

# **OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA**

## **1. Uvod-splošni del**

Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo novih stanovanjskih stavb v EUP R-11, v občini Rače-Fram.

Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo enostanovanjskih stavb z ureditvijo prostih površin,
  - gradnjo potrebne prometne infrastrukture, 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 Podlage za pripravo OPPN in postopek priprave**

Postopek priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo za stanovanjsko gradnjo v Račah (zahodni del območja v EUP R-11) (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 za stanovanjsko gradnjo v Račah (zahodni del območja v EUP R-11) (MUV, št. 12/2019) in se v zbirki prostorskih aktov vodi pod ID 1290.

Izdelana je bil pobuda/ izhodišča za načrtovanje OPPN. Le ta so od 17.07.2019 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 03.07.2019 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. 35409-384/2019/7, z dne 26.05.2020 je bilo odločeno, da se v postopku priprave in sprejema OPPN za stanovanjsko gradnjo v Račah (zahodni del območja EUP R-11), 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 marcu 2020 je bil izdelan osnutek OPPN, na osnovi katerega so bili nosilci urejanja prostora, pozvani k podaji 1. mnenj. Ob upoštevanju smernic, 1. mnenj nosilcev urejanja prostora in strokovnih podlag se je v juliju in avgustu 2020 izdelal dopolnjen osnutek OPPN ter gradivo za javno razgrnitev.

V času od 3. 9. 2020 do 2. 10. 2020 je dopolnjen osnutek OPPN javno razgrnjen v prostorih občine Rače – Fram, javna obravnava akta je 23. 9. 2020.

Dopolnjen osnutek OPPN se dopolni z morebitnimi pripombami, podanimi v času javne razgrnitve in se pripravi predlog na osnovi katerega se nosilce urejanja prostora, pozove k podaji 2. mnenj. Ob

upoštevanju 2. mnenj nosilcev urejanja prostora se pripravi gradivo za obravnavo na občinskem svetu v drugem branju in po potrditvi objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

## **1.2 Namen in način izdelave OPPN**

Namen OPPN je zagotoviti pravno podlago za pridobitev gradbenega dovoljenja za novogradnjo enostanovanjskih objektov, potrebne prometne, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture.

OPPN bo vseboval besedilo in kartografski del, izdelava se v analogni in digitalni obliki.

Pri pripravi OPPN se smiselno upoštevajo v OPN občine Rače – Fram določena namenska raba zemljišč, ter ostala določila iz obstoječega OPPN.

Pobudo za izdelavo OPPN so podali lastniki zemljišč. Izdelavo in postopek sprejemanja OPPN vodi Občina Rače - Fram, sredstva v zvezi s financiranjem postopka zagotavljajo pobudniki.

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. Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor**

Območje OPPN zajema zemljišči parc. št. 2163 in 2164 k.o. /16 Rače v celoti in del sosednje parcele številka 2166/2 iste k.o. za izvedbo dovozne ceste v nadaljevanju javne poti JP 840651 proti zahodu, ki se priključuje na Ulico ob potoku. V območju so predvidene enostanovanjske stavbe.

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

### **1. SPLOŠNO**

Za nadaljevanje poseganja na obravnavano območje je predhodno potrebna izdelava prostorskega akta, s katerim se kompleksno reši prometna, komunalna in energetska situacija območja, krajinsko oblikovanje ter arhitekturno oblikovanje objektov.

Prometno se bo območje navezovalo na razširjeno javno pot 840651, ki se priključuje na Ulico ob potoku.

### **2. LOKACIJSKI POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO**

Na parceli št. 2163 k.o. Rače se izvede nova parcelacija s do 5 parcelami velikimi od 600 m<sup>2</sup> do 750 m<sup>2</sup> in dovozno cesto širine 5 m z razširitvijo za obračanje. Na parceli 2164 je predviden 1 objekt Lega stanovanjskih objektov št. 2 do 6 je določena z gradbeno linijo in gradbenimi mejami.

Gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni fasadni deli stanovanjskih objektov, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad.

Gradbena meja je linija, ki je fasadna stena stanovanjskega objekta ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost.

Umeščanje stanovanjskega objekta je ob gradbeno črto oz. linijo znotraj gradbene meje (območje možne pozidanosti), ki je označena v situaciji.

Umeščanje objekta št. 1 na parc. št. 2164 k.o. Rače je znotraj gradbene meje, z variantno možnostjo usmerjenosti slemena v smeri S ali J.

TIPOLOGIJA STANOVANJSKIH STAVB (67. člen OPN) IN FAKTOR ZAZIDANOSTI EP - eno in dvostanovanjske prostostoječe stavbe imajo faktor zazidanosti parcele namenjen gradnji (FZ) je max. 0,5 in delež zelenih površin (DZP) je min. 25%, pri velikosti gradbene parcele od 400 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup>.

### 3. VELIKOSTI IN ZMOGLJIVOSTI OBJEKTOV

Število bivalnih enot - 6

Enostanovanjski objekti so zasnovani s slemenom pravokotno na novo dovozno cesto z dostopom iz vzhodne oz. zahodne smeri. Objekti so etažnosti pritličje in mansarda (P+M) ali pritličje in nadstropje (P+1). Tlorisna zasnova objektov je pravokotne oblike velikosti predvidoma 120m<sup>2</sup>, s toleranco v gabaritih znotraj gradbene meje. Umeščanje je znotraj gradbene meje, ki je označena v situaciji. Faktor zazidanosti FZ je 0,5 in vključuje tudi tlorisne površine vseh nezahtevnih in enostavnih objektov. Delež zelenih površin je 25%.

Objekti so grajeni klasično ali montažno z dvokapnimi strehami, s čopi ali brez. Osnovno obliko strehe se lahko dopolnjuje z drugimi oblikami strehe. Pri izbiri strešne kritine se upošteva arhitekturo objekta, podnebne razmere in ekonomičnost.

#### Nezahtevni in enostavni objekti

Nezahtevni in enostavni objekti v območju OPPN se oblikujejo čim bolj enotno in so podrejeni stanovanjskemu objektu. Strehe so lahko tudi ravne ali enokapne z minimalnim naklonom, možno s čelno masko. Kritina je pločevina, steklo ali drugi ustrezeni material.

(Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo parcelo in od meje s cesto odmaknjeni najmanj 1,0 m od najbolj izpostavljenega dela objekta. Odmik tovrstnih objektov do parcelne meje z vodotokom je najmanj 4,0 m.

Odmik nezahtevnega in enostavnega objekta na meji s sosedo je lahko manjši ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča.

Dvoriščne ograje smejo biti postavljene v odmiku 0.5 m do parcelne meje po kateri poteka cestišče. Medsosedske ograje in oporni zidovi kot enostaven ali nezahteven objekt so lahko postavljene do meje oziroma na parcelno mejo ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča.

### 4. Zasnova projektnih rešitev prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske javne infrastrukture

#### PROMET

Dovoz do območja obravnave bo po razširjeni JP 840651 (parc. št. 2159/1 k.o. Rače).

Znotraj območja OPPN je potrebno izvesti protiprašno urejeno cesto širine min. 3,5 m na parceli širine 5,0 m, ki se s pravokotnim cestnim priključkom navezuje na javno pot.

Na koncu dovozne poti (na S delu območja pozidave) je urejeno obračališče trapezne oblike veliko 12 m x (7-13) m za potrebe nemotenega izvajanja storitev javnih gospodarskih služb.

Intervencijske in dostavne poti morajo biti ustrezno dimenzionirane in urejene brez ovir.

Enojni hišni uvozi so širine 3 m, dvoji uvozi širine 5 m. Uvoz na parc. št 2164 je direktno iz javne dovozne ceste.

Površinske vode iz utrjenih manipulativnih in dvoriščnih površin ne smejo stekati na cestišče.

Celovito urediti odvodnjavanje cestišča znotraj območja OPPN.

#### KOMUNALNO IN ENERGETSKO OMREŽJE

Za kompleksno ureditev predvidene komunalne in energetske infrastrukture si investitor pridobi ustrezno dokumentacijo, vsa potrebna soglasja lastnikov zemljišč (po potrebi), zagotovi finančna sredstva za izgradnjo in jo zgradi. Po izgradnji investitor komunalno infrastrukturo brezplačno prenese v javno dobro ter v upravljanje izvajalcem javnih gospodarskih služb.

Vse sekundarno razvodno omrežje gospodarske javne infrastrukture mora biti usklajeno zgrajeno v kabelski podzemni izvedbi. Pod asfaltiranimi in drugače utrjenimi površinami je vse električne in TK ter KKS vode obvezno položiti v kabelsko kanalizacijo.

#### VODOVOD

Oskrba novih objektov z vodo znotraj OPPN bo možna preko javnega vodovodnega omrežja. Obstoječe primarno vodovodno omrežje DN 150 poteka južno od območja obravnave po trasi predvidene dovozne ceste. V sklopu predvidene gradnje je v predmetnem območju obdelave za priključitev objektov na vodovodno omrežje potrebno zgraditi sekundarni vodovodni cevovod PEHD DN 50 po robu dovozne ceste, ki se z zasunom naveže na obstoječi vod DN 150, na skrajnem južnem območju OPPN.

Hišni vodovodni priključki se s cevjo DN 25 z zasuni priključijo na predviden vod DN50 znotraj območja OPPN. Termo vodomerne jaške locirati na vsako parcelo čim bliže parcelni meji s cestiščem, na dostopnem mestu izven objektov. Vsi odcepi in hišni priključki se izvedejo z vgradnjo cestnih zapornih zasunov. Tipski volumetrični vodomeri dimenzije DN20 (z možnostjo nadgradnje za daljinsko odčitavanje) ter reducirni zasuni, se vgradijo v zunanje PVC termo vodomerne jaške. Na vse hišne vodomerne odcepe je potrebno namestiti navrtne zasune (hišni odcepi PEHD DN25). Vsak stanovanjski objekt mora imeti nameščen zunanji PVC termo vodomerni jašek, vodomerni in reducirni zasun.

Obvezno je upoštevanje Odloka o pogojih dobave in načinu oskrbe s pitno vodo na območju Občine Rače – Fram (MUV, št. 11/09).

Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno sodelovanje z režijskim obratom Občine Rače – Fram z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov in napeljav.

#### KANALIZACIJA

Izvede se ločen sistem kanalizacije za odvajanje onesnaženih fekalnih in meteornih voda.

Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del), je obvezno sodelovanje z režijskim obratom Občine Rače – Fram z upoštevanjem katastra obstoječih kanalizacijskih objektov in napeljav.

#### FEKALNA KANALIZACIJA

Predvidena ustrezno dimenzionirana interna kanalizacija PVC UK DN 200 SN8 se na stroške investitorja z območja OPPN naveže na obstoječe kanalizacijsko omrežje na J delu območja OPPN. Območje se gravitacijsko naveže na obstoječi fekalni kanal, ki poteka po predvideni dovozni poti ob južnem delu območja OPPN. Hišni priključki PVC UK DN 150 cm se preko internih revizijskih jaškov navežejo na predvideno fekalno cev PVC UK DN 200. V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije po veljavnih področnih predpisih. Po njeni izvedbi je potrebno pridobiti a-test o vodotesnosti ter vse vode geodetsko posneti. Potrebno je upoštevati veljavno zakonodajo (Pravilnik in odlok občine). V javno kanalizacijo se smejo spuščati samo fekalne vode, meteornih vod ni možno speljati v fekalno kanalizacijo in se morajo reševati ločeno pod pogoji DRSV.

#### METEORNA KANALIZACIJA IN ODVODNJAVANJE

Za potrebe odvajanja meteornih vod z območja naselja zgraditi ustrezno dimenzionirano ločeno meteorno kanalizacijo. Izvajalec je dolžan upoštevati pogoje DRSV;

Meteorne vode iz manipulativnih in parkirnih površin se samo predhodno prečiščene (lovilec olj) sme speljati v meteorno kanalizacijo;

Projektna rešitev odvoda padavinskih vod je izdelana na način, da v čim večji možni meri zmanjša hipni odtok iz urbanih površin pred iztokom v odvodnik, kar dosežemo z zadrževanjem padavinskih vod (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...), ki jo uredijo in zgradijo investitorji na lastnih parcelah. Viški vode odteka v kanalizacijo meteornih vod z iztokom v vodotok.

Za gradnjo iztoka padavinskih vod na vodnem zemljišču vodotoka parc. št. 3513/2 ali 3515/1 k.o. 716 Rače, je dolžan investitor skleniti pogodbo o služnostni pravici po določilih zakona o vodah. Pogodba služi kot dokazilo o pravici graditi na vodnem in priobalnem zemljišču v lasti države, in jo je treba pridobiti po izdajo vodnega soglasja.

Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz parkirišč in manipulativnih površin je treba načrtovati preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj (tipa SIST EN 858-2) in usedalnika.

#### ELEKTROENERGETSKI VODI

Na obravnavanem območju ni elektroenergetskih vodov in objektov v lasti Elektro Maribor d.d..

Predvidena priključna moč za 6 stanovanjskih zgradb je ocenjena na podlagi tabele Ta-77 Elektro Maribor na: 30 kW – (6 x 3 x 25 A).

Pri pripravi OPPN je potrebno za področje distribucije električne energije upoštevati vso razpoložljivo in veljavno resorno zakonodajo in predpise.

Za izvedbo napajanja predvidenih objektov z električno energijo bo potrebno:

- zgraditi nov niskonapetostni razvod iz razpoložljivih kapacitete.
- Zgraditi nove niskonapetostne kableske priključke od RO do PMO predvidenih objektov iz obst. NN omrežja;
- pridobiti upravno in projektno dokumentacijo za nov NN KBV priključek, pridobiti služnostne pogodbe za zemljišče, čez katere bo potekala trasa NN priključka.

#### TELEKOMUNIKACIJSKI VODI

Na območju obravnave ni vodov v lasti TELEKOM.

Za zazidavo je potrebno predvideti izgradnjo TK kableske kanalizacije in ustreznega TK omrežja. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti mnenje Telekom Slovenije d.d. k projektnim rešitvam.

Za dopolnitev komunalne opreme območja je potrebno pripraviti projektno dokumentacijo, da se do vsake posamezne stavbe na območju zgradi TK kableska kanalizacija, ki mora omogočati Telekomu Slovenije d.d. kot obveznemu izvajalcu Univerzalne storitve, možnost priklopa vseh objektov v zazidavi. Priključni točki za predvideno zazidavo sta vrisani v situacijo po podatku TELEKOM d.d.

Obstoječe TK omrežje glede na pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogledov, zaščite, prestavitve in izvedbe, zakoličbe, krije investitor, ki ga bremenijo tudi stroški odprave morebitnih napak ali izpada prometa.

Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del).

Pri načrtovanju objektov predlagamo, da investitor za objekte, kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in upošteva navodila za izvedbo priključevanja, kot je navedeno v smernicah.

## KABELSKO KOMUNIKACIJSKI SISTEM - TELEMACH

Pri izvedbi napajanja/instalacije v območju OPPN je potrebno upoštevati, da je možna priključitev načrtovanih objektov na KKS omrežje na tehnično določeni točki, ki jo je definiral Telemach UG d.o.o..

V površine za pešce ali v robu vozišč se predvidi izgradnja kabelske kanalizacije s hišnimi priključki za potrebe Telemacha. KK se zgradi z zaščitnimi cevmi 1xSTF110 mm v glavni trasi ter AC 32 mm do posamezni stanovanjskih ali poslovnih zgradb. Na križiščih, pri večjih spremembah smeri in na razdaljah, daljših od 70m, se predvidijo prehodni kabelski jaški, dimenzije fi. 800 mm, pokriti z LTŽ pokrovom nosilnosti 40t in napisom »TELEMACH«. Hišni priključki AC 32 mm se na eni strani zaključujejo v kabelskih jaških, na drugi strani pa na posameznem objektu, v naročniški podometni TK omarici. Telemach bo v času priključevanja naročnikov, v pripravljene zaščitne cevi uvlekel ustrezne komunikacijske optične kable.

## JAVNA RAZSVETLJAVA

V območju OPPN je potrebno načrtovati sistem javne razsvetljave (predvidoma dve LED svetilki; višina droga 5 - 6 m – optimalno višino določi projektant).Predvideti je konstrukcijo in svetila, ki ustrezajo zahtevanim normativom glede osvetljevanja okolice v skladu z Uredbo o svetlobnem onesnaževanju. Razsvetljava, ki iz varnostnih razlogov ni nujno potrebna, naj se v drugem delu noči izklopi ali sveti s manjšo močjo.

## OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE

Stanovanjske zgradbe bodo ogrevane individualno z upoštevanjem energetske varčne gradnje. Vrste energentov, ki so dopustne, so obnovljivi viri energije, razen toplotne črpalke sistema voda – voda in zemlja - voda. Prezračevanje bo naravno in delno prisilno.

## RAVNANJE Z ODPADKI

Odvoz komunalnih odpadkov se zagotovi v skladu z veljavno zakonodajo in občinskim odlokom. Na lastni parceli uporabnik zagotovi mesto za ločeno zbiranje odpadkov, ki jih na dan odvoza dostavi na zbirno oz. prevzemno mesto.

Ob vseh objektih je potrebno predvideti ustrezne prostore za tipske posode za ločeno zbiranje odpadkov. Posode naj bodo nameščene na vizualno neizpostavljenih mestih. Na javnih površinah je potrebno zagotoviti zadostno količino košev za odpadke.

## 5. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Na območju ni registriranih arheoloških ostalin. Na območju ni enot nepremične kulturne dediščine. Del načrtovane ureditve predstavlja odprte površine, ki še niso bile predhodno pregledane, zato je v skladu z veljavno zakonodajo je potrebno upoštevati usmeritve za varstvo nepremične arheološke kulturne dediščine.

## 6. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave

### VARSTVO PRED ONESNAŽENJEM ZRAKA

Upoštevati je potrebno določila Zakona o varstvu okolja (Ur. list RS 41/04), Uredbe o mejah, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS št. 73/94) in Uredbe o emisiji snovi v zraku

iz kurilnih naprav (Uradni list RS št. 73/94). Izpusti v zrak ne smejo presegati z zakonom določenih mejnih vrednosti. Objekti se bodo ogrevali z energentom brez prekomernih škodljivih emisij v zrak. Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala,
- 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

Vsi ukrepi zaščite proti hrupu morajo zagotoviti, da se ne presegajo mejne vrednosti določene s III. stopnjo zahtevnosti (4. člen uredbe o hrupu v naravnem in bivalnem okolju - Uradni list RS, št. 45/95). III. stopnja varstva je za območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa, to je trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju oziroma zgradbam z varovanimi prostori in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim (mešano območje), območje namenjeno kmetijski dejavnosti ter javno središče, kjer se opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti (v nadaljevanju: III. območje). Vsa hrupna dela na gradbišču se izvajajo v dnevnem času.

#### VODNI REŽIM IN STANJE VODA

Poseg se nahaja po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur.l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15) v ožjem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO II (rumeno), zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

Načrtovani poseg lahko vpliva na stanje voda in vodni režim, zato je potrebno upoštevati naslednje smernice:

- Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno s trajno zasaditvijo in pešpotjo ter morebitno ograjo, morajo biti odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine vodotoka K 6/1 (lokalno Žabnik) in vodotoka Rakitovec 5 m. Pas sega približno 1 do 3 m v privatno zemljišče parc. št. 2164 in 2163 k.o. Rače.
- Na strani proti vodotoku parc. št. 3515/1 in 3513/2 k.o. Rače so lahko ograje za zaščito ljudi in premoženja izjemoma postavljene v manjši razdalji od brežine vodotoka s pogojem, da so le-te lahke montažno-demontažne izvedbe, brez masivnih temeljev. V primeru intervencijskih del na vodotoku se ograja odstrani in po intervenciji jo je dolžan investitor sam postaviti na lastne stroške. Po vodnem zemljišču mora biti omogočen neoviran prost prehod.
- Iz tekstualne in grafične obdelave OPPN je razvidna dispozicija objektov, ter vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura z mesti priključitve,
- Odvod odpadnih vod je v javno kanalizacijo, ki poteka ob južni meji območja obdelave.
- Projektna rešitev odvoda padavinskih vod je izdelana na način, da v čim večji možni meri zmanjša hipni odtok iz urbanih površin pred iztokom v odvodnik, kar dosežemo z zadrževanjem padavinskih vod (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...), ki jo uredijo in zgradijo investitorji na lastnih parcelah. Viški vode odteka v kanalizacijo meteornih vod z iztokom v vodotok.
- V fazi izdelave DGD mora način odvajanja padavinskih vod izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajočih iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju trenutnega površinskega odtoka (obstoječe stanje). 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 novo predvidene pozidane površine za celotno območje.

- Za gradnjo iztoka padavinskih vod na vodnem zemljišču vodotoka parc. št. 3515/1 ali 3513/2 k.o. Rače, je dolžan investitor skleniti pogodbo o služnostni pravici po določilih Zakona o vodah. Pogodba služi kot dokazilo o pravici graditi na vodnem in priobalnem zemljišču v lasti države, in jo je treba pridobiti po izdajo vodnega soglasja.

- Alternativni viri ogrevanja objektov so vse vrste obnovljivih virov energije. Ogrevanje s toplotno črpalko sistema voda - voda in zemlja – voda ni dopustno.

Po podatkih z Atlasa okolja, ki je dostopen na internetu, je z opozorilne karte erozije razvidno, da se obravnavan poseg nahaja na območju običajnih zaščitnih ukrepov. Zato je izdelano geotehnično mnenje z ugotovitvijo, da je teren v območju obravnave v popolnoma ravninskem področju in stabilen. Izračunana je nosilnost temeljnih tal za tip temeljenja na temeljni plošči z opisom načina temeljenja. Padavinske vode z območja zaradi visoke podtalnice (koeficient prepustnosti tal,  $k = 10\text{-}2 \text{ cm/sec}$  – peščene zemljine, bi to sicer omogočal) ni mogoče ponikati.

Odvodnjo v območju brežin (erozijsko območje) je treba predvideti po kanaletah ali drugače utrjenih muldah.

Končni izkopi gradbene jame na širšem VVO II so v skladu z Uredbo ... dovoljeni več kot 2.0 m nad najvišjo gladino podzemne vode 263.50 m – podatek GZS – karte iz leta 2005.

Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz parkirišč in manipulativnih površin je treba načrtovati preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj (tipa SIST EN 858-2) in usedalnika. Povožne in manipulativne površine morajo biti vodotesne in obrobljene z robnikom. V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza, je treba pod povoznimi materiali predvideti folijo ali drug primeren vodoneprepustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.

#### OHRANJANJE NARAVE

Območje OPPN se ne nahaja v področju registriranem kot posebej varovana naravna vrednota. Na predmetnem območju OPPN ni evidentiranih naravnih vrednot, varovanih območij ali drugih območij, pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti.

#### VAROVANJE TAL

Posegi v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je prizadeta čim manjša površina tal. Pri gradnji se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi. Površine, ki so bile v času gradnje razgaljene, se ponovno zatravijo oziroma zasadijo. V projektni dokumentaciji se določi način uporabe rodovitnega dela prsti. Prst se odstrani in odloži tako, da se ohranita njena rodovitnost in količina. Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, in takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu. S teh površin se prepreči odtekanje vode v vodne površine in na kmetijske obdelovalne površine.

#### RAVNANJE Z ODPADKI

Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.

Obvezno je ločeno zbiranje odpadkov, ki se bodo zbirali na lastnih parcelah v ločenih zabojnikih.



Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Rače–Fram (MUV št. 12/2012).

## **7. 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 v popolni ravnini izven območja poplav in ni plazovito. Zaradi VVO II in visoke podtalnice so izkopi gradbene jame dovoljeni > 2m nad najvišjo gladina podzemne vode 263.50 m. Erozivnost na brežinah vodotoka preprečimo z usmerjanjem vode v kanalete ali drugače utrjene mulde. Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju. Pri gradnji stavb je potrebna ojačitev prve plošče. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno vrednost ob upoštevanju nadzora nad:

- tehnično usposobljenostjo vozil in gradbene mehanizacije,
- uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
- 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 opravil v naravnem okolju.

V skladu z Zakon o varstvu pred požarom so v ureditveni zasnovi upoštevani ukrepi varstva pred požarom, kjer so zagotovljeni odmiki od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte. Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so zagotovljena na dvoriščih zgradb z dovozom iz nove dovozne ceste in javne poti. Varen umik je zagotovljen z dostopom na zunanje površine, dovozno cesto in zelenice. Viri za zadostno oskrbo vode za gašenje se zagotovijo iz javnega vodovoda.

## **8. Pogoji za parcelacijo**

Geodetski načrt je narejen/izdelan v ETRS koordinatnem sistemu.

Parcelacija se izvede skladno z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v grafičnem delu OPPN na listu št. 8. Predlagane površine parcel so evidenčne. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere in ureditve mej (parc. št. 2163 ima  $P=4163\text{m}^2$ , parc. št. 2164 ima  $P=1313\text{m}^2$ , skupaj  $5476\text{m}^2$ ) Za cesto potrebujemo še cca  $105\text{m}^2$  na delu parc. št. 2122 k.o. Rače.

Med izvajanjem načrtovanih ureditev se meje parcel prilagodijo obstoječim lastniških mejam in podatkom zemljiškega katastra v naravi, dejanskemu stanju katastrskih mej, če s tem bistveno ne spremenijo načrtovane ureditve. Pri prenosu parcel na teren se upošteva dejansko stanje.

Predlog novih gradbenih parcel:

| Zap.št. oznaka | Nova parcela | Evidenčna površina   |
|----------------|--------------|----------------------|
| 1              | 2164/1       | 1.242 m <sup>2</sup> |
| 2              | 2163/1       | 787 m <sup>2</sup>   |
| 3              | 2163/2       | 729 m <sup>2</sup>   |
| 4              | 2163/3       | 672 m <sup>2</sup>   |
| 5              | 2163/4       | 626 m <sup>2</sup>   |
| 6              | 2163/5       | 660 m <sup>2</sup>   |
| cesta          | 2163/del     | 585 m <sup>2</sup>   |
| cesta          | 2164/del     | 28 m <sup>2</sup>    |
| cesta          | 2122/del     | 105 m <sup>2</sup>   |
| obračal. S     | 2163/del     | 68 m <sup>2</sup>    |
| obračal. Z     | 2163/del     | 40 m <sup>2</sup>    |
|                | 2164/del     | 37 m <sup>2</sup>    |
|                | skupaj       | 5.580 m <sup>2</sup> |

### 9. Zagotavljanje osončenja

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.

### 10 . Etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje podrobnega načrta

Gospodarska javna infrastruktura se v celoti izvede v eni etapi in sicer pred ali sočasno z gradnjo stanovanjskih stavb. Protiprašna ureditev ceste se izvede pred predajo zemljišča v javno dobro in upravljanje Občini Rače - Fram. Gradnja stanovanjskih objektov se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne, pri čemer mora biti vsaka etapa funkcionalno zaključena celota.

## 11. Dopustna odstopanja

Pri uresničevanju OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, hidrotehničnih, hidroloških, geomehanskih, geoloških in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše s hidrotehničnega, gradbeno-tehničnega, prometno-tehničnega okoljevarstvenega ali oblikovalskega vidika.

Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. Z dopustnimi odstopanji morajo soglašati projektni soglasodajalci, v katerih pristojnosti posegajo ta odstopanja.

Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov načrtovanih stanovanjskih objektov je možno v območju za pozidavo, pri čemer pozidanost posamezne gradbene parcele z nezahtevnimi in enostavnimi objekti ne sme presegati 50% njene velikosti.

Dopustno odstopanje od višinskih gabaritov je možno le za postavitev strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice,...).

Dopustno je preoblikovanje zarisanih gradbenih parcel z odstopanjem pri površini parcele za  $\pm 10\%$ .

Na mestu dveh enostanovanjskih objektov se lahko zgradi en dvostanovanjski objekt (dvojček).

Dopustno je preoblikovanje površin za odstavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno s potrebami investitorjev, kar se natančno določi v projektno dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi druga križanja in poteki gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, ki niso določena s tem odlokom.

V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi.

Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega člena.

Dopustne so delne ali začasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev posameznih vodov gospodarske javne infrastrukture, izdelajo pa se tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo načrtovane ureditve.

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

**O D L O K**  
**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo**  
**v Račah (zahodni del območja v EUP R-11)**  
**DOPOLNJEN OSNUTEK**

**I. SPLOŠNI DOLOČBI**

**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 Račah (za zahodni del območja EUP R-11)": v nadaljevanju OPPN.

(2) OPPN je izdelala družba IBIS d.o.o., Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica, pod številko naloge 07/19-OPPN.

(3) Identifikacijska številka PIA je 1290.

(4) Za OPPN, skladno z Odločbo Ministrstva za okolje in prostor, Direktorata za okolje št. 35409-384/2019/7, z dne 26.5.2020, 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) S tem odlokom se določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe prostorske ureditve, odstopanja od načrtovanih rešitev ter obveznosti investitorja.

(2) Sestavni del OPPN so poleg tega odloka še grafični del in priloge.

**II. NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE**

**3. člen**  
**(načrtovane prostorske ureditve)**

(1) S tem OPPN se načrtujejo ureditve povezane s stanovanjsko gradnjo v nepozidanem delu naselja Rače, ki leži ob skrajni severni meji UO naselja Rače ob neimenovanem vodotoku – lokalno Žabnik in vodotoku Rakitovec in je dostopno po obstoječi razširjeni javni poti JP 840651.

(2) Predvidene so naslednje ureditve:

- gradnja do šest enostanovanjskih stavb,
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov,
- ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra z ureditvijo nove dovozne ceste.

**III. UREDITVENO IN VPLIVNO OBMOČJE OPPN**

**4. člen**  
**(ureditveno območje)**

(1) Sklenjeno območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih parcelnih mej v naravo. Koordinate tehničnih elementov novih parcel so priložene v prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.

(2) V sklenjenem območju OPPN iz prejšnjega odstavka se nahaja zemljišče s parcelno številko 2163 in 2164 v katastrski občini k.o. Rače (716) ter za izvedbo dovozne ceste del parcele številka 2166/2-del iste k.o..

(3) Meja območja obdelave poteka po parcelnih mejah parcele 2163 in 2164 ter delno prečka 2166/2 vse k.o. Rače.

**5. člen**  
**(vplivno območje)**

(1) Ureditve, navedene v 4. členu tega odloka, obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

(2) Vplivno območje OPPN je ureditveno območje OPPN in lahko vključuje ureditve izven območja, ki so potrebne za izvedbo priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

**6. člen**  
**(raba zemljišč)**

(1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v enoti urejanja prostora R-11 (EUP).

Namenska raba: SS - območja stanovanj s spremljajočimi dejavnostmi.

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

**7. člen**  
**(učinkovita raba energije in uporaba obnovljivih virov energije)**

(1) V skladu z veljavnim predpisom, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah, morajo objekti izpolnjevati tehnične zahteve na področju toplotne zaščite, ogrevanja, prezračevanja, hlajenja, klimatizacije, priprave tople pitne vode in razsvetljave v stavbah ter ostale pogoje.

(2) Zagotovi se predpisano količino moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo pitno vodo z obnovljivimi viri energije, in sicer z aktivno uporabo enega ali več virov v lastnih napravah, ki jih predstavljajo: toplota okolja, sončno obsevanje, biomasa in geotermalna energija ali predviden priključek na naprave za pridobivanje toplote ali hlada iz obnovljivih virov energije zunaj stavbe.

**IV. UMEMSTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR**

**8. člen**  
**(vrste gradenj)**

(1) V ureditvenem območju je dovoljena:

- novogradnja,
- prizidava in nadzidava objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov in naprav,
- rekonstrukcija objektov,
- vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- odstranitev objektov, delna odstranitev objektov,
- 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.

(2) Dovoljena so redna in investicijska vzdrževalna dela na obstoječih objektih, kakor tudi dozidava in nadzidava.

(3) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dovoljena v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo gradnjo glede na razvrščanje objektov.

**9. člen**  
**(vrste 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

- Oporni zidovi, ograje
- Objekti transportne infrastrukture,
- Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

#### **10. člen**

##### **(vrste dejavnosti)**

Objekti bodo namenjeni stanovanju. Na območju občine so vse stanovanjske površine (SS) dopustne s spremljajočimi dejavnostmi razen, če ni za posamezno EUP določeno drugače v podrobnejših PIP.

V delu stanovanjske zgradbe (na največ 50 % tlorisne površine) so ob zadostitvi pogoju po zadostnem številu dodatnih parkirnih mest za dejavnost na lastnem zemljišču dopustne:

- (J) Informacijske in komunikacijske dejavnosti,
- (K) Finančne in zavarovalniške dejavnosti,
- (L) Poslovanje z nepremičninami,
- (N) Druge raznovrstne poslovne dejavnosti,
- (S) Druge storitvene dejavnosti.

### **IV. UMEMSTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR**

#### **11. člen**

##### **(lokacijski pogoji)**

- (1) Lega stanovanjskih objektov je določena z gradbeno linijo in gradbenimi mejami.
- (2) Gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni fasadni deli stanovanjskih objektov, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad.
- (3) Gradbena meja je linija, ki je fasadna stena stanovanjskega objekta ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost.
- (4) Na parceli št. 2163 k.o. Rače se izvede nova parcelacija s do 5 parcelami velikimi od 600 m<sup>2</sup> do 750 m<sup>2</sup> in dovozno cesto širine 5 m z razširitvijo za obračanje.
- (5) Umeščanje stanovanjskega objekta je ob gradbeno črto oz. linijo znotraj gradbene meje (območje možne pozidanosti), ki je označena v situaciji.
- (6) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo parcelo in od meje s cesto odmaknjeni najmanj 1,0 m od najbolj izpostavljenega dela objekta. Odmik tovrstnih objektov do parcelne meje z vodotokom je najmanj 4,0 m.
- (7) Odmik nezahtevnega in enostavnega objekta na meji s sosedi je lahko manjši ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča.
- (8) Dvoriščne ograje smejo biti postavljene v odmiku 0,5 m do parcelne meje po kateri poteka cestišče. Medsosedske ograje in oporni zidovi kot enostaven ali nezahteven objekt so lahko postavljene do meje oziroma na parcelno mejo ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča.

#### **12. člen**

##### **(arhitekturno oblikovanje)**

- (1) Enostanovanjski objekti so zasnovani s slemenom pravokotno na novo dovozno cesto z dostopom iz vzhodne oz. zahodne smeri (hiše 2 do 6). Hiša št. 1 na 2164 ima možnost orientacije slemena na S ali jug in dostop iz obračališča na novi predvideni javni poti. Objekti so etažnosti pritličje in mansarda (P+M) ali pritličje in nadstropje (P+1). Tlorisna zasnova objektov je pravokotne oblike velikosti predvidoma 120m<sup>2</sup>, s toleranco v gabaritih znotraj gradbene meje. Umeščanje objektov je znotraj gradbene meje, ki je označena v situaciji. Gradbena črta je določena za objekte 2 do 6.
- (2) Gabariti objektov upoštevajo zasnovo komunikacijskih smeri, dostopa do objekta, v povezavi z javnimi površinami dovoznih poti do posamezne gradbene parcele, naravno osvetlitev in osončenje bivalnih prostorov glede na lego objektov in prostorske danosti ter racionalno rabo prostora.
- (3) Faktor zazidanosti FZ je 0,5 in vključuje tudi tlorisne površine vseh nezahtevnih in enostavnih objektov. Delež zelenih površin je 25%.
- (4) Objekti so grajeni klasično ali montažno z dvokapnimi strehami, s čopi ali brez. Osnovno obliko strehe se lahko dopolnjuje z drugimi oblikami strehe. Pri izbiri strešne kritine se upošteva arhitekturo objekta, podnebne razmere in ekonomičnost.

(5) Nezahtevni in enostavni objekti v območju OPPN se oblikujejo čim bolj enotno in so podrejeni stanovanjskemu objektu. Strehe so lahko tudi ravne ali enokapne z minimalnim naklonom, možno s čelno masko. Kritina je pločevina, steklo ali drugi ustrezeni material.

### **13. člen**

#### **(višinska umestitev)**

(1) Končni izkopi gradbene jame za vse vrste objektov na širšem VVO II so v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju... (Ur.l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15) dovoljeni več kot 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode, ki v tem območju znaša 263.50 m – podatek GZS – karte iz leta 2005.

(2) Nulte kote objektov (tlak v pritličju) je na višini javne poti oz. višji in znaša  $0,00 = 268.00 \text{ m} \pm 0,50 \text{ m}$ .

### **14. člen**

#### **(pogoji za zunanjo ureditev)**

(1) Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih novih gradbenih parcel. Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste.

(2) Ograje okoli stanovanjskih stavb so lahko zgrajene iz avtohtonih materialov: lesa, opeke, kamna, kovane kovine ali žične mreže in ne smejo biti v celoti zidane. Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Od zemljišča, po katerem poteka cestišče, morajo biti odmaknjene min. 0.5 m.

(3) Ograje in žive meje ne smejo presegati višine 2,20 m.

(4) Na strani proti vodotoku parc. št. 3515/1 so lahko ograje izjemoma postavljene na mejo zemljišča (za varovanje pred padci in utopitvijo ter premoženja) s pogojem, da so lahke montažno-demontažne izvedbe, brez masivnih temeljev. V primeru intervencijskih del na vodotoku se ograja odstrani in po intervenciji jo je dolžan investitor sam postaviti na lastne stroške.

(5) Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih površin. Višina in izvedba ograj ob priključku dovozne poti na dovozno cesto mora biti takšna, da omogoča preglednost v križišču in varno priključevanje.

(6) Parkirne površine je možno pokriti z nadstrešnicami, ki morajo biti od meje s cesto odmaknjene najmanj 1.0 m od najbolj izpostavljenega dela objekta. Za vsako stanovanjsko enoto sta predvideni najmanj dve parkirni mesti za osebna vozila.

(7) Pri gradnji in obdelavi zunanjih povoznih površin je zaradi VVO II potrebno izvesti vse ukrepe za preprečitev onesnaževanja podtalnice. Povožne in manipulativne površine morajo biti izvedene vodotesno in obrobljene z robnikom. V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza, je treba pod povoznimi materiali predvideti folijo ali drug primeren vodoneprepustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.

### **15. člen**

#### **(nezahtevni in enostavni objekti ter vzdrževalna dela v javno korist)**

Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.

## **V. ZASNOVA PROJEKTIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, VODOVODNE IN DRUGE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE TER OBVEZNOST PRIKLJUČVANJA OBJEKTOV NANJO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **16. člen**

#### **(skupne določbe o gospodarski javni infrastrukturi in grajeno javno dobro)**

(1) Za kompleksno ureditev predvidene prometne, komunalne in energetske infrastrukture si investitor pridobi ustrezno dokumentacijo, vsa potrebna soglasja lastnikov zemljišč (po potrebi), zagotovi finančna sredstva za izgradnjo in jo zgradi. Po izgradnji investitor komunalno infrastrukturo brezplačno prenese v javno dobro ter v upravljanje izvajalcem javnih gospodarskih služb.

(2) Vse sekundarno razvodno omrežje gospodarske javne infrastrukture mora biti usklajeno zgrajeno v kabelski podzemni izvedbi. Pod asfaltiranimi in drugače utrjenimi površinami je vse električne in TK ter KKS vode obvezno položiti v kabelsko kanalizacijo.

### **17. člen**

#### **(prometno urejanje)**

- (1) Dovoz do območja obravnave bo po rekonstruirani JP 840651 (parc. št. 2159/1 k.o. Rače) širine 5 m, ki se nadaljuje po parc. št. 2163, 2164 in 2166/2 vse k.o. Rače.
- (2) Znotraj območja OPPN je potrebno izvesti protiprašno urejeno cesto širine min. 3,5 m na parceli širine 5,0 m, v podaljšku JP 840651.
- (3) Na koncu dovozne poti (na S delu območja pozidave) je urejeno obračališče trapezne oblike veliko 12 m x (7-13) m za potrebe nemotenega izvajanje storitev javnih gospodarskih služb. Podobno obračališče oz. razširitev se izvede na skrajnem zahodnem koncu nove dovozne poti na delu parc. št. 2164 k.o. Rače.
- (4) Intervencijske in dostavne poti morajo biti ustrezno dimenzionirane in urejene brez ovir.
- (5) Enojni hišni uvozi so širine 3 m, dvoji uvozi širine 5 m.
- (6) Površinske vode iz utrjenih manipulativnih in dvoriščnih površin ne smejo stekati na cestišče.
- (7) Celovito je potrebno urediti odvodnjavanje cestišča znotraj območja OPPN;

#### **18. člen**

##### **(mirujoči promet)**

- (1) Na posamezni gradbeni parceli se po principu 2PM/enodružinsko stanovanjsko hišo predvidi ustrezno število parkirnih mest.
- (2) Peš in kolesarski promet potekata ob robu prometne površine.

#### **19. člen**

##### **(vodovod)**

- (1) Oskrba novih objektov z vodo znotraj OPPN bo možna preko obstoječega javnega vodovodnega omrežja. Primarna vodovodna cev dimenzije DN 150 prečka parc. št. 2163 in 2164 k.o. Rače. V sklopu predvidene gradnje je v predmetnem območju obdelave za priključitev potrebno zgraditi sekundarni vodovodni cevovod PEHD DN 50, z navezavo (z montažo zasuna na odcepu) na obstoječi cevovod DN 150. Na vse hišne vodovodne odcepe je potrebno namestiti navrtne zasune (PEHD DN 25).
- (2) Vsak stanovanjski objekt mora imeti nameščen zunanji termo vodomerni jašek, vodomerni, vodni filter in reducirni ventil.
- (3) Obvezno je upoštevanje Odloka o pogojih dobave in načinu oskrbe s pitno vodo na območju Občine Rače – Fram (MUV, št. 11/09).
- (4) Pri izdelavi tehnične dokumentacije (V fazi DGD/PZI) je obvezno sodelovanje z režijskim obratom Občine Rače – Fram z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov in napeljav.

#### **20. člen**

##### **(kanalizacija splošno)**

Izvede se ločen vodotesen sistem kanalizacije za odvajanje onesnaženih fekalnih in meteornih voda.

##### **(fekalna kanalizacija)**

- (1) Znotraj območja OPPN se v trasi predvidenega cestišča na stroške investitorja izvede ločen sistem vodotesne kanalizacije za odvajanje onesnaženih vod s sekundarnim vodom UK PVC SN8 DN 200, na katerega se preko jaškov D=60 cm in povoznimi LTŽ pokrovi tip D 250 kN, izvedejo hišni priključki.
- (2) Hišni priključki s cevmi UK PVC DN 150 cm se izvedejo izključno na revizijski jašek na predvideni sekundarni cevi DN 200 znotraj območja OPPN.
- (3) Optimalni padec kanalov znaša 2% manjši lomi se izvedejo s koleni, večji od 45° pa praviloma z ustreznimi revizijskim jaškom.
- (4) Predvidena ustrezno dimenzionirana (DN 200) interna kanalizacija znotraj OPPN se na stroške investitorja naveže preko revizijskega jaška (D=60 cm) na obstoječe kanalizacijsko omrežje, ki v naravi poteka po parc. št. 2166/2 k.o. Rače, v upravljanju občine Rače – Fram.
- (5) Pred predajo v uporabo je potrebno novo zgrajene vode kanalizacije izprati in očistiti ter predati upravljavcu kanalizacije.
- (6) Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del), je obvezno sodelovanje z režijskim obratom Občine Rače – Fram z upoštevanjem katastra obstoječih kanalizacijskih objektov in napeljav;
- (7) V javno kanalizacijo se smejo spuščati samo fekalne vode, odvajanje meteornih vod se rešuje na drugi način.

##### **(meteorna kanalizacija in odvodnjavanje)**



- (1) Za odvajanje meteornih voda se za celotno naselje zgradi ločena vodotesna meteorna kanalizacija, ki se odvaja v bližnji vodotok parc. št. 3513/2 ali 3515/1 k.o. Rače, za kar si je potrebno pridobiti soglasje DRSV;
- (2) Projektna rešitev odvoda padavinskih vod je izdelana na način, da v čim večji možni meri zmanjša hipni odtok iz urbanih površin pred iztokom v odvodnik, kar dosežemo z zadrževanjem padavinskih vod (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...), ki jo uredijo in zgradijo investitorji na lastnih parcelah. Viški vode odtekajo v kanalizacijo meteornih vod z iztokom v vodotok.
- (3) Za gradnjo iztoka padavinskih vod na vodnem zemljišču vodotoka parc. št. 3513/2 ali 3515/1 k.o. 716 Rače, je dolžan investitor skleniti pogodbo o služnostni pravici po določilih zakona o vodah. Pogodba služi kot dokazilo o pravici graditi na vodnem in priobalnem zemljišču v lasti države, in jo je treba pridobiti po izdajo vodnega soglasja.
- (4) Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz parkirišč in manipulativnih površin je treba načrtovati preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj (tipa SIST EN 858-2) in usedalnika.

#### **21. člen** **(elektroenergetski vodi)**

- (1) Na obravnavanem območju ni elektroenergetskih vodov in objektov v lasti Elektro Maribor d.d..
- (2) Predvidena priključna moč za 6 stanovanjskih zgradb je ocenjena na podlagi tabele Ta-77 Elektro Maribor na: 30 kW – (6 x 3 x 25 A).
- (3) Pri pripravi OPPN je potrebno za področje distribucije električne energije upoštevati vso razpoložljivo in veljavno resorno zakonodajo in predpise.
- (4) Za izvedbo napajanja predvidenih objektov z električno energijo bo potrebno:
  - zgraditi nov nizkonapetostni razvod iz obstoječe transformatorske postaje T-484 RAČE 5 do nove RO predvidenih objektov
  - Zgraditi nove nizkonapetostne kableske priključke od RO do PMO predvidenih objektov iz obstoječega NN omrežja;
- (5) Pridobiti upravno in projektno dokumentacijo za nov NN KBV priključek, pridobiti služnostne pogodbe za zemljišče, čez katere bo potekala trasa NN priključka;
- (6) K predlogu OPPN si je potrebno pridobiti mnenje.

#### **22. člen** **(telekomunikacijski vodi)**

- (1) Na območju obravnave ni vodov v lasti TELEKOM d.d..
- (2) Za zazidavo je potrebno predvideti izgradnjo TK kableske kanalizacije in ustreznega TK omrežja. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti mnenje Telekom Slovenije d.d. k projektnim rešitvam.
- (3) Za dopolnitev komunalne opreme območja je potrebno pripraviti projektno dokumentacijo, da se do vsake posamezne stavbe na območju zgradi TK kableska kanalizacija, ki mora omogočati Telekomu Slovenije d.d. kot obveznemu izvajalcu Univerzalne storitve, možnost priklopa vseh objektov v zazidavi. Priključni točki za predvideno zazidavo sta vrisani v situacijo po podatku TELEKOM d.d.
- (4) Obstoječe TK omrežje glede na pozidavo ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogledov, zaščite, prestavitve in izvedbe, zakoličbe, krije investitor, ki ga bremenijo tudi stroški odprave morebitnih napak ali izpada prometa.
- (5) Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del).
- (6) Pri načrtovanju objektov predlagamo, da investitor za objekte, kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in upošteva navodila za izvedbo priključevanja, kot je navedeno v smernicah.

#### **23. člen** **(kabelsko komunikacijski sistem)**

- (1) Pri izvedbi napajanja/instalacije v območju OPPN je potrebno upoštevati, da je možna priključitev načrtovanih objektov na KKS omrežje na tehnično določeni točki, ki jo je definiral Telemach UG d.o.o. in sta vrisani v situacijo.
- (2) V površine za pešce ali v robu vozišč se predvidi izgradnja kableske kanalizacije s hišnimi priključki za potrebe Telemacha. KK se zgradi z zaščitnimi cevmi 1xSTF110 mm v glavni trasi ter AC 32 mm do posamezni stanovanjskih

ali poslovnih zgradb. Na križiščih, pri večjih spremembah smeri in na razdaljah, daljših od 70m, se predvidijo prehodni kabelski jaški, dimenzije fi. 800 mm, pokriti z LTŽ pokrovom nosilnosti 40t in napisom »TELEMACH«. Hišni priključki AC 32 mm se na eni strani zaključujejo v kabelskih jaških, na drugi strani pa na posameznem objektu, v naročniški podometni TK omarici. Telemach bo v času priključevanja naročnikov, v pripravljene zaščitne cevi uvlekel ustrezne komunikacijske optične kable.

#### **24. člen (javna razsvetljava)**

- (1) V območju OPPN je potrebno načrtovati sistem javne razsvetljave (predvidoma dve LED svetilki; višina droga 5 - 6 m – optimalno višino in mikrolokacijo določi projektant).
- (2) Predvideti je konstrukcijo in svetila, ki ustrezajo zahtevanim normativom glede osvetljevanja okolice v skladu z Uredbo o svetlobnem onesnaževanju.
- (3) Razsvetljava, ki iz varnostnih razlogov ni nujno potrebna, naj se v drugem delu noči izklopi ali sveti s manjšo močjo.

#### **25. člen (ogrevanje in prezračevanje)**

- (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.

#### **26. člen (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.

### **VI. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO**

#### **27. člen (parcelacija)**

- (1) Parcelacija se izvede skladno z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v grafičnem delu OPPN na listu št. 8.
- (2) Predlagane površine parcel so evidenčne. Natančna oblika in površina novih zemljiških/gradbenih parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.
- (3) Med izvajanjem načrtovanih ureditev se meje parcel prilagodijo obstoječim lastniških mejam in podatkom zemljiškega katastra v naravi in dejanskemu stanju katastrskih mej, če s tem bistveno ne spremenijo načrtovane ureditve.

### **VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJA NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN**

#### **28. člen (varstvo tal)**

- (1) Posegi v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je prizadeta čim manjša površina tal. Pri gradnji se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi. Površine, ki so bile v času gradnje razgaljene, se ponovno zatravijo oziroma zasadijo.
- (2) V projektni dokumentaciji se določi način uporabe rodovitnega dela prsti. Prst se odstrani in odloži tako, da se ohranita njena rodovitnost in količina.

(3) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, in takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu. S teh površin se prepreči odtekanje vode v vodne površine in na kmetijske obdelovalne površine.

### **29. člen**

#### **(varstvo pred hrupom)**

(1) Vsi ukrepi zaščite proti hrupu morajo zagotoviti, da se ne presegajo mejne vrednosti določene s III. stopnjo zahtevnosti (4. člen uredbe o hrupu v naravnem in bivalnem okolju - Uradni list RS, št. 45/95). III. stopnja varstva je za območje, kjer je dopusten poseg v okolje, ki je manj moteč zaradi povzročanja hrupa, to je trgovsko-poslovno-stanovanjsko območje, ki je hkrati namenjeno bivanju oziroma zgradbam z varovanimi prostori in obrtnim ter podobnim proizvodnim dejavnostim ( mešano območje), območje namenjeno kmetijski dejavnosti ter javno središče, kjer se opravljajo upravne, trgovske, storitvene ali gostinske dejavnosti ( v nadaljevanju: III. območje).

(2) Vsa hrupna dela na gradbišču se izvajajo v dnevnem času.

### **30. člen**

#### **(osončenje)**

(1) 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.

(2) 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.

### **31. člen**

#### **(varstvo zraka)**

(1) Upoštevati je potrebno določila Zakona o varstvu okolja (Ur. list RS 41/04), Uredbe o mejah, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih snovi v zraku (Uradni list RS št. 73/94) in Uredbe o emisiji snovi v zraku iz kurilnih naprav (Uradni list RS št. 73/94). Izpusti v zrak ne smejo presegati z zakonom določenih mejnih vrednosti. Objekti se bodo ogrevali z energentom brez prekomernih škodljivih emisij v zrak.

(2) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za:

- vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala,
- čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste,
- protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

### **32. člen**

#### **(ohranjanje narave)**

(1) Območje OPPN se ne nahaja v področju registriranem kot posebej varovana naravna vrednota.

(2) Na predmetnem območju OPPN ni evidentiranih naravnih vrednot, varovanih območij ali drugih območij, pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti

### **33. člen**

#### **(ohranjanje kulturne dediščine)**

(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.

### **34. člen**

#### **(vpliv posega na vodni režim in stanje voda)**

(1) Poseg se nahaja po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur.l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15) v ožjem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO II (rumeno), zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

(2) Načrtovani poseg lahko vpliva na stanje voda in vodni režim, zato je potrebno upoštevati naslednje smernice:

- Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno s trajno zasaditvijo in pešpotjo ter morebitno ograjo, morajo biti odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine vodotoka K 6/1 (lokalno Žabnik) oz. vodotoka Radkovec 5 m. Pas sega približno 1 m do 3m v privatno zemljišče parc. št. 2163 in 2164 k.o. Rače,

- Na strani proti vodotoku parc. št. 3515/1 in 3513/2 k.o. Rače so lahko ograje za zaščito ljudi in premoženja izjemoma postavljene v manjši razdalji od brežine vodotoka s pogojem, da so lahke montažno-demontažne izvedbe, brez masivnih temeljev. V primeru intervencijskih del na vodotoku se ograja odstrani in po intervenciji jo je dolžan investitor sam postaviti na lastne stroške. Po vodnem zemljišču mora biti omogočen neoviran prost prehod.

- Iz tekstualne in grafične obdelave OPPN je razvidna dispozicija objektov, ter vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura z mesti priključitve,

- Odvod odpadnih vod je v javno kanalizacijo, ki poteka ob južni meji območja obdelave.

- Projektna rešitev odvoda padavinskih vod je izdelana na način, da v čim večji možni meri zmanjša hipni odtok iz urbanih površin pred iztokom v odvodnik, kar dosežemo z zadrževanjem padavinskih vod (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...), ki jo uredijo in zgradijo investitorji na lastnih parcelah. Viški vode odtekajo v kanalizacijo meteornih vod z iztokom v vodotok.

- Za gradnjo iztoka padavinskih vod na vodnem zemljišču vodotoka parc. št. 3515/1 ali 3513/2 k.o. Rače, je dolžan investitor skleniti pogodbo o služnostni pravici po določilih Zakona o vodah. Pogodba služi kot dokazilo o pravici graditi na vodnem in priobalnem zemljišču v lasti države, in jo je treba pridobiti po izdajo vodnega soglasja.

- Alternativni viri ogrevanja objektov so vse vrste obnovljivih virov energije. Ogrevanje s toplotno črpalko sistema voda - voda in zemlja – voda ni dopustno.

(3) Po podatkih z Atlasa okolja, ki je dostopen na internetu, je z opozorilne karte erozije razvidno, da se obravnavan poseg nahaja na območju običajnih zaščitnih ukrepov. Zato je izdelano geotehnično mnenje z ugotovitvijo, da je teren v območju obravnave v popolnoma ravninskem področju in stabilen. Izračunana je nosilnost temeljnih tal za dva tipa temeljenja (pasovni temelji in temeljna plošča) z opisom načina temeljenja. Padavinske vode z območja zaradi sestava temeljnih tal (koeficient prepustnosti tal  $k = >1 \times 10^{-8}$  cm/sec – gline) ni mogoče ponikati.

(4) Odvodnjo v območju brežin (erozijsko območje) je treba predvideti po kanaletah ali drugače utrjenih muldah.

(5) Končni izkopi gradbene jame na širšem VVO II so v skladu z Uredbo ... dovoljeni več kot 2.0 m nad najvišjo gladino podzemne vode 263.50 m – podatek GZS – karte iz leta 2005.

(6) Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz parkirišč in manipulativnih površin je treba načrtovati preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj (tipa SIST EN 858-2) in usedalnika. Povožne in manipulativne površine morajo biti vodotesne in obrobljene z robnikom. V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza, je treba pod povoznimi materiali predvideti folijo ali drug primeren vodoneprepustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.

(7) V skladu z ZGO si bo moral investitor po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju pridobiti vodno soglasje.

### **35. člen**

#### **(ravnanje z odpadki)**

(1) Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.

(2) Obvezno je ločeno zbiranje odpadkov, ki se bodo zbirali na lastnih parcelah v ločenih zabojnikih.

(3) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Rače–Fram (MUV št. 12/2012).

## VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER POŽARNA VARNOST

### 36. člen

#### (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) 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 gladina podzemne vode 263.50 m. Erozivnost na brežinah vodotoka preprečimo z usmerjanjem vode v kanalete ali drugače utrjene mulde.

(2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju. Pri gradnji stavb je potrebna ojačitev prve plošče.

(3) Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno vrednost ob upoštevanju nadzora nad:

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

### 37. člen

#### (varstvom pred požarom)

(1) 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.

(2) V skladu z Zakon o varstvu pred požarom so v ureditveni zasnovi upoštevani ukrepi varstva pred požarom, kjer so zagotovljeni odmiki od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

(3) Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so zagotovljena na dvoriščih zgradb z dovozom iz nove dovozne ceste in javne poti.

(4) Varen umik je zagotovljen z dostopom na zunanje površine, dovozno cesto in zelenice.

(5) Viri za zadostno oskrbo vode za gašenje se zagotovijo iz javnega vodovoda.

## IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 38. člen

#### (etapnost izvedbe)

(1) Gospodarska javna infrastruktura se v celoti izvede v eni etapi in sicer pred ali sočasno z gradnjo stanovanjskih stavb.

(2) Protiprašna ureditev ceste se izvede pred predajo zemljišča v javno dobro in upravljanje Občini Rače - Fram.

(3) Gradnja stanovanjskih objektov se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne, pri čemer mora biti vsaka etapa funkcionalno zaključena celota.

## X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

### 39. člen

#### (obveznost v času gradnje)

(1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
  - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
  - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),

- v skladu 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.
- izvesti vse potrebne ukrepe varstva pred hrupom in drugih vplivov, ki so oz. bodo posledica obratovanja državne ceste

(2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smericami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

#### **40. člen** **(organizacija gradbišča)**

(1) Za potrebe gradbišča se kar največ uporabljajo že obstoječe komunikacije. V kolikor je potrebno med gradnjo izvesti dodatnečasne dostopne poti do gradbišča, se upošteva trenutna raba tangiranega in sosednjih zemljišč.

(2) Gradbišča se ne osvetljuje. V primeru, da je to nujno potrebno, je izjemoma dovoljena postavitve izključno posameznega svetila za varovanje.

(3) Med gradnjo se zagotovi:

- ukrepe za preprečevanje onesnaženja in uničenja naravnih površin ter zmanjšanja potencialnih emisij (brezhibna gradbena mehanizacija),
- odlaganje gradbenih odpadkov in gradbenega materiala ali parkiranje gradbene mehanizacije se ne načrtuje na priobalnem zemljišču neimenovanega vodotoka,

(4) Investitor in izvajalci morajo v času gradnje in po izgradnji upoštevati tudi naslednje pogoje:

- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih služb.

(5) Gradnjo organizirati tako, da ne bo prihajalo do zadrževanja zalednih voda ob večjih nalivih.

#### **41. člen** **(obveznosti investitorja)**

(1) Investitor je dolžan:

- pred začetkom gradnje pravočasno obvestiti upravljavce gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, da se z njimi evidentirajo obstoječi objekti in naprave ter uskladijo vsi posegi v območje objektov in naprav ter v njihove varovalne pasove,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet med gradnjo organizirati tako, da ne prihaja do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter obveščati lokalno prebivalstvo o zaporah cest zaradi gradnje,
- zagotoviti ukrepe na obstoječem cestnem omrežju v takšnem obsegu, da se prometna varnost zaradi graditve ne poslabša ter zagotoviti dostope do objektov in zemljišč, ki so bili zaradi gradnje prekinjeni,
- zagotoviti nemoteno oskrbo preko vseh obstoječih vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture. Infrastrukturne vode je potrebno takoj obnoviti v primeru poškodb.
- sprotno rekultivirati območja posegov,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka, v primeru nesreče zagotoviti takojšnje ukrepanje usposobljenih služb,
- preprečiti onesnaženje cest med gradnjo in ceste sproti čistiti,
- sanirati oziroma povrniti v prejšnje stanje vse poti in ceste, ki so zaradi gradnje ali uporabe pri gradnji prekinjene in poškodovane,

(2) Vsi navedeni ukrepi iz prejšnjega odstavka se morajo izvajati skladno s predpisi s področja, v katerega sodijo njihove pristojnosti.

(3) Investitor oziroma izvajalec je dolžan kriti stroške spremembe dokumentacije, zakoličbe, zaščite in prestavitve obstoječe infrastrukture, eventualnih poškodb in nadzora.

(4) Investitor OPPN je dolžan izvesti komunalno opremo zemljišč ter zgraditi dostopno protiprašno cesto. Za predvideno komunalno opremo si mora pridobiti ustrezno dokumentacijo in dovoljenja za poseg v prostor v skladu z veljavno zakonodajo. Zgrajena infrastruktura se brezplačno prenese v javno dobro ter upravljanje izvajalcem javnih gospodarskih služb.

## XI. DOPUSTNA Odstopanja

### 42. člen

#### (dopustna odstopanja)

(1) Pri uresničevanju OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, hidrotehničnih, hidroloških, geomehanskih, geoloških in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše s hidrotehničnega, gradbeno-tehničnega, prometno-tehničnega okoljevarstvenega ali oblikovalskega vidika.

(2) Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. Z dopustnimi odstopanji morajo soglašati projektni soglasodajalci, v katerih pristojnosti posegajo ta odstopanja.

(3) Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov načrtovanih stanovanjskih objektov je možno v območju za pozidavo, pri čemer pozidanost posamezne gradbene parcele z nezahtevnimi in enostavnimi objekti ne sme presegati 50% njene velikosti.

(4) Dopustno odstopanje od višinskih gabaritov je možno le za postavitev strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice,...).

(5) Dopustno je preoblikovanje zarisanih gradbenih parcel z odstopanjem pri površini parcele za  $\pm 10\%$ .

(6) Na mestu dveh enostanovanjskih objektov se lahko zgradi en dvostanovanjski objekt (dvojček).

(7) Dopustno je preoblikovanje površin za odstavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno s potrebami investitorjev, kar se natančno določi v projektno dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(8) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi druga križanja in poteki gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, ki niso določena s tem odlokom.

(9) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega člena.

(10) Dopustne so delne ali začasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev posameznih vodov gospodarske javne infrastrukture, izdelajo pa se tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo načrtovane ureditve.

## XII. PREDHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 43. člen

Odlok z vsemi sestavinami in obveznimi prilogami je stalno na vpogled pri službi pristojni za urejanje prostora na Občini Rače–Fram.

### 44. člen

#### (veljavnost)

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

Številka: .....

Datum: .....

Župan Občine Rače–Fram  
Branko LEDINEK