

Na podlagi 27. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. list RS št. 110/2002, 8/2003, v nadaljevanju ZUreP - 1) in 30. člena Statuta občine Rače–Fram (MUV 12/99) je župan občine Rače–Fram določil

**PROGRAM PRIPRAVE  
občinskega lokacijskega načrta za del  
stanovanjske soseske Rače**

**1. OCENA STANJA, RAZLOGI IN PRAVNA PODLAGA  
ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA  
NAČRTA**

Območje obravnave se nahaja vzhodno od ceste in se navezuje na obstoječo stanovanjsko zazidavo, ki se nahaja južno in zahodno od območja obdelave z gostejšo zazidavo enodružinskih stanovanjskih hiš. Območje obdelave zaključuje in zaokrožuje ureditveno območje naselja Rače in se nahaja v severnem kraku naselja.

Centralni del naselja Rače se nahaja južno od območja obdelave. V krak, katerega del predstavlja predmetno območje, se je pozidava širila v zadnjem času. Pretežno stanovanjska pozidava predstavlja enodružinske individualne hiše ponekod s spremljajočimi dejavnostmi – mirna obrt v sklopu stanovanjskega objekta. Predvidena stanovanjska zazidava zapolnjuje vzhodni rob ureditvenega območja naselja in je tipološko prilagojena obstoječi zazidavi. Območje se z racionalno prometno mrežo razdeli na manjše enote, ki se namenijo tako enostanovanjskim enotam, dvostanovanjskim enotam kot večstanovanjskim vila blokom ali vrstnim hišam. Interno cestno omrežje se navezuje na obstoječo dostopno cesto. Predvideno območje se naveže na javno gospodarsko infrastrukturo, katera se v primeru izkazane potrebe dogradi ali rekonstruira.

Ureditveno območje je v celoti urbanizirano. Na območju ni pomembnejših naravnih habitatov. Območje, ki je predmet obdelave je danes v naravi njiva in je ena redkih še ne pozidanih površin.

Po odloku o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zaloga pitne vode na Vrbanškem platoju, Mariborskem otoku, Limbuški dobri in Dravskem polju (MUV št. 19/98, 23/98 in 14/02) se ureditveno območje nahaja v širšem - 3. varstvenem pasu zaloga pitne vode.

Površine, ki so predmet obdelave so v naravi njiva, ki je v prostorskih ureditvenih pogojih za ureditev območja naselja Rače opredeljena kot površina namenjena stanovanjski zazidavi s spremljajočimi dejavnostmi.

Velikost območja obdelave je 4ha, parcela je v celoti nepozidana. V prostorskih ureditvenih pogojih je območje opredeljeno kot novo zazidalno območje za katero je potrebno izdelati PIN, v tem primeru OLN.

**2. PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA  
PROSTORSKEGA AKTA**

V obstoječem stanju je območje njiva, ki se v ta namen tudi

koristi.

Programske smernice naročnika:

- oblikovanje identifikacijskega ambienta stanovanjskega naselja,
- več tipološko različnih objektov, dvojčkov, večstanovanjskih objektov,
- večstranska orientiranost stanovanj,
- parkirne površine: ugodno razmerje med parkirnimi površinami na prostem in v garažah.

Podana programska izhodišča bodo prostorsko preverjena v 3 variantah v posebnih strokovnih podlagah, ki jih bo izdelalo podjetje OSA arhitekti d. o. o..

**3. NOSILCI UREJANJA PROSTORA IN DRUGI  
UDELEŽENCI**

Nosilci urejanja prostora, ki morajo pred pričetkom izdelave lokacijskega načrta podati smernice za njegovo pripravo, k drugemu dopolnjenemu predlogu pa mnenje, so:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Izpostava Maribor, Krekova ul. 17, Maribor
- Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, OE Maribor, Pobreška cesta 20, Maribor
- Direkcija RS za ceste, enota Maribor, Vita Kraigherja 5, Maribor
- Ministrstvo za obrambo, Inšpektorat za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, izpostava Maribor, Rotovski trg 9, Maribor
- Uprava RS za zaščito in reševanje, Izpostava Maribor, Rotovski trg 9, Maribor
- Zavod za varstvo kulturne dediščine RS, Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, Maribor
- Telekom Slovenije d.d., PE Maribor, Titova c. 38, Maribor
- Elektro Maribor, Slovenska Bistrica; kolodvorska ulica 21a, Slovenska Bistrica
- Občina Rače–Fram
- CATV Slivnica

Če kdo od navedenih organov oziroma organizacij v 30 dneh ne bi podal smernic, se bo štelo, da nima smernic, pri čemer pa mora izdelovalec upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo veljavni predpisi in drugi pravni akti.

V primeru, če kdo od navedenih organov ali organizacij v 30 dneh po prejemu zahtevka o izdaji mnenja ne bi podal mnenja, se bo štelo, da s predlagano prostorsko dokumentacijo soglaša.

V kolikor se v postopku priprave lokacijskega načrta ugotovi, da je potrebno pridobiti predhodne smernice ter mnenja tudi drugih organov, ki zgoraj niso naštet, se le-te pridobe v postopku.

Pripravljaivec: upravno – strokovnih aktivnosti priprave občinskega lokacijskega načrta je Občina Rače–Fram.

Naročnik lokacijskega načrta je EUROVAL d. o. o., Miklavška c. 59, 2311 Hoče

Naročnik bo izbral načrtovalca prostorske ureditve.

**4. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG ZA  
NAČRTOVANJE PREDVIDENE PROSTORSKE  
VSEBINE**

Pri izdelavi strokovnih podlag in lokacijskega načrta je potrebno upoštevati obstoječe veljavne občinske prostorske akte, ki

obravnavajo predmetno območje in območja v neposredni bližini, to so:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za ureditev območja naselja Rače, MUV, št. 4/1999,
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor, za območje občine Rače–Fram (prostorski plan občine Rače–Fram) – spremembe in dopolnitve v letu 2004, MUV, št. 26/2004.

In vse predhodno izdelane strokovne podlage in druga gradiva, relevantna za izdelavo naloge s področja prostorskega razvoja, varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter vse druge relevantne odloke in vsa strokovna gradiva in podatke sodelujočih organov in organizacij v postopku priprave iz 3. točke tega programa priprave.

Pred pripravo predloga lokacijskega načrta se izdelajo posebne strokovne podlage v skladu z 190. členom Zure P-1 na katerih bodo temeljile rešitve lokacijskega načrta. Izdelajo se tudi idejni projekti infrastrukturnega omrežja na vplivnem območju ter zasnova ureditve prometnega omrežja (dovozi in izvozi).

## 5. NAČIN PRIDOBITVE STROKOVNIH REŠITEV

Strokovne rešitve prostorske ureditve za obravnavana zemljišča izdelava skladno s 158. členom Zure P-1 načrtovalec, ki izpolnjuje pogoje za pooblaščenega prostorskega načrtovalca na podlagi določb 130. člena zakona o graditvi objektov (ZGO-1; Uradni list RS, št. 110/02) in ga izbere naročnik.

Načrtovalec izdelava lokacijski načrt v vsebini, kot je predpisana z Zakonom o urejanju prostora (Ur. list RS št. 110/02 in popravek Ur.l. RS št. 8/03) in v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag (Ur. list RS št.86/2004).

Lokacijski načrt mora zajemati vse sestavine in priloge, ki so navedene v določilih ZUreP-1.

Obvezna priloga je tudi program opremljanja zemljišč s komunalno infrastrukturo.

Načrtovalec predmetnega lokacijskega načrta bo moral predati pripravljalcu, to je Mestna občina Rače–Fram štiri izvode prostorskega akta.

Obenem je potrebno celotno vsebino lokacijskega načrta predati v digitalni obliki – CD, tako tekstualni kot grafični del.

## 6. PRIDOBITEV GEODETSKIH PODLAG

Za območje predvidene prostorske ureditve je pobudnik izdelave lokacijskega načrta dolžan pridobiti geodetske podlage kot jih predpisuje ZUreP-1.

## 7. ROKI ZA PRIPRAVO LOKACIJSKEGA NAČRTA

Rokovno je priprava določenih faz lokacijskega načrta vezana na pogodbene obveznosti izbranega načrtovalca s pobudnikom (naročnikom).

- Po sprejemu programa priprave, na podlagi pooblastila pripravljalca, izbrani načrtovalec takoj zaprosi vse pristojne nosilce za smernice za načrtovanje, le ti jih morajo podati 30 dni

po prejemu vloge.

- Po prejemu vseh smernic in ob upoštevanju istih se izdelajo in proučijo variantne rešitve.
- Pripravljalec potrdi najustreznejšo varianto, 10 dni po prejemu gradiva.
- Na podlagi izbrane variante, naročnik zagotovi izdelavo vseh potrebnih strokovnih podlag - Na podlagi vseh strokovnih podlag, načrtovalec pripravi osnutek predloga lokacijskega načrta.
- Po prejemu osnutka predloga lokacijskega načrta; pripravljalec skliče drugo prostorsko konferenco z namenom, da se na predvidene rešitve pridobijo in uskladijo priporočila, usmeritve in legitimni interesi (mnenja) lokalne skupnosti, gospodarstva in interesnih združenj ter organizirane javnosti, najmanj 14 dni pred javno razgrnitvijo.
- Po drugi prostorski konferenci, načrtovalec preuči pobude podane na drugi prostorski konferenci in pripravi predlog lokacijskega načrta za razgrnitev.
- Po prejemu predloga lokacijskega načrta ga pripravljalec pregleda v roku 7 dneh in po potrebi dodatno uskladi z načrtovalcem.
- Pripravljalec ugotovi, da je predlog usklajen in pripravi gradivo za razgrnitev, ki ga posreduje Županu v potrditev v roku 5 dni.
- Ko pridobi potrjeno gradivo za razgrnitev, pripravljalec pripravi obvestilo o 30 dnevni razgrnitvi, ki ga posreduje Županu v podpis v roku tri dni. Datum začetka javne razgrnitve se prilagodi tako, da je najmanj osem dni od objave obvestila v Medobčinskem uradnem vestniku in na krajevno običajen način.
- Javna obravnava se izvede v času trajanja javne razgrnitve. O javni razgrnitvi in času javne obravnave se obvestijo vsi evidentirani lastniki na obravnavanem območju.
- Občani, organi in organizacije ter drugi zainteresirani, lahko podajo pisne pripombe v času trajanja javne razgrnitve predloga lokacijskega načrta.
- Pripravljalec v času javne razgrnitve in javne obravnave evidentira vse pisne in ustne pripombe in predloge organov, organizacij in posameznikov. in jih v roku 3 dneh po zaključitvi javne razgrnitve posreduje načrtovalcu.
- Načrtovalec pripravi strokovna stališča do pripomb.
- Po prejemu strokovnih stališč do pripomb jih pripravljalec posreduje Županu v potrditev v roku 5 dni.
- Župan potrdi stališča do pripomb v roku 3 dni.
- Pripravljavec s pripombami in predlogi ter predlogom stališč seznaniti tudi tiste nosilce urejanja prostora, na katerih delovno področje bi se predlagane spremembe lahko nanašale ter pridobi njihovo predhodno mnenje
- Potrjena stališča do pripomb, pripravljalec takoj posreduje načrtovalcu, ki na podlagi njih pripravi dopolnjeni predlog lokacijskega načrta.
- Župan občine Rače–Fram posreduje dopolnjeni predlog lokacijskega načrta občinskemu svetu skupaj s pripombami in stališči do pripomb v prvo obravnavo;
- Občinski svet sprejme odlok o lokacijskem načrtu v prvi obravnavi.
- Po sprejemu dopolnjenega predloga lokacijskega načrta v prvi obravnavi bo načrtovalec prostorskega akta pripravil stališča do pripomb podanih na prvi obravnavi Občinskega sveta. Na

podlagi tistih pripomb, ki jih je možno upoštevati, bo pripravil drugi dopolnjen predlog lokacijskega načrta. Posreduje ga bo pristojnim nosilcem urejanja prostora ter jih pozval, da v 30 dneh podajo mnenje k drugemu dopolnjenemu predlogu lokacijskega načrta.

- Po pridobitvi vseh mnenj načrtovalec posreduje drugi dopolnjeni predlog in program opremljanja zemljišča pripravljalcu.
- Pripravljalec posreduje predmetna gradiva iz prejšnje alineje v roku 5 dneh Županu občine Rače–Fram v potrditev
- Župan občine Rače–Fram posreduje drugi dopolnjeni predlog lokacijskega načrta in Program opremljanja zemljišča občinskemu svetu v drugo obravnavo in sprejem.
- Po sprejetju se Odlok o predmetnem lokacijskem načrtu objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

## **8. OBVEZNOSTI V ZVEZI S FINANCIRANJEM**

Finančna sredstva za pripravo izvedbenega prostorskega akta zagotovi naročnik.

## **9. VELJAVNOST PROGRAMA PRIPRAVE**

Program priprave se objavi v Medobčinskem uradnem vestniku in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 3500/2-2006  
Datum: 20. september 2006

Župan Občine Rače–Fram  
Branko Ledinek, s. r.