

461

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007) je Občinski svet Občine Rače–Fram na podlagi 16. člena Statuta Občine Rače–Fram (Medobčinski uradni vestnik, št. 12/07) na svoji 25. redni seji dne 4. novembra 2009 sprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja poslovno stanovanjske cone v Framu (k.o. Morje)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja poslovno stanovanjske cone v Framu v k.o. Morje (v nadaljevanju OPPN), ki ureja območje, ki leži zahodno od regionalne ceste Fram- Slovenska Bistrica (R II-430) v naselju Fram. OPPN določa prostorske ureditve, umestitve načrtovanih ureditev v prostor, umestitve gospodarske javne infrastrukture, rešitve v zvezi z varovanjem okolja in naravne ter kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, parcelacije in etapnost izvedbe ter vplivno območje prostorske ureditve.

2. člen

(sestavni deli)

I. SPLOŠNI DEL

II. BESEDILO ODLOKA

III. KAZALO VSEBINE KARTOGRAFSKEGA DELA Z GRAFIČNIMI NAČRTI

1. Izsek iz kartografske dokumentacije prostorskega plana s predvideno mejo ureditvenega območja OPPN	M - 1 : 5000
2. Ureditvena situacija s prikazom vplivov s sosednjimi območji	M - 1 : 5000
3. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem	M - 1 : 1000
4. Ureditvena situacija s prikazom vplivov s sosednjimi območji na DOF	M - 1 : 5000
5. Zazidalna situacija	M - 1 : 1000
6. Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo	M - 1 : 1000
7. Prometno tehnična situacija	
8. Načrt parcelacije	M - 1 : 1000

IV. POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

V. SEZNAM PRILOG PODROBNEGA NAČRTA

1. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA – SMERNICE IN MNENJA

2. POVZETEK ZA JAVNOST
3. SEZNAM STROKOVNIH PODLAG

3. člen

(načrtovalec prostorskega akta)

Občinski podrobni prostorski načrt za del območja poslovno stanovanjske cone v Framu (k.o. Morje) je izdelalo podjetje URBIS d. o.o. Maribor, Jezdarska ul. 3, Maribor, številka naloge 2007/OPPN-017.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

4. člen

(ureditveno območje in opis ureditve)

(1) Predmet izdelave je območje, ki leži zahodno od regionalne ceste Fram- Slovenska Bistrica (R II-430) v naselju Fram. Zemljišče obsega naslednje parcele št.:

422, 423/6, 420/1, 423/3, 423/1, 423/4, 423/2, 425/2, 425/1, 420/2, 419/1, 419/2, 418/1, 418/5, 418/2, 418/4, 417/1, 416/1, 414/1, 414/3, 429/1, 429/2, 430, 431, vse k.o. Morje. Parcele številka 420/2, 414/1 in 414/3 so opredeljene delno kot stavbna zemljišča, delno kot 1. kmetijsko zemljišče oziroma gozd.

Območje obsega cca 6,6 ha.

Območje meji na jugovzhodni strani na regionalno cesto, na južni strani na parcele porasle z gozdom, na jugozahodni strani na nepozidane parcele in na severozahodu na obstoječo dovozno cesto ter nepozidane parcele.

Ureditveno območje OPPN je prikazano v grafičnih prilogah na karti 3: »Ureditvena situacija s prikazom vplivov s sosednjimi območji«.

(2) Predvidene ureditve:

Na območju OPPN je predvideno več sklopov pozidave:

- 1 – 15 enostanovanjskih stavb na severnem delu območja ob cesti F,
- 2 – 4 vila bloki južno od enostanovanjskih stavb ob cesti A in E,
- 3 – poslovno, trgovska stanovanjska stavba na vzhodnem delu območja ob cesti A,
- 4 – 5 vrst enostanovanjskih vrstnih stavb južno od ceste A (ob cestah B, C, D),
- 5 – 1 vrsta enostanovanjskih vrstnih stavb v jugovzhodnem delu območja (ob cesti D),
- 6 – dva dvojčka v jugovzhodnem delu območja (severno od ceste D).

Predvidena je ureditev okolice objektov, zelenih in parkovnih površin ter izgradnja potrebne prometne (tudi garaž), energetske in komunalne infrastrukture.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

Območje leži zahodno od regionalne ceste Fram- Slovenska Bistrica (R II-430) v naselju Fram, preko katere je povezano s širšim območjem kot glavno prometnico. Z novo predvideno cesto A se regionalna cesta poveže z zaledjem proti zahodu oziroma z

obstoječo dovozno cesto v severno zahodnem delu območja. S ceste A so predvidene povezovalne in dovozne ceste proti severnemu in južnemu delu območja ter predvideni pozidavi. Nove prometne površine predstavljajo tudi koridor za potrebno predvideno komunalno infrastrukturo.

Vplivno območje OPPN je ureditveno območje OPPN in ureditve izven njega, ki so potrebne za izvedbo gospodarske javne infrastrukture.

6. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

(1) Umestitev v prostor

Glavno dovozno cesto do območja predstavlja cesta A, ki se v osrednjem, vzhodnem delu območja priključuje na regionalno cesto Fram- Slovenska Bistrica (R II-430) ter predstavlja osrednjo »hrbtenico« na katero se ostale ceste in dovozi priključujejo. Teren se dviguje z jugovzhoda proti severozahodu, kjer se cesta A priključuje na obstoječo dovozno cesto. Ceste na jugozahod se slepo zaključujejo in z rastrom tvorijo parcelacijo predvidenim stavbam v vrsti. Cesta E proti severnemu delu območja nakazuje možnost prometne povezave na sosednje območje stavbnih zemljišč. Pri tem seka cesta F, ki se proti zahodnemu delu območja slepo zaključuje, predstavlja pa dovozno cesto do enostanovanjskih stavb.

(2) Vrste dopustnih gradenj:

- gradnje novih objektov,
- nadomestne gradnje,
- rušitve,
- spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti,
- rekonstrukcija objektov in naprav,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- postavitve enostavnih objektov,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
- nadzidave in dozidave objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov, pri čemer mora biti najvišja etažnost prilagojena etažnosti okoliških objektov,
- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah.

(3) Vrste dopustnih objektov

Stanovanjske stavbe:

- enostanovanjske, dvostanovanjske in večstanovanjske stavbe.
- Nestanovanjske stavbe:
- trgovska, gostinska in druge stavbe za storitvene dejavnosti,
- objekti in naprave energetske, komunalne in prometne infrastrukture,

Dovoljena je postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov - objektov za lastne potrebe, razen na območju vila blokov, v skladu z veljavnimi predpisi in funkcijo območja.

(4) Vrste dopustnih dejavnosti:

- (G) Trgovina na drobno (razen z motornimi vozili),
- (I) Gostinstvo,
- (J) Informacijske in komunikacijske dejavnosti,

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

7. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

(1) Dimenzije in umestitev v prostor:

Predlagana prostorska ureditev sestoji iz naslednjih enot:

1) 15 enostanovanjskih stavb na severnem delu območja ob cesti F

Obsega severni del območja OPPN. Predvideva izgradnjo 15 enostanovanjskih stavb s parkiranjem na lastnem zemljišču.

Stavbe so etažnosti klet, pritličje in mansarda (K+P+M) do višine 7-8 metrov, od ceste so oddaljene najmanj 5,00 m, velikost stavb je 10,00 x 10,00 m, dopustna odstopanja +/- 20% v vseh smereh. Prikazano je območje gradnje (v nadaljevanju: območje za gradnjo), kjer lahko stoji stavba ob upoštevanju odmikov od sosednjih parcelnih mej in odmika od ceste. Območje za gradnjo je območje za postavitve stavbe, znotraj katerega je tloris objekta lahko manjši ali bolj razgibane oblike (manjši ali večji useki, terase, zimski vrtovi, vetrolovi, vhodni podesti...). Namen območja za gradnjo je oblikovno razgibati arhitekturo posameznega objekta, ne pa nelegalno povečati stanovanjske površine objektov.

Tlorisno območje stavb v kartografski prilogi je načelno, možna je izvedba brez kleti, nižjega in manjšega tlorisnega gabarita v skladu z opredeljenimi tolerancami.

Odstava vozila je predvidena na lastnem zemljišču, kjer je možna postavitve nadstrešnice ali garaže.

Dovozi in dostopi do stavb se vršijo s ceste F.

2) 4 vila bloki južno od enostanovanjskih stavb ob cesti A

Ležijo v osrednjem delu območja OPPN, severno od Ceste A. Predvidena je izgradnja 4 večstanovanjskih stavb, etažnosti klet, pritličje 2 nadstropja (K+P+2), do višine 10 metrov, s predvidenim parkiranjem za stanovalce v skupni kletni etaži – garaži in parkirišči za obiskovalce ob cesti A. Uvoz v garažo je predviden s ceste A.

Tlorisno območje stavb v kartografski prilogi je načelno, možna je izvedba stavbe nižjega in manjšega gabarita.

Stavbe so od ceste odmaknjene najmanj 4.00 m. Med stavbami so urejene zelene površine z otroškimi igrišči in igrali. Predvidena je zasaditev dreves ob zunanjih parkiriščih, igriščih in tlakovanih površinah ter poteh.

Dovoz do kletnega parkirišča, zunanjih parkirišč in dostop do stavb se vrši s ceste A.

3) 1 poslovno, trgovsko, stanovanjska stavba na vzhodnem delu območja ob cesti A

Stavba je namenjena poslovno trgovskim storitvam leži ob cesti A ob križišču z regionalno cesto. Predstavlja etažnost: klet, pritličje in nadstropje (K+P+1). Parkiranje je urejeno na vzhodnem delu stavbe. Stavba je lahko samo poslovno trgovska, v kolikor se izkaže potreba po stanovanjih se predvidijo le-ta v nadstropju, parkiranje za stanovalce pa v kletnih prostorih, če ni dovolj prostora na zunanjih površinah.

Možna je izvedba stavbe nižjega in manjšega gabarita ter brez

kleti, v kolikor se parkiranje za stanovalce zagotovi ob poslovnem objektu.

Dovoz do parkirišča in dostop do stavbe se vrši s ceste A.

4) 5 vrst enostanovanjskih vrstnih stavb južno od ceste A

Vrste enostanovanjskih stavb v obliki vrstnih stavb ležijo južno od ceste A, s pričetkom ob križišču med cesto A in cesto D (ob cestah B, C, D), s parkiranjem na lastnih parcelah. V grafičnih podlogah je označeno maksimalno območje gradnje. Območje za gradnjo je območje za postavitvev stavbe, znotraj katerega je tloris objekta lahko manjši ali bolj razgibane oblike (manjši ali večji useki, terase, zimski vrtovi, vetrolovi, vhodni podesti...). Stavbe so lahko v območju gradnje pomaknjene proti cesti ali proti notranjosti parcele, kar se natančneje določi v projektni dokumentaciji.

Niz stavb je od ceste odmaknjen najmanj 9,00 m (območje za gradnjo), dosega maksimalno etažnost klet, pritličje in mansarda (K+P+M), do višine 7-8 metrov.

Tlorisno območje stavb v kartografski prilogi je načelno, dovoljena je izvedba brez kleti, možna je nižja izvedba objektov, tudi manjšega tlorisnega gabarita, povečanje tlorisnega gabarita je možna samo v območju gradnje.

Odstava vozila je predvidena na lastnem zemljišču, kjer je možna postavitvev nadstrešnice. Nadstrešnice morajo biti enotno oblikovane.

5) 1 vrsta enostanovanjskih vrstnih stavb v jugo vzhodnem delu območja

Vrsta enostanovanjskih stavb v obliki vrstnih stavb leži v skrajnem jugo vzhodnem delu območja OPPN (ob cesti D), s parkiranjem na lastnih parcelah, tik pred nizom stavb. V grafičnih podlogah je označeno maksimalno območje gradnje. Niz stavb je od ceste odmaknjen najmanj 9,00 m, dosega maksimalno etažnost klet, pritličje in mansarda (K+P+M), do višine 7-8 metrov. Tlorisno območje stavb v kartografski prilogi je načelno, dovoljena je izvedba brez kleti, možna je nižja izvedba objektov, povečanje tlorisnega gabarita je možna samo v območju gradnje.

Odstava vozila je predvidena na lastnem zemljišču, kjer je možna postavitvev nadstrešnice. Nadstrešnice morajo biti enotno oblikovane.

6) 2 dvojčka v jugo vzhodnem delu območja

Dvojčka ležita v jugo vzhodnem delu območja, nasproti niza enostanovanjskih vrstnih stavb (severno ob cesti D). Stavbe so etažnosti klet, pritličje in mansarda (K+P+M) do višine 7-8 metrov.

Prikazano je območje gradnje, kjer lahko stojijo stavbe ob upoštevanju odmikov od sosednjih parcelnih mej in odmika od ceste. Območje stavb v kartografski prilogi je načelno, možna je izvedba brez kleti in manjšega tlorisnega gabarita, povečanje tlorisnega gabarita je možna samo v območju gradnje.

Odstava vozila je predvidena na lastnem zemljišču, kjer je možna postavitvev nadstrešnice. Nadstrešnice morajo biti enotno oblikovane.

Širine in velikosti parcel med enotami je možno premikati glede na končno zasnovo širine posamezne enote, ki se določi v projektni dokumentaciji.

Dovoz in dostop do stavb se vrši s ceste D.

(2) Lega objektov na zemljišču:

je prikazana na kartografski prilogi št. 4 »Zazidalna situacija«.

(3) Zunanja podoba objektov

Stavbe so grajene klasično masivno oziroma montažno z masivnimi vmesnimi ploščami. Oblika in nakloni streh so odvisni od vrste posamezne stavbe, možna je dvokapna, enokapna ali ravna streha. Pri ravnih strehah, kjer je mansarda, predstavlja le-ta 70 % osnovnega tlorisa.

Enokapna ali ravna streha je predvidena pri vila blokih in poslovno trgovsko stanovanjski stavbi. Za vso ostalo gradnjo je predvidena dvokapna streha.

(4) Zunanja ureditev

Podrobnejše urbanistične usmeritve za vzpostavitev zelenih površin znotraj območja obdelave so prikazani v kartografskem delu OPPN na načrtu št. 4 »Zazidalna situacija«.

Odprti prostor večstanovanjskih stavb naj bo diferenciran z otroškim igriščem. Otroška igrišča se namenijo predvsem za starostno stopnjo do 3 let, 3-6 let in 6-12 let, matere in starejše ljudi (nadzor).

V jugo vzhodnem delu ob križišču Ceste A in regionalne ceste je predvideno urbano igrišče, z možnostjo postavitve ograje. V okolici igrišča je predvidena zasaditev drevesnih, grmovnih vrst in zatravitev preostalih površin ter postavitvev otroških igral, kjer prostor to dopušča.

Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtega prostora kot je razvidno v grafični prilogi. Izbira rastlinskih vrst, oprema otroških igral, izbira tlakov, svetil, klopi, miz se natančneje določi v projektni dokumentaciji, ki pa mora upoštevati zasnovo zelenih površin prikazano v grafičnem delu zazidalnega načrta. Zagotoviti je treba enotno mikrourbano opremo (tlak, svetila, koši za odpadke, igrala itd.) in enotno zasaditev.

Ob cesti A in E je predvidena zasaditev drevoreda na lastni parcelaciji.

(4) Javna razsvetljava

V sklopu ureditve naselja je potrebno vključiti še ureditev sistema javne razsvetljave (ob cestah A,B,C,D,E,F) in jo navezati na obstoječi sistem javne razsvetljave. Za posege v javno razsvetljava je potrebno ob projektiranju pripraviti projektno dokumentacijo, ki jo potrdi upravljavec.

Ureditev javne razsvetljave se načrtuje tako, da se uporabijo svetila s konstrukcijo, ki omogoča osvetljevanje talnih površin, ne pa tudi širše okolice in neba.

Razsvetljava zunanjih steklenih površin v zgradbah se načrtuje tako, da jih je mogoče v nočnem času senčiti in tako, da se lahko svetila, ki iz varnostnih razlogov niso nujno potrebna, v drugem delu noči izklopijo, oziroma tako, da so opremljena s tipali.

(5) Velikost in oblika gradbene parcele:

je določena s kartografskim delom – karta št. 6 »Načrt parcelacije«.

8. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Znotraj območja obdelave ni obstoječih objektov.

9. člen**(pogoji za gradnjo enostavnih objektov in vzdrževalnih del)**

(1) Znotraj območja obdelave je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- objekti za lastne potrebe,
- ograje,
- pomožni infrastrukturni objekti,
- urbana oprema,

(2) Znotraj območja obdelave je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih infrastrukturnih objektov:

- pomožnih cestnih objektov, razen protihrupne ograje,
 - pomožnih energetskih objektov, razen tipskega zaboynika za skladiščenje jeklenk za utekočinjen naftni plin,
 - pomožnih telekomunikacijskih elementov, razen baznih postaj,
 - pomožnih komunalnih objektov, razen objekta za hidroforo postajo oziroma prečrpališče, greznice, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja,
 - varovalne ograje,
 - vodnjaki ali okrasni bazeni,
- Gradnja ostalih enostavnih objektov ni dopustna.

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

10. člen**(pogoji za prometno urejanje)**

(1) Za potrebe predvidene pozidave je potrebno izgraditi interno cestno omrežje (ceste A, B, C, D, E, F) in rekonstruirati pripadajoči del regionalne ceste Fram-Slovenska Bistrica (R II-430) tako, da bo na priključku (križišču) iz smeri Slovenske Bistrice, na regionalni cesti tudi ločen levo-zavijalni pas.

(2) Cesta A je zasnovana v gabaritu 10,00 m oz. 12,00 m kar pomeni:

- vozišče	2x3,00	6,00 m
- pločnik (severna stran)		1,25 m
- zelenica (južna stran)		1,50 m
- pločnik (južna stran)		1,25 m
skupaj:		10,00 m

- vozišče	2x3,00	6,00 m
- pločnik (severna stran)		1,25 m
- vzdolžno parkiranje (severna stran)		2,00 m
- zelenica (južna stran)		1,50 m
- pločnik (južna stran)		1,25 m
skupaj:		12,00 m

Cesti B in C sta zasnovani v gabaritu 8,50 m, kar pomeni:

- vozišče	2x3,00 m	6,00 m
- pločnik	2x1,25 m	2,50 m
skupaj:		8,50 m

Cesta D je zasnovana v gabaritu 13,50 m, 17,00 m oz. 8,50 m, kar pomeni (od zahoda proti vzhodu):

- vozišče	2x3,00 m	6,00 m
- pločnik (zahodna stran)		1,25 m
- parkiranje pravokotno (vzhodna stran)		5,00 m
- pločnik (vzhodna stran)		1,25 m

skupaj 13,50 m

- vozišče	2x3,00 m	6,00 m
- pločnik (severna stran)		2,25 m
- pravok. parkiranje (severna stran)		5,00 m
- vzdolžno parkiranje (južna stran)		2,50 m
- pločnik (južna stran)		1,25 m
skupaj		17,00 m

- vozišče	2x3,00 m	6,00 m
- pločnik	2x1,25 m	2,50 m
skupaj		8,50 m

Cesta E je zasnova v gabaritu 11,50 m, kar pomeni:

- vozišče	2x3,00 m	6,00 m
- zelenica	2x1,50 m	3,00 m
- pločnik	2x1,25 m	2,50 m
skupaj		11,50 m

Cesta F je zasnovana v gabaritu 5,50 m (zahodni del) oz. 8,00 m (vzhodni del), kar pomeni:

- vozišče	2x2,75 m	5,50 m
skupaj		5,50 m

- vozišče	2x2,75	5,50 m
- pločnik	2x1,25 m	2,50 m
skupaj		8,00 m

Križišče (priključek) regionalne ceste RII-430 in interne ceste A je potrebno izvesti v skladu s pogoji upravljavca, Direkcije RS za ceste tako, da bo na regionalni cesti ločen levo-zavijalni pas iz smeri Slovenska Bistrica.

(3) Prometni režim

Prednostna in primarna smer je regionalna cesta RII-430 Fram-Slovenska Bistrica. V okviru notranjih cest je prednostna cesta A kot povezovalna in se vse ostale nanjo podrejeno priključujejo.

Cesta A se podrejeno priključuje na regionalno cesto in na zahodno lokalno cesto.

Interni prometni režim ostalih cest bo določen v okviru projektne dokumentacije.

(4) Parkiranje

Za potrebe parkiranja (odstave) vozil je potrebno izvesti ustrezno število nivojskih in izven nivojskih (podzemnih) parkirišč in sicer:

- ob severni strani ceste A je predvidenih 6 PM po načinu pravokotnega parkiranja in 8 PM po načinu vzdolžnega parkiranja,
- ob cesti D ob urbanem igrišču je predvidenih 32 PM po načinu pravokotnega in vzdolžnega parkiranja,
- za potrebe poslovno trgovskega objekta ob severni strani ceste A (plato) je predvidenih 46 PM po načinu pravokotnega parkiranja,
- severni krak križišča cest A in B pa predstavlja uvoz (izvoz) v podzemni garažni objekt za večstanovanjske stavbe in sicer s kapaciteto 1,5 PM/stanovanjsko enoto.

Enostanovanjske stavbe in vrstne stavbe imajo parkiranje na lastnih funkcionalnih zemljiščih.

(5) Pešci so vodeni ločeno od vozišča po posebnih pločnikih, kolesarji pa v sklopu prometa z motornimi vozili po vozišču.

Ob zahodni strani obstoječega obcestnega jarka regionalne ceste (RII-430 Slovenska Bistrica-Fram) je ob celotni dolžini naselja predvidena ureditev skupne peš in kolesarske poti ločeno od vozišča, kar je obveznost investitorja.

(6) Dostava, intervencija in komunala ter poti požarne zaščite so zagotovljeni preko navedene interne cestne mreže in križišča ceste A z regionalno cesto RII-430.

(7) Skupna določila

- Vse povozne in pohodne površine – pločniki, kolesarske steze in poti, parkirne ter manipulativne površine morajo biti izvedene v proti-prašni izvedbi, z ustreznim rešenim odvodnjavanjem padavinskih voda.
- Pločniki in kolesarske steze ob posameznih cestah so višinsko ločeni od vozišča z dvignjeno obrobo iz robnikov.
- Kinematični elementi v križiščih morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu.
- Za celotno območje morajo biti predvideni ustrezni dostopni elementi brez arhitekturnih ovir za potrebe invalidnih oseb
- Možna je fazna izvedba, vendar mora vsaka faza predstavljati funkcionalno in prometno-tehnično zaključeno celoto.

11. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

(1). Predvideno zazidavo je možno vezati na obstoječe infrastrukturno omrežje. Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev. Pred načrtovanjem in izvedbo je potrebno na terenu določiti natančno lego posameznih vodov.

(2). V podrobnem prostorskem načrtu so podane samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji izdelani skladno s tem načrtom. Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu, ki so strokovno utemeljena in so usklajena s posameznimi upravljavci infrastrukture. Dopustna je fazna in začasna izvedba.

(3). Oskrba z vodo

Območje se oskrbuje z vodo preko javnega vodovodnega omrežja. Obstoječe omrežje je zgrajeno v cesti, SZ od načrtovanega naselja (DN 90)

Za navezavo predvidenega naselja je potrebno zgraditi novo vodovodno omrežje z navezavo na obstoječega. Predvideti je potrebno krožen sistem s sekundarnim sistemom ustreznega premera. Izvedba se predvidi v skladu z veljavnim občinskim odlokom.

V primeru močno povečane porabe vode na podlagi projektantskega izračuna bo potrebno obstoječi priključek zamenjati s cevjo večjega preseka.

Za vodovodno omrežje bo potrebno izdelati projektno dokumentacijo na podlagi predvidene porabe vode v posameznih objektih glede na njihovo namembnost. Razvodno omrežje mora zagotavljati požarno varnost z vgradnjo nadzemnih hidrantov.

Vsi odcepi in hišni priključki se izvedejo z vgradnjo cestnih zapornih ventilov. Vodomeri tipa MTR se vgradijo v zunanje vodomerne jaške.

(4). Odvod odpadnih vod

Izvede se ločen sistem kanalizacije. Meteorne odpadne vode iz strešin in ne onesnaženih utrjenih površin vodijo po ločenem sistemu v odprte odvodnike ali lokalno ponikanje.

Meteorne vode iz parkirišč in manipulativnih površin se preko lovilcev olj vodi v odprte odvodnike ali lokalno ponikanje.

Fekalne odpadne vode se vodijo ločeno in se navežejo na že zgrajeno kanalizacijsko omrežje. Predvidena ustrezno dimenzionirana interna kanalizacija se na stroške investitorja naveže na obstoječe kanalizacijsko omrežje preko predvidenega transportnega voda vzdolž regionalne ceste (Maribor-Sl. Bistrica) do obstoječega prečrpališča na parc. št. 483/2 k.o. Morje. Transportni vod dimenzije najmanj Ø 200 je izvesti v skladu s pogoji pristojnega soglasodajalca, vse na lastne stroške investitorja. Globina obstoječega prečrpališča znaša cca 5m, kar je preveriti s strani projektanta. V kolikor nivoji ne bodo ustrezali, je potrebno skupen povezovalni kanalizacijski vod znotraj naselja speljati v novo zgrajeno prečrpališče ob predvidenem naselju na JV strani, ter nato odpadne vode speljati preko transportnega voda v obstoječe prečrpališče (kot prikazuje priložena skica).

V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije po veljavnih predpisih. Po njeni izvedbi je potrebno pridobiti a-test o vodotesnosti. Potrebno je upoštevati veljavno zakonodajo.

(5). Električno omrežje

Za napajanje stanovanjske cone je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo (TP) ustrezne moči, ki bo nadomestila tudi obstoječo TP Morje 3. Izvede se tipsko kompaktno kabelsko TP. Lokacija TP je predvidena ob predvideni cesti A. Območje postaje se ogradi z varovalno ograjo. Nadomestna TP se vključi v obstoječe SN omrežje. Do TP se položi ustrezen SN 20 kV kablovod.

Do posameznih objektov se položi ustrezno nizkonapetostno omrežje. Obstoječe NN omrežje se prilagodi, prestavi oziroma demontira in vključi v nadomestno TP.

Vsa dela se izvajajo v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami (806/08-SB) in v skladu s smernicami upravljavca.

(6) TK

Za območje stanovanjske cone se zgradi ustrezna TK kabelska kanalizacija z navezavo na obstoječe omrežje naselja Fram. Trasa kabelske kanalizacije je predvidena ob obstoječi cesti, v novem naselju se predvidi razvod po predvidenih dostopnih cestah in ulicah.

Število in tipi kablov, ki se vlečejo v kabelsko kanalizacijo se določi v fazi izvedbe dokumentacije na osnovi potreb.

Vzporedno se položi tudi kabelsko kanalizacijo za KTV omrežje. Jaški obeh kanalizacij se ločijo.

(7) Ogrevanje

Dopusten je individualen način ogrevanja. Kot gorivo se lahko uporablja kurilno olje, utekočinjen naftni plin, električna energija, oz. vsi alternativni viri ogrevanja (toplotne črpalke, ipd.)

Skladišča za goriva morajo biti v kletnih prostorih ali vkopana ter izvedena v skladu z veljavnimi tehničnimi in požarnovarnostnimi predpisi, ki veljajo za to območje.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

12. člen (varstvo kulturne dediščine)

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

- Na območjih prostorskih aktov, kjer predhodne arheološke raziskave niso bile opravljene v postopku priprave prostorskega akta, po uveljavitvi teh aktov po potrebi opravijo predhodne arheološke raziskave v skladu z načrtom zavoda;
- Predhodne arheološke raziskave je potrebno izvesti, da se pridobijo informacije, potrebne za vrednotenje dediščine, natančneje določijo ukrepi varstva ali dediščina pred posegi nadzorovano odstrani. Predhodna arheološka raziskava na območju, ki ni registrirano arheološko najdišče, obsega predvsem:
 - izvedbo ustreznih predhodnih predizkopalnih arheoloških raziskav, ki omogočajo naknadno določitev in posredovanje natančnejših pogojev za varstvo;
 - izvedbo zaščitenih izkopavanj arheoloških najdišč, vključno z vsemi podizkopalnimi postopki. (Glede na rezultate raziskav so lahko predlagane posebne tehnične rešitve ali tudi večje spremembe prostorskih aktov);
 - ob odkritju najdb izjemnega pomena se lahko zahteva sprememba izvedbenega projekta in prezentacijo ostalin na mestu odkritja (in situ);
 - stalen arheološki nadzor nad vsemi zemeljskimi deli na celotnem obravnavanem območju;

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

13. člen (varovanje okolja, ohranjanje narave)

(1) Varovanje okolja

Zrak

Po odloku o razvrstitvi območij v SR Sloveniji v območja onesnaženosti zraka za potrebe varstva zraka (Uradni list SRS, št. 19/88) spada območje obravnave tega dela v II. območje onesnaženosti zraka, v katerem je zrak onesnažen do ene petine dovoljene meje.

Pri izdelavi projektne dokumentacije je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

Hrup

Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. l. RS, št. 105/05), se obravnavane parcele nahajajo v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

Pri izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upošte-

vati veljavno zakonodajo.

Varstvo voda

Na območjih varstva vodnih virov, podtalnice, obvodnih in »vodnih« poplavnih zemljišč in zaradi vpliva vode labilnih zemljišč ter erozijskih območij je potrebno pred morebitnimi posegi vanje pridobiti vodnogospodarske pogoje upravljavca.

Za zbiranje, odvodnjavanje in čiščenje odpadnih komunalnih in padavinskih voda je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

Ravnanje z odpadki

Odvoz in zbiranje odpadkov je potrebno urediti v skladu z veljavno zakonodajo in občinskim odlokom. Lokacije za ločeno zbiranje odpadkov so predvidene na javnih mestih in prikazane na karti št. 7 – »Prometno tehnična situacija«.

Na javnih površinah je potrebno zagotoviti zadostno količino košev za odpadke.

(2) Ohranjanje narave

Konkretne usmeritve za varstvo območja:

- gradbišče oz. manipulativne površine naj se ne širijo čez južno mejo (v gozd) obravnavanega območja,
- na južnem robu obravnavanega območja naj se ohrani gozdni rob,
- odpadni material ter odkopni zemeljski višek in ostale odpadke naj investitor oz. izvajalec odpelje, na za to določena mesta,
- pri načrtovanju in izvedbi razsvetljave območja naj se upoštevajo določila Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Ur.l. RS, št. 81/07 in 109/07), zlasti pa naj se uporabijo svetila, ki sevajo svetlobo le navzdol.

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

14. člen (ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Za območje OPPN je bila pri načrtovanju smiselno upoštevana veljavna zakonodaja, v skladu s katero so načrtovani ukrepi varstva pred požarom, ki bodo zagotavljali:

- pogoje za pravočasno odkrivanje, obveščanje, omejitev širjenja in učinkovito gašenje požara,
- pogoje za preprečevanje in zmanjševanje škodljivih posledic požara za ljudi, premoženje in okolje,
- pogoje za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru ter dostopov, dovozov in delovnih površin za intervencijska vozila;
- dostopne in delovne površine za intervencijska vozila in gasilce,
- vire za oskrbo z vodo za gašenje požara.

Pri načrtovanju prostorske ureditve je potrebno konkretno definirati naslednje ukrepe:

- odmike med objekti ali protipožarne ločitve med objekti za preprečevanje širjenja požara,
- potrebno skupno količino vode za gašenje, ki predstavlja pomemben vhodni podatek za načrtovanje vodooskrbe obravnavanega območja. Hidrantno omrežje mora izpolnjevati pogoje glede pritiska, kapacitete, kar mora biti navedeno med pogoji za urejanje komunalne in energetske infrastrukture

- intervencijske in postavitvene površine za gasilce v skladu s standardom DIN 14090.
- Pri načrtovanju v fazi PGD se morajo upoštevati tudi požarna tveganja, ki so vezana na:
- povečano možnost nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov,
 - možnost širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

Varstvo pred požarom

Med objekti morajo biti opredeljeni odmiki skladno s tehničnimi normativi oziroma drugimi tehničnimi ukrepi, s katerimi se preprečuje širjenje ali prenos požara.

Zagotovljeni morajo biti dostopi za potrebe gasilske intervencije, prostori za evakuacijo ljudi v primeru požara ter viri zadostne količine vode za gašenje požara.

Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je potrebno upoštevati:

- smeri evakuacijskih poti,
 - dovozne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane v skladu s SIST DIN 14 090,
 - v skladu z veljavno zakonodajo je potrebno zagotoviti zadostno količino požarne vode.
- Upoštevane morajo biti tudi naslednje smernice v zvezi z naravnimi in drugimi nesrečami:
- naravne omejitve (poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena, možnost porušitve visokih pregrad) in temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje;
 - cona potresne ogroženosti (7. stopnja MCS) in temu primerno predvideti način gradnje;
 - možnost razlitja nevarnih snovi in temu primerno predvideti gradnjo;
 - ojačitev prve plošče ali gradnja zaklonišč v skladu z veljavno zakonodajo .

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE PODROBNEGA NAČRTA

15. člen (etapnost gradnje)

OPPN se lahko izvaja v eni sami ali več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Posamezna etapa se mora izvesti z vsemi elementi zunanje ureditve.

Gradnja se bo izvajala v etapah skladno s potrebami investitorja. Vsaka etapa mora biti zaključena celota, vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanjimi ureditvami.

Območje OPPN je razdeljeno na dve funkcionalni celoti:

- območje I. – območje enostanovanjskih stavb ob cesti F in severno zahodni del ceste E,
- območje II. – območje poslovno trgovsko stanovanjskih stavb, stanovanjskih stavb v obliki vrstnih hiš in dvojčkov, večstanovanjskih stavb v obliki vila blokov, ob cestah A, B, C D in jugo vzhodnem delu ceste E.

V naslednjih etapah se izvedejo zaključene funkcionalne celote, ki predstavljajo izgradnjo pripadajočih cest: B, C, D, E (v dveh delih) in ceste F z infrastrukturo in stavbami.

Posegi v območje I. se lahko izvajajo šele po izvedbi ceste A, E in F s pripadajočo infrastrukturo, kar je strošek lastnika zemljišč oz. investitorja.

Posegi v območje II. se lahko izvajajo šele po izvedbi ceste A in jugo vzhodnega dela ceste E s pripadajočo infrastrukturo, kar je strošek lastnika zemljišč oz. investitorja.

IX. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

16. člen (odstopanja)

Kot odstopanja je dovoljeno:

- drugačna oblika in velikost vsakega posameznega objekta znotraj območja za pozidavo se določi s projektno dokumentacijo v skladu z usmeritvami iz 7. člena,
- preoblikovanje internih parkirnih površin pri individualni gradnji in trgovskem objektu skladno s potrebami investitorjev, v skladu z zakonodajo in ob upoštevanju pogojev OPPN,
- mikrolokacije in obliko parkiranja, natančno število parkirnih mest ter uvozno izvozno rampo v podzemne garaže se opredeli v projektni dokumentaciji glede na dejansko število potrebnih parkirnih mest. Možna je izgradnja ene garaže z več etažami ali več garaž s potrebnim številom parkirnih mest v potrebnih etažah,

X. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

17. člen (obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbene dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN, mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

Investitor je dolžan izvesti v območju tega OPPN tudi predvideno ločeno skupno peš in kolesarsko pot ob zahodni strani občestnega jarka regionalne ceste (RII-430 Slovenska bistrica-Fram). Prav tako je potrebno rekonstruirati ustrezen del regionalne ceste in urediti priključek ceste A po ločeni projektni dokumentaciji in pridobitvi vseh potrebnih soglasij.

Celotno prometno in komunalno infrastrukturo so dolžni izvesti lastniki oz. investitor.

Pred začetkom gradnje je potrebno pridobiti geotehnične pogoje gradnje za vsak predvideni objekt.

18. člen (obveznost v času gradnje)

V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

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

času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,

- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
- v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe,
- vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
- 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.

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

19. člen

(obveznosti v času izvedbe)

Izvedba komunalne opreme je obveza lastnikov zemljišč oziroma investitorjev.

Kompleksno se uredi vsa predvidena prometna, komunalna in energetska infrastruktura, za katero si investitor sam pridobi ustrezno dokumentacijo, zagotovi finančna sredstva za izgradnjo in jo zgradi, pridobi uporabno dovoljenje in komunalno infrastrukturo brezplačno prenese v javno dobro ter v upravljanje izvajalcem javnih gospodarskih služb.

Investitor prav tako na lastne stroške uredi predvidena otroška igrišča.

XI. KONČNE DOLOČBE

20. člen

(veljavnost OPPN)

OPPN velja do izvedbe prostorske ureditve, ki je predvidena na osnovi tega načrta.

21. člen

(vpogled OPPN)

OPPN je na vpogled na občini Rače–Fram.

22. člen

(uveljavitev odloka)

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