

Datum: 30. 1. 2020

OBČINSKEMU SVETU  
OBČINE RAČE - FRAM

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO IN SPREJEM NA 9. REDNI  
SEJI OBČINSKEGA SVETA OBČINE RAČE – FRAM,  
DNE 18. 2. 2020**

**NASLOV:** Obravnava in sprejem Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo na območju EUP M-6 v občini Rače-Fram

**GRADIVO PRIPRAVILA:** URBIS d.o.o. in občinska uprava

**POROČEVALCA:** predstavnik URBIS-a d.o.o. in Suzana Pungartnik

**PREDLOG SKLEPA:** *Občinski svet Občine Rače – Fram sprejme Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo na območju EUP M-6 v občini Rače-Fram.*

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

## OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

### Uvod – splošni del

Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo novih stanovanjskih stavb v EUP M-6 v Občini Rače - Fram.

Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo eno ali dvostanovanjskih stavb z ureditvijo prostih površin,
- gradnjo in rekonstrukcijo potrebne prometne infrastrukture ter
- gradnjo potrebne energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.

V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

### Podlaga za pripravo OPPN in postopek priprave

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-2), se je začel s »Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo na območju EUP M – 6 v občini Rače - Fram« (MUV, št. 1/2019, z dne 21.1.2019), ki ga je sprejel župan Občine Rače - Fram.

### Namen in način izdelave OPPN

Osnutek OPPN je izdelan na podlagi prikaza stanja prostora, razvojnih potreb in izdelanih strokovnih podlag. Skladno z zakonom je bil osnutek posredovan nosilcem urejanja prostora, da so podali mnenja za načrtovanje prostorskih ureditev iz njihove pristojnosti in druge relevantne podatke s katerimi razpolagajo. Ministrstvo, pristojno za varstvo okolja je izdalo odločbo št. 35409-68/2019/7 dne 24. 6. 2019 in ugotovilo, da celovite presoje vplivov na okolje ni potrebno izvesti.

Na podlagi pridobljenih mnenj se je pripravil dopolnjen osnutek OPPN, ki je bil javno razgromjen od 26. 7. 2019 do 26. 8. 2019 in sklicana javna obravnava dne, 21. 8. 2019 ob 16.30 uri. V času javne razgromitve ni bilo podane nobene pripombe na dopolnjen osnutek OPPN.

Akt je bil obravnavan na 6. redni seji občinskega sveta dne, 9. 9. 2019 in bil potrjen. Pripravil se je predlog OPPN in se posredoval nosilcem urejanja prostora v mnenja. Po pridobljenih mnenjih k predlogu OPPN se prostorski akt uvršča na sejo občinskega sveta občine Rače-Fram v drugo branje.

NASLOVNIK:	MNENJE K OSNUTKU		MNENJE K PREDLOGU	
	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:	DATUM IZDAJE:	ŠTEVILKA DOKUMENTA:
1. RS, <b>Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode</b> , Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor	16.4.2019	35020-41/2019-2	25.11.2019	35024-148/2019-2
2. RS, <b>Ministrstvo za obrambo</b> , Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova 61, 1000 Ljubljana	19.4.2019	350-52/2019-3-DGZR	24.10.2019	350-52/2019-6-DGZR
3. RS, <b>Ministrstvo za infrastrukturo</b> , Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Maribor, Gregorčičeva ulica 19, 2000 Maribor	11.4.2019	37167-903/2019(1506)	/	/
4. RS, <b>Ministrstvo za infrastrukturo</b> , Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za železnice, Kopitarjeva ulica 15, 2102 Maribor p.p. 551	29.5.2019	350-3/2018/146-1818	/	/
5. RS, <b>Ministrstvo za kulturo</b> , Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	26.4.2019	35012-40/2019/3	22.10.2019	35012-40/2019/7
6. <b>Zavod RS za varstvo narave</b> , Območna enota Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor	29.4.2019	4-III-452/2-O-19/SZ	28.10.2019	4-III-1335/2-O-19/AŠ
7. <b>Zavod za gozdove RS, OE Maribor</b> , Tyrševa ulica 15, 2000 Maribor	6.6.2019	350-4/2019-3	14.10.2019	350-4/2019-6
8. <b>Telekom Slovenije d.d.</b> , PE Maribor, Titova cesta 38, 2000 Maribor	23.5.2019	17610202-00121201904050013	5.11.2019	176102-001212019100021

9. <b>Telemach d.o.o.</b> , Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana	18.4.2019	TM-RS-2019-24	21.10.2019	TM-RS-2019-120
10. <b>ELEKTRO MARIBOR</b> podjetje za distribucijo električne energije d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor	17.5.2019	3901-15/2019-2	8.11.2019	3902-62/2019-2
11. <b>Občina Rače – Fram</b> , Grajski trg 14, 2327 Rače	3.5.2019	350/12-2019	23. 1. 2020	350/12-2019/5

### Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

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

V območju OPPN so predvidene eno ali dvostanovanjske stavbe. Dostop do območja je iz križišča Morske ceste in Strme ulice.

Območje OPPN obsega parcele, na katerih se izvedejo trajni objekti, prometne, energetske, komunalne in druge ureditve, spremljajoči objekti, ki jih zahteva gradnja novih stanovanjskih stavb v območju EUP M-6.

Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele številka: 651/2, 648/11, 648/12, 648/14, 648/15, 648/13, 641/10, del 648/10 v katastrski občini 721 Morje.

Velikost območja OPPN je cca 4544 m<sup>2</sup>.

Ureditve izven območja OPPN obsegajo naslednje parcelne številke k.o. 721 Morje:

- fekalna kanalizacija: 1023/3, 25/6, 1023/4.
- meteorna kanalizacija: 1023/3, 28, 1039.

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

#### Opis načrtovanih prostorskih ureditev

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

Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v enoti urejanja prostora M 6 (EUP).

Namenska raba: SS-stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi.

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

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

#### Pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov

Predvidena je gradnja štirih (4) ali petih (5) enostanovanjskih, dvostanovanjskih stavb in dovozne ceste do posameznih parcel z novimi stavbami.

Višina stavb je lahko P+1+M. Stavbe imajo ob dostopni strani predvideno parkiranje, ki se lahko uredi tudi v garaži ali pod nadstrešnico. Le-te se lahko postavijo samostojno ali pa kot podaljšek stanovanjske stavbe.

Strehe so dvokapne, z naklonom nad 30, °dopustna je kombinacija z drugimi oblikami streh s tem, da je dvokapna prevladujoča. Na strehi je dovoljena izvedba čopov, frčad in strešnih oken. Dopustna je namestitve sončnih zbiralnikov in sončnih celic, položenih na streho, pri čemer ne smejo presegati višine slemena. Na nadstrešnicah in garažah je streha ravna (lahko pohodna) ali v podaljšku strešine stanovanjske stavbe.

V kartografski prilogi so zarisani tlorisi stavb in območje pozidave. Zarisani tlorisi stavb (velikost, oblika) so načelni in se lahko spreminjajo v okviru prikazanega območja pozidave, ki ga ne smejo presegati. Maksimalna pozidanost gradbene parcele (skupaj z nadstrešnicami, garažami in enostavnimi ter nezahtevnimi objekti) ne sme presegati 50 %. Smeri in lokacije dostopov in dovozov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji. Temu se prilagodijo lokacije nadstrešnic ali garaž.

Na severni parceli, kjer je zarisana stavba 4 je možna postavitve ene večje samostojne hiše, dveh stavb, vrstne stavbe ali dvojčka, oziroma vse kar je skladno z veljavno zakonodajo o klasifikaciji objektov za eno in dvostanovanjske stavbe, pri čemer je potrebno upoštevati območje pozidave, ki ga ni dovoljeno presegati,

maksimalno pozidanost, ki ne sme presežati 50 % gradbene parcele ter upoštevati potrebno število parkirišč za avtomobile (2PM/stanovanje). Glede na vrsto pozidave se prilagodi tudi parcelacija. Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 8 m od meje gozda (označeno v kartografskem delu), ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja OPPN, vsaj 1 m. Pri fasadah je zaželena poenotena uporaba materialov v barvni lestvici svetlih pastelnih tonov zemeljskih barv. Vsiljive, izstopajoče in kričeče barve niso zaželjene.

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 lahko presegajo območje pozidave, od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo naj bodo 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.

Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.

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

V območju gozdnega roba je dovoljena postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov ter ureditve, ki so v nivoju zemljišča. Odmik od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja OPPN, je minimalno 1,0 m.

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

#### **Opis prometnih ureditev**

Prometno se predvidena pozidava naveže na obstoječe prometno omrežje (Morska cesta, Strma ulica). Priključek se izvede s formiranjem štirikrakega križišča.

Predvidena dovozna cesta se izvede v minimalni širini 6,0 m (vozišče 4,0 m, bankina-robni pas 2x1,0 m).

Priključni radiji na uvozu v slepo ulico in razširitev radijev znotraj območja OPPN morajo zagotavljati dostop troosnega tovornega vozila (komunala, intervencija, dostava). Na koncu dovozne ceste se izvede obračališče dimenzije 9X8 m. Cesta se na stroške investitorja oziroma lastnika zemljišč izvede v protiprašni izvedbi.

Parkiranje je predvideno na lastnih parcelah: 2 PM / stanovanjsko enoto. Zunanje parkirne in manipulativne površine se izvedejo vodotesno. Število parkirišč se opredeli v projektni dokumentaciji, v odvisnosti od števila stanovanj.

Vse povozne in pohodne površine, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili.

Kinematični elementi v križiščih in priključkih morajo zagotavljati prevoznost intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil.

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

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

Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca 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 pogojev upravljavcev.

Celotna komunalna oprema je strošek investitorja oziroma lastnika zemljišča.

#### **Vodovodno omrežje**

Predvidena pozidava se naveže na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka po Strmi ulici.

Za vodooskrbo objektov se v dovozni cesti izvede vodovodni cevovod DN 50, ki se z zasunom naveže na obstoječi vodovod. Do termo vodomerne jaška posameznega objekta se izvedejo hišni priključki cevi DN 25 za



vsak objekt posebej. Termo jaški se locirajo na zemljišču postavitve objekta čim bližje parcelni meji s cestiščem, na dostopnem mestu izven objekta.

## **Kanalizacijsko omrežje**

### Obstoječe stanje

Obstoječe kanalizacijsko omrežje poteka po Strmi ulici oziroma Morski cesti. Na obstoječo kanalizacijo v Morski cesti bo možno priključiti komunalne odpadne vode. Podatki o obstoječi kanalizaciji so bili pridobljeni pri upravljalcu. Končna dispozicija komunalnih odpadnih voda je na obstoječi čistilni napravi.

### Komunalne odpadne vode

Komunalne odpadne vode se zbirajo in odvodnjavajo z gravitacijskim kanalom, ki poteka na zahodnem robu območja. Na gravitacijskem kanalu se v revizijskih jaških predvidijo odcepi za hišne priključke iz predvidenih objektov. Kanal se priključi na revizijski jašek obstoječega fekalnega kanala v Morski cesti. Predviden kanal za komunalne odpadne vode je dolžine 136 m in premera cevi DN200.

### Padavinske vode

Padavinske vode iz streh, dovozne ceste in utrjenih površin (tlakovanja, pešpot, pločniki,..) se zbirajo in odvodnjavajo z ločeno kanalizacijo. Kanalizacija poteka deloma v pešpoti, deloma v dovozni cesti v osi ceste in nato preko zemljišč do izpusta v obstoječi vodotok. Pred izpustom v vodotok je predviden zadrževalnik za preprečevanje hipnega odtoka v vodotok. Padavinske vode se pred izpustom očistijo v koalescentnem lovilcu olj ustrezne kapacitete, ki mora ustrezati standardu SIST EN 858.

Padavinska kanalizacija je premera cevi DN200 – DN250, dolžine 170 m.

Na predvideno kanalizacijo se bodo izvedli požiralniški priključki in priključki za strešne vode ustreznih dimenzij, ki bodo obdelani v naslednjih fazah izdelave projektne dokumentacije.

### Izpust v vodotok

Izpust v vodotok se mora izvesti z izpustno glavo, tako da se brežine zavarujejo z lomljencem, izpustna glava se mora izvesti v naklonu brežine. Na izpustno cev se montira protipovratna loputa v primeru visokih voda.

### Zadrževalnik

Za preprečitev hipnega dotoka v vodotok se pred izlivom izvede zadrževalnik. Zadrževalnik je predviden kot cevni zadrževalnik, premera DN1000 mm in dolžine 30 m. Za iztok iz zadrževalnika v vodotok se vgradi cev DN160 dolžine 14 m.

Vsa kanalizacija mora biti izvedena vodotesno in skladno s standardom SIST EN 1610.

## **Elektroenergetsko omrežje**

Na območju predvidene gradnje ni obstoječih elektroenergetskih naprav.

Za napajanje objektov se zgradi nov NN kabelski priključek od obstoječe razdelilne omarice, ki se napaja iz TP Morje 2, do novih NN priključno merilnih omaric. Lokacija omaric se določi v projektni dokumentaciji v soglasju z upravljavci. NN priključne merilne omarice se locira izven parcelne meje dovozne poti (cestišče); na zemljiščih s predvideno gradnjo objektov. Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji in sodelovanjem upravljavca.

## **Javna razsvetljava**

Na celotnem območju OPPN se predvidi omrežje javne razsvetljave z varčnimi LED sijalkami. Uporabljajo se svetilke skladno z veljavno zakonodajo glede svetlobnega onesnaževanja. Izvedba svetilk mora omogočati, da le-te ponoči svetijo z manjšo močjo.

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

Na širšem območju OPPN se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev.

Priključna točka za predvideno pozidavo je v KJ, ki se nahaja v križišču Morske ceste in Strme ulice. Za potrebe navezave se v dovozni cesti izvede ustrezna kabelska kanalizacija DN 50 cevi ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe TK in KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi. Za priključevanje objekta se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji posameznega upravljavca.

### **Ogrevanje in hlajenje**

Ogrevanje in hlajenje bo urejeno individualno.

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

Priporočena je uporaba obnovljivih virov – biomase in toplotnih črpalk (zrak ali zemlja) ter trajnih virov energije – sončne (solarni sistemi, kolektorji in sončne celice) in zemeljske (geosonde) energije.

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

Skladno s pogoji je potrebna izvedba nove dovozne ceste oziroma priključka na obstoječe prometno omrežje.

Izven območja OPPN se v sklopu priprave OPPN predvidi fekalna kanalizacija DN200, ki se priključi na obstoječi fekalni kanal na Morski cesti, za kar investitor pridobi soglasje lastnika zemljišča in izvede fekalni kanal na lastne stroške.

### **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.

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

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

Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.

Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise. Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno 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 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 sodi v III. stopnjo varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

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

### **Vodni režim in stanje voda**

Območje se nahaja v zavarovanem vodovarstvenem območju VVO III, 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 treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...). V skladu z izdelanim geološko-geomehanskim poročilom (Gprocom d.o.o., št. 2051/2019, julij 2019) ponikanje meteornih voda ni možno. 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 neprepustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo neprepustni material.

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 se nahaja v celoti v Ekološko pomembnem območju - Pohorje. Prav tako je del zemljišča Natura 2000 – Pohorje.

Na nepozidanih površinah naj se ohranja ekstenzivne travniške površine in avtohtono drevesno in grmovno zarast. Na severnem in zahodnem delu EUP naj se ohranja gozdni rob.

### **Ravnanje z odpadki**

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

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

### **Varovanje gozda**

Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 8 m od meje gozda, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja OPPN, vsaj 1 m. Investitor oz. lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji, kot doslej.

Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega OPPN niso dovoljeni.

Štore ter odvečen odkopni material, ki bo nastal pri gradnji, se ne sme odlagati v gozd (prvi odstavek 18. čl. ZG), ampak le na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala oziroma ga je potrebno vkopati v zasip.

Po končani gradnji je potrebno sanirati morebitne poškodbe nastale zaradi gradnje na okoliškem gozdnem drevju in na gozdnih poteh in začasnih gradbenih površinah. Teren ob objektu, je v delu, kjer je gozd, potrebno vzpostaviti v prvotno stanje.

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

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

Drevje za krčitev označi in posek evidentira krajevno pristojni delavec Zavoda za gozdove Slovenije, KE Maribor - tel. 234 16 24 (46. čl. pravilnika o gozdnogospodarskih in gozdnogojitvenih načrtih, Uradni list RS št. 5/98).

### **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 (Gprocom d.o.o., št. 2051/2019, julij 2019) obravnavano območje ni plazovito oziroma erozijsko ogroženo. Prav tako niso prisotne plitve podzemne vode. Pri gradnji objektov je potrebno upoštevati pogoje temeljenja opredeljene v geološko-geomehanskem poročilu. Temeljenje objektov se izvede po sistemu plitvega temeljenja na temeljih AB ploščah, na nasipnih blazinah. Debelina nasipnih blazin se opredeli v projektni dokumentaciji, v odvisnosti od nulte kote objekta. Temeljenje se izvede v minimalni globini 0,8 m pod nivojem zunanje ureditve terena. Nasipne brežine zunanje ureditve ne smejo presegati naklonov 1:1,5 do 1:2.

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 srednje velika.

Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno 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. Upravljavce vodovodnega omrežja zagotavlja zmožljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

### **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 energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

### **Nadaljnji postopek**

Po obravnavi predloga OPPN na občinskem svetu in njegovi potrditvi se le-ta objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Pripravila:

Suzana Pungartnik

Na podlagi 111. člena v povezavi s 119. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Ur. l. RS, št. 61/17) in .... člena Statuta Občine Rače-Fram (Ur. l. RS št. 93/11) je Občinski svet Občine Rače-Fram na svoji .... seji dne .... sprejel

## **ODLOK**

### **O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA STANOVANJSKO GRADNJO NA OBMOČJU EUP M-6 V OBČINI RAČE - FRAM**

(predlog)

#### **I. UVODNI DOLOČBI**

##### **1. člen**

(splošno)

- (1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko gradnjo na območju EUP M-6 v občini Rače-Fram«, v nadaljevanju: OPPN.
- (2) OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Partizanska cesta 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2018/OPPN-040.

##### **2. člen**

(vsebina odloka)

- (1) Ta odlok določa opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN, območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.
- (2) Sestavni del OPPN so poleg tega odloka tudi kartografski del in priloge.

#### **II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM**

##### **3. člen**

(načrtovane prostorske ureditve)

- (1) Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo eno ali dvostanovanjskih stavb na lastnih parcelah, s predvidenim novim dovozom do parcel in z vso potrebno komunalno in energetske infrastrukturo.
- (2) V OPPN so opisani tudi posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

#### **III. OBMOČJE OPPN**

##### **4. člen**

(območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega parcele, na katerih se izvedejo trajni objekti, prometne, energetske, komunalne in druge ureditve, spremljajoči objekti, ki jih zahteva gradnja novih stanovanjskih stavb v območju EUP M-6.
- (2) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo in so priložene prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.
- (3) Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega parcele številka: 651/2, 648/11, 648/12, 648/14, 648/15, 648/13, del 648/10 v katastrski občini 721 Morje.
- (4) Velikost območja OPPN je cca 4544 m<sup>2</sup>.
- (5) Ureditve izven območja OPPN obsegajo naslednje parcelne številke k.o. 721 Morje:



- fekalna kanalizacija: 1023/3, 25/6, 1023/4.
- meteorna kanalizacija: 1023/3, 28, 1039.

#### **IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR**

##### **5. člen**

(umestitev načrtovane ureditve v prostor, opis prostorskih ureditev)

- (1) Območje OPPN se nahaja v naselju Morje, zahodno od glavne regionalne ceste – Morska cesta, v smeri proti Pohorju.
- (2) V območju OPPN so predvidene eno ali dvostanovanjske stavbe. Dostop do območja je iz križišča Morske ceste in Strme ulice.

##### **6. člen**

(pogoji in usmeritve glede vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in drugih del ter objektov)

- (1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v enoti urejanja prostora M 6 (EUP).  
Namenska raba: SS-stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi.  
Dopustne dejavnosti: bivanje, trgovske, gostinske, storitvene, poslovne dejavnosti.
- (2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
  - vzdrževalna dela na objektih in napravah
  - prizidava objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov,
  - odstranitev objektov, delna odstranitev objektov,
  - rekonstrukcija objektov,
  - novogradnja,
  - gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
  - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
  - spremembe dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
  - postavitve spominskih plošč in drugih obeležij,
  - postavitve oglasnih panojev in zagotovitev razstavnih prostorov,
  - postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.
- (3) Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:
  - Stanovanjske stavbe:
    - enostanovanjske stavbe,
    - dvostanovanjske stavbe,
  - Nestanovanjske stavbe in drugi gradbeno inženirski objekti:
    - nezahtevni in enostavni objekti v okviru določil 8. člena tega odloka,
  - Objekti transportne infrastrukture,
  - Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi.

##### **7. člen**

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

- (1) Predvidena je gradnja štirih (4) ali petih (5) enostanovanjskih, dvostanovanjskih stavb in dovozne ceste do posameznih parcel z novimi stavbami.
- (2) Višina stavb je lahko maksimalno P+1+M. Stavbe imajo ob dostopni strani predvideno parkiranje, ki se lahko uredi tudi v garaži ali pod nadstrešnico. Le-te se lahko postavijo samostojno ali pa kot podaljšek stanovanjske stavbe.
- (4) Strehe so dvokapne, z naklonom nad 30,°dopustna je kombinacija z drugimi oblikami streh s tem, da je dvokapna prevladujoča. Na strehi je dovoljena izvedba čopov, frčad in strešnih oken. Dopustna je namestitve sončnih zbiralnikov in sončnih celic, položenih na streho, pri čemer ne smejo presegati višine slemena. Na nadstrešnicah in garažah je streha ravna (lahko pohodna) ali v podaljšku strešine stanovanjske stavbe.
- (5) V kartografski prilogi so zarisani tlorisi stavb in območje pozidave. Zarisani tlorisi stavb (velikost, oblika) so načelni in se lahko spreminjajo v okviru prikazanega območja pozidave, ki ga ne smejo presegati. Maksimalna pozidanost gradbene parcele (skupaj z nadstrešnicami, garažami in enostavnimi ter nezahtevnimi objekti) ne sme

presegati 50 %. Smeri in lokacije dostopov in dovozov so prikazane načelno, natančno se določijo v projektni dokumentaciji. Temu se prilagodijo lokacije nadstrešnic ali garaž.

(6) Na severni parceli, kjer je zarisana stavba 4 je možna postavitve ene večje samostojne hiše, dveh stavb, vrstne stavbe ali dvojčka, oziroma vse kar je skladno z veljavno zakonodajo o klasifikaciji objektov za eno in dvostanovanjske stavbe, pri čemer je potrebno upoštevati območje pozidave, ki ga ni dovoljeno presežati, maksimalno pozidanost, ki ne sme presežati 50 % gradbene parcele ter upoštevati potrebno število parkirišč za avtomobile (2PM/stanovanje). Glede na vrsto pozidave se prilagodi tudi parcelacija.

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

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

(9) Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel.

### **8. člen**

(pogoji in usmeritve za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

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

(2) Nezahtevni in enostavni objekti lahko presežajo območje pozidave, od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo naj bodo 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.

(3) Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.

(4) Postavitve ograd v križiščih in hišnih priključkih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

(5) V območju gozdnega roba je dovoljena postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov ter ureditve, ki so v nivoju zemljišča. Odmik od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja OPPN, je minimalno 1,0 m.

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

### **9. člen**

(skupne določbe glede prometnega urejanja)

(3) Vse rešitve glede prometnega urejanja so povzete iz izdelanih strokovnih podlag in prostorskih aktov, ki veljajo na tem območju. Pri nadaljnjem načrtovanju so možne tudi drugačne tehnične rešitve, ki bodo prilagojene rešitvam povezovalnih cest. Vse te prilagoditve se izvedejo v projektni dokumentaciji ob soglasju upravljavca cest.

### **10. člen**

(prometno omrežje, parkiranje)

(1) Prometno se predvidena pozidava naveže na obstoječe prometno omrežje (Morska cesta, Strma ulica). Priključek se izvede s formiranjem štirirakega križišča.

(2) Predvidena dovozna cesta se izvede v širini 6,0 m (vozišče 4,0 m, bankina-robni pas 2x1,0 m). Priključni radiji na uvozu v slepo ulico in razširitev radijev znotraj območja OPPN morajo zagotavljati dostop troosnega tovornega vozila (komunala, intervencija, dostava). Na koncu dovozne ceste se izvede obračališče dimenzije 9X8 m. Cesta se na stroške investitorja oziroma lastnika zemljišč izvede v protiprašni izvedbi.

(3) Parkiranje je predvideno na lastnih parcelah: 2 PM / stanovanjsko enoto. Zunanje parkirne in manipulativne površine se izvedejo vodotesno. Število parkirišč se opredeli v projektni dokumentaciji, v odvisnosti od števila stanovanj.

(4) Vse povozne in pohodne površine, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustreznimi rešenimi odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili.

(5) Kinematični elementi v križiščih in priključkih morajo zagotavljati prevoznost intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil.

#### **11. člen**

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

- (1) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev.
- (2) Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca ter upoštevati etapnost izvedbe.
- (3) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev.
- (4) Celotna komunalna oprema je strošek investitorja oziroma lastnika zemljišča.

#### **12. člen**

(vodovodno omrežje)

- (1) Predvidena pozidava se naveže na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka po Strmi ulici.
- (2) Za vodooskrbo objektov se v dovozni cesti izvede vodovodni cevovod DN 50, ki se z zasunom naveže na obstoječi vodovod. Do termo vodomernega jaška posameznega objekta se izvedejo hišni priključki cevi DN 25 za vsak objekt posebej. Termo jaški se locirajo na zemljišču postavitve objekta čim bližje parcelni meji s cestiščem, na dostopnem mestu izven objekta.

#### **13. člen**

(kanalizacijsko omrežje)

- (1) V območju OPPN ni obstoječega kanalizacijskega omrežja. Predvideni objekti se lahko navežejo na obstoječe omrežje, ki poteka po Strmi ulici oziroma Morski cesti.
- (2) Predvidi se ločen sistem meteorne in fekalne kanalizacije. Za odvod fekalnih vod se zgradi gravitacijski kanal, ki poteka na zahodnem robu območja. Posamezni objekti se na predviden kanal priključijo preko hišnih priključkov. Kanal se priključi na revizijski jašek obstoječe kanalizacije v Morski cesti.
- (3) Meteorne vode iz strešin se priključijo na predvideno meteorno kanalizacijo.
- (4) Meteorne vode iz utrjenih površin in dovozne ceste se zbirajo v meteorni kanalizaciji, ki poteka deloma v dovozni cesti in nato preko zemljišč na južni strani do izpusta v obstoječi potok. Pred izpustom v vodotok se na podlagi hidravličnega izračuna predvidi zadrževalni objekt za preprečevanje hipnega odtoka v vodotok. Izpust v vodotok se izvede z izpustno glavo v skladu s pogoji upravjalca. Na mestu izpusta se vodotok in brežina ustrezno utrdi.
- (5) Natančna lega kanalizacije in izpusta v vodotok se določi v projektni dokumentaciji v skladu s pogoji upravjalcev in na podlagi pridobitve soglasij lastnikov zemljišč.

#### **14. člen**

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Na območju predvidene gradnje ni obstoječih elektroenergetskih naprav.
- (2) Za napajanje objektov se zgradi nov NN kabelski priključek od obstoječe razdelilne omarice, ki se napaja iz TP Morje 2, do novih NN priključno merilnih omaric. Lokacija omaric se določi v projektni dokumentaciji v soglasju z upravljavci. NN priključne merilne omarice se locira izven parcelne meje dovozne poti (cestišče); na zemljiščih s predvideno gradnjo objektov.
- (3) Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji in sodelovanjem upravljavca.

#### **15. člen**

(javna razsvetljava)

(1) Na celotnem območju OPPN se predvidi omrežje javne razsvetljave z varčnimi LED sijalkami. Uporabljajo se svetilke skladno z veljavno zakonodajo glede svetlobnega onesnaževanja. Izvedba svetilk mora omogočati, da le-te ponoči svetijo z manjšo močjo.

#### **16. člen**

(telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV)

- (1) Na širšem območju OPPN se nahaja obstoječe TK in KTV omrežje, ki omogoča priključitev. Priključna točka za predvideno pozidavo je v KJ, ki se nahaja v križišču Morske ceste in Strme ulice.
- (2) Za potrebe navezave se v dovozni cesti izvede ustrezna kableska kanalizacija DN 50 ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe TK in KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi.
- (3) Za priključevanje objekta se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji posameznega upravljavca.

#### **17. člen**

(ogrevanje in hlajenje)

- (1) Ogrevanje in hlajenje 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, ki jih izda Direkcija RS za vode.

#### **18. člen**

(posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture)

- (1) Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene pozidave na GJI.
- (2) Skladno s pogoji je potrebna izvedba nove dovozne ceste oziroma priključka na obstoječe prometno omrežje.
- (3) Izven območja OPPN se v sklopu priprave OPPN predvidi fekalna kanalizacija DN200, ki se priključi na obstoječi fekalni kanal na Morski cesti, za kar investitor pridobi soglasje lastnika zemljišča in izvede fekalni kanal na lastne stroške.

### **VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

#### **19. člen**

(kulturna dediščina)

- (1) Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.
- (2) Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:
  - v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;
  - ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

### **VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE**

#### **20. člen**

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

- (1) Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti.
- (2) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.
- (3) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno 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 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.

#### **21. člen** (varstvo pred hrupom)

- (1) Območje sodi v III. stopnjo varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.
- (2) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

#### **22. člen** (vodni režim in stanje voda)

- (1) Območje se nahaja v zavarovanem vodovarstvenem območju VVO III, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- (2) Kanalizacijski sistem mora biti v ločeni izvedbi. Vse komunalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi. Padavinske odpadne vode se morajo obvezno odvajati v meteorno kanalizacijo, ki mora biti zgrajena v sklopu komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo.
- (3) Odvajanje padavinskih voda je treba predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...). V skladu z izdelanim geološko-geomehanskim poročilom (Gprocom d.o.o., št. 2051/2019, julij 2019) ponikanje meteornih voda ni možno.
- (4) 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 neprepustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo neprepustni material.
- (5) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda in tipa zemlja-voda (geosonda) je potrebno pridobiti ustrezna dovoljenja oziroma soglasja, ki jih izda Direkcija RS za vode.

#### **23. člen** (ohranjanje narave)

- (1) Obravnavano območje se nahaja v celoti v Ekološko pomembnem območju - Pohorje. Prav tako je del zemljišča Natura 2000 – Pohorje.
- (2) Na nepozidanih površinah naj se ohranja ekstenzivne travniške površine in avtohtono drevesno in grmovno zarast. Na severnem in zahodnem delu EUP naj se ohranja gozdni rob.

#### **24. člen** (ravnanje z odpadki)



- (1) Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši v skladu z občinskim odlokom.
- (2) Ravnanje z gradbenimi in kosovnimi odpadki mora biti v skladu z določili veljavne zakonodaje, prav tako ravnanje z morebitnimi industrijskimi in posebnimi odpadki.

#### **25. člen**

(varovanje gozda)

- (1) Stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 8 m od meje gozda, ostali objekti in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, pa morajo biti odmaknjeni od meje gozda, ki jo predstavlja rob ureditvenega območja OPPN, vsaj 1 m.
- (2) Investitor oz. lastnik zemljišča mora tudi po izvedbi posega omogočiti gospodarjenje z gozdom in dostop do sosednjih gozdnih zemljišč pod enakimi pogoji, kot doslej.
- (3) Kakršnikoli posegi v gozd izven območja predmetnega OPPN niso dovoljeni.
- (4) Štore ter odvečen odkopni material, ki bo nastal pri gradnji, se ne sme odlagati v gozd (prvi odstavek 18. čl. ZG), ampak le na urejene deponije odpadnega gradbenega materiala oziroma ga je potrebno vkopati v zasip.
- (5) Po končani gradnji je potrebno sanirati morebitne poškodbe nastale zaradi gradnje na okoliškem gozdnem drevju in na gozdnih poteh in začasnih gradbenih površinah. Teren ob objektu, je v delu, kjer je gozd, potrebno vzpostaviti v prvotno stanje.
- (6) Pri poseku in spravilu lesa se mora upoštevati določila Pravilnika o izvajanju sečnje, ravnanju s sečnimi ostanki, spravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov (Uradni list RS št. 55/94, 95/04) in Uredbo o varstvu pred požari v naravnem okolju (Uradni list RS št. 26/93).
- (7) Drevje se lahko poseka šele po pridobitvi ustreznega dovoljenja za gradnjo.
- (8) Drevje za krčitev označi in posek evidentira krajevno pristojni delavec Zavoda za gozdove Slovenije, KE Maribor - tel. 234 16 24 (46. čl. pravilnika o gozdnogospodarskih in gozdnogojitvenih načrtih, Uradni list RS št. 5/98).

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

#### **26. člen**

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) V skladu z izdelanim geološko-geomehanskim poročilom (Gprocom d.o.o., št. 2051/2019, julij 2019) obravnavano območje ni plazovito oziroma erozijsko ogroženo. Prav tako niso prisotne plitve podzemne vode.
- (2) Pri gradnji objektov je potrebno upoštevati pogoje temeljenja opredeljene v geološko-geomehanskem poročilu. Temeljenje objektov se izvede po sistemu plitvega temeljenja na temeljih AB ploščah, na nasipnih blazinah. Debelina nasipnih blazin se opredeli v projektni dokumentaciji, v odvisnosti od nulte kote objekta. Temeljenje se izvede v minimalni globini 0,8 m pod nivojem zunanje ureditve terena. Nasipne brežine zunanje ureditve ne smejo presegati naklonov 1:1,5 do 1:2.
- (3) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.
- (4) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:
  - nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
  - nadzor nad uporabo in 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.

#### **27. člen**

(varstvo pred požarom)

- (1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika.
- (2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
  - da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
  - da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
  - da se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.
- (3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravlavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmožljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.
- (4) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in interventnih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

## **IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA**

### **28. člen**

(etapnost gradnje)

- (1) OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

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

### **29. člen**

(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

- (1) Pri uresničitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.
- (2) Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.
- (3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.

### **30. člen**

(odstopanja pri načrtovanju objektov)

- (1) Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov predvidenih stavb je opisano v 7. členu odloka.
- (2) Maksimalna pozidava gradbene parcele, skupaj z nezahtevnimi in enostavnimi objekti, ne sme preseči 50 odstotkov velikosti posamezne parcele.
- (3) Preseganje višinskih gabaritov stavb je možno le za postavitev strojne opreme (klime, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, sončne elektrarne, fotovoltaika...). Dovoljena je izgradnja stavb nižjih višinskih gabaritov.
- (4) Dopustna je sprememba obstoječe parcelacije v skladu s predvidenimi ureditvami, kar se opredeli v projektni dokumentaciji.

### **31. člen**

(odstopanja glede energetske in komunalne ureditve)

(1) 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 odnikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč s soglasjem upravljavca.

## **XI. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV**

### **32. člen**

(pogoji za vzdrževalna in druga dela)

(1) Za vzdrževalna in investicijska dela, rekonstrukcije, prizidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Prizidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega.

(2) Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.

(3) Komunalna infrastruktura mora biti izvedena v skladu s smernicami občine Rače-Fram, sicer občina na območju OPPN ne bo prevzela infrastrukture v upravljanje.

### **33. člen**

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

(1) Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN mora investitor pridobiti vsa mnenja nosilcev urejanja prostora obravnavane infrastrukture.

(2) Projektna dokumentacija za infrastrukturo in objekte se izdeluje sočasno.

### **34. člen**

(obveznost v času gradnje)

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

- izgradnja infrastrukture in objektov se izvaja sočasno,
- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti stalen nadzor geomehanika pri vseh zemeljskih delih (temeljenje objektov, urejanje komunalne infrastrukture itd.),
- 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),
- skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
- sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

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

## XII. KONČNE DOLOČBE

### 35. člen

(vpogled v OPPN)

- (1) OPPN s prilogami se hrani na sedežu Občine Rače - Fram v digitalni in analogni izpisani in izrisani obliki in je na vpogled v času uradnih ur občinske uprave.
- (2) V primeru odstopanja med digitalno in analogno obliko veljajo podatki iz analogne oblike podrobnega načrta.

### 36. člen

(nadzor nad izvajanjem odloka)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

### 37. člen

(pričetek veljavnosti)

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

Številka: .....

Datum: .....

**ŽUPAN**

**Občine Rače - Fram**

**Branko Ledinek**







**LEGENDA:**

- MEJA OBMOČJA OPPN
- OBSTOJEČA CESTA
  
- PREDVIDENO**
- STANOVANJSKE STAVBE
- OBMOČJE POZIDAVE
- PARCELNE MEJE
- DOVOZNA CESTA, ULICA
- GARAŽA ALI NADSTREŠNICA
- POPLOČENE, TLAKOVANE POVRŠINE, ODSTAVNO MESTO ZA AVTO
- ZELENICA
- ▶ SMER DOVOZA
- ▶ SMER VHODA V STAVBO
- 1 OZNAKA STAVBE
- P+1+M ETAŽNOST STAVB
- 0.00- KOTE DOVOZNA CESTA

URBIS,  
 Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o.  
 Partizanska cesta 3, 2000 Maribor



<b>PROJEKT:</b>	<b>OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO GRADNJO NA OBMOČJU EUP M-6 V OBČINI RAČE - FRAM</b>	
<b>FAZA:</b>	<b>predlog</b>	
<b>NASLOV LISTA:</b>	<b>Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji PROMETNO TEHNIČNA SITUACIJA S PRIKAZOM PRIKLJUČEVANJA NA OBSTOJEČO PROMETNO UREDITEV</b>	
<b>NAROČNIK IN INVESTITOR:</b>	<b>DEJAN DINEVSKI, ZA KALVARIJO 27, 2000 MARIBOR</b>	
<b>NOSILEC NALOGE:</b>	<b>Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 A</b>	
<b>SODELAVKA:</b>	<b>Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 0763 A</b>	
<b>ŠT. PROJEKTA:</b>	<b>2018/OPPN-040</b>	
<b>DATUM PROJEKTA:</b>	<b>DECEMBER 2019</b>	
<b>MERILO:</b>	<b>1 : 500</b>	
<b>ŠT. LISTA:</b>		<b>4.4</b>



**LEGENDA:**

- MEJA OBMOČJA OPPN
- OBSTOJEČA CESTA
  
- PREDVIDENO**
- STANOVANJSKE STAVBE
- OBMOČJE POZIDAVE
- PARCELNE MEJE
- DOVOZNA CESTA, ULICA
- GARAŽA ALI NADSTREŠNICA
- POPLOČENE, TLAKOVANE POVRŠINE, ODSTAVNO MESTO ZA AVTO
- PEŠ POT - DOSTOP
- ZELENICA
- SMER DOVOZA
- SMER VHODA V STAVBO
- 1 OZNAKA STAVBE
- P+1+M ETAŽNOST STAVB
- 9.00 KOTE STAVBE
- 6.00 ODMIK OD GOZDNEGA ROBA

URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o. Partizanska cesta 3, 2000 Maribor		
<b>PROJEKT:</b>	<b>OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA STANOVANJSKO GRADNJO NA OBMOČJU EUP M-6 V OBČINI RAČE - FRAM</b>	
<b>FAZA:</b>	<b>predlog</b>	
<b>NASLOV LISTA:</b>	<b>Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosodnjimi območji PRIKAZ UREDITVE S FUNKCIONALNO OBLIKOVALSKIMI POGOJI</b>	
<b>NAROČNIK IN INVESTITOR:</b>	<b>DEJAN DINEVSKI, ZA KALVARIJO 27, 2000 MARIBOR</b>	
<b>NOSILEC NALOGE:</b>	<b>Natalija BABIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 1502 A</b>	
<b>SODELAVKA:</b>	<b>Alenka HLUPIČ, univ. dipl. inž. arh. ZAPS 0763 A</b>	
<b>ŠT. PROJEKTA:</b>	<b>2018/OPPN-040</b>	
<b>DATUM PROJEKTA:</b>	<b>DECEMBER 2019</b>	
<b>MERILO:</b>	<b>1 : 500</b>	
<b>ŠT. LISTA:</b>		<b>4.2</b>