



OBČINA RAČE – FRAM

2327 RAČE, Grajski trg 14

telefon: 02 609-60-10, telefax: 02 609-60-18, Email: info@race-fram.si, <http://www.race-fram.si>

Štev. 034/24-2022

Datum: 18. 5. 2022

T. 11

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE RAČE – FRAM**

- ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO IN SPREJEM NA
24. REDNI SEJI OBČINSKEGA SVETA
OBČINE RAČE – FRAM, DNE 27. 5. 2022
- NASLOV: **Obraznava in sprejem Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo v Framu
(SZ del območja EUP F-12), usklajen predlog**
- GRADIVO PRIPRAVILA: IBIS d.o.o. in občinska uprava
- POROČEVALCA: predstavnik IBIS-a d.o.o. in Suzana Pungartnik
- PREDLOG SKLEPA: **Občinski svet Občine Rače – Fram sprejme usklajen
predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem
načrtu za stanovanjsko gradnjo v Framu (SZ del območja
EUP F-12).**

OBČINA RAČE – FRAM

župan

Branko LEDINEK, l.r.

Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta

1.1 Uvod-splošni del

Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo novih enostanovanjskih stavb v SZ delu EUP F-12, v občini Rače-Fram.

Predvidene ureditve obsegajo:

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

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

1.1.1 Podlage za pripravo OPPN in postopek priprave

Pravna podlaga za pripravo OPPN:

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

Postopek priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo v Framu (SZ del območja EUP F-12) v občini Rače-Fram (v nadaljnjem besedilu: OPPN), se je začel po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017, v nadaljnjem besedilu ZUreP-2) in Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo v Framu (SZ del območja EUP F-12) v občini Rače-Fram (objavljeno v MUV, št. 34/2020, z dne 30.12.2020).

Izdelana so bila izhodišča za načrtovanje OPPN. Le ta so od 15.12.2020 dostopna na spletnem strežniku občine Rače-Fram, in sicer na naslovu: <http://www.race-fram.si/objava/334485>. Na podlagi pooblastila občine, je načrtovalec OPPN nosilce urejanja prostora (v nadaljevanju NUP) dne 06.01.2020 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).

Ob konkretnih usmeritvah nosilcev urejanja prostora, ob upoštevanju področne zakonodaje in izdelanih strokovnih podlag se je izdelal osnutek OPPN. Le-tega je pripravljavec objavil na uradni spletni strani občine, načrtovalec pa je na osnovi pooblastila pripravljavca pozval nosilce urejanja prostora, da podajo mnenje na izdelan osnutek OPPN. Osnutek se je dopolnil s pripombami določenih nosilcev urejanja prostora in se izdelal v dopolnjen osnutek OPPN, za izvedbo javne razgrnitve in javne obravnave.

V okviru javne obravnave je bila podana pripomba/pobuda, do katere je Občinski svet Občine Rače-Fram, na 22. redni seji, dne 22.2.2022 zavzel stališče in sklep. Prav tako je na isti seji obravnaval dopolnjen osnutek odloka o OPPN, ter ga s sklepom sprejel v 1. obravnavi.

Na osnovi izvedbe predhodnih postopkov se je pripravil predlog OPPN, na osnovi katerega so bili nosilci urejanja prostora pozvani k podaji svojih 2. mnenj. Končno 2.mnenje so izdali: Ministrstvo za obrambo-

Uprava RS za zaščito in reševanje, MOP- Direkcija RS za okolje, Elektro Maribor, Ministrstvo za obrambo-Direktorat za logistiko, Ministrstvo za kulturo, Ministrstvo za infrastrukturo-sektor za upravljanje cest, Ministrstvo za okolje in prostor-Direktorat za okolje sektor za CPVO in Občina Rače – Fram za področje komunale. Telekom d.d. in Telemach d.o.o. v zakonskem roku 2. mnenja nista podala, kar se šteje za molk organa. Na podlagi prejetih 2. mnenj, ki so hkrati končna mnenja, se je pripravil usklajen predlog odloka o OPPN, ki se bo obravnaval na Občinskem svetu Občine Rače-Fram in po potrditvi objavil v Medobčinskem uradnem vestniku. .

Na podlagi 3. odstavka 110. člena ZUreP-2 so bili pozvani določeni nosilci urejanja prostora, da 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) dne 10.3.2021 zaproseno za izdajo odločbe ali je v okviru izdelave OPPN potrebno izvesti tudi postopek Celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju CPVO) in s tem izdelava okoljskega poročila (v nadaljevanju OP).

V skladu s 4. odstavkom 110. člena ZUreP-2, mora ministrstvo pristojno za okolje, na podlagi mnenj državnih nosilcev urejanja prostora iz zgoraj navedenega seznama, v 21 dneh odločiti, ali je za prostorski akt ali njegovo spremembo treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

Ministrstvo za okolje in prostor, sektor za celovito presojo vplivov na okolje je izdalo odločbo št. 35409-36/2020-2550-5 dne, 15. 3. 2021, iz katere izhaja:

- V postopku priprave in sprejemanja OPPN za stanovanjsko gradnjo v Framu (SZ del EUP F-12), ID 2204, ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.
- V postopku priprave in sprejemanja OPPN za stanovanjsko gradnjo v Framu (SZ del EUP F-12), ID 2204, ni potrebno izvesti presoje sprejemljivosti izvedbe vplivov plana v naravo na varovana območja.

1.1.2 Namen in način izdelave OPPN

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

Skladno z zakonom je bil osnutek posredovan nosilcem urejanja prostora, da so podali mnenja ali so bila v osnutku OPPN upoštewane usmeritve za načrtovanje iz njihove pristojnosti ter drugi relevantni podatki. Izdelal se je dopolnjen osnutek odloka, ki je bil javno razgrnjen, javno obravnavan. Občinski svet je obravnaval dopolnjen osnutek odloka na 22. redni seji, dne 22.2.2022, v okviru katere je sprejel tudi sklep o stališčih do pripombe podane v okviru javne razgrnitve.

Izdelan predlog odloka je bil ponovno posredovan nosilcem urejanja prostora, da podajo svoja 2. mnenja. Na osnovi drugih mnenj, se je pripravil usklajen predlog odloka.

2.1 Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

Območje OPPN se nahaja v naselju Fram, zahodno od glavne regionalne ceste in sicer na območju med Mlinsko ulico, Za vrtcem in Framskim potokom, na parc. št. 1103, 1104/1, 1107, 1101 in del parc. 1100/4 vse v k.o. 717-Fram. Območje parc. št. 1103, 1104/1, 1107, 1101 in del parc. 1100/4 vse v k.o. 717- Fram, v naravi predstavljajo travnate in kmetijske pridelovalne površine. Območje obdajajo z zahodne, vzhodne in južne strani obstoječi stanovanjski objekti, na severu pa območje omejuje Framski potok.

V območju OPPN so predvidene enostanovanjske stavbe. Dostop do območja obdelave je možen kot nadaljevanje obstoječe ulice znotraj naselja eno in dvostanovanjskih objektov. V sami ulici, ki bo v nadaljevanju izdelave in sprejema OPPN predvidena podaljšanje z namenom omogočanja dostopa do območja OPPN, potekajo obstoječi vodi GJI in sicer javno vodovodno omrežje, javni kanalizacijski sistem in telekomunikacijski vodi).

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

ODLOK
O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA STANOVANJSKO GRADNJO V
FRAMU (SZ del območja EUP F-12) V OBČINI RAČE-FRAM

(USKLAJEN PREDLOG)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(splošno)

- (1) S tem odlokom se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Rače-Fram (MUV, št. 19/2017, popr. 34/17, popr. 14/18) sprejme "Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko gradnjo v Framu (SZ del območja EUP F-12) v občini Rače-Fram", v nadaljevanju: OPPN.
- (2) OPPN je izdelal IBIS d.o.o., Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica, pod številko naloge 10/2019-OPPN (odgovorna prostorska načrtovalka, Mojca Kraševac, udia, PA PPN 0467).
- (3) Ta prostorski akt je v prostorskem informacijskem sistemu objavljen pod identifikacijsko številko: 2204.
- (4) Za OPPN, skladno z Odločbo Ministrstva za okolje in prostor, Direktorata za okolje št. 35409-36/2020-2550-5, z dne 15.3.2021, celovite presoje vplivov na okolje in presoje sprejemljivosti izvedbe planov v naravo na varovana območja za plan ni potrebno izvesti.

2. člen
(vsebina odloka)

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

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

3. člen
(načrtovane prostorske ureditve)

- (1) Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo enostanovanjskih stavb na 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 SZ dela EUP F-12.
- (2) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo in so priložene prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.
- (3) Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega del parcele številka 1103, 1104/1, 1107, 1101 in del parc. št. 1100/4 vse v katastrski občini 717 Fram.
- (4) Velikost območja OPPN je cca. 0,76 ha.
- (5) Ureditve izven območja OPPN obsegajo naslednje parcelne številke k.o. 717 Fram:
 - TKO vod: 1110/12, 1108/5

5. člen (namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč.
- (2) Podrobnejša namenska raba: CU (centralne dejavnosti) v EUP F-12. V območje OPPN se vključuje tudi del istih parcel, ki so glede na podrobnejšo namensko rabo opredeljene kot SS (stanovanjske površine) v EUP F-11.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

6. člen (umestitev načrtovane ureditve v prostor, opis prostorskih ureditev)

- (1) Območje OPPN se nahaja v naselju Fram, zahodno od regionalne ceste R2-430 odsek 0274 Slivnica-Slovenska Bistrica in sicer na območju med Mlinsko ulico, Za vrtcem in Framskim potokom.
- (2) V območju OPPN so predvidene enostanovanjske stavbe. Dostop do območja je preko obstoječega cestnega priključka na državno cesto R2-430 odsek 0274 Slivnica-Slovenska Bistrica.

7. 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 F-11 (EUP).
Namenska raba: delno SS - območja stanovanj s spremljajočimi dejavnostmi.
Dopustne dejavnosti: bivanje, trgovske, gostinske, storitvene, poslovne dejavnosti.
Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v enoti urejanja prostora F-12 (EUP).
Namenska raba: CU - centralne dejavnosti.
Dopustne dejavnosti: bivanje, trgovske, gostinske, turistične, storitvene, storitvena obrt itd. (terciarne dejavnosti), šolstvo, zdravstvo, socialno in otroško varstvo, šport, rekreacija, kultura, uprava, verske, družbene organizacije ipd (kvartarne dejavnosti).
- (2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
 - vzdrževalna dela na objektih in napravah,
 - prizidava/nadzidava objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov in naprav,
 - odstranitev objektov, delna odstranitev objektov,
 - rekonstrukcija objektov,
 - novogradnja,
 - gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
 - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
 - sprememba dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
 - postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov.
- (3) Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:
 - Stanovanjske stavbe:
 - enostanovanjske stavbe

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

8. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

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

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

(2) Tlorisne dimenzije zarisanih stanovanjskih objektov so:

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

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

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

(3) Strehe so dvokapne, z naklonom nad 20°, dopustna je kombinacija z drugimi oblikami streh s tem, da je dvokapna prevladujoča. Na strehi je dovoljena izvedba čopov, frčad in strešnih oken. Dopustna je namestitve sončnih zbiralnikov in sončnih celic, položenih na streho, pri čemer ne smejo presegati višine slemena. Strešna kritina naj bo od opečnih do temnejših odtenkov.

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

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

(5) Stanovanjske stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 4,00 m od parcelne meje s sosednjo stanovanjsko stavbo oziroma upoštevani požarnovarnostni ukrepi. Vsi odmiki določeni v tem členu so lahko manjši s soglasjem

lastnika ali upravljavca sosednje zemljiške parcele. Odmik se meri od najbolj izpostavljenih delov stavbe (balkoni, napušči, nadstreški itd.)

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

(7) Pri oblikovanju stavb je potrebno upoštevati še naslednje:

- stavbe so lahko grajene klasično ali montažno;
- zasnova stavb mora upoštevati veljavne standarde za toplotno zaščito, priporoča se gradnja nizkoenergetskih stavb.

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

9. člen

(pogoji in usmeritve za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

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

- (2) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,0 m (razen ograje in podporni zidovi) ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Ograje in podporni zidovi se lahko izvedejo do parcelne meje.
- (3) Odmiki dvoriščnih ograj in opornih zidov od meje dovoznih poti so lahko postavljeni na parcelni meji le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo, odmiki drugih nezahtevnih in enostavnih objektov min. 1,0 m od meje zemljišča po katerih potekajo dovozne poti.
- (4) Nezahtevni objekti in enostavni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z glavnim objektom. Dovoljena višina je samo pritličje. Strehe pomožnih objektov so praviloma ravne minimalnega naklona tako, da je omogočeno odvodnjavanje ali enake kot na osnovni stavbi, če se s tem doseže skladnost pozidave na gradbeni parceli. Strehe drugih oblik in nižjega naklona (enokapna, polkrožna, ravna) se lahko uredijo v primeru steklenjakov, zimskih vrtov, ali če je zaradi funkcionalnosti osnovnega objekta na parceli taka streha bolj primerna. Strešna kritina nad nadstreških je lahko tudi brezbarvna, prosojna.
- (5) Postavitve ograj v križiščih in hišnih priključkih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.
- (6) Vsi objekti (z najbolj izpostavljenimi deli) s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti skladno s 14.čl. in 37. čl ZV-1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine Framskega potoka, 5 m pri vodotokih 2.reda.

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

10. člen (splošno)

- (1) Za stanovanjske stavbe je treba zagotoviti oskrbo s pitno vodo, oskrbo z električno energijo, odvajanje odpadnih in meteornih voda, odvoz smeti ter dostop do javne ceste.
- (2) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljalcev.
- (3) Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi obstoječih komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca, upoštevati predpise, tehnične standarde ter upoštevati etapnost izvedbe.
- (4) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljalcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in mnenj in pogojev upravljavcev.
- (5) Celotna komunalna oprema je strošek investitorja oziroma lastnika zemljišča. Novo nastala parcela, ki predstavlja razširitev ceste, se brezplačno prenese v javno dobro.
- (6) Pri načrtovanju komunalnih priključkov za novo ureditveno območje je potrebno upoštevati prisotnost obstoječih komunalnih naprav v državni cesti ter morebitno prestavitev na stroške investitorja z ustrezno sanacijo ceste. Sestavni del strokovnih podlag mora biti tudi prikaz obstoječih in novih komunalnih naprav, kjer je investitor dolžan zagotoviti sočasno gradnjo vseh naprav v območju ceste.
- (7) Pri posegih v cestni svet in parcele državne ceste so dolžni investitorji oz. upravljavci komunalnih vodov, za vse komunalne vode, ki se bodo prestavljali ali na novo polagali v cestni svet, cestno telo, zračni prostor, parcelo državne ceste, z Direkcijo RS za infrastrukturo skleniti pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice.
- (8) Vse posege v vplivnem območju in v varovalnem pasu državne ceste je potrebno načrtovati skladno z veljavnimi predpisi, ob upoštevanju obstoječe in predvidene obremenitve neposrednega okolja ob prometnicah. Ob opredeljevanju funkcije tangiranega območja prostorskega akta je obvezno upoštevati načrtovane obremenitve okolja zaradi predvidenega naraščanja prometa v dolgoročnem obdobju. Upravljavec državnih cest ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za načrtovano območje hrupno občutljivih dejavnosti, kakor tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so oz. bodo posledica obratovanja ceste. Izvedba vseh ukrepov je obveznost investitorja, ki zagotavlja komunalno opremo območja.

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

11. člen

(prometno omrežje, mirujoči promet)

- (1) Prometno se predvidena pozidava iz obstoječe dovozne ceste (parc. št. 1108/5 k.o. 717 Fram) naveže na obstoječe prometno omrežje. Dostop do območja je preko obstoječega cestnega priključka na državno cesto R2-430 odsek 0274 Slivnica-Slovenska Bistrica.
- (2) Predvidena je izgradnja ustrezno dimenzioniranega protiprašnega cestnega omrežja znotraj naselja ter predvidena cestna povezava znotraj območja OPPN, kot nadaljevanje obstoječe dovozne ceste s parc. št. 1108/5 k.o. 717 Fram.
- (3) Predvidena dovozna pot znotraj območja OPPN se predvidi v profilu 6,0 m, kjer mora biti protiprašno urejeno vozišče min. 5,0 m in bankina 2x 0,5m. Zagotavlja se pregledni trikotnik pri hišnih priključkih (izvozi) na cestno omrežje znotraj območja OPPN, ter ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo. V območju preglednosti niso dovoljene zasaditve vegetacije ali postavitve polnih ograj.
- (4) Celovito se uredi odvodnjavanje s cestišča.
- (5) Parkiranje je predvideno na lastnih parcelah: 2 PM/stanovanjsko enoto. Zunanje parkirne in manipulativne površine se izvedejo vodotesno.
- (6) Vse povozne in pohodne površine, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili. Zagotovi se peš promet znotraj naselja ter neovirano gibanje invalidov.
- (7) Zagotovljene morajo biti ustrezno dimenzionirane intervencijske in dostavne poti urejene brez ovir. Kinematični elementi v križiščih in priključkih morajo zagotavljati prevoznost intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil. Na koncu predvidene slepe ulice je potrebno urediti obračališče za trosna komunalna vozila.

12. člen

(vodovodno omrežje)

- (1) Predvidena pozidava se naveže na obstoječe vodovodno omrežje PEHD DN50, ki je izvedeno do meje parc.št. 1108/5 in parc. št. 1107 k.o. Fram.
- (2) Za vodooskrbo objektov se v dovozni cesti izvede sekundarni vodovodni cevovod DN50, ki se z zasunom naveže na obstoječi vodovod. Do termo vodomernega jaška se izvedejo hišni priključki cevi DN25 za vsak objekt posebej. Tip jaškov določi upravljalec voda. Termo jaški se locirajo na zemljišču postavitve objekta čim bližje parcelni meji s cestiščem, na dostopnem mestu izven objekta. Vsak stanovanjski objekt mora imeti nameščen zunanji PVC termo vodomerni jašek, vodomern in reducirni zasun.
V primeru, da predvideni vodovodni priključek za območje OPPN dimenzije DN50 na podlagi projektantskega izračuna ne bo zadoščal, bo potrebno vodovodni priključek ustrezno dimenzionirati.
- (3) Razvodno omrežje mora po potrebi zagotavljati požarno varnost z vgradnjo nadzemnih hidrantov s krožno navezavo na obstoječe vodovodno omrežje PE DH 100 (ki poteka po s strani območja).
- (4) Za vodovodno omrežje bo potrebno izdelati projektno dokumentacijo na podlagi predvidene porabe vode v posameznih objektih glede na njihovo namembnost. Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno upoštevati občinski predpis s področja vodooskrbe, kataster obstoječih vodovodnih objektov in naprav ter zagotoviti sodelovanje režijskega obrata Občine Rače-Fram.
- (5) Detajlni tehnični in finančni pogoji za izgradnjo predvidenega cevovoda, bodo določeni v mnenju k investicijsko tehnični dokumentaciji, za katerega mora investitor (izvajalec) zaprositi pred izdajo ustreznih dovoljenj h gradnji ter financirati izvedbo.

13. člen

(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Predvideni objekti se lahko navežejo na obstoječe omrežje, ki poteka na skrajnem V delu vzdolž meje zemljišča parc. št. 1103 k.o. Fram. V javno kanalizacijo se smejo spuščati samo fekalne odpadne vode, meteornih vod ni možno speljati v fekalno kanalizacijo in se morajo reševati ločeno.
- (2) Predvidi se ločen sistem meteorne in fekalne kanalizacije. Za odvod fekalnih vod se zgradi ustrezno dimenzionirana interna kanalizacija z območja OPPN se s cevjo PVC UK DN 200 SN8 v trasi vozišča na stroške investitorja naveže na obstoječe kanalizacijsko omrežje. Posamezni objekti se na predviden kanal priključijo preko hišnih priključkov.
- (3) Meteorne vode iz strešin se priključijo na predvideno meteorno kanalizacijo. Zajete strešne - meteorne vode z objektov je primarno priporočljivo shranjevati v primernih (vkopanih) hišnih rezervoarji – zbiralnikih in jih uporabljati za zalivanje na vrtu, eventualno pa tudi kot sanitarne vode. Viške meteornih vod, ki jih ne bo mogoče shraniti za kasnejšo uporabo, viški vod pa se lahko kontrolirano odvajajo na zaledno stran objektov in se prelivajo po drenažnih poljih po terenu.
- (4) Meteorne vode iz utrjenih površin in dovozne ceste, ki so predhodno prečiščene (zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858) se zbirajo v meteorni kanalizaciji, ki potekajo iz posameznih parcel preko posameznih zemljišč in se kontrolirano odvajajo na zaledno stran objektov in se prelivajo po drenažnih poljih po terenu.
- (5) Natančna lega kanalizacije se določi v projektni dokumentaciji v skladu s pogoji upravljavcev. V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije po veljavnih predpisih. Pri izdelavi tehnične dokumentacije oziroma nadaljnjem načrtovanju pred izvedbo del, je obvezno upoštevati občinski predpis s področja odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih vod na območju občine Rače-Fram, kataster obstoječih kanalizacijskih objektov in naprav ter zagotoviti sodelovanje režijskega obrata Občine Rače-Fram

14. člen (elektroenergetsko omrežje)

- (1) Na območju predvidene gradnje so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:
 - daljnovod 50 kV RP Rače-Planica (d-023 OE Slovenska Bistrica),
 - niskonapetostno omrežje 0,4 kV (nadzemne in podzemne izvedbe) transformatorske postaje TP 20/0,4 kV Fram 2 - nadomestna (t-734 OE Slov. Bistrica).
- (2) Predvidena je izvedba novega SN kablovoda zaradi demontaže obstoječega DV 20 kV d-023, odstranitev obstoječega DV 20 kV d-023 od OP6 do OP10, rekonstrukcija obstoječega NNO TP 20/0,4 kV FRAM NADOMESTNA (t-734) ter izvedba niskonapetostnega razvoda 0,4 kV do predvidenih objektov. Za predvidene posege je s strani Elektra Maribor d.d., izdelana strokovna podlaga, št. 110/21-SB-SP.
- (3) Za napajanje objektov se zgradi nov NN kabelski izvod iz obstoječe transformatorske postaje TP 20/0,4 kV FRAM 2 NADOMESTNA (t-734) do nove prostostoječe razdelilne omare (PRO), zgradijo se novi NN kabelski priključki iz nove PRO do novih prostostoječih priključno merilnih omaric (PMO) odjemalcev. Lokacija omaric se določi v projektni dokumentaciji v soglasju z upravljavci. NN priključno merilne omarice se locira izven parcelne meje dovozne poti (cestišče), na zemljiščih s predvideno gradnjo objektov.
- (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 onesnaženja. Izvedba svetilk mora omogočati, da le-te ponoči svetijo z manjšo močjo, oziroma v kolikor iz varnostnih razlogov ni nujno potrebna, naj se v drugem delu noči izklopi.
- (2) Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji upravljavca.

16. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Na širšem območju OPPN se nahaja obstoječe TK omrežje, ki omogoča priključitev. Priključna točka za predvideno pozidavo je v kabelskem jašku, ki se nahaja v križišču na križišču pri hiši Bistriška cesta 42a.
- (2) Medij je optika. Za potrebe navezave se v dovozni cesti izvede ustrezna kabelska kanalizacija DN50 ter ustrezni jaški. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi, pod pogoji upravljavca.
- (3) Za priključevanje objektov se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji upravljavca.

17. člen
(omrežje kabelske TV)

- (1) Na širšem območju OPPN se nahaja obstoječe KTV omrežje, ki omogoča priključitev. Priključna točka KTV za predvideno pozidavo je na JV delu območja F-12.
- (2) Medij je optika. Za potrebe navezave se v dovozni cesti izvede ustrezna kabelska kanalizacija DN50 ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi.
- (3) Za priključevanje objektov se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji upravljavca.

18. člen
(ogrevanje in hlajenje)

- (1) Ogrevanje in hlajenje objektov bo urejeno individualno.
- (2) Dopustna je uporaba neobnovljivega vira energije-plina in ekstra lahkega kurilnega olja.
- (3) Priporočena je uporaba obnovljivih virov-biomase in toplotnih črpalk (zrak ali zemlja) ter trajnih virov energije - sončne (solarni sistemi, kolektorji in sončne celice) in zemeljske (geosonde) energije.
- (4) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda in tipa zemlja-voda (geosonda), je potrebno pridobiti ustrezna dovoljenja oziroma soglasja Direkcije RS za vode.

19. 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. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

20. 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 najdbi zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

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

21. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

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

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

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

22. člen

(varstvo pred hrupom)

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

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

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

23. 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.

24. člen

(vodni režim in stanje voda)

(1) Območje OPPN se nahaja v zavarovanem vodovarstvenem območju VVO III zalog pitne vode na Dravskem polju, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

(2) Kanalizacijski sistem mora biti v ločeni izvedbi. Vse komunalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi. Padavinske odpadne vode se morajo obvezno odvajati v meteorno kanalizacijo z iztokom v bližnji vodotok, ki mora biti zgrajena v sklopu komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo.

(3) Odvajanje padavinskih voda je treba predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...). V skladu z izdelanim geološko-geomehanskim poročilom (UNITERA d.o.o., št. 955/2021, izdelano dne 15.5.2021), ponikanje meteornih voda ni možno.

(4) Neposredno odvajanje padavinskih voda v podzemne vode je v skladu s 64. členom ZV-1 prepovedano, zato je treba padavinske vode z obravnavanega območja, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioritetno ponikati preko ponikovalnic, ki naj bodo locirane izven

vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti najmanj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. V primeru, da ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik (z zadrževanjem hipnega odtoka-zadrževalniki padavinskih vod).

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

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

(7) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z veljavno zakonodajo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilniku olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrite površine vodo nepropustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo nepropustni material.

(8) Vsi objekti (z najbolj izpostavljenimi deli) s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti skladno s 14.čl. in 37. čl ZV-1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine Framskega potoka, 5 m pri vodotokih 2.reda. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je treba v dokumentaciji označiti in kotirati (na geodetski podlagi). Za določitev zgornjega roba brežine je potrebno upoštevati Pravilnik o podrobnejšem načinu določanja meje vodnega zemljišča celinskih voda (Uradni list RS, št. 58/18).

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

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

(11) Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu z Uredbo 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, 79/15 in 182/20) dovoljeni nad srednjo gladino podzemne vode.

(12) 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.

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

25. člen

(ohranjanje narave)

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

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

26. 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.

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

27. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) V skladu z izdelanim geološko-geomehanskim poročilom (UNITERA d.o.o., št. 955/2021, izdelano dne 15.5.2021), obravnavano območje ni plazovito in ob primernih protierozijskih ukrepih ni erozijsko ogroženo.
- (2) Območje OPPN se nahaja v popolni ravnini izven območja poplav in ni plazovito. Zaradi VVO II in visoke podtalnice so izkopi gradbene jame dovoljeni > 2m nad najvišjo gladino podzemne vode 263.50 m. Erozivnost na brežinah vodotoka preprečimo z usmerjanjem vode v kanale ali drugače utrjene mulde.
- (3) Pri gradnji objektov je potrebno upoštevati pogoje temeljenja opredeljene v geološko-geomehanskem poročilu.
- (4) 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.
- (5) 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.

28. člen

(varstvo 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 opravil v naravnem okolju.
- (2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:
 - Da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
 - Da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
 - Da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
 - Da se zagotovi potrebni 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. Upravljavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10l/sekundo vode za gašenje.
- (4) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko vseh prometnih, manipulativnih in intervencijskih poti znotraj območja OPPN. Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu triosnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora slediti tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

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

29. 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.

(2) Protiprašna ureditev ceste se izvede pred predajo zemljišča v javno dobro in upravljanje Občini Rače - Fram in ni pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

X. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

30. člen

(skupne določbe glede dopustnih odstopanj)

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

31. člen

(odstopanja pri načrtovanju objektov)

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

32. člen

(odstopanja glede energetske, telekomunikacijske in komunalne ureditve)

Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč s soglasjem upravljavca.

XI. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

33. 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.

34. člen

(obveznosti ob pripravi projektne dokumentacije)

- (1) Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN mora investitor pridobiti vsa mnenja nosilcev urejanja prostora obravnavane infrastrukture.
- (2) Projektna dokumentacija za infrastrukturo in objekte se lahko izdeluje sočasno.
- (3) Uredi se vsa predvidena prometna, komunalna in energetska infrastruktura, za katero si investitor sam pridobi ustrezno dokumentacijo, vsa potrebna soglasja lastnikov zemljišč (po potrebi), zagotovi finančna sredstva za izgradnjo in jo izgradi, pridobi uporabno dovoljenje in komunalno infrastrukturo brezplačno prenese v javno dobro ter v upravljanje izvajalcem javnih gospodarskih služb.
- (4) Investitor oziroma izvajalec je dolžan kriti stroške spremembe dokumentacije, zakoličbe, zaščite in prestavitve obstoječe infrastrukture, eventualnih poškodb in nadzora. Strošek prestavitve elektro vodov in komunalnih vodov krije investitor oziroma izvajalec na območju parcel, kjer je potrebna prestavitve.

35. člen

(obveznost v času gradnje)

- (1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:
 - Izgradnje infrastrukture in objektov se izvaja sočasno,
 - Pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravjalce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
 - Zagotoviti stalen nadzor geomehanika pri vseh zemeljskih delih (temeljenje objektov, urejanje komunalne infrastrukture ipd.),
 - Zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
 - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
 - sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vklopi),
 - skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
 - v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
 - zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
 - sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
- (2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

(3) Upravljavac državne ceste ne odgovarja za morebitne vplive državne ceste na tangirano območje. Morebitne ukrepe za varovanje pred vplivi državne ceste in promet mora zagotoviti investitor posegov (objektov idr...).

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

36. člen (usmeritve)

(1) Po realizaciji te OPPN načrtovanih prostorskih ureditev in gradenj je pri določanju nadaljnjih meril in pogojev potrebno upoštevati ključne konceptualne usmeritve, ki zagotavljajo načelno kontinuiteto urbanističnega urejanja prostora.

(2) Po zaključeni gradnji se dovoljuje:

- vzdrževanje zakonito zgrajenih objektov,
- rekonstrukcija zakonito zgrajenih objektov,
- odstranitev objektov,
- gradnja novega objekta na mestu prej odstranjenega objekta v skladu z določili tega odloka,
- gradnja pomožnih objektov v skladu z določili tega odloka.

XIII. KONČNE DOLOČBE

37. člen (vpogled v OPPN)

(1) OPPN s prilogami se hrani na sedežu Občine Rače-Fram v digitalni in analogni izpisani in izrisani obliki in je na vpogled v času uradnih ur občinske uprave.

(2) V primeru odstopanja med digitalno in analogno obliko veljajo podatki iz analogne oblike OPPN.

38. člen (nadzor nad izvajanjem odloka)

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

39. člen (pričetek veljavnosti)

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

Številka:

Datum:

Župan Občine Rače-Fram
Branko Ledinek

POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

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

Opis načrtovanih prostorskih ureditev

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

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

Namenska raba: delno SS - območja stanovanj s spremljajočimi dejavnostmi.

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

Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v enoti urejanja prostora F-12 (EUP).

Namenska raba: CU - centralne dejavnosti.

Dopustne dejavnosti: bivanje, trgovske, gostinske, turistične, storitvene, storitvena obrt itd. (terciarne dejavnosti), šolstvo, zdravstvo, socialno in otroško varstvo, šport, rekreacija, kultura, uprava, verske, družbene organizacije ipd (kvartarne dejavnosti).

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

- vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- prizidava/nadzidava objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov in naprav,
- odstranitev objektov, delna odstranitev objektov,
- rekonstrukcija objektov,
- novogradnja,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- sprememba dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov

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

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

Pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov

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

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

Tlorisne dimenzije zarisanih stanovanjskih objektov so:

- enostanovanjski objekti (tip H1) - tlorisnih gabaritov $12,00 \times 12,40 \pm 1,00$ m,
- enostanovanjski objekti (tip H2) - tlorisni gabariti $13,00 \times 13,00 \pm 1,00$ m,

- enostanovanjski objekt (tip H3) - tlorisni gabarit 22,00 x 16,80 ± 3,00 m

Stavbe so etažnosti pritličje in nadstropje oziroma pritličje in mansarda (P+1 ali P+M). Od cest so oddaljene glede na prostorske možnosti, vedno pa je mora njihova postavitve zagotavljati ureditev zadostnega števila parkirnih mest na lastnem zemljišču. Stavbe imajo ob dostopni strani predvideno parkiranje, ki se lahko uredi tudi v garaži ali pod nadstrešnico. Le-te se lahko postavijo samostojno ali pa kot podaljšek stanovanjske stavbe.

Strehe so dvokapne, z naklonom nad 20°, dopustna je kombinacija z drugimi oblikami streh s tem, da je dvokapna prevladujoča. Na strehi je dovoljena izvedba čopov, frčad in strešnih oken. Dopustna je namestitve sončnih zbiralnikov in sončnih celic, položenih na streho, pri čemer ne smejo presegati višine slemena. Strešna kritina naj bo od opečnih do temnejših odtenkov. Na nadstrešnicah in garažah je streha lahko dvokapna, ravna (lahko pohodna), enokapna ali v podaljšku strešine stanovanjske stavbe.

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

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

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

Pri oblikovanju stavb je potrebno upoštevati še naslednje:

- stavbe so lahko grajene klasično ali montažno;
- zasnova stavb mora upoštevati veljavne standarde za toplotno zaščito, priporoča se gradnja nizkoenergetskih stavb.

Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel.

Nezahtevni in enostavni objekti

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

Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,0 m (razen ograje in podporni zidovi) ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Ograje in podporni zidovi se lahko izvedejo do parcelne meje, na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

Odmiki dvoriščnih ograj in opornih zidov od meje dovoznih poti so lahko do meje zemljiške parcele, v kolikor s tem soglašata lastnik, odmiki drugih nezahtevnih in enostavnih objektov min. 1,0 m od meje zemljišča po katerih potekajo dovozne poti.

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

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

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

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

Za stanovanjske stavbe je treba zagotoviti oskrbo s pitno vodo, oskrbo z električno energijo, odvajanje odpadnih in meteornih voda, odvoz smeti ter dostop do javne ceste. Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljalcev.

Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi obstoječih komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca, upoštevati predpise, tehnične standarde ter upoštevati etapnost izvedbe.

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

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

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

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

Opis prometnih ureditev

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

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

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

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

Vse povozne in pohodne površine, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili. Zagotovi se peš promet znotraj naselja ter neovirano gibanje invalidov.

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

Opis komunalnega in energetskega urejanja

Vodovodno omrežje

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

Za vodooskrbo objektov se v dovozni cesti izvede sekundarni vodovodni cevovod DN50, ki se z zasunom naveže na obstoječi vodovod. Do termo vodomernega jaška se izvedejo hišni priključki cevi DN25 za vsak objekt posebej. Tip jaškov določi upravljalec voda. Termo jaški se locirajo na zemljišču postavitve objekta čim bližje parcelni meji s cestiščem, na dostopnem mestu izven objekta. Vsak stanovanjski objekt mora imeti nameščen zunanji PVC termo vodomerni jašek, vodomern in reducirni zasun.

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

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

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

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

Kanalizacijsko omrežje

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

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

Meteorne vode iz strešin se priključijo na predvideno meteorno kanalizacijo. Zajete strešne - meteorne vode z objektov je primarno priporočljivo shranjevati v primernih (vkopanih) hišnih rezervoarji – zbiralnikih in jih uporabljati za zalivanje na vrtu, eventualno pa tudi kot sanitarne vode. Viške meteornih vod, ki jih ne bo mogoče shraniti za kasnejšo uporabo, viški vod pa se lahko kontrolirano odvajajo na zaledno stran objektov in se prelivajo po drenažnih poljih po terenu.

Meteorne vode iz utrjenih površin in dovozne ceste, ki so predhodno prečiščene (zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858) se zbirajo v meteorni kanalizaciji, ki potekajo iz posameznih parcel preko posameznih zemljišč in se kontrolirano odvajajo na zaledno stran objektov in se prelivajo po drenažnih poljih po terenu.

iz posameznih parcel preko posameznih zemljišč in se priključijo na predvideno meteorno kanalizacijo z iztokom v bližnji vodotok.

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

Elektroenergetsko omrežje

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

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

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

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

Za napajanje objektov se zgradi nov NN kabelski izvod iz obstoječe transformatorske postaje TP 20/0,4 kV FRAM 2 NADOMESTNA (t-734) do nove prostostoječe razdelilne omare (PRO), zgradijo se novi NN kabelski priključki iz nove PRO do novih prostostoječih priključno merilnih omaric (PMO) odjemalcev. Lokacija omaric se določi v projektni dokumentaciji v soglasju z upravljavci. NN priključno merilne omarice se locira izven parcelne meje dovozne poti (cestišče), na zemljiščih s predvideno gradnjo objektov.

Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. Vse tehnične rešitve se prilagodijo zahtevam upravljavca ter upoštevanjem faznosti gradnje.

Predmetni OPPN podaja konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev. Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov.

Javna razsvetljava

Na celotnem območju OPPN se predvidi omrežje javne razsvetljave z varčnimi LED sijalkami. Uporabljajo se svetilke skladno z veljavno zakonodajo glede svetlobnega onesnaženja. Izvedba svetilk mora omogočati, da le-te ponoči svetijo z manjšo močjo, oziroma v kolikor iz varnostnih razlogov ni nujno potrebna, naj se v drugem delu noči izklopi. Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji upravljavca.

Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kabelske TV

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

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

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

Ogrevanje in hlajenje

Ogrevanje in hlajenje bo urejeno individualno.

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

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

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

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

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

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

3. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.

Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

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

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

Varstvo pred onesnaženjem zraka

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

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

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

Varstvo pred hrupom

Območje OPPN sodi v III. stopnjo varstva pred hrupom. Potrebno je zagotoviti vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa

meriti in po potrebi izvesti protihrupno zaščito in sanacijo. Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

Vsa hrupna dela na gradbišču se izvajajo v dnevnem času.

Vodni režim in stanje voda

Območje OPPN se nahaja v zavarovanem vodovarstvenem območju VVO III zalog pitne vode na Dravskem polju, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

Kanalizacijski sistem mora biti v ločeni izvedbi. Vse komunalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi. Padavinske odpadne vode se morajo obvezno odvajati v meteorno kanalizacijo, ki mora biti zgrajena v sklopu komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo.

Odvajanje padavinskih voda je treba predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...). V skladu z izdelanim geološko-geomehanskim poročilom (UNITERA d.o.o., št. 955/2021, izdelano dne 15.5.2021), ponikanje meteornih voda ni možno.

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

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

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

Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z veljavno zakonodajo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilniku olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrivane površine vodo nepropustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo nepropustni material.

Vsi objekti (z najbolj izpostavljenimi deli) s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti skladno s 14.čl. in 37. čl ZV-1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine Framskega potoka, 5 m pri vodotokih 2.reda. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je treba v osnutku OPPN označiti in kotirati (na geodetski podlagi). Za določitev zgornjega roba brežine je potrebno upoštevati Pravilnik o podrobnejšem načinu določanja meje vodnega zemljišča celinskih voda (Uradni list RS, št. 58/18).

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

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

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

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

Ohranjanje narave

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

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

Ravnanje z odpadki

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

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

Osončenje

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

–dne 21. decembra –najmanj 1 uro

ter

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

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

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

Varstvo pred naravnimi nesrečami

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

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

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

Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- Nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije;
- Nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj;
- Nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in

- Nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

Varstvo pred požarom

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

Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- Da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- Da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- Da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
- Da se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravlavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmožljivost hidrantnega omrežja z 10l/sekundo vode za gašenje.

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

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

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

7. Dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

Pri uresnitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne sme poslabšati prostorske in okoljske razmere.

Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka, ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.

V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave podatkov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami predmetnega odloka.

Odstopanja pri načrtovanju objektov

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

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

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

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

Odstopanja pri načrtovanju energetske, telekomunikacijske in komunalne ureditve

Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč s soglasjem upravljavca.

Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta

1.1 Uvod-splošni del

Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo novih enostanovanjskih stavb v SZ delu EUP F-12, v občini Rače-Fram.

Predvidene ureditve obsegajo:

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

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

1.1.1 Podlage za pripravo OPPN in postopek priprave

Pravna podlaga za pripravo OPPN:

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

Postopek priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo v Framu (SZ del območja EUP F-12) v občini Rače-Fram (v nadaljnjem besedilu: OPPN), se je začel po Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017, v nadaljnjem besedilu ZUreP-2) in Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko gradnjo v Framu (SZ del območja EUP F-12) v občini Rače-Fram (objavljeno v MUV, št. 34/2020, z dne 30.12.2020).

Izdelana so bila izhodišča za načrtovanje OPPN. Le ta so od 15.12.2020 dostopna na spletnem strežniku občine Rače-Fram, in sicer na naslovu: <http://www.race-fram.si/objava/334485>. Na podlagi pooblastila občine, je načrtovalec OPPN nosilce urejanja prostora (v nadaljevanju NUP) dne 06.01.2020 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).

Ob konkretnih usmeritvah nosilcev urejanja prostora, ob upoštevanju področne zakonodaje in izdelanih strokovnih podlag se je izdelal osnutek OPPN. Le-tega je pripravljavec objavil na uradni spletni strani občine, načrtovalec pa je na osnovi pooblastila pripravljavca pozval nosilce urejanja prostora, da podajo mnenje na izdelan osnutek OPPN. Osnutek se je dopolnil s pripombami določenih nosilcev urejanja prostora in se izdelal v dopolnjen osnutek OPPN, za izvedbo javne razgrnitve in javne obravnave.

V okviru javne obravnave je bila podana pripomba/pobuda, do katere je Občinski svet Občine Rače-Fram, na 22. redni seji, dne 22.2.2022 zavzel stališče in sklep. Prav tako je na isti seji obravnaval dopolnjen osnutek odloka o OPPN, ter ga s sklepom sprejel v 1. obravnavi.

Na osnovi izvedbe predhodnih postopkov se je pripravil predlog OPPN, na osnovi katerega so bili nosilci urejanja prostora pozvani k podaji svojih 2. mnenj. Končno 2.mnenje so izdali: Ministrstvo za obrambo-

Uprava RS za zaščito in reševanje, MOP- Direkcija RS za okolje, Elektro Maribor, Ministrstvo za obrambo- Direktorat za logistiko, Ministrstvo za kulturo, Ministrstvo za infrastrukturo-sektor za upravljanje cest, Ministrstvo za okolje in prostor-Direktorat za okolje sektor za CPVO in Občina Rače – Fram za področje komunale. Telekom d.d. in Telemach d.o.o. v zakonskem roku 2. mnenja nista podala, kar se šteje za molk organa. Na podlagi prejetih 2. mnenj, ki so hkrati končna mnenja, se je pripravil usklajen predlog odloka o OPPN, ki se bo obravnaval na Občinskem svetu Občine Rače-Fram in po potrditvi objavil v Medobčinskem uradnem vestniku. .

Na podlagi 3. odstavka 110. člena ZUreP-2 so bili pozvani določeni nosilci urejanja prostora, da 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) dne 10.3.2021 zaproseno za izdajo odločbe ali je v okviru izdelave OPPN potrebno izvesti tudi postopek Celovite presoje vplivov na okolje (v nadaljevanju CPVO) in s tem izdelava okoljskega poročila (v nadaljevanju OP).

V skladu s 4. odstavkom 110. člena ZUreP-2, mora ministrstvo pristojno za okolje, na podlagi mnenj državnih nosilcev urejanja prostora iz zgoraj navedenega seznama, v 21 dneh odločiti, ali je za prostorski akt ali njegovo spremembo treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

Ministrstvo za okolje in prostor, sektor za celovito presojo vplivov na okolje je izdalo odločbo št. 35409-36/2020-2550-5 dne, 15. 3. 2021, iz katere izhaja:

- V postopku priprave in sprejemanja OPPN za stanovanjsko gradnjo v Framu (SZ del EUP F-12), ID 2204, ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.
- V postopku priprave in sprejemanja OPPN za stanovanjsko gradnjo v Framu (SZ del EUP F-12), ID 2204, ni potrebno izvesti presoje sprejemljivosti izvedbe vplivov plana v naravo na varovana območja.

1.1.2 Namen in način izdelave OPPN

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

Skladno z zakonom je bil osnutek posredovan nosilcem urejanja prostora, da so podali mnenja ali so bila v osnutku OPPN upoštewane usmeritve za načrtovanje iz njihove pristojnosti ter drugi relevantni podatki. Izdelal se je dopolnjen osnutek odloka, ki je bil javno razgrnjen, javno obravnavan. Občinski svet je obravnaval dopolnjen osnutek odloka na 22. redni seji, dne 22.2.2022, v okviru katere je sprejel tudi sklep o stališčih do pripombe podane v okviru javne razgrnitve.

Izdelan predlog odloka je bil ponovno posredovan nosilcem urejanja prostora, da podajo svoja 2. mnenja. Na osnovi drugih mnenj, se je pripravil usklajen predlog odloka.

2.1 Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

Območje OPPN se nahaja v naselju Fram, zahodno od glavne regionalne ceste in sicer na območju med Mlinsko ulico, Za vrtcem in Framskim potokom, na parc. št. 1103, 1104/1, 1107, 1101 in del parc. 1100/4 vse v k.o. 717-Fram. Območje parc. št. 1103, 1104/1, 1107, 1101 in del parc. 1100/4 vse v k.o. 717- Fram, v naravi predstavljajo travnate in kmetijske pridelovalne površine. Območje obdajajo z zahodne, vzhodne in južne strani obstoječi stanovanjski objekti, na severu pa območje omejuje Framski potok.

V območju OPPN so predvidene enostanovanjske stavbe. Dostop do območja obdelave je možen kot nadaljevanje obstoječe ulice znotraj naselja eno in dvostanovanjskih objektov. V sami ulici, ki bo v nadaljevanju izdelave in sprejema OPPN predvidena podaljšanje z namenom omogočanja dostopa do območja OPPN, potekajo obstoječi vodi GJI in sicer javno vodovodno omrežje, javni kanalizacijski sistem in telekomunikacijski vodi).

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

ODLOK

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA STANOVANJSKO GRADNJO V FRAMU (SZ del območja EUP F-12) V OBČINI RAČE-FRAM

(USKLAJEN PREDLOG)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (splošno)

- (1) S tem odlokom se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Rače-Fram (MUV, št. 19/2017, popr. 34/17, popr. 14/18) sprejme "Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko gradnjo v Framu (SZ del območja EUP F-12) v občini Rače-Fram", v nadaljevanju: OPPN.
- (2) OPPN je izdelal IBIS d.o.o., Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica, pod številko naloge 10/2019-OPP (odgovorna prostorska načrtovalka, Mojca Kraševac, udia, PA PPN 0467).
- (3) Ta prostorski akt je v prostorskem informacijskem sistemu objavljen pod identifikacijsko številko: 2204.
- (4) Za OPPN, skladno z Odločbo Ministrstva za okolje in prostor, Direktorata za okolje št. 35409-36/2020-2550-5, z dne 15.3.2021, celovite presoje vplivov na okolje in presoje sprejemljivosti izvedbe planov v naravo na varovana območja za plan ni potrebno izvesti.

2. člen (vsebina odloka)

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

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

3. člen (načrtovane prostorske ureditve)

- (1) Z OPPN se načrtujejo ureditve povezane z gradnjo enostanovanjskih stavb na 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 SZ dela EUP F-12.
- (2) Območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo in so priložene prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.
- (3) Območje OPPN načrtovane prostorske ureditve skladno z geodetskim načrtom obsega del parcele številka 1103, 1104/1, 1107, 1101 in del parc. št. 1100/4 vse v katastrski občini 717 Fram.
- (4) Velikost območja OPPN je cca. 0,76 ha.
- (5) Ureditve izven območja OPPN obsegajo naslednje parcelne številke k.o. 717 Fram:
 - TKO vod: 1110/12, 1108/5

5. člen (namenska raba območja)

- (1) Osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč.
- (2) Podrobnejša namenska raba: CU (centralne dejavnosti) v EUP F-12. V območje OPPN se vključuje tudi del istih parcel, ki so glede na podrobnejšo namensko rabo opredeljene kot SS (stanovanjske površine) v EUP F-11.

IV. UMEŠTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

6. člen (umestitev načrtovane ureditve v prostor, opis prostorskih ureditev)

- (1) Območje OPPN se nahaja v naselju Fram, zahodno od regionalne ceste R2-430 odsek 0274 Slivnica-Slovenska Bistrica in sicer na območju med Mlinsko ulico, Za vrtcem in Framskim potokom.
- (2) V območju OPPN so predvidene enostanovanjske stavbe. Dostop do območja je preko obstoječega cestnega priključka na državno cesto R2-430 odsek 0274 Slivnica-Slovenska Bistrica.

7. 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 F-11 (EUP).
Namenska raba: delno SS - območja stanovanj s spremljajočimi dejavnostmi.
Dopustne dejavnosti: bivanje, trgovske, gostinske, storitvene, poslovne dejavnosti.
Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v enoti urejanja prostora F-12 (EUP).
Namenska raba: CU - centralne dejavnosti.
Dopustne dejavnosti: bivanje, trgovske, gostinske, turistične, storitvene, storitvena obrt itd. (terciarne dejavnosti), šolstvo, zdravstvo, socialno in otroško varstvo, šport, rekreacija, kultura, uprava, verske, družbene organizacije ipd (kvartarne dejavnosti).
- (2) Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
 - vzdrževalna dela na objektih in napravah,
 - prizidava/nadzidava objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov in naprav,
 - odstranitev objektov, delna odstranitev objektov,
 - rekonstrukcija objektov,
 - novogradnja,
 - gradnja objektov in naprav za potrebe komunalne, energetske, prometa in zvez,
 - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
 - sprememba dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
 - postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov.
- (3) Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:
 - Stanovanjske stavbe:
 - enostanovanjske stavbe

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

8. člen

(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

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

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

(2) Tlorisne dimenzije zarisanih stanovanjskih objektov so:

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

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

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

(3) Strehe so dvokapne, z naklonom nad 20° , dopustna je kombinacija z drugimi oblikami streh s tem, da je dvokapna prevladujoča. Na strehi je dovoljena izvedba čopov, frčad in strešnih oken. Dopustna je namestitev sončnih zbiralnikov in sončnih celic, položenih na streho, pri čemer ne smejo presegati višine slemena. Strešna kritina naj bo od opečnih do temnejših odtenkov.

Na nadstrešnicah in garažah je streha lahko dvokapna, ravna (lahko pohodna), enokapna ali v podaljškju strešine stanovanjske stavbe.

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

(5) Stanovanjske stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 4,00 m od parcelne meje s sosednjo stanovanjsko stavbo oziroma upoštevani požarnovarnostni ukrepi. Vsi odmiki določeni v tem členu so lahko manjši s soglasjem

lastnika ali upravljavca sosednje zemljiške parcele. Odmik se meri od najbolj izpostavljenih delov stavbe (balkoni, napušči, nadstreški itd.)

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

(7) Pri oblikovanju stavb je potrebno upoštevati še naslednje:

- stavbe so lahko grajene klasično ali montažno;
- zasnova stavb mora upoštevati veljavne standarde za toplotno zaščito, priporoča se gradnja nizkoenergetskih stavb.

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

9. člen

(pogoji in usmeritve za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

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

- (2) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,0 m (razen ograje in podporni zidovi) ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Ograje in podporni zidovi se lahko izvedejo do parcelne meje.
- (3) Odmiki dvoriščnih ograj in opornih zidov od meje dovoznih poti so lahko postavljeni na parcelni meji le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo, odmiki drugih nezahtevnih in enostavnih objektov min. 1,0 m od meje zemljišča po katerih potekajo dovozne poti.
- (4) Nezahtevni objekti in enostavni objekti morajo biti postavljeni v podrejenem položaju glede na glavno stavbo na gradbeni parceli in oblikovani skladno z glavnim objektom. Dovoljena višina je samo pritličje. Strehe pomožnih objektov so praviloma ravne minimalnega naklona tako, da je omogočeno odvodnjavanje ali enake kot na osnovni stavbi, če se s tem doseže skladnost pozidave na gradbeni parceli. Strehe drugih oblik in nižjega naklona (enokapna, polkrožna, ravna) se lahko uredijo v primeru steklenjakov, zimskih vrtov, ali če je zaradi funkcionalnosti osnovnega objekta na parceli taka streha bolj primerna. Strešna kritina nad nadstreških je lahko tudi brezbarvna, prosojna.
- (5) Postavitve ograj v križiščih in hišnih priključkih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.
- (6) Vsi objekti (z najbolj izpostavljenimi deli) s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti skladno s 14.čl. in 37. čl ZV-1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine Framskega potoka, 5 m pri vodotokih 2.reda.

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

10. člen (splošno)

- (1) Za stanovanjske stavbe je treba zagotoviti oskrbo s pitno vodo, oskrbo z električno energijo, odvajanje odpadnih in meteornih voda, odvoz smeti ter dostop do javne ceste.
- (2) Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljalcev.
- (3) Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi obstoječih komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca, upoštevati predpise, tehnične standarde ter upoštevati etapnost izvedbe.
- (4) Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljalcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in mnenj in pogojev upravljavcev.
- (5) Celotna komunalna oprema je strošek investitorja oziroma lastnika zemljišča. Novo nastala parcela, ki predstavlja razširitev ceste, se brezplačno prenese v javno dobro.
- (6) Pri načrtovanju komunalnih priključkov za novo ureditveno območje je potrebno upoštevati prisotnost obstoječih komunalnih naprav v državni cesti ter morebitno prestavitev na stroške investitorja z ustrezno sanacijo ceste. Sestavni del strokovnih podlag mora biti tudi prikaz obstoječih in novih komunalnih naprav, kjer je investitor dolžan zagotoviti sočasno gradnjo vseh naprav v območju ceste.
- (7) Pri posegih v cestni svet in parcele državne ceste so dolžni investitorji oz. upravljavci komunalnih vodov, za vse komunalne vode, ki se bodo predstavljali ali na novo polagali v cestni svet, cestno telo, zračni prostor, parcelo državne ceste, z Direkcijo RS za infrastrukturo skleniti pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice.
- (8) Vse posege v vplivnem območju in v varovalnem pasu državne ceste je potrebno načrtovati skladno z veljavnimi predpisi, ob upoštevanju obstoječe in predvidene obremenitve neposrednega okolja ob prometnicah. Ob opredeljevanju funkcije tangiranega območja prostorskega akta je obvezno upoštevati načrtovane obremenitve okolja zaradi predvidenega naraščanja prometa v dolgoročnem obdobju. Upravljavec državnih cest ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za načrtovano območje hrupno občutljivih dejavnosti, kakor tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so oz. bodo posledica obratovanja ceste. Izvedba vseh ukrepov je obveznost investitorja, ki zagotavlja komunalno opremo območja.

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

11. člen

(prometno omrežje, mirujoči promet)

- (1) Prometno se predvidena pozidava iz obstoječe dovozne ceste (parc. št. 1108/5 k.o. 717 Fram) naveže na obstoječe prometno omrežje. Dostop do območja je preko obstoječega cestnega priključka na državno cesto R2-430 odsek 0274 Slivnica-Slovenska Bistrica.
- (2) Predvidena je izgradnja ustrezno dimenzioniranega protiprašnega cestnega omrežja znotraj naselja ter predvidena cestna povezava znotraj območja OPPN, kot nadaljevanje obstoječe dovozne ceste s parc. št. 1108/5 k.o. 717 Fram.
- (3) Predvidena dovozna pot znotraj območja OPPN se predvidi v profilu 6,0 m, kjer mora biti protiprašno urejeno vozišče min. 5,0 m in bankina 2x 0,5m. Zagotavlja se pregledni trikotnik pri hišnih priključkih (izvozi) na cestno omrežje znotraj območja OPPN, ter ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo. V območju preglednosti niso dovoljene zasaditve vegetacije ali postavitve polnih ograj.
- (4) Celovito se uredi odvodnjavanje s cestišča.
- (5) Parkiranje je predvideno na lastnih parcelah: 2 PM/stanovanjsko enoto. Zunanje parkirne in manipulativne površine se izvedejo vodotesno.
- (6) Vse povozne in pohodne površine, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili. Zagotovi se peš promet znotraj naselja ter neovirano gibanje invalidov.
- (7) Zagotovljene morajo biti ustrezno dimenzionirane intervencijske in dostavne poti urejene brez ovir. Kinematični elementi v križiščih in priključkih morajo zagotavljati prevoznost intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil. Na koncu predvidene slepe ulice je potrebno urediti obračališče za troosna komunalna vozila.

12. člen

(vodovodno omrežje)

- (1) Predvidena pozidava se naveže na obstoječe vodovodno omrežje PEHD DN50, ki je izvedeno do meje parc.št. 1108/5 in parc. št. 1107 k.o. Fram.
- (2) Za vodooskrbo objektov se v dovozni cesti izvede sekundarni vodovodni cevovod DN50, ki se z zasunom naveže na obstoječi vodovod. Do termo vodomernega jaška se izvedejo hišni priključki cevi DN25 za vsak objekt posebej. Tip jaškov določi upravljalec voda. Termo jaški se locirajo na zemljišču postavitve objekta čim bližje parcelni meji s cestiščem, na dostopnem mestu izven objekta. Vsak stanovanjski objekt mora imeti nameščen zunanji PVC termo vodomeri jašek, vodomer in reducirni zasun.
V primeru, da predvideni vodovodni priključek za območje OPPN dimenzije DN50 na podlagi projektantskega izračuna ne bo zadoščal, bo potrebno vodovodni priključek ustrezno dimenzionirati.
- (3) Razvodno omrežje mora po potrebi zagotavljati požarno varnost z vgradnjo nadzemnih hidrantov s krožno navezavo na obstoječe vodovodno omrežje PE DH 100 (ki poteka po s strani območja).
- (4) Za vodovodno omrežje bo potrebno izdelati projektno dokumentacijo na podlagi predvidene porabe vode v posameznih objektih glede na njihovo namembnost. Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnem načrtovanju pred izvedbo del) je obvezno upoštevati občinski predpis s področja vodooskrbe, kataster obstoječih vodovodnih objektov in naprav ter zagotoviti sodelovanje režijskega obrata Občine Rače-Fram.
- (5) Detajlni tehnični in finančni pogoji za izgradnjo predvidenega cevovoda, bodo določeni v mnenju k investicijsko tehnični dokumentaciji, za katerega mora investitor (izvajalec) zaprositi pred izdajo ustreznih dovoljenj h gradnji ter financirati izvedbo.

13. člen

(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Predvideni objekti se lahko navežejo na obstoječe omrežje, ki poteka na skrajnem V delu vzdolž meje zemljišča parc. št. 1103 k.o. Fram. V javno kanalizacijo se smejo spuščati samo fekalne odpadne vode, meteornih vod ni možno speljati v fekalno kanalizacijo in se morajo reševati ločeno.
- (2) Predvidi se ločen sistem meteorne in fekalne kanalizacije. Za odvod fekalnih vod se zgradi ustrezno dimenzionirana interna kanalizacija z območja OPPN se s cevjo PVC UK DN 200 SN8 v trasi vozišča na stroške investitorja naveže na obstoječe kanalizacijsko omrežje. Posamezni objekti se na predviden kanal priključijo preko hišnih priključkov.
- (3) Meteorne vode iz strešin se priključijo na predvideno meteorno kanalizacijo. Zajete strešne - meteorne vode z objektov je primarno priporočljivo shranjevati v primernih (vkopanih) hišnih rezervoarji – zbiralnikih in jih uporabljati za zalivanje na vrtu, eventualno pa tudi kot sanitarne vode. Viške meteornih vod, ki jih ne bo mogoče shraniti za kasnejšo uporabo, viški vod pa se lahko kontrolirano odvajajo na zaledno stran objektov in se prelivajo po drenažnih poljih po terenu.
- (4) Meteorne vode iz utrjenih površin in dovozne ceste, ki so predhodno prečiščene (zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858) se zbirajo v meteorni kanalizaciji, ki potekajo iz posameznih parcel preko posameznih zemljišč in se kontrolirano odvajajo na zaledno stran objektov in se prelivajo po drenažnih poljih po terenu.
- (5) Natančna lega kanalizacije se določi v projektni dokumentaciji v skladu s pogoji upravljavcev. V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije po veljavnih predpisih. Pri izdelavi tehnične dokumentacije oziroma nadaljnjem načrtovanju pred izvedbo del, je obvezno upoštevati občinski predpis s področja odvajanja in čiščenja komunalnih in padavinskih vod na območju občine Rače-Fram, kataster obstoječih kanalizacijskih objektov in naprav ter zagotoviti sodelovanje režijskega obrata Občine Rače-Fram

14. člen (elektroenergetsko omrežje)

- (1) Na območju predvidene gradnje so naslednji elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:
 - daljnovod 50 kV RP Rače-Planica (d-023 OE Slovenska Bistrica),
 - niskonapetostno omrežje 0,4 kV (nadzemne in podzemne izvedbe) transformatorske postaje TP 20/0,4 kV Fram 2 - nadomestna (t-734 OE Slov. Bistrica).
- (2) Predvidena je izvedba novega SN kablovoda zaradi demontaže obstoječega DV 20 kV d-023, odstranitev obstoječega DV 20 kV d-023 od OP6 do OP10, rekonstrukcija obstoječega NNO TP 20/0,4 kV FRAM NADOMESTNA (t-734) ter izvedba niskonapetostnega razvoda 0,4 kV do predvidenih objektov. Za predvidene posege je s strani Elektra Maribor d.d., izdelana strokovna podlaga, št. 110/21-SB-SP.
- (3) Za napajanje objektov se zgradi nov NN kabelski izvod iz obstoječe transformatorske postaje TP 20/0,4 kV FRAM 2 NADOMESTNA (t-734) do nove prostostoječe razdelilne omare (PRO), zgradijo se novi NN kabelski priključki iz nove PRO do novih prostostoječih priključno merilnih omaric (PMO) odjemalcev. Lokacija omaric se določi v projektni dokumentaciji v soglasju z upravljavci. NN priključno merilne omarice se locira izven parcelne meje dovozne poti (cestišče), na zemljiščih s predvideno gradnjo objektov.
- (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 onesnaženja. Izvedba svetilk mora omogočati, da le-te ponoči svetijo z manjšo močjo, oziroma v kolikor iz varnostnih razlogov ni nujno potrebna, naj se v drugem delu noči izklopi.
- (2) Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji upravljavca.

16. člen
(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Na širšem območju OPPN se nahaja obstoječe TK omrežje, ki omogoča priključitev. Priključna točka za predvideno pozidavo je v kabelskem jašku, ki se nahaja v križišču na križišču pri hiši Bistriška cesta 42a.
- (2) Medij je optika. Za potrebe navezave se v dovozni cesti izvede ustrezna kabelska kanalizacija DN50 ter ustrezni jaški. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi, pod pogoji upravljavca.
- (3) Za priključevanje objektov se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji upravljavca.

17. člen
(omrežje kableske TV)

- (1) Na širšem območju OPPN se nahaja obstoječe KTV omrežje, ki omogoča priključitev. Priključna točka KTV za predvideno pozidavo je na JV delu območja F-12.
- (2) Medij je optika. Za potrebe navezave se v dovozni cesti izvede ustrezna kabelska kanalizacija DN50 ter ustrezni jaški, ločeni za potrebe KTV omrežja. V kanalizacijo se vstavijo ustrezni kablovodi.
- (3) Za priključevanje objektov se izvede ustrezen priključek skladno s pogoji upravljavca.

18. člen
(ogrevanje in hlajenje)

- (1) Ogrevanje in hlajenje objektov bo urejeno individualno.
- (2) Dopustna je uporaba neobnovljivega vira energije-plina in ekstra lahkega kurilnega olja.
- (3) Priporočena je uporaba obnovljivih virov-biomase in toplotnih črpalk (zrak ali zemlja) ter trajnih virov energije - sončne (solarni sistemi, kolektorji in sončne celice) in zemeljske (geosonde) energije.
- (4) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda in tipa zemlja-voda (geosonda), je potrebno pridobiti ustrezna dovoljenja oziroma soglasja Direkcije RS za vode.

19. 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. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

20. člen
(kulturalna 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

21. člen

(varstvo pred onesnaženjem zraka)

- (1) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo mogočo mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.
- (2) Gradnja se organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaženje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Poskrbi se za :
 - vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu;
 - preprečevanje raznosa materiala z gradbišč;
 - čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste;
 - protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

22. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Območje OPPN sodi v III. stopnjo varstva pred hrupom. Potrebno je zagotoviti vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti protihrupno zaščito in sanacijo.
- (2) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.
- (3) Vsa hrupna dela na gradbišču se izvajajo v dnevnem času.

23. 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.

24. člen

(vodni režim in stanje voda)

- (1) Območje OPPN se nahaja v zavarovanem vodovarstvenem območju VVO III zalog pitne vode na Dravskem polju, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- (2) Kanalizacijski sistem mora biti v ločeni izvedbi. Vse komunalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi. Padavinske odpadne vode se morajo obvezno odvajati v meteorno kanalizacijo z iztokom v bližnji vodotok, ki mora biti zgrajena v sklopu komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo.
- (3) Odvajanje padavinskih voda je treba predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...). V skladu z izdelanim geološko-geomehanskim poročilom (UNITERA d.o.o., št. 955/2021, izdelano dne 15.5.2021), ponikanje meteornih voda ni možno.
- (4) Neposredno odvajanje padavinskih voda v podzemne vode je v skladu s 64. členom ZV-1 prepovedano, zato je treba padavinske vode z obravnavanega območja, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioritarno ponikati preko ponikovalnic, ki naj bodo locirane izven

vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti najmanj 1,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. V primeru, da ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik (z zadrževanjem hipnega odtoka-zadrževalniki padavinskih vod).

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

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

(7) 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 prekrte površine vodo nepropustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo nepropustni material.

(8) Vsi objekti (z najbolj izpostavljenimi deli) s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti skladno s 14.čl. in 37. čl ZV-1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine Framskega potoka, 5 m pri vodotokih 2.reda. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je treba v dokumentaciji označiti in kotirati (na geodetski podlagi). Za določitev zgornjega roba brežine je potrebno upoštevati Pravilnik o podrobnejšem načinu določanja meje vodnega zemljišča celinskih voda (Uradni list RS, št. 58/18).

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

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

(11) Končni izkopi gradbene jame na širšem vodovarstvenem območju so v skladu z Uredbo 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, 79/15 in 182/20) dovoljeni nad srednjo gladino podzemne vode.

(12) 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.

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

25. člen (ohranjanje narave)

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

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

26. člen (ravljanje 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.

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

27. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) V skladu z izdelanim geološko-geomehanskim poročilom (UNITERA d.o.o., št. 955/2021, izdelano dne 15.5.2021), obravnavano območje ni plazovito in ob primernih protierozijskih ukrepih ni erozijsko ogroženo.
- (2) 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.
- (3) Pri gradnji objektov je potrebno upoštevati pogoje temeljenja opredeljene v geološko-geomehanskem poročilu.
- (4) 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.
- (5) 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.

28. člen

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

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

29. 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.

(2) Protiprašna ureditev ceste se izvede pred predajo zemljišča v javno dobro in upravljanje Občini Rače - Fram in ni pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

X. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

30. 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 sme poslabšati prostorske in okoljske razmere.
- (2) Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka, ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.
- (3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave podatkov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka.

31. člen

(odstopanja pri načrtovanju objektov)

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

32. člen

(odstopanja glede energetske, telekomunikacijske in komunalne ureditve)

Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč s soglasjem upravljavca.

XI. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

33. 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.

34. člen

(obveznosti ob pripravi projektne dokumentacije)

- (1) Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN mora investitor pridobiti vsa mnenja nosilcev urejanja prostora obravnavane infrastrukture.
- (2) Projektna dokumentacija za infrastrukturo in objekte se lahko izdeluje sočasno.
- (3) Uredi se vsa predvidena prometna, komunalna in energetska infrastruktura, za katero si investitor sam pridobi ustrezno dokumentacijo, vsa potrebna soglasja lastnikov zemljišč (po potrebi), zagotovi finančna sredstva za izgradnjo in jo izgradi, pridobi uporabno dovoljenje in komunalno infrastrukturo brezplačno prenese v javno dobro ter v upravljanje izvajalcem javnih gospodarskih služb.
- (4) Investitor oziroma izvajalec je dolžan kriti stroške spremembe dokumentacije, zakoličbe, zaščite in prestavitve obstoječe infrastrukture, eventualnih poškodb in nadzora. Strošek prestavitve elektro vodov in komunalnih vodov krije investitor oziroma izvajalec na območju parcel, kjer je potrebna prestavitev.

35. člen

(obveznost v času gradnje)

- (1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:
 - Izgradnje infrastrukture in objektov se izvaja sočasno,
 - Pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravjalce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
 - Zagotoviti stalen nadzor geomehanika pri vseh zemeljskih delih (temeljenje objektov, urejanje komunalne infrastrukture ipd.),
 - Zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
 - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
 - sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vklopi),
 - skladno z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
 - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
 - v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
 - zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov,
 - sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
- (2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

(3) Upravljalavec državne ceste ne odgovarja za morebitne vplive državne ceste na tangirano območje. Morebitne ukrepe za varovanje pred vplivi državne ceste in promet mora zagotoviti investitor posegov (objektov idr...).

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

36. člen (usmeritve)

(1) Po realizaciji te OPPN načrtovanih prostorskih ureditev in gradenj je pri določanju nadaljnjih meril in pogojev potrebno upoštevati ključne konceptualne usmeritve, ki zagotavljajo načelno kontinuiteto urbanističnega urejanja prostora.

(2) Po zaključeni gradnji se dovoljuje:

- vzdrževanje zakonito zgrajenih objektov,
- rekonstrukcija zakonito zgrajenih objektov,
- odstranitev objektov,
- gradnja novega objekta na mestu prej odstranjenega objekta v skladu z določili tega odloka,
- gradnja pomožnih objektov v skladu z določili tega odloka.

XIII. KONČNE DOLOČBE

37. člen (vpogled v OPPN)

(1) OPPN s prilogami se hrani na sedežu Občine Rače-Fram v digitalni in analogni izpisani in izrisani obliki in je na vpogled v času uradnih ur občinske uprave.

(2) V primeru odstopanja med digitalno in analogno obliko veljajo podatki iz analogne oblike OPPN.

38. člen (nadzor nad izvajanjem odloka)

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

39. člen (pričetek veljavnosti)

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

Številka:

Datum:

Župan Občine Rače-Fram
Branko Ledinek

POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI**1. Prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom****Opis načrtovanih prostorskih ureditev**

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

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

Namenska raba: delno SS - območja stanovanj s spremljajočimi dejavnostmi.

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

Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v enoti urejanja prostora F-12 (EUP).

Namenska raba: CU - centralne dejavnosti.

Dopustne dejavnosti: bivanje, trgovske, gostinske, turistične, storitvene, storitvena obrt itd. (terciarne dejavnosti), šolstvo, zdravstvo, socialno in otroško varstvo, šport, rekreacija, kultura, uprava, verske, družbene organizacije ipd (kvartarne dejavnosti).

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

- vzdrževalna dela na objektih in napravah,
- prizidava/nadzidava objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov in naprav,
- odstranitev objektov, delna odstranitev objektov,
- rekonstrukcija objektov,
- novogradnja,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- sprememba dejavnosti v okviru dopustnih dejavnosti,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov

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

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

Pogoji za urbanistično in arhitekturo oblikovanje objektov

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

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

Tlorisne dimenzije zarisanih stanovanjskih objektov so:

- enostanovanjski objekti (tip H1) - tlorisnih gabaritov 12,00 x 12,40 ± 1,00 m,
- enostanovanjski objekti (tip H2) - tlorisni gabariti 13,00 x 13,00 ± 1,00 m,

- enostanovanjski objekt (tip H3) - tlorisni gabarit 22,00 x 16,80 ± 3,00 m

Stavbe so etažnosti pritličje in nadstropje oziroma pritličje in mansarda (P+1 ali P+M). Od cest so oddaljene glede na prostorske možnosti, vedno pa je mora njihova postavitve zagotavljati ureditev zadostnega števila parkirnih mest na lastnem zemljišču. Stavbe imajo ob dostopni strani predvideno parkiranje, ki se lahko uredi tudi v garaži ali pod nadstrešnico. Le-te se lahko postavijo samostojno ali pa kot podaljšek stanovanjske stavbe.

Strehe so dvokapne, z naklonom nad 20°, dopustna je kombinacija z drugimi oblikami streh s tem, da je dvokapna prevladujoča. Na strehi je dovoljena izvedba čopov, frčad in strešnih oken. Dopustna je namestitvev sončnih zbiralnikov in sončnih celic, položenih na streho, pri čemer ne smejo presegati višine slemena. Strešna kritina naj bo od opečnih do temnejših odtenkov. Na nadstrešnicah in garažah je streha lahko dvokapna, ravna (lahko pohodna), enokapna ali v podaljškju strešine stanovanjske stavbe.

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

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

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

Pri oblikovanju stavb je potrebno upoštevati še naslednje:

- stavbe so lahko grajene klasično ali montažno;
- zasnova stavb mora upoštevati veljavne standarde za toplotno zaščito, priporoča se gradnja nizkoenergetskih stavb.

Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih zemljiških parcel.

Nezahtevni in enostavni objekti

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

Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,0 m (razen ograje in podpomi zidovi) ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Ograje in podpomi zidovi se lahko izvedejo do parcelne meje, na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

Odmiki dvoriščnih ograj in opomih zidov od meje dovoznih poti so lahko do meje zemljiške parcele, v kolikor s tem soglašata lastnik, odmiki drugih nezahtevnih in enostavnih objektov min. 1,0 m od meje zemljišča po katerih potekajo dovozne poti.

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

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

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

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

Za stanovanjske stavbe je treba zagotoviti oskrbo s pitno vodo, oskrbo z električno energijo, odvajanje odpadnih in meteornih voda, odvoz smeti ter dostop do javne ceste. Predvideno pozidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturo omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljalcev.

Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi obstoječih komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve prilagoditi zahtevam upravljavca, upoštevati predpise, tehnične standarde ter upoštevati etapnost izvedbe.

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

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

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

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

Opis prometnih ureditev

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

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

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

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

Vse povozne in pohodne površine, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustrezno rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda ter dimenzionirane za prevoz s tovornimi vozili. Zagotovi se peš promet znotraj naselja ter neovirano gibanje invalidov.

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

Opis komunalnega in energetskega urejanja

Vodovodno omrežje

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

Za vodooskrbo objektov se v dovozni cesti izvede sekundarni vodovodni cevovod DN50, ki se z zasunom naveže na obstoječi vodovod. Do termo vodomernega jaška se izvedejo hišni priključki cevi DN25 za vsak objekt posebej. Tip jaškov določi upravljalec voda. Termo jaški se locirajo na zemljišču postavitve objekta čim bližje parcelni meji s cestiščem, na dostopnem mestu izven objekta. Vsak stanovanjski objekt mora imeti nameščen zunanji PVC termo vodomerni jašek, vodomern in reducirni zasun.

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

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

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

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

Kanalizacijsko omrežje

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

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

Meteorne vode iz strešin se priključijo na predvideno meteorno kanalizacijo. Zajete strešne - meteorne vode z objektov je primarno priporočljivo shranjevati v primernih (vkopanih) hišnih rezervoarji – zbiralnikih in jih uporabljati za zalivanje na vrtu, eventualno pa tudi kot sanitarne vode. Viške meteornih vod, ki jih ne bo mogoče shraniti za kasnejšo uporabo, viški vod pa se lahko kontrolirano odvajajo na zaledno stran objektov in se prelivajo po drenažnih poljih po terenu.

Meteorne vode iz utrjenih površin in dovozne ceste, ki so predhodno prečiščene (zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858) se zbirajo v meteorni kanalizaciji, ki potekajo iz posameznih parcel preko posameznih zemljišč in se kontrolirano odvajajo na zaledno stran objektov in se prelivajo po drenažnih poljih po terenu.

iz posameznih parcel preko posameznih zemljišč in se priključijo na predvideno meteorno kanalizacijo z iztokom v bližnji vodotok.

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

Elektroenergetsko omrežje

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

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

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

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

Za napajanje objektov se zgradi nov NN kabelski izvod iz obstoječe transformatorske postaje TP 20/0,4 kV FRAM 2 NADOMESTNA (t-734) do nove prostostoječe razdelilne omare (PRO), zgradijo se novi NN kabelski priključki iz nove PRO do novih prostostoječih priključno merilnih omaric (PMO) odjemalcev. Lokacija omaric se določi v projektni dokumentaciji v soglasju z upravljavci. NN priključno merilne omarice se locira izven parcelne meje dovozne poti (cestišče), na zemljiščih s predvideno gradnjo objektov.

Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. Vse tehnične rešitve se prilagodijo zahtevam upravljavca ter upoštevanjem faznosti gradnje.

Predmetni OPPN podaja konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev. Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov.

Javna razsvetljava

Na celotnem območju OPPN se predvidi omrežje javne razsvetljave z varčnimi LED sijalkami. Uporabljajo se svetilke skladno z veljavno zakonodajo glede svetlobnega onesnaženja. Izvedba svetilk mora omogočati, da le-te ponoči svetijo z manjšo močjo, oziroma v kolikor iz varnostnih razlogov ni nujno potrebna, naj se v drugem delu noči izklopi. Za vse posege je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo. Vsa dela se izvajajo v skladu s pogoji upravljavca.

Telekomunikacijsko omrežje in omrežje kableske TV

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

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

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

Ogrevanje in hlajenje

Ogrevanje in hlajenje bo urejeno individualno.

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

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

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

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

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

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

3. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Na območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine.

Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

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

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

Varstvo pred onesnaženjem zraka

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

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

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

Varstvo pred hrupom

Območje OPPN sodi v III. stopnjo varstva pred hrupom. Potrebno je zagotoviti vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa

meriti in po potrebi izvesti protihrupno zaščito in sanacijo. Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

Vsa hrupna dela na gradbišču se izvajajo v dnevnem času.

Vodni režim in stanje voda

Območje OPPN se nahaja v zavarovanem vodovarstvenem območju VVO III zalog pitne vode na Dravskem polju, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.

Kanalizacijski sistem mora biti v ločeni izvedbi. Vse komunalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi. Padavinske odpadne vode se morajo obvezno odvajati v meteorno kanalizacijo, ki mora biti zgrajena v sklopu komunalnega opremljanja zemljišč za gradnjo.

Odvajanje padavinskih voda je treba predvideti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...). V skladu z izdelanim geološko-geomehanskim poročilom (UNITERA d.o.o., št. 955/2021, izdelano dne 15.5.2021), ponikanje meteornih voda ni možno.

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

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

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

Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba v skladu z veljavno zakonodajo zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilniku olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrite površine vodo nepropustne, zato pa je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug vodo nepropustni material.

Vsi objekti (z najbolj izpostavljenimi deli) s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti skladno s 14.čl. in 37. čl ZV-1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine Framskega potoka, 5 m pri vodotokih 2.reda. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je treba v osnutku OPPN označiti in kotirati (na geodetski podlagi). Za določitev zgornjega roba brežine je potrebno upoštevati Pravilnik o podrobnejšem načinu določanja meje vodnega zemljišča celinskih voda (Uradni list RS, št. 58/18).

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

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

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

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

Ohranjanje narave

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

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

Ravnanje z odpadki

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

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

Osončenje

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

–dne 21. decembra –najmanj 1 uro

ter

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

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

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

Varstvo pred naravnimi nesrečami

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

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

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

Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje.

Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- Nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije;
- Nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj;
- Nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in

- Nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

Varstvo pred požarom

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

Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- Da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- Da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- Da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
- Da se zagotovi potreben odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljevec vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10l/sekundo vode za gašenje.

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

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

OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetsko infrastrukturno ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

7. Dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

Pri uresnitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnem podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne sme poslabšati prostorske in okoljske razmere.

Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka, ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja.

V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave podatkov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami predmetnega odloka.

Odstopanja pri načrtovanju objektov

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

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

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

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

Odstopanja pri načrtovanju energetske, telekomunikacijske in komunalne ureditve

Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, upoštevanje veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč s soglasjem upravljavca.

