

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUD-PP (106/10 popr.) in 43/11-ZKZ-C) in 15. člena Statuta Občine Rače-Fram (MUV, št. 27/2011, 5/2015) je Občinski svet Občine Rače – Fram na svoji 21. redni seji dne 5. septembra 2017 sprejel

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja poslovno stanovanjske cone v Framu (K.O. Morje) – MUV št. 29/09 – območje II.

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja poslovno stanovanjske cone v Framu v k.o. Morje, ki je bil objavljen v MUV, št. 29/2009 (v nadaljevanju OPPN/SP) in obravnava območje II.. OPPN/SP 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. TEKSTUALNI DEL Z OBRAZLOŽITVIJO
- IV. GRAFIČNE PRILOGE
- V. SMERNICE IN MNENJA TER OSTALE PRILOGE

3. člen (načrtovalec prostorskega akta)

Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja poslovno stanovanjske cone v Framu (k.o. Morje) MUV, št. 29/09 – območje II. je izdelalo podjetje BIRO 2001 Maksimilijana Ozimič Zorič, s.p. s številko projekta 02/16-OPPN/SP.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN/SP

4. člen (ureditveno območje in opis ureditve)

Območje urejanja obsega parcele št.:
416/5, 420/3, 420/4, 418/14, 418/15, 418/16, 418/17, 418/18, 418/19, 420/2-del, 423/8, 423/9, 423/10-del, 423/7, 416/4, 417/3,

417/4, 417/5, 417/6, 419/7, 419/8, 419/9, 419/10, 419/11, 422/0, 423/11, 423/12, 423/13 vse k.o. 721 Morje (območje II.) in del parc. št. 416/2 k.o. 721 Morje za tehnično ustrežnejši potek ceste v jugovzhodnem delu OPPN/SP. Zemljišči parc. št. 423/17 in del parc. št. 423/10 k.o. Morje se izvzameta iz območja in veljajo določila OPN.

Izvedba novega križišča na RII-430 s tretjim zavijalnim pasom je predvidena na parc. št. 1310/2

k.o. 717 Fram (zemljišče pod državno cesto) in sosednje v k.o. 721 Morje parc. št. 460/117,

460/18, 460/17 ter ostale za izvedbo cestnega omrežja v OPPN.

Meja območja obravnave OPPN/SP je prikazana na grafični prilogi list št. 4: »Meja območja obravnave na geodetskem načrtu stanja terena in naprav.«

Predvidene ureditve:

Na območju OPPN/SP je predvideno več tipov pozidave:

Tip objekta 1 – enostanovanjske stavbe v osrednjem delu zazidave v dveh vrstah

Tip objekta 2 – dvostanovanjske stavbe (dvojček) na severnem delu in obrobju zazidave

Na večjih zemljiških parcelah je lahko tloris stavbe večji, z upoštevanjem umeščanja stavbe

znotraj gradbene meje in faktor zazidanosti ne sme biti prekoračen.

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

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen (vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

Celotno vplivno območje OPPN leži ob državni cesti RII-430. Odsek 0274 Slivnica – Slov. Bistrica od km 5,730 do km 5,930. Na regionalno cesto se bo območje navezovalo preko novega priključka na regionalno cesto v km 5,635, ki ga je potrebno urediti z levo zavijalnim pasom.

Obstoječi prometni tok poteka iz lokalne ceste LC 340091 mimo vrtca in LC 340121, na katero se priključuje načrtovana cesta A. Cesta A omogoča s svojima severnima krakoma nemoteno navezavo na načrtovano območje I. iz OPPN (Nemesis + FEKU). Nove prometne površine predstavljajo tudi koridor za potrebno predvideno komunalno infrastrukturo.

Istovrstno ob zaključeni fazi gradnje v tem OPPN oz. najkasneje do 31.12.2020 je potrebno zgraditi novi cestni priključek na RII-430 v km 5,6+35,50.

Vplivno območje OPPN/SP je ureditveno območje OPPN/SP in lahko vključuje ureditve izven njega, ki so potrebne za izvedbo cestne in gospodarske javne infrastrukture.

6. člen (opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

(1) Načrtovano je umeščanje enostanovanjskih in dvostanovanjskih zgradb ob glavno prometnico - cesto A širine 9m. Pravokotno na cesto A so urejene ceste – ulice širine 6m - za dostop

do preostalih objektov v zazidavi. Na skrajnem vzhodnem delu zazidave se ulica zaključuje z ustreznim obračališčem. Povezovalni cesti proti severni strani sta širine 9m in omogočata nemoteno navezavo na načrtovano območje I..

(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,
- postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov skladno z 8. členom,
- 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 in dvostanovanjske stavbe.

Nestanovanjske stavbe:

- objekti in naprave energetske, komunalne in prometne infrastrukture,

Dovoljena je postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov - objektov za lastne potrebe, v skladu z veljavnimi predpisi in funkcijo območja.

(4) Vrste dopustnih dejavnosti:

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

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

7. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

(1) Dimenzije in umestitev v prostor:

Severno nad cesto A se zgradijo dvojčki (tip objekta 2).

tip objekta 2: dvostanovanjska zgradba (dvojček) 13.50m x 15m z možnostjo izzidka znotraj gradbene meje, višine cca 8.20m. Etažnost je pritličje in mansarda, naklon strehe simetrične dvokapnice od 35° do 45°, nad izzidkom s slemenom pravokotnim na osnovno slame, z upoštevanjem faktorja zazidanosti FZ = 0,5.

Dovoz je urejen iz ceste A ali povezovalne ceste.

Južno pod cesto A se zgradijo enostanovanjske stavbe (tip objekta 1) in dvojčki (tip objekta 2).

tip objekta 1: enostanovanjska zgradba zunanji gabarit 13m x 13m z možnostjo izzidka znotraj zazidalnega območja (gradbene meje), višine cca 8.20m,

Etažnost je pritličje in mansarda, naklon strehe simetrične

dvokapnice od 35° do 45°, nad izzidkom s slemenom pravokotnim na osnovno slame, FZ = 0,5.

Dovoz je urejen iz ceste A iz severne strani ali ulic iz vzhodne in zahodne smeri.

V vzhodnem delu območja obravnave ob cesti do obračališča se zgradijo objekti tipa 1 in objekti tipa 2 znotraj gradbene meje. Variantno je možna umestitev objekta tipa 1 na mesto objekta tipa 2 in obratno ob upoštevanju predpisanega FZ = 0,5.

Na večjih zemljiških parcelah je lahko tloris stavbe večji, z upoštevanjem umeščanja stavbe

znotraj gradbene meje in faktor zazidanosti ne sme biti prekoračen.

(2) Lega objektov na zemljišču:

je prikazana na grafičnem listu št. 6 »Zazidalna in prometna situacija z značilnimi prerezi«.

(3) Zunanja podoba objektov

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

(4) Zunanja ureditev

Individualne ureditve zunanjih površin zajemajo ureditev utrjenih površin za dostope in dovoze ter parkiranje osebnih vozil z možnostjo izvedbe nadstrešnice na lastni parceli. Normativ za parkiranje ob stanovanjskih hišah je najmanj 2 PM na stanovanjsko enoto.

V primeru izvajanja dejavnosti v delu stanovanjske zgradbe je dodatno potrebno na lastni parceli zagotoviti ustrezno število parkirnih mest.

Zelene površine (bivalni vrt) se zasadi z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami.

Na odprtih zelenih površinah se uredijo zelenice in otroško igrišče.

Otroško igrišče je locirano ob državni cesti in je od nje ločeno z ograjo in zasaditvijo drevoreda. Namenjeno je igri otrok za starostno stopnjo do 3 let, 3 – 6 let in 6 – 12 let ter materam in odraslim osebam za nadzor otrok.

Dodatne parkirne površine se uredijo ob EKO otoku min. 3 PM in otroškem igrišču min 10. PM.

(5) Javna razsvetljava

V sklop ureditve naselja je potrebno vključiti sistem razsvetljave (pripraviti projektno dokumentacijo, ki jo potrdi upravljavec).

Predvideti je konstrukcijo in svetila, ki ustrezajo zahtevanim normativom, ki omogoča le osvetljevanje talnih površin, ne pa tudi širše okolice in neba upošteva določila Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

Razsvetljava, ki iz varnostnih razlogov ni nujno potrebna, naj se v drugem delu noči izklopi oz. sveti z minimalno močjo.

8. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih objektov in vzdrževalnih del)

(1) Znotraj območja obdelave je dovoljena gradnja in ureditev nezahtevnih in enostavnih objektov, razen objektov za rejo živali in pomožnih kmetijsko gozdarskih objektov.

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

9. člen
(pogoji za prometno urejanje)

Lokalni promet		
Cesta A je profila 9m:	vozišče 2x3m	6.00m
Napajalna/povezovalna cesta	Pločnik + kolesarska steza	2.50m
	Bankina	0,50m
Skupaj		9.00m
Ostale ulice so profila 6m:	vozišče 2x2.5	5.00m
	Bankina 2x0.5	1.00m
Skupaj		6.00m

Prometno se območje II po novi cesti A priključuje v obstoječe krajevno cestno omrežje (na

rekonstruirano lokalno cesto LC 340121 – parc. št. 1034 k.o. Morje, na lokalno cesto LC 340091

(Morje – Fram) parc. št. 1037/2 k.o. Morje, ki poteka mimo vrtca) in na državno cesto RII-430

(1310/2 k.o. 717 – k.o. Fram) v obstoječem križišču.

Na območje veljavnega odloka (MUV, št. 29/09) – območje I. je možna priključitev/cestna povezava po dveh cestnih krakih v smeri proti severozahodu.

Od ceste A se odcepijo dovozne ceste – slepe ulice šir. min. 6m. Na vzhodni strani se dovozna cesta zaključi s ustreznim obračališčem za potrebe nemotenega izvajanja storitev javnih gospodarskih služb s trionsnim vozilom.

Vzdolžno ob zahodni strani obstoječega občestnega jarka regionalne ceste RII-430 je ob celotni dolžini naselja obravnavanega v SID OPPN predvidena ureditev peš in kolesarske poti ločeno od vozišča, kar je obveznost investitorja. Pas med cesto in zazidavo se kot protihrupna zaščita ustrezno zasadi z drevninami in grmovnicami.

Priključevanje na RII-430

Celotno vplivno območje OPPN leži ob državni cesti RII-430, odsek 0274 Slivnica – Slov. Bistrica od km 5,730 do km 5,930. Na regionalno cesto se bo območje navezovalo preko novega priključka na regionalno cesto v km 5,635, ki ga je potrebno urediti z levo zavijalnim pasom.

Pri nadaljnjem načrtovanju je potrebno upoštevati:

- Vso veljavno zakonodajo, predpise in tehnične specifikacije, ki se nanašajo na gradnjo, varstvo, upravljanje in vzdrževanje javne ceste
- preveriti prometne obremenitve in prepustnost za novi cestni priključek v skladu s Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste in Pravilnikom o projektiranju cest.
- Potrebno je predložiti projektno nalogo in projektno dokumentacijo ureditve cestnega priključka na državno cesto (ureditev levo zavijalnega pasu) ter površin za pešce in kolesarje ob državni cesti.

Načrtovane prostorske ureditve morajo zagotavljati:

- Varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu
- Opremljenost s prometno signalizacijo in prometno opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
- Načrtovanje usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve ceste
- Da s predlaganim posegom v varovalnem pasu državne ce-

ste ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanje njegovega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste idr...

Prostorski akt mora vsebovati tudi opredelitev in utemeljitev vseh posegov v vplivnem območju državne ceste in varovalnega pasu.

Upravljavalec 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.).

Posegi ne smejo negativno vplivati na območje državnih cest in promet na njih.

Pri načrtovanju komunalnih priključkov za novo ureditveno območje je potrebno upoštevati prisotnost obstoječih komunalnih naprav v cesti ter morebitno prestavitev na stroške investitorja.

Za polaganje ali prestavitev komunalnih vodov v cestnem svetu in na parceli državne ceste je z DRSI potrebno 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. Vsi ukrepi morajo biti dimenzionirani na način, da nudijo ustrezno protihrupno zaščito na podlagi predvidene povečane obremenitve državne ceste v 20 – letnem planskem obdobju. Izvedba protihrupnih ukrepov mora biti sestavni del komunalne opreme območja.

Upravljavalec državnih cest ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom na 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 Direkcija RS za infrastrukturo ne prevzema nikakršne finančne ali druge odgovornosti, kot posledico hrupa, vibracij in ostalih vplivov prometa, ki se pojavljajo na cesti.

Mirujoči promet

Zadostno število parkirni mest se zagotovi na lastni zemljiški parceli ob stanovanjskih hišah (na stanovanjsko enoto najmanj 2 PM). V primeru dejavnosti v delu stanovanjske hiše se na lastni zemljiški parceli zagotovi zadostno dodatno število PM.

Dodatna parkirna mesta se zagotovijo ob otroškem igrišču in EKO otoku.

Skupna določila

Izvesti je ustrezno dimenzionirano protiprašno cestno omrežje in pločnik s kolesarsko stezo. Glavna napajalna cesta je široka 9m in ima dva severna povezovalna kraka na načrtovano območje I. (OPPN NEMESIS in OPPN FEKU). Ostale dovozne ceste so širine 6m. Intervencijske in dostavne poti so brez ovir.

Predvideti je ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo cestnih priključkov.

Enostavni in nezahtevni objekti morajo biti do parcelne meje s sosedno zemljiško parcelo odmaknjeni min. 1.0 m ter od ceste min. 1,0 m.

Postavitev ograj, enostavnih in nezahtevnih objektov, zasaditev vegetacije (žive meje, ...) v križiščih ter ob hišnih dovozih ne sme segati v območje preglednega trikotnika.

Občestne ograje in škarpe so lahko postavljene na mejo sosednjega zemljišča.

10. člen**(pogoji za komunalno in energetska urejanje)**

Kompleksno se uredi vsa predvidena cestna, komunalna in energetska infrastruktura,

za katero si investitor sam pridobi ustrezno dokumentacijo, vsa potrebna soglasja lastnikov zemljišč (po potrebi), zagotovi finančna sredstva za gradnjo in jo zgradi, pridobi uporabno dovoljenje in komunalno infrastrukturo brezplačno prenese v javno dobro ter v upravljanje izvajalcem javnih služb. Investitor prav tako na lastne stroške uredi predvidena otroška igrišča.

V občinskem 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 posamezni upravljavci infrastrukture. Dopustna je fazna in začasna izvedba.

1. Oskrba z vodo

Za oskrbo predvidenih objektov se obstoječi javni cevovodi ustreznega premera podaljšajo. Potrebno je zgraditi sekundarni vodovodni cevovod Ø 90 s krožno navezavo na obstoječi cevovod ALKATEN Ø 90, ki poteka ob robu obstoječe lokalne ceste na SZ strani predvidenega naselja (priložena skica). V stranskih ulicah se predvidi vodovodni cevovod Ø 63.

V primeru močno povečane porabe vode na podlagi projektnega izračuna bo potrebno presek cevi za vodovodni priključek predvidenega območja obdelave ustrezno dimenzionirati.

Na vse hišne vodovodne odcepe je potrebno namestiti navrtne zasune (alkaten DN25)

Vsak stanovanjski objekt mora imeti nameščen zunanji termo vodovodni jašek, vodomer, vodni filter in reducirni ventil.

V območju zazidave se predvidi vgradnja dveh hidrantov v območju dveh križišč, ki prometno povezujeta obravnavano območje II z območjem I.

2. Odvod odpadnih vod

Izvede se ločen sistem kanalizacije za odvodnjavanje onesnaženih voda.

Predvidena ustrezno dimenzionirana interna kanalizacija se na stroške investitorja naveže na predvideno kanalizacijsko omrežje (PVC Ø 250) odpadnih voda vzdolž regionalne ceste (Maribor - Slovenska Bistrica) do predvidenega prečrpališča na parc. št. 1033/2 k.o. Morje. V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije po veljavnih predpisih.

V javno kanalizacijo se smejo spuščati samo fekalne vode, meteorne vode ni možno speljati v fekalno kanalizacijo in se morajo reševati posebej.

Za potrebe meteornih voda se za potrebe celotnega naselja zgradi ločena meteorna kanalizacija min Ø 80, ki se spelje v obstoječi odvodni jarek (neimenovani levi pritok vodotoka Brezovec)

Meteorne vode iz manipulativnih in parkirnih površin se smejo speljati v meteorno kanalizacijo preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj.

3. 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.

4. 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.

Za navedeno območje je potrebno za izgradnjo telekomunikacijskega omrežja pripraviti PGD projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stanovanjskih stavb po zemljišču, ki je predvideno kot cesta zgradi TK kabelska kanalizacija.

- Po glavni ulici vsaj ena cev 2xØ 50mm s pripadajočimi kabelskimi jaški 1,2 x 1,2 x 1,2 m
- do posameznih objektov ena cev Ø 32mm,

Priključna točka za predvideno zazidavo je na Morski cesti pri hišni številki 51.

Izvedba TK kabelske kanalizacije mora omogočati Telekom Slovenije možnost priklopa vseh objektov v zazidavi.

Pri načrtovanju objektov predlagajo, da investitor za objekte kjer bo izveden TK priključek, predvidi vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezni cevni dovod do objekta ter upošteva ostale tehnične rešitve navedene v teh v smernicah.

5. Kabelsko komunikacijski sistem (KKS) v lasti TELEMACH

Priključitev načrtovanih objektov na obstoječe KKS omrežje je možna na tehnično določeni točki, ki jo definira Telemach Rotovž d.o.o., pred pričetkom gradnje na poziv investitorja.

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

6. Javna razsvetljava

- v sklop ureditve naselja je potrebno vključiti sistem razsvetljave (pripraviti projektno dokumentacijo, ki jo potrdi upravljavec).
- Predvideti je konstrukcijo in svetila, ki ustrezajo zahtevanim normativom, ki omogoča le osvetljevanje talnih površin, na pa tudi širše okolice in neba.
- razsvetljava, ki iz varnostnih razlogov ni nujno potrebna, naj se v drugem delu noči izklopi oz. sveti z minimalno močjo.

7. Ogrevanje

Dopusten je individualni 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 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

11. 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 zaščitnih 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 zemljskimi deli na celotnem obravnavanem območju;

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

12. člen**(varovanje okolja, ohranjanje narave)**

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.

Upravljevalci državnih cest ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom na 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 Direkcija RS za infrastrukturo ne prevzema nikakršne finančne ali druge odgovornosti, kot posledico hrupa, vibracij in ostalih vplivov prometa, ki se pojavljajo na cesti.

Pri izvedbi predvidenega posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.

Varstvo voda

- Po podatkih atlasa okolja ARSO je iz opozorilne karte erozije razvidno, da se obravnavana lokacija nahaja na območju običajnih zaščitnih ukrepov, zato mora investitor poskrbeti, da bodo izvedeni vsi zaščitni ukrepi, da se ne bo povečala erozijska ogroženost območja. Odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti rešeno na način, da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča ali objekti.
- Na zahodno strani območja urejanja teče neimenovani levi pritok vodotoka Brezovec, ki ga ni dovoljeno zasuti ali zaceviti (mora ostati kot odprti jarek), kar mora biti jasno razvidno iz projektne dokumentacije.
- Vsi objekti s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, vključno z morebitno ograjo, morajo biti, skladno s 14. členom in 37. členom ZV-1, odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine vodotoka, 5 m pri vodotokih 2. reda. Pas priobalnega zemljišča v območju ureditve je treba v projektni dokumentaciji za pridobitev vodnega soglasja na geodetskem posnetku označiti in kotirati.
- Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom ZV-1 in sicer, na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plosče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki ...).
- Morebitni iztok padavinskih vod v neimenovani levi pritok vodotoka Brezovec 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 protipoplavno zaklopko. Na območju iztoka morata biti struga in brežina vodotoka ustrezno zavarovani pred vodno erozijo. Lokacija in detajl iztoka je grafično vnesen v situacijo.
- Predmetna lokacija se nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III, z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbskega platoja, Limbuške dobave in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15), zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, za kar je treba izvesti vrtno, si mora investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.
- Investitor mora pri naslovnem organu po končanem projektiranju in pred gradnjo objekta pridobiti vodno soglasje.

Ravnanje z odpadki

Odvod in zbiranje odpadkov je potrebno urediti v skladu z veljavno zakonodajo in občinskim odlokom. Lokacija za ločeno zbiranje odpadkov je predvidena na javnem mestu ob predvideni TP in prikazana na grafičnem listu št. 7.2 »Projektne rešitve komunalne in druge gospodarske infrastrukture«. Na javnih površinah je potrebno zagotoviti zadostno število košev za odpadke.

Ohranjanje narave

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih delov narave in območij Natura 2000. Zato v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja, za objekte na tem območju, pridobitev naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja nista potrebni.

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

13. člen

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

Za območje OPPN/SP 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 za-

dostno količino požarne vode.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;

Upoštewane morajo biti naslednje smernice:

- 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 zaklonskih v skladu z veljavno zakonodajo.

VIII. NAČRT PARCELACIJE**14. člen**

(načrt parcelacije)

Zemljiške parcele so razvidne iz situacije – grafična priloga list št. 8. »Načrt parcelacije«.

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

Natančna oblika in površina zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

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

15. člen

(etapnost gradnje)

Izvajanje OPPN je predvideno v več fazah oziroma etapah:

- Prva faza zajema ureditev cestne in komunalne infrastrukture, ki vključuje utrditev ceste A v širini 9m, ulic v širini 6m in napeljavo elektrike, vodovoda, fekalne kanalizacije od parcelnih mej do JV vogala zemljišča parc. št. 416/5 ko. Morje (kjer se fekalni kanal območja priključuje na predvideni javni fekalni kanal) in meteorne kanalizacije od parcelnih mej do neimenovanega levega pritoka potoka Brezovec;
- Druga faza se prične izvajati šele po zaključku prve faze in predstavlja gradnjo posameznih stanovanjskih objektov in izvedbo internih komunalnih priključkov na območju posamezne gradbene parcele.
- Tretja faza predstavlja prenos komunalne infrastrukture in protiprašno urejenih dovoznih cest v last in upravljanje Občini Rače - Fram najkasneje v petih letih po izgradnji.
- Četrta faza predstavlja izgradnjo cestnega priključka na RII-430 v km 5,6+35,50, najkasneje do 31.12.2020, kakor tudi izvedba vseh ukrepov varstva pred hrupom in drugih vplivov, ki so oz. bodo posledica obratovanja državne ceste. Stroški izgradnje cestnega priključka in ukrepov za omilitve vplivov obratovanja državne ceste bremenijo v celoti lastnike zemljišč skladno s 17. členom odloka.

X. 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 v 7. členu,
- preoblikovanje internih parkirnih površin pri individualni gradnji se določi skladno s potrebami investitorjev in v skladu z zakonodajo ter ob upoštevanju pogojev OPPN,
- mikrolokacija in postavitve parkirnih mest pri otroškem igrišču in EKO otoku se prilagodi končni ureditvi.
- meje parcel se prilagodijo obstoječim lastniških mejam in podatkom zemljiškega katastra v naravi, dejanskemu stanju katastrskih mej in ovir v prostoru, če s tem bistveno ne spremenijo načrtovane ureditve. Pri prenosu parcel na teren se upošteva dejansko stanje.
- za izvedbo cestnih priključkov (razširitve) in drugih potrebnih elementov cestnega prečnega profila, se lahko meja obdelave razširi na sosednja zemljišča.
- širina ceste A v skrajnem zahodnem delu ob vodotoku Brezovec se lahko po potrebi zmanjša z dovoljenjem/soglasjem upravljavca ceste.

X. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

17. člen

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

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

Prav tako je potrebno zgraditi novi cestni priključek s tretjim zavijalnim pasom na delu regionalne ceste RII-430 v km 5,6+35,50 po ločeni projektni dokumentaciji in pridobitvi vseh potrebnih soglasij najkasneje do 31.12.2020.

Cestni priključek so dolžni financirati lastniki zemljišč po deležih glede na površino zemljišč, ki participira na novi cestni priključek in sicer:

- lastnik oz. investitor parc.št. 460/1 do 460/118 k.o. Morje v deležu 53%,
- lastnik oz. investitor gradnje parc. št. 416/5, 420/3, 420/4, 418/14, 418/15, 418/16, 418/17, 418/18, 418/19, 420/2-del, 423/8, 423/9, 423/10, 423/7, 416/4, 417/3, 417/4, 417/5, 417/6, 419/7, 419/8, 419/9, 419/10, 419/11, 422/0, 423/11, 423/12, 423/13 k.o. Morje v deležu 34%,
- lastnik zemljišč parc. št. 425/1 in 425/2 k.o. Morje v deležu 5%,
- lastnik zemljišča parc. št. 429/1 k.o. Morje v deležu 2%,
- lastnik zemljišč parc. št. 429/2, 430, 431 k.o. Morje v deležu 6%.

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. Vsi ukrepi morajo biti dimenzionirani na način, da nudijo ustrezno protihrupno zaščito na podlagi predvidene povečane obremenitve državne ceste v 20 – letnem planskem obdobju. Izvedba protihrupnih ukrepov mora biti sestavni del komunalne opreme območja in je obveznost investitorja, ki zagotavlja komunalno opremo območja.

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

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

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, kakor tudi izvedba vseh ukrepov varstva pred hrupom in drugih vplivov, ki so oz. bodo posledica obratovanja državne ceste, za katere 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 na lastne stroške uredi predvideno otroško igrišče.

XI. KONČNE DOLOČBE

20. člen

(veljavnost OPPN/SP)

S sprejetjem sprememb in dopolnitev OPPN preneha veljati OPPN za del območja poslovno stanovanjske cone v Framu (k.o. Morje) na delu, ki obsega območje II. predmetnega OPPN.

21. člen

(vpogled OPPN/SP)

OPPN/SP je na vpogled na občini Rače - Fram.

22. člen

(uveljavitev odloka)

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

Številka: 034/21-181/2017

Župan Občine Rače - Fram

Datum: 5. september 2017

Branko Ledinek, s.r.