

Na podlagi 119. člena in v povezavi s 110. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) ter 15. člena Statuta Občine Rače-Fram (MUV, št. 27/2011, 5/2015) je Občinski svet Občine Rače-Fram na 9. redni seji dne, 18. februarja 2020 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)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga za občinski podrobni prostorski načrt)

- (1) S tem odlokom se spremeni in dopolni Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja poslovno stanovanjske cone v Framu (k.o. Morje) (MUV, št. 20/2010) (v nadaljevanju OPPN).
- (2) Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja poslovno stanovanjske cone v Framu (k.o. Morje) (v nadaljevanju: SID OPPN) se vodi pod identifikacijsko številko 1113. Odlok je izdelala družba IBIS d.o.o., Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica, pod št. 18/2018-SID OPPN ter vsebuje tekstualni in grafični del z naslednjo vsebino:

Tekstualni del

- Odlok
- Priloge
- Grafični del

1 Prikaz širšega območja	
2 Izsek iz kartografske dokumentacije OPN	
3 Izsek iz OPPN (MUV 20/10)	
4 Meja območja obravnave v geodetskem načrtu	M1:1000
5 Vplivi in povezave s sosednjimi območji z varovanjem	M1:2000
6 Zazidalna in prometna situacija z značilnim prerezom	M1:1000
7.1 Projektne rešitve energetske in telekomunikacijske infrastrukture	M1:1000
7.2 Projektne rešitve komunalne in druge gospodarske infrastrukture	M1:1000
8 Prikaz ureditev za obrambo, varstvo pred požarom ter varovanje pred naravnimi nesrečami	M1:1000
9 Načrt parcelacije-spremembe in dopolnitve	M1:1000

2. člen

(območje OPPN)

- (1) Predmet SID OPPN vključuje zemljišča parc. št. v zaporedju od 460/1 do 460/117 vse k.o. 721 Morje, od tega je parc. št. 460/16 predvidena za namen CU, parcela št. 460/17 predstavlja bodoče cestno omrežje, ostale parcele so predvidene za pozidavo z eno in dvostanovanjskimi (dvojčki) hišami. Skupaj obravnavamo 117 parcel.
- (2) V primeru odstopanja navedenih parcel in stanja glede na grafični prikaz, velja grafični prikaz.
- (3) Ureditveno območje SID OPPN lahko pri načrtovanju in izvedbi omrežij gospodarske javne infrastrukture poseže izven območja OPPN.

III. SPREMEMBE IN DOPOLNITVE

3. člen

V 4. členu se spremeni peti odstavek, tako da glasi:
 „Na območju OPPN so predvidene tri vrste pozidave in sicer enostanovanjski objekti, dvojčki in trgovsko - poslovni objekt s parkirno ploščadjo.
 H 1 – enostanovanjski objekti – 17 objektov enostanovanjskih stavb,
 D 1 – dvojčki – 21 dvojčkov
 D 2 – dvojčki – 8 dvojčkov,
 PO – območje trgovsko – poslovnega objekta – severno od ceste »F« ob regionalni cesti.“

4. člen

V 11. členu (velikost in zmogljivost) se spremenijo prvi, drugi in tretji odstavek, tako da glasijo:

- „(1) Tlorisne dimenzije zarisanih stanovanjskih objektov so:
- enostanovanjski objekti (tip H1) - tlorisnih gabaritov 10,90 x 10,80 ± 1,00 m,
 - stanovanjski dvojčki (tip D1) - tlorisnih gabaritov 16,10 x 9,60 m ± 1,00 m,
 - stanovanjski dvojčki (tip D2) - tlorisnih gabaritov 13,60 x 12,20 m ± 1,00 m.
- (2) Predvidena je izgradnja do 17 enostanovanjskih stavb s parkiranjem na lastnem zemljišču. 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 njihova postavitve mora zagotavljati ureditev zadostnega števila parkirnih mest na lastnem zemljišču. Tlorisno območje stavb v kartografski prilogi je načelno, možna je izvedba manjšega in (ali) členjenega tlorisnega gabarita, večjega pa samo v primeru, da ne presega FZ 0,5 ob upoštevanju 4,0 m odmika od parcelne meje s sosednjo stanovanjsko stavbo oziroma požarnovarnostnih ukrepov. Možna je izvedba stavbe nižjega in manjšega gabarita. Odstava vozila je predvidena na lastnem zemljišču, kjer je možna postavitve nadstrešnice ali garaže ali pa vozila stojijo na utrjeni in ustrezno odvodnjavani površini. Dovozi in dostopi do stavb se vršijo s predvidenega oziroma rekonstruiranega cestnega omrežja.

- (3) Predvidena je izgradnja do 29 dvostanovanjskih stavb – dvojčkov s parkiranjem na lastnem zemljišču. Stavbe so etažnosti pritličje in nadstropje oziroma pritličje in mansarda (P+1 ali P+M). Od cest so oddaljene minimalno 4,00 m, tako da je vedno zagotovljena ureditev zadostnega števila parkirnih mest na lastnem zemljišču pred objektom. V primeru manjšega odmika od ceste so oddaljeni glede na prostorske možnosti tako, da je vedno zagotovljena ureditev zadostnega števila parkirnih mest na lastnem zemljišču ob samem objektu. Tlorisno območje stavb v kartografski prilogi je načelno, možna je izvedba manjšega in (ali) členjenega tlorisnega gabarita, večjega pa samo v primeru, da ne presega FZ 0,5 ob upoštevanju 4,0 m odmika od parcelne meje s sosednjo stanovanjsko stavbo oziroma požarnovarnostnih ukrepov. Možna je izvedba stavbe nižjega in manjšega gabarita. Odstava vozila je predvidena na lastnem zemljišču, kjer je možna postavitev nadstrešnice ali pa vozila stojijo na utrjeni in ustrezno odvodnjavani površini. Dovozi in dostopi do stavb se vršijo s predvidenega oziroma rekonstruiranega cestnega omrežja.“

5. člen

V 13. členu (zunanje ureditve) se spremenijo prvi, drugi in tretji odstavek, tako da se glasi:

- „(1) Podrobnejše urbanistične usmeritve za vzpostavitev zelenih površin znotraj območja obdelave so prikazane na grafičnem načrtu št. 6. Ureditev je zarisana načelno, natančno se vsi elementi opredelijo v projektni dokumentaciji. Proste površine okrog objektov se utrdi, po potrebi zavaruje z opornimi zidovi in ustrezno zasadi z drevjem in grmovnicami. Pred ali ob vsakem objektu se predvidi tlakovan prostor za parkiranje in obračanje ter na vizualno manj izpostavljenem mestu smetnjak za zbiranje odpadkov. Višinske razlike terena se premoščajo ali z nasutjem v naklonu ali z nasutjem, ki se terasasto dviguje in spušča, vmes pa se premošča z zunanjimi stopnicami, terasami in opornimi zidci.
- (2) V vzhodnem delu območja je predvidena zelena površina za rekreacijo. Površino je možno ograditi s postavitvijo ograje. Dostopna je iz ceste „D“. Za namene mirujočega prometa je predvidena ureditev sedmih (7) parkirnih mest, od tega eno (1) parkirno mesto za invalide. Ureditev te površine, postavitev morebitnih igral ali telovadnih elementov ter zagotavljanje površin posameznim namenom se bo urejala s posebno dokumentacijo.
- (3) Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjuje program odprtega prostora kot je razvidno iz grafičnih načrtov. Izbira rastlinskih vrst, oprema, izbira tlakov, svetil, klopi se natančneje določi v projektni dokumentaciji.“

6. člen

V 16. členu se spremenijo prvi, drugi, tretji, enajsti in dvanajsti odstavek, tako da se glasijo:

- „(1) Za potrebe predvidene pozidave je potrebno izgraditi interno cestno omrežje (ceste A,B,C,D,E,F in G), izgraditi priključek ceste „A“ na regionalno cesto R II-430, v km 5,6 x 35,50 in skupno peš ter kolesarsko pot ob zahodni strani regionalne ceste R II-430 po celotni dolžini območja pozidave.

- (2) V tem smislu je potrebno:

- Izgraditi interno cestno omrežje, katerega smo poimenovali z cesta »A«, »B«, »C«, »D«, »E«, »F« in »G«.
- Na severnem delu ob trgovskem centru pa je potrebno urediti južni pločnik v min. širini 1,50 m. Ne glede na dejstvo, da je predmetna rekonstrukcija izven območja OPPN, jo je potrebno realizirati na osnovi posebne (ločene) projektne dokumentacije (Projekt za vzdrževalna dela v javno korist - PZI).
- Izgraditi skupno peš in kolesarsko pot ob jugu – vzhodnem robu območja pozidave v širini 3,00 m po celotni dolžini območja.
- Izgraditi nov priključek predvidene ceste „A“ na regionalno cesto RII-430 (0274), v km 5,6 x 35,50 po principu desnega uvoza iz severne strani in iz južne strani izvedba križišča z levim zavijalnim pasom.

- (3) Ceste so zasnovane v dveh profilih in sicer:

- Cesta „A“ in „E“ sta profila 9m:

vozišče 2x3m	6.00m
Napajalna/povezovalna cesta:	
Pločnik + kolesarska steza	2.50m
Bankina	0,50m
Skupaj	9.00m

- Ostale ceste so profila 6m:

vozišče 2x2.5	5.00m
Bankina 2x0.5	1.00m
Skupaj	6.00m

- za vse odseke znotraj območja velja, da so pločniki višinsko ločeni od vozišča z robnikom.

- (11) se črta.

Dosedanji dvanajsti odstavek postane enajsti.

- (12) 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 ob posameznih cestah znotraj območja so višinsko ločeni od vozišča.
- 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.“

7. člen

V 16. členu se na koncu doda novi dvanajsti odstavek, ki glasi:

- „(12) Celotno vplivno območje OPPN leži ob državni cesti RII-430, odsek 0274 Slivnica – Slov. Bistrica od km 5,325 do km 5,730.

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 ceste 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 ...

Upravljevec 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 in 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 planškem obdobju. Izvedba protihrupnih ukrepov mora biti sestavni del komunalne opreme območja.

Upravljevec 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.“

8. člen

18. člen (oskrba z vodo) se spremeni tako, da glasi:

- „(1) Območje se oskrbuje z vodo preko javnega vodovodnega omrežja. Obstoječe omrežje je zgrajeno v cesti, SZ od načrtovanega naselja (DN 90). Le tega bo potrebno povečati oziroma razširiti za potrebe oskrbe s pitno vodo in potrebe požarnega varstva (hidrantno omrežje).
- (2) Za potrebe predvidenega naselja bo potrebno zgraditi nov vodohran kapacitete 150 m³. Vodohran bo potrebno povežati z obstoječim DN 90 oziroma s predvidenim povečanjem dovodnega cevovoda. Izgradnja vodohrana je strošek

investitorja.

- (3) Za oskrbo predvidenih objektov se podaljšajo obstoječi cevovodi ustreznega premera. V sklopu predvidene gradnje je v predmetnem območju obravnave za priključitev objektov potrebno zgraditi sekundarni vodovodni cevovod PEHD DN110 - DN80 s krožno navezavo na predvideni cevovod PEHD DN110, ki ga je potrebno izvesti ob robu obstoječe lokalne ceste na Z strani predvidenega območja OPPN.
- (4) Krožne navezave znotraj območja se izvedejo s cevmi PEHD DN50.
- (5) 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.
- (6) Vsi odcepi in hišni priključki se izvedejo z vgradnjo cestnih zapornih zasunov. Tipski volumetrični vodomeri dimenzije DN20 (z možnostjo nadgradnje za daljinsko odčitavanje) ter reducirni zasuni, se vgradijo v zunanje PVC termo vodomerne jaške, locirani izven objekta na dostopnem mestu čim bližje parcelni meji s cestiščem.
- (7) Na vse hišne vodovodne odcepe je potrebno namestiti navrtne zasune (hišni odcepi PEHD DN25). Vsak stanovanjski objekt mora imeti nameščen zunanji termo vodovodni jašek, vodomer, in reducirni zasun.
- (8) Detajlni tehnični in finančni pogoji za izgradnjo bodo določeni v mnenju k investicijsko tehnični dokumentaciji.
- (9) Pri izdelavi tehnične dokumentacije (pred izvedbo del) je obvezno sodelovanje z režijskim obratom Občine Rače – Fram z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov in naprav.“

9. člen

19. člen (odvod odpadnih vod) se spremeni tako, da glasi:

- „(1) Izvede se ločen sistem kanalizacije za odvodnjavanje onesnaženih voda.
- (2) Odpadne vode iz severnega dela območja se odvodnjava v črpališče pri vrtcu-črpališče Morje 1, južni del območja OPPN pa v črpališče Morje 2.
- (3) Meteorne vode se v treh krakih odvaja v neimenovane leve pritoke vodotoka Brezovec. Severni del se odvaja v neimenovani levi pritok vodotoka Brezovec, ki teče severno nad objektom (bivše gostišče Akropolis)....Južni del naselja se pa odvaja po dveh krakih (obakrat po obstoječem odvodu za južni del naselja)v neimenovani levi pritok vodotoka Brezovec.
- (4) Meteorne odpadne vode iz strešin in ne onesnaženih utrjenih površin se vodijo po ločenem sistemu v zbirni kanal padavinskih vod, ki je predviden v skupni površini, namenjeni pešcem in kolesarjem. Le ta se preko izpustne glave, na kateri je montirana samodejna zaporna loputa, vodi v obstoječ potok Brezovec. Meteorne vode iz parkirišč in manipulativnih površin se preko lovilcev olj vodi v isti zbirni kanal.
- (5) Fekalne odpadne vode se z ustrezno dimenzionirano predvideno interno kanalizacijo (min. fi 250) navežejo na obstoječe kanalizacijsko omrežje preko predvidenega transportnega voda vzdolž regionalne ceste (Maribor-Sl. Bistrica). Transportni vod se izvede v skladu s pogoji pristojnega soglasodajalca in se naveže na obstoječe prečrpališče na

parc. št. 1033/2 k.o. Morje. V primeru preobremenjenosti prečrpališča mora investitor zgraditi novo prečrpališče z večjo kapaciteto.

- (6) Predvidena ustrezno dimenzionirana interna kanalizacija PVC UK 250 SN se na stroške investitorja naveže za del območja na obstoječe kanalizacijsko omrežje na skrajnem JV delu območja OPPN. Del območja pa se gravitacijsko naveže na obstoječe prečrpališče odpadnih vod v skrajnem SV delu območja OPPN. Globina obstoječega prečrpališča znaša 5 m, kar je preveriti s strani projektanta.
- (7) V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije po veljavnih predpisih. Po njeni izvedbi je potrebno pridobiti a-test o vodotesnosti ter vse vode geodetsko posneti.
- (8) Potrebno je upoštevati veljavno zakonodajo (Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi objektov kanalizacije in Odlok o odvajanju in čiščenju komunalnih in padavinskih vod na območju Občine Rače – Fram).
- (9) Za potrebe odvajanja meteornih vod z območja celotnega naselja zgraditi ustrezno dimenzionirano ločeno meteorno kanalizacijo. Izvajalec je dolžan upoštevati vse zahteve DRSV.
- (10) Meteorne vode iz manipulativnih in parkirnih površin se samo predhodno prečiščene sme speljati v meteorno kanalizacijo.
- (11) V javno kanalizacijo za odvajanje odpadnih vod se smejo spuščati samo fekalne vode, meteorne vode ni možno speljati v fekalno kanalizacijo in se morajo reševati posebej.
- (12) Pri izdelavi tehnične dokumentacije (pred projektiranjem in izvedbo del) je obvezno sodelovanje z režijskim obratom Občine Rače – Fram z upoštevanjem katastra obstoječih kanalizacijskih objektov in naprav.“

10. člen

21. člen (telekomunikacije) se spremeni tako, da glasi:

„ 21.člen

(elektronske komunikacije)

- (1) Na območju OPPN je dovoljeno graditi objekte 22242 – Lokalno (dostopovno) komunikacijsko omrežje.
- (2) Za območje stanovanjske cone se zgradi ustrezna TK kabelska kanalizacija z navezavo na obstoječe omrežje naselja Fram.
- (3) Za navedeno območje je potrebno za izgradnjo telekomunikacijskega omrežja pripraviti projektno dokumentacijo.
- (4) Trasa kabske kanalizacije je predvidena ob obstoječi cesti, v novem naselju se predvidi razvod po predvidenih dostopnih cestah in ulicah.
- (5) Število in tipi kablov, ki se vlečejo v kabelsko kanalizacijo se določi v fazi izvedbe dokumentacije na osnovi potreb.
- (6) Vzoredno se položi tudi kabelsko kanalizacijo za KTV omrežje. Jaški obeh kanalizacij se ločijo.
- (7) Obstoječe TK omrežje se na osnovi projektne rešitve ustrezno zaščititi, prestavi in razširi. Detajlno se rešitve obdelajo v projektni dokumentaciji v skladu s pogoji upravljavca.
- (8) Na robu območja, ki ga obravnava predložen OPPN, poteka hrbtnično kabelsko omrežje v smeri MB – LJ. Za zaščito tega omrežja je potrebno ob gradnji pločnika in kolezarske povezave predvideti izgradnjo zaščitne TK kabske kanalizacije iz PEHD cevi 2x(2xf50mm).

- (9) Na trgovsko poslovni stavbi s parkirno ploščadjo je dovoljena namestitev bazne postaje oziroma antenskega droga s pripadajočo radiokomunikacijsko opremo.«

11. člen

22. člen (ogrevanje) se spremeni tako, da glasi:

„Ogrevanje objektov je predvideno individualno s toplotnimi črpalkami sistema zrak-voda oz. drugega ogrevalnega sistema z uporabo energenta iz obnovljivih virov energije, ob upoštevanju energetske varčne gradnje in Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah.“

12. člen

V 23. členu (javna razsvetljava) se na koncu dodajo novi tretji, četrti in peti odstavek, ki glasijo:

- „(3) V sklop ureditve naselja je potrebno vključiti sistem javne razsvetljave (pripraviti projektno dokumentacijo, ki jo potrdi upravljavec).
- (4) Predvideti je konstrukcijo in svetila, ki ustrezajo zahtevanim normativom z ustrezno konstrukcijo in svetili, ki omogočajo le osvetljevanje talnih površin, ne pa tudi širše okolice in neba.
- (5) Razsvetljava, ki iz varnostnih razlogov ni nujno potrebna, naj se v drugem delu noči izklopi oz. sveti z minimalno močjo.“

13. člen

24. člen (ravnanje z odpadki) se spremeni tako, da glasi:

- „(1) Odvoz komunalnih odpadkov se zagotovi v skladu z veljavno zakonodajo in občinskim odlokom.
- (2) Na lastni parceli uporabnik zagotovi mesto za ločeno zbiranje odpadkov, ki jih na dan odvoza dostavi na zbirno oz. prevzemno mesto.
- (3) Ob vseh objektih je potrebno predvideti ustrezne prostore za tipske posode za ločeno zbiranje odpadkov. Posode naj bodo nameščene na vizualno neizpostavljenih mestih.
- (4) Na javnih površinah je potrebno zagotoviti zadostno količino košev za odpadke.“

14. člen

Na koncu 28. člena se dodajo novi deveti, deseti, enajsti, dvanajsti, trinajsti, štirinajsti, petnajsti, šestnajsti odstavek, ki glasijo:

- „(9) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur.l. RS, št. 98/15, 76/17) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur.l. RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15). V primeru, da priključitev na javno kanalizacijo ne bo možna, naj se odvodnja odpadnih voda uredi skladno z zahtevami mnenjedajavca, ki ureja odvajanje komunalnih odpadnih in padavinskih vod.
- (10) Projektne rešitve odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur. l. RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur.l. RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).

- (11) Odvajanje padavinskih voda iz 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, ...).
- (12) Predmetna lokacija se nahaja v širšem območju, z oznako »VVO III« zalog pitne vode na Dravskem polju (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega 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.
- (13) Po podatkih iz javno dostopnih portalov je razvidno, da se obravnavano območje nahaja na erozijsko ogroženem območju, zato bo je treba izdelati geološko poročilo. Iz geološkega poročila mora biti razvidna tudi zmožnost ponikanja padavinskih in morebitnih prečiščenih komunalnih odpadnih vod ter način temeljenja objekta. Ker je skladno s 64. členom ZV-1 neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode prepovedano, je treba, v primeru, da je ponikanje možno, padavinske in morebitne prečiščene komunalne vode iz obravnavanega območja prioriteto ponikati preko ustreznih ponikovalnic, ki morajo biti locirane izven vpliva vseh povoznih površin. V primeru, da ponikanje zaradi geološke sestave zemljine ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oz. površinski odvodnik.
- (14) Način odvajanja padavinskih vod mora izhajati iz analize odtočnih razmer, izhajajočih iz načrtovanih novih pozidanih površin ob upoštevanju trenutnega površinskega odtoka (obstoječe stanje). 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 novo predvidene pozidane površine za celotno območje.
- (14) Padavinsko odpadno vodo, ki odteka iz utrjenih, tlakovanih ali drugih materialov prekritih površin objektov in vsebuje usedline snovi, je treba v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobave in Dravskega polja (Ur.l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur.l. RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilcu olj (tipa SIST EN 858-2). Da bodo padavinske vode lahko odvedene v smeri proti usedalniku in lovilcu olj, morajo biti utrjene, tlakovane ali z drugim materialom prekrите površine vodo nepropustne, zato pa je potrebno pod povoznim materialom predvideti folijo ali kak drug neprepustni material.
- (15) Morebitni iztok padavinskih odpadnih vod v vodotok oziroma površinski odvodnik, mora biti v skladu s 5. in 84. členom ZV-1 predviden in izveden tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine vodotoka in ne bo segala v njegov svetli profil. Po potrebi mora biti opremljena s protipovratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga vodotoka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo. Detajl iztoka mora biti v projektni dokumentaciji tekstualno in grafično ustrezno obdelan in prikazan.
- (16) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske vrtine, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.
- (17) Pri odvajanju in čiščenju padavinskih in komunalnih odpadnih vod je potrebno upoštevati Geomehansko poročilo 698-1 o sestavi tal in pogojih temeljenja stanovanjskih objektov z oceno možnosti ponikanja ter s predlogi za odvajanje odpadnih in padavinskih voda pri izgradnji Poslovno stanovanjske cone morje 3 v Framu (k.o. Morje), št. 698-1, 15. 4. 2019, UNITERA d. o. o., Obrežna 133, 2000 Maribor in Analiza odtočnih razmer, Poslovno stanovanjska cona v Framu, št. 54372019, april 2019, BM BIRO, Bojan Mavri, s. p., Šolska pot 30, 2241 Spodnji Duplek.“

15. člen

34. člen (varstvo pred požarom) se spremeni tako, da glasi:

- „(1) Obravnavano območje se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Možnost za nastanek požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti. V okolici ni obstoječih industrijskih objektov, ki bi jih bilo potrebno upoštevati zaradi zmanjšanja požarnega tveganja.
- (2) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljalavec vodovodnega omrežja zagotavlja zmožljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.
- (3) Za omejitev širjenja požara so zagotovljeni minimalni odmiki. V skladu z Zakon o varstvu pred požarom so v ureditveni zasnovi upoštevani ukrepi varstva pred požarom, kjer so zagotovljeni odmiki od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte. Eventualni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve in požarne lastnosti uporabljenih gradbenih proizvodov) bodo opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.
- (4) Intervencijske poti in smeri dostopov oz. dovozov za intervencijska vozila morajo omogočati prevoznost za tipična vozila (3-osni tovornjak za odvoz smeti, gasilsko vozilo), takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije prometnic. „

16. člen

36. člen (etapnost gradnje) se spremeni tako, da glasi:

- „Izvajanje OPPN je predvideno v več fazah oziroma etapah:
- Prva faza zajema ureditev cestne in komunalne infrastrukture, ki vključuje utrditev ceste A,B, C, D, E, F in G v širini 9 m oz. v širini 6 m in napeljavo elektrike, vodovoda, fekalne in meteorne kanalizacije.
 - Druga faza se izvaja sočasno s prvo fazo in predstavlja gradnjo posameznih stanovanjskih objektov in izvedbo internih komunalnih priključkov na posamezne gradbene

parcele in se lahko zaključi brez protiprašne ureditve ceste A, B, C, D, E, F, in G, kar se bo izvedlo kasneje pri vzdrževalnih delih ceste in je v celoti strošek investitorja gradnje.

- Tretja faza predstavlja brezplačen prenos komunalne infrastrukture in protiprašno urejenih dovoznih cest v last in upravljanje Občini Rače - Fram najkasneje v petih letih po izgradnji.
- 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 z levim 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 31.12.2023. Cestni priključek so dolžni financirati lastniki zemljišč oz. investitorji gradnje po deležih glede na površino zemljišč, ki participira na novi cestni priključek in sicer:
- lastnik oziroma investitor parc. št. 460/1 do 460/118 k.o. Morje v deležu 42%,
- lastnik oziroma investitor gradnjeparc. št. 416/6, 416/7, 416/8, 416/9, 416/10, 416/11, 416/12, 417/7, 417/8, 417/9, 417/10, 418/10, 418/21, 418/22, 418/23, 418/24, 418/25, 419/12, 419/13, 419/14, 419/15, 419/16, 419/17, 419/18, 419/19, 419/20, 419/21, 419/22, 419/23, 423/18, 423/19, 423/20, 423/21, 423/22, 423/23, 423/24, 423/25, 423/26, 423/27, 423/28, 423/29, 423/30, 423/31, 423/32 k.o. Morje v deležu 27%,
- lastnik oziroma investitor parc.št. 425/1 in 425/2 k.o. Morje v deležu 4%,
- lastnik oziroma investitor parc.št. 429/1 k.o. Morje v deležu 2%,
- lastnik oziroma investitor parc.št. 429/4, 430, 431/2 k.o. Morje v deležu 5%,
- občina v deležu 20%.

17. člen

37. člen (odstopanja) se spremeni tako, da glasi:

„Kot odstopanja je dovoljeno:

- Enostavni in nezahtevni objekti morajo biti do parcelne meje s sosedno zemljiško parcelo odmaknjeni min. 0.50 m ter od ceste ali pločnika min. 1,00 m. Odmik je lahko manjši v kolikor s tem pisno soglaša lastnik sosednje zemljiške parcele.
- Dvoriščne ograje in škarpe so lahko postavljene do meje sosednjega zemljišča oz. s soglasjem sosedja na mejo.
- 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 postavitev parkirnih mest pri zeleni površin za rekreacijo 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.“

18. člen

38. člen (obveznost ob pripravi projektne dokumentacije) se spremeni tako, da glasi:

- „(1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN, mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.
- (2) Investitor je dolžan izvesti v območju tega OPPN tudi predvideno ločeno skupno peš in kolesarsko pot ob zahodni strani obcestnega jarka regionalne ceste (RII-430 Slovenska Bistrica-Fram).
- (3) Celotno prometno in komunalno infrastrukturo so dolžni izvesti lastniki oz. investitor.
- (4) Pred začetkom gradnje je potrebno pridobiti geotehnične pogoje gradnje za vsak predviden objekt.“

19. člen

40. člen (obveznosti v času izvedbe) se spremeni tako, da glasi:

- „(1) Izvedba komunalne opreme je obveza lastnikov zemljišč oziroma investitorjev gradnje.
- (2) 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.
- (3) Investitor je dolžan dodatno izgraditi manjkajočo prometno infrastrukturo izven območja OPPN. Manjkajočo prometno infrastrukturo predstavlja:
 - Izgradnja internega cestnega omrežja, katerega smo poimenovali z cesta »A«, »B«, »C«, »D«, »E«, »F« in »G«.
 - Na severnem delu ob trgovskem centru je potrebno urediti južni pločnik v min. širini 1,50 m. Ne glede na dejstvo, da je predmetna rekonstrukcija izven območja OPPN, jo je potrebno realizirati na osnovi posebne (ločene) projektne dokumentacije (Projekt za vzdrževalna dela v javno korist - PZI).
 - Izgradnja skupne peš in kolesarske poti ob jugu – vzho-dnem robu območja pozidave v širini 3,00 m po celotni dolžini območja.
 - Izgradnja novega priključka predvidene ceste „A“ na regionalno cesto RII-430 (0274), v km 5,6 x 35,50 po principu desnega uvoza iz severne strani in iz južne strani izvedba križišča z levim zavijalnim pasom. Zgraditi je potrebno novi cestni priključek z levim 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 31.12.2023. Cestni priključek so dolžni financirati lastniki zemljišč oziroma investitorji gradnje po deležih glede na površino zemljišč, ki participira na novi cestni priključek in sicer:
 - lastnik oziroma investitor parc. št. 460/1 do 460/118 k.o. Morje v deležu 42%,
 - lastnik oziroma investitor gradnje parc. št. 416/6, 416/7, 416/8, 416/9, 416/10, 416/11, 416/12, 417/7, 417/8, 417/9, 417/10, 418/10, 418/21, 418/22, 418/23, 418/24, 418/25, 419/12, 419/13, 419/14, 419/15, 419/16, 419/17, 419/18, 419/19, 419/20, 419/21, 419/22, 419/23, 423/18,

- 423/19, 423/20, 423/21, 423/22, 423/23, 423/24, 423/25,
423/26, 423/27, 423/28, 423/29, 423/30, 423/31, 423/32
k.o. Morje v deležu 27%,
- lastnik oziroma investitor parc.št. 425/1 in 425/2 k.o.
Morje v deležu 4%,
- lastnik oziroma investitor parc.št. 429/1 k.o. Morje v de-
ležu 2%,
- lastnik oziroma investitor parc.št. 429/4, 430, 431/2 k.o.
Morje v deležu 5%,
- občina v deležu 20%.
- (4) Investitor je dolžan izvesti prometno in komunalno infra-
strukturo v skladno z etapnostjo gradnje, ki je opredeljena
v 36. členu tega odloka.
- (5) Investitor na lastne stroške pripravi projektno dokumenta-
cijo za izgradnjo otroškega igrišča, ga izvede ter brezplač-
no prenese v upravljanje javnih gospodarskih služb.“

IV. KONČNE DOLOČBE

20. člen

(seznanitev javnosti)

Dokumentacija 1. člena odloka je stalno na vpogled na Obči-
ni Rače-Fram in pri Upravnih enotah Maribor.

21. člen

(nadzorstvo nad izvajanjem)

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

22. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Medobčin-
skem uradnem vestniku.

Številka: 034/9-73/2020
Datum: 18. februar 2020

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