prostorskega akta je obvezno upoštevati načrtovane obremenitve okolja zaradi predvidenega naraščanja prometa v dolgoročnem obdobju. Upravljavec državnih cest ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za načrtovano območje hrupno občutljivih dejavnosti, kakor tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so oz. bodo posledica obratovanja ceste. Izvedba vseh ukrepov je obveznost investitorja, ki zagotavlja komunalno opremo območja.

Pri obravnavanih posegih v varovalnem pasu državne ceste Direkcije RS za infrastrukturo ne prevzema nikakršne finančne ali druge odgovornosti, kot posledico hrupa, vibracij in ostalih vplivov prometa, ki se pojavljajo na cesti.

### **Opis prometnih ureditev**

(Prometno se predvidena pozidava iz obstoječe dovozne ceste (parc. št. 1108/5 k.o. 717 Fram) naveže na obstoječe prometno omrežje. Dostop do območja je preko obstoječega cestnega priključka na državno cesto R2-430 odsek 0274 Slivnica-Slovenska Bistrica.

Predvidena je izgradnja ustrezno dimenzioniranega protiprašnega cestnega omrežja znotraj naselja ter predvidena cestna povezava znotraj območja OPPN, kot nadaljevanje obstoječe dovozne ceste s parc. št. 1108/5 k.o. 717 Fram.

Predvidena dovozna pot znotraj območja OPPN se predvidi v profilu 6,0 m, kjer mora biti protiprašno urejeno vozišče min. 5,0 m in bankina 2x 0,5m. Zagotavlja se pregledni trikotnik pri hišnih priključkih (izvozi) na cestno omrežje znotraj območja OPPN, ter ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo. V območju preglednosti niso dovoljene zasaditve vegetacije ali postavitve polnih ograj.

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 ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili. Zagotovi se peš promet znotraj naselja ter neovirano gibanje invalidov.

Zagotovljene morajo biti ustrezno dimenzionirane intervencijske in dostavne poti urejene brez ovir. Kinematični elementi v križiščih in priključkih morajo zagotavljati prevoznost intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil. Na koncu predvidene slepe ulice je potrebno urediti obračališče za tro-osna komunalna vozila.

### **Opis komunalnega in energetskega urejanja**

#### **Vodovodno omrežje**

Predvidena pozidava se naveže na obstoječe vodovodno omrežje PEHD DN50, ki je izvedeno do meje parc.št. 1108/5 in parc. št. 1107 k.o. Fram.

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. Tip jaškov določi upravljalec voda. Termo jaški se locirajo na zemljišču postavitve objekta čim bližje parcelni meji s cestiščem, na dostopnem mestu izven objekta. Vsak stanovanjski objekt mora imeti nameščen zunanji PVC termo vodomerni jašek, vodomerni in reducirni zasun.

V primeru, da predvideni vodovodni priključek za območje OPPN dimenzije DN50 na podlagi projektantskega izračuna ne bo zadoščal, bo potrebno vodovodni priključek ustrezno dimenzionirati.

Razvodno omrežje mora po potrebi zagotavljati požarno varnost z vgradnjo nadzemnih hidrantov s krožno navezavo na obstoječe vodovodno omrežje PE DH 100 (ki poteka po s strani območja).

Za vodovodno omrežje bo potrebno izdelati projektno dokumentacijo na podlagi predvidene porabe vode v posameznih objektih glede na njihovo namembnost. Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno upoštevati občinski predpis s področja vodooskrbe, kataster obstoječih vodovodnih objektov in naprav ter zagotoviti sodelovanje režijskega obrata Občine Rače-Fram.

Detajlni tehnični in finančni pogoji za izgradnjo predvidenega cevovoda, bodo določeni v mnenju k investicijsko tehnični dokumentaciji, za katerega mora investitor (izvajalec) zaprositi pred izdajo ustreznih dovoljenj h gradnji ter financirati izvedbo.

#### **Kanalizacijsko omrežje**

V območju OPPN ni obstoječega kanalizacijskega omrežja. Predvideni objekti se lahko navežejo na obstoječe omrežje, ki poteka na skrajnem V delu vzdolž meje zemljišča parc. št. 1103 k.o. Fram. V javno kanalizacijo se smejo spuščati samo fekalne odpadne vode, meteornih vod ni možno speljati v fekalno kanalizacijo in se morajo reševati ločeno.

Predvidi se ločen sistem meteorne in fekalne kanalizacije. Za odvod fekalnih vod se zgradi ustrezno dimenzionirana interna kanalizacija z območja OPPN se s cevjo PVC UK DN 200 SN8 v trasi vozišča na stroške investitorja naveže na obstoječe kanalizacijsko omrežje. Posamezni objekti se na predviden kanal priključijo preko hišnih priključkov. 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, se odvajajo na predvideno meteorno kanalizacijo z iztokom v bližnji vodotok.

Meteorne vode iz utrjenih površin in dovozne ceste, ki so predhodno prečiščene (zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858) se zbirajo v meteorni kanalizaciji, ki potekajo iz posameznih parcel preko posameznih zemljišč in se priključijo na predvideno meteorno kanalizacijo z iztokom v bližnji vodotok.

Natančna lega kanalizacije se določi v projektni dokumentaciji v skladu s pogoji upravljavcev. V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije po veljavnih predpisih. Pri izdelavi tehnične dokumentacije oziroma nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del, je obvezno upoštevati občinski predpis s področja odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih vod na območju občine Rače-Fram, kataster obstoječih kanalizacijskih objektov in naprav ter zagotoviti sodelovanje režijskega obrata Občine Rače-Fram

### **Elektroenergetsko omrežje**

Na območju predvidene gradnje so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:

- daljnovod 50 kV RP Rače-Planica (d-023 OE Slovenska Bistrica),
- niskonapetostno omrežje 0,4 kV (nadzemne in podzemne izvedbe) transformatorske postaje TP 20/0,4 kV Fram 2 - nadomestna (t-734 OE Slov. Bistrica).

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

Predvidena je izvedba novega SN kablovoda zaradi demontaže obstoječega DV 20 kV d-023, odstranitev obstoječega DV 20 kV d-023 od OP6 do OP10, rekonstrukcija obstoječega NNO TP 20/0,4 kV FRAM NADOMESTNA (t-734) ter izvedba niskonapetostnega razvoda 0,4 kV do predvidenih objektov. Za predvidene posege je s strani Elektra Maribor d.d., izdelana strokovna podlaga, št. 110/21-SB-SP.

Za napajanje objektov se zgradi nov NN kabelski izvod iz obstoječe transformatorske postaje TP 20/0,4 kV FRAM 2 NADOMESTNA (t-734) 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.

Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. 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. Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov.

### **Javna razsvetljava**



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

#### **Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV**

Na širšem območju OPPN se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev. Priključna točka TK za predvideno pozidavo je v kabelskem jašku, ki se nahaja v križišču na križišču pri hiši Bistriška cesta 42a. Priključna točka KTV za predvideno pozidavo je na JV delu območja F-12.

Medij je optika. Za potrebe navezave se v dovozni cesti izvede ustrezna kabelska kanalizacija DN50 ter ustrezni jaški. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi, pod pogoji upravljavca.

Za priključevanje objektov se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji 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.

### **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 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.

### **4. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave**

#### **Varstvo pred onesnaženjem zraka**

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 III. 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.

Vsa hrupna dela na gradbišču se izvajajo v dnevnem času.

### **Vodni režim in stanje voda**

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.

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,...). V skladu z izdelanim geološko-geomehanskim poročilom (UNITERA d.o.o., št. 955/2021, izdelano dne 15.5.2021), ponikanje meteornih voda ni možno.

Neposredno odvajanje padavinskih voda v podzemne vode je v skladu s 64. členom ZV-1 prepovedano, zato je treba padavinske vode z obravnavanega območja, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioritarno ponikati preko ponikovalnic, ki naj bodo locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti najmanj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. V primeru, da ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik (z zadrževanjem hipnega odtoka-zadrževalniki padavinskih vod).

Morebitni izpust prečiščenih komunalnih in padavinskih odpadnih vod v vodotok mora biti predviden in izveden tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine vodotoka in ne bo segala v njegov svetli profil. Opremljena mora biti s protipovratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga vodotoka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo. Detajl iztoka mora biti v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenja o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda tekstualno in grafično ustrezno obdelan in prikazan.

Način odvajanja padavinskih vod mora izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajoč iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju trenutnega površinskega odtoka (obstoječe stanja). Analiza mora vsebovati hidravlični izračun odtočnih razmer kot posledico povečanja prispevnih površin zaradi načrtovane pozidave in spremembe odtočnih koeficientov, pri čemer je treba vključiti vse nove predvidene pozidane površine za celotno območje.

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 prekrite površine vodo nepropustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo nepropustni material.

Vsi objekti (z najbolj izpostavljenimi deli) s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti skladno s 14.čl. in 37. čl ZV-1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine Framskega potoka, 5 m pri vodotokih 2.reda. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve

je treba v osnutku OPPN označiti in kotirati (na geodetski podlagi). Za določitev zgornjega roba brežine je potrebno upoštevati Pravilnik o podrobnejšem načinu določanja meje vodnega zemljišča celinskih voda (Uradni list RS, št. 58/18).

Vsi posegi v prostor morajo biti v skladu s 5. členom ZV-1 načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da se ne onemogoči varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

Kote terena v 5-metrskem pasu od zgornjega roba brežine vodotoka ni dovoljeno nadviševati oziroma zemljišče nasipavati.

Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur.l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) dovoljeni nad srednjo gladino podzemne vode.

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.

### **Ohranjanje narave**

Obravnavano območje OPPN in v vplivnem območju OPPN ni naravnih vrednot, varovanih območij ali drugih območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.

Pri nadaljnjem projektiranju se upoštevajo določila zakonodaje s področja ohranjanja narave, ki opredeljujejo pogoje za območja strnjene poselitve.

### **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.

### **Osončenje**

Stavbam v območju OPPN ter obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

–dne 21. decembra –najmanj 1 uro

ter

–dne 21. marca in dne 21. septembra –najmanj 3 ure.

Če so pogoji naravnega osončenja v obstoječih stavbah v prostorih iz prejšnjega odstavka manjši od pogojev, določenih v prejšnjem odstavku, se zaradi gradnje novih objektov ne smejo poslabšati.

## **5. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom**

### **Varstvo pred naravnimi nesrečami**

V skladu z izdelanim geološko-geomehanskim poročilom (UNITERA d.o.o., št. 955/2021, izdelano dne 15.5.2021), obravnavano območje ni plazovito in ob primernih protierozijskih ukrepih ni erozijsko ogroženo.

Območje OPPN se nahaja v popolni ravnini izven območja poplav in ni plazovito. Zaradi VVO II in visoke podtalnice so izkopi gradbene jame dovoljeni > 2m nad najvišjo gladino podzemne vode 263.50 m. Erozivnost na brežinah vodotoka preprečimo z usmerjanjem vode v kanalete ali drugače utrjene mulde.

Pri gradnji objektov je potrebno upoštevati pogoje temeljenja opredeljene v geološko-geomehanskem poročilu.

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 na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravilih v naravnem okolju.

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 trionsnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora slediti tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije

## **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 zunanjimi ureditvami.

## **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 nadaljnem 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 postavitev 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.