

349

3. člen

(izdelovalec podrobnega načrta)

(1) 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 pod številko naloge 2008/OPPN-185 in je sestavni del tega odloka.

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (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 30. redni seji dne, 27. julija 2010 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)

(1) 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 Morje.

(2) Podrobni načrt določa območje prostorske ureditve, vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora, arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev, umestitve načrtovanih ureditev v prostor, pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine in za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, načrt parcelacije, etapnost izvedbe, dopustna odstopanja ter druge pogoje za izvajanje podrobnega načrta.

2. člen

(sestavni deli)

Podrobni načrt sestavljajo:

BESEDILO ODLOKA

KARTOGRAFSKI DEL Z GRAFIČNIMI NAČRTI

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

POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI
SEZNAM PRILOG PODROBNEGA NAČRTA

- Seznam nosilcev urejanja prostora – smernice in mnenja
- Povzetek za javnost
- Seznam strokovnih podlag

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE,
KI SE NAČRTUJE Z OPPN

4. člen

(območje podrobnega načrta in opis ureditve)

(1) Ureditveno območje za del območja poslovno stanovanjske cone v Framu leži zahodno od regionalne ceste Fram - Slovenska Bistrica (R II-430) v naselju Morje.

(2) Predmet prostorske ureditve obsega območje na parcelah in delih parcel številka: 436, 438, 439, 445/3, 445/4, 445/5, 445/6, 445/7, 445/8, 446, 452, 456, 457, 460, 461, 465, 466, 467, 468, 471, 472, 477, 478, 480, 483/2 4, vse k.o. Morje. Zemljiške parcele so opredeljene kot stavbno zemljišče. Velikost območja je cca 5,78 ha.

(3) Ureditveno območje podrobnega načrta je prikazano na grafičnih načrtih.

(4) Območje meji na vzhodni strani na regionalno cesto RII-430 Fram-Slovenska Bistrica, na južni strani na parcele kmetijskih površin, na severni in zahodni strani pa na obstoječo dovozno cesto ter nepozidane parcele.

(5) Na območju OPPN so predvidene tri vrste pozidave in sicer enostanovanjski objekti, dvojčki in trgovsko - poslovni objekt s parkirno ploščadjo.

H – 1 do H – 34 – enostanovanjski objekti – 34 objektov enostanovanjskih stavb,

D – 1 do D – 40 – dvojčki – 40 dvojčkov,

PO – območje trgovsko – poslovnega objekta – severno od ceste »F« ob regionalni cesti.

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

(7) Območje prestavitve, novogradenj, rekonstrukcij komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, ki jih zahteva gradnja objektov na območju podrobnega načrta, obsega naslednje parcele oziroma dele parcel:

- SN električno omrežje: 1034, 386/1, 422, 425/3, 436, 439, 445/1, 446, 452, 456, 457, 460, 461, 465, 471, 477 k.o. Morje.

III. UMEŠTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE
UREĐITVE V PROSTOR

5. člen

(opis vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

(1) Gledano širše leži območje podrobnega načrta zahodno od regionalne ceste R II-430 Fram - Slovenska Bistrica v naselju Morje ter se nanjo prometno navezuje in povezuje s širšim območjem.

(2) Gledano ožje leži območje podrobnega načrta na površinah, ki so v naravi kmetijske površine, po planu pa stavbna zemljišča, ki mejijo na vzhodni strani na regionalno cesto RII-430

Fram-Slovenska Bistrica, na južni strani na parcele kmetijskih površin, na severni in zahodni strani pa na obstoječo dovozno cesto ter obstoječo stanovanjsko pozidavo.

(3) Z na novo razširjenim in rekonstruiranim obstoječim križiščem na skrajnem severu območja se regionalna cesta poveže z zaledjem proti zahodu, predvidena cesta »F« pa predstavlja nov uvoz z regionalne ceste v stanovanjski del območja, kjer se z novim cestnim omrežjem znotraj območja naveže v smeri severa in juga ter ustvari parcelacijo za predvideno pozidavo. Nove prometne površine predstavljajo tudi koridor za potrebno predvideno komunalno infrastrukturo.

(4) Za ureditev novega prometnega režima, ki bo omogočal dostopanje na območje podrobnega načrta kot tudi na okoliška območja, bo potrebno rekonstruirati predel regionalne ceste, urediti avtobusno postajališče in skupno površino za pešce in kolesarje.

(5) V podrobnem načrtu so opisani tudi posegi in ureditve izven ureditvenega območja podrobnega načrta, ki so potrebni za izvedbo in priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo.

6. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

(1) Predvidena je izgradnja štiriintridesetih enodružinskih objektov in štiridesetih dvojčkov ter trgovsko – poslovnega objekta s parkirno ploščadjo.

(2) Glavno dovozno cesto do območja predstavlja rekonstruirana lokalna cesta ob severnem robu območja, ki se v obliki polnega štirikrakega križišča priključuje na regionalno cesto R II-430. Dodatno možnost predstavlja samo desni uvoz iz regionalne ceste na cesto »F«, ki je predviden predvsem za zagotavljanje oskrbe poslovnega objekta.

(3) Vzdolžno interno prometnico predstavlja cesta »E«, ki se na severu priključuje na lokalno dovozno cesto, na jugu pa predstavlja smiselno nadaljevanje za bodočo zazidavo južno od le-te. Ostalo cestno omrežje je zasnovano tako, da omogoča ciklično odvijanje prometa.

(4) Glavno prometnico za navezavo zaledja predstavlja rekonstruirana obstoječa severna dovozna cesta vključno z novim križiščem z regionalno cesto R II-430.

7. člen

(vrste dopustnih dejavnosti)

(1) Poslovne, trgovske in storitvene dejavnosti.

8. člen

(vrste dopustnih gradenj)

- gradnje novih objektov,
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v povezavi z 11. členom tega odloka.

9. člen

(vrste dopustnih objektov)

- (1) Stanovanjske stavbe, ki se dopuščajo:
 - eno in dvostanovanjske stavbe.
- (2) Nestanovanjske stavbe oziroma objekti, ki se dopuščajo:

- stavbe trgovskih, centralno oskrbnih dejavnosti in druge stavbe za storitvene dejavnosti,
- objekti in naprave energetske in komunalne infrastrukture ter prometa in zvez,
- nezahtevni in enostavni objekti skladno z veljavnimi predpisi.

10. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

(1) Dimenzije in umestitev objektov v prostor, tlorisni in višinski gabariti ter velikost in zmogljivost objektov so prikazani v grafičnih načrtih.

(2) Tlorisna oblika stanovanjskih objektov je zarisana načelno. Možna je tudi drugačna oblika, velikost in pozicija vsakega posameznega objekta, kar se določi s projektno dokumentacijo. S tem je mišljeno, da je so tlorisi objektov lahko manjši ali členjeni, obvezna pa je smer slemena ter enovitost nagiba strešin. Tlorisi so lahko tudi večji, vendar samo za 1,0 m po vzdolžni in 1,0 m po prečni smeri na stanovanjsko enoto. Kota slemena streh stanovanjskih objektov lahko sega 8,00 m nad nulto (-+ 0,00) koto pritličja. Pri dvojčkih je dopustno odstopanje +10% v višino.

(3) Območje trgovsko - poslovnega objekta je določeno z regulacijsko linijo in površino znotraj nje, kamor je potrebno umestiti sam objekt in vsa parkirna mesta, ki so potrebna pri poslovno trgovski dejavnosti, ki se bo odvijala v objektu. Okrog regulacijske linije so manipulativne površine, ki ostajajo nepozidane. Uvoz na območje trgovsko - poslovnega objekta je mogoče locirati vzdolž ceste »E« glede na organizacijo celote objekt - parkirna ploščad, ki bo določena s projektno dokumentacijo. Višina objekta lahko sega 10,00 m nad nulto (-+ 0,00) koto pritličja.

11. člen

(velikosti in zmogljivosti objektov)

(1) Tlorisne dimenzije zarisanih stanovanjskih objektov so:

- 9,10 x 8,20 m za eno stanovanjski objekt,
- 14,00 x 9,70 m za dvojček (6,60 x 9,70 m za enoto dvojčka),

(2) Enostanovanjske stavbe na celotnem območju

Predvidena je izgradnja 34 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.

Posamezna zemljiška parcela je lahko pozidana do 40 %. 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 40 % pozidanosti zemljiške parcele 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) Dvostanovanjske stavbe – dvojčki na celotnem območju

Predvidena je izgradnja 40 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 6,00 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.

Posamezna zemljiška parcela je lahko pozidana do 40 %. 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 40 % pozidanosti zemljiške parcele 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 pa vozila stojijo na utrjeni in ustrezno odvodnjavani površini.

Dovozi in dostopi do stavb se vršijo s predvidenega oziroma rekonstruiranega cestnega omrežja.

(4) Območje trgovsko – poslovne stavbe s parkirno ploščadjo na severovzhodnem delu območja med cesti »F«, »E« in regionalno cesto

Na predmetnem območju je predvidena izgradnja trgovsko - poslovnega objekta s parkirno ploščadjo, na kateri je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za potrebe dejavnosti, ki se bo vršila v samem trgovsko-poslovnem objektu. Objekt bo pritličen (P).

Organiziranost območja in velikost poslovno - trgovskega objekta se določi s projektno dokumentacijo. Kot omejitvev za projektiranje predvidene pozidave območja je določena regulacijska linija - območje za pozidavo, znotraj katere se morata nahajati trgovsko poslovni objekt v celoti ter parkirna mesta, ki lahko glede na optimalnost postavitev parcialno presežejo linijo.

Končna lokacija uvoza se določi s projektno dokumentacijo, uredi pa se s ceste »E«. Dostava trgovsko-poslovnega objekta se načeloma vrši s ceste »F«, kjer se pločnik izvede preko pogreznjenega robnika.

(5) Lega objektov na zemljišču je prikazana na grafičnem načrtu št. 5.

(6) Zemljiške parcele so prikazane na grafičnem načrtu št. 7.

12. člen

(zunanja podoba objektov)

(1) Stanovanjski objekti so grajeni klasično masivno oziroma montažno z masivnimi vmesnimi ploščami in dvokapnimi strehami. Trgovsko poslovni objekt je klasično zidan ali izveden kot montažna skeletna konstrukcija (betonska ali kovinska) s togimi vmesnimi ploščami in streho minimalnega naklona.

- Enostanovanjski objekti – dvokapna streha s smerjo slemena vzdolž daljše stranice, s frčadami ali brez, naklona med 35°-40°.
- Dvostanovanjski objekti – dvojčki – dvokapna streha s smerjo slemena vzdolž daljše stranice celotnega objekta, s frčadami ali brez, naklona med 35°-40°.
- Trgovsko poslovni objekt – ravna streha oziroma streha z minimalnim naklonom. Streha je lahko tudi dvokapna ali enokapna, vendar je v tem primeru skrita za atiko objekta.

(2) Nadstrešnice morajo biti po celotnem območju enotno oblikovane, izdelane iz naravnih materialov, s strani pa ne smejo biti zaprte. Strehe so enokapne, lahko minimalnega naklona. Od javnih površin morajo biti odmaknjene vsaj 1,0 m.

13. člen

(zunanja ureditev)

(1) Podrobnejše urbanistične usmeritve za vzpostavitev zelenih površin znotraj območja obdelave so prikazane na grafičnem načrtu št. 4. 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 osrednjem delu območja je kot skupni družabni prostor predviden odprti prostor za postavitve otroških igral in poligonov ter klopi za počitek in druženje. Površino je možno ograditi s postavitvijo ograje. Dostopna je iz ceste »E« in ceste »B«, kjer se nahajata dve bočni parkirišči. Ureditev te površine, postavitve igral ter zagotavljanje površin posameznim namenom se bo urejala s posebno projektno dokumentacijo.

(3) Zelene površine se uredijo tako, da funkcionalno in oblikovno dopolnjujejo program odprtega prostora kot je razvidno iz grafičnih načrtov. 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.

(4) V sklopu ureditve naselja je potrebno vključiti še ureditev sistema javne razsvetljave in jo navezati na obstoječi sistem javne razsvetljave. Za posege v javno razsvetljavo 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.

(5) 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.

14. člen

(usmeritve za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja v skladu z določili veljavne zakonodaje in pravilnikov, občinskih odlokov in pravilnikov ter v okviru določil predmetnega OPPN.

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

- objekti za lastne potrebe (steklenjak, uta, bazen, lopa, utrjene dovozne poti, ...),
- ograje,
- škarpe in podporni zidovi;
- pomožni infrastrukturni objekti (pločnik in kolesarska steza, antenski drog),
- objekt za oglaševanje.

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

- objekti za lastne potrebe;
- pomožni infrastrukturni objekti (objekt za odvodnjavanje ceste, cestni snegolov, objekt javne razsvetljave, varovalne in

- protihrupne ograje),
- pomožni energetski objekti (razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za utekočinjen naftni plin);
- pomožni komunalni objekti;
- urbana oprema.

15. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

(1) Po izgradnji objektov na osnovi tega OPPN so dopustne:

- rekonstrukcije, nadzidave in dozidave objektov in naprav do opredeljenih gabaritov v 10. in 11. členu in odstopanj, ki so opredeljena v 37. členu,
- spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti,
- rušitve in gradnje novih objektov,
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, skladno z določili 14. člena
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov,
- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah.

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

16. člen

(pogoji za prometno urejanje)

(1) Za potrebe predvidene pozidave je potrebno izgraditi interno cestno omrežje (ceste A, B, C, D, E, F in G), rekonstruirati obstoječo lokalno cesto ob zahodni in severni strani območja, rekonstruirati križišče lokalne ceste in regionalne ceste R II-430, v km 5,3 + 02,50 s formiranjem levo-zavijalnih pasov, izgraditi priključek ceste »F« na regionalno cesto R II-430, v km 5,4 + 15,50 na način desnega uvoza, vključno s parom avtobusnih postajališč in izgraditi skupno peš in 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«.
- Rekonstruirati obstoječo lokalno cesto ob celotni dolžini pozidave na severno-zahodni strani tako, da bo vozišče široko 6,00 m in eno-stranski pločnik širine 1,25 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).
- Rekonstruirati pripadajoči del obstoječe lokalne ceste ob severnem robu pozidave na širino vozišča 6,50 m s pločnikom širine 1,50 m na severnem delu ceste in s pločnikom širine 2,00 m na južni strani ceste med cesto »E« in regionalno cesto RII-430. Na zahodnem delu pa je potrebno urediti vozišče v širini 6,50 m, vzdolžno parkiranje ob severni strani v širini 2,00 m, severni pločnik v širini 1,50 m in južni v min. širini 1,25 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).

- Rekonstruirati celotno križišče regionalne ceste R II-430, v km 5,3 + 02,50 z lokalno cesto tako, da bodo na regionalni cesti formirani ločeni levo-zavijalni pasovi iz obeh smeri vožnje. Te rešitve so predmet posebne (ločene) projektne dokumentacije v obliki in vsebini, ki jo določi upravljavec - Direkcija RS za ceste.
- Izgraditi skupno peš in kolesarsko pot ob jugu – vzhodnem robu območja pozidave v širini 3,00 m po celotni dolžini območja.
- Rekonstruirati obstoječe križišče lokalnih cest ob severnem in severozahodnem robu pozidave (ob stanovanjskem objektu Morje 1).
- Izgraditi nov priključek predvidene ceste F na regionalno cesto RII-430 (0274), v km 5,4 + 15,50 po principu desnega uvoza iz severne strani, vključno s parom avtobusnih postajališč ob zahodni in vzhodni strani regionalne ceste.
- (3) Ceste so zasnovane v treh profilih in sicer:
 - gabarit ceste »E« je zasnovan v skupni širini 12,00 m in sicer kot vozišče v širini 6,00 m z obojestranskim vzdolžnim parkiranjem in vmesno zasaditvijo dreves širine po 2,00 m in obojestranskim pločnikom v širini po 1,00 m;
 - gabarit ceste »F« je na odseku vzhodno od ceste »E« zasnovan v skupni širini 10,00 m in sicer kot vozišče širine 6,00 m z obojestranskim pločnikom v širini po 2,00 m;
 - gabarit ceste »F« je na odseku zahodno od ceste »E« zasnovan v skupni širini 8,50 m in sicer kot vozišče širine 6,00 m z obojestranskim pločnikom v širini po 1,25 m;
 - gabariti cest »A«, »B«, »C« in »D« so zasnovani v skupni širini 7,25 m, s širino vozišča 6,00 m in enostranskim pločnikom širine 1,25 m;
 - cesta »G« je zasnovana v gabaritu 6,00 m.
 - za vse odseke znotraj območja velja, da pločniki niso višinsko ločeni od vozišča (poglobljeni robniki).

(4) Parkiranje je za posamezne objekte zagotovljeno v sklopu funkcionalnih zemljišč (na zemljiški parceli), po kriteriju 2PM/stanovanjsko hišo (enoto).

(5) Za potrebe trgovsko poslovnega objekta na severovzhodnem območju pozidave je glede na znanega investitorja potrebno izdelati ustrezno strokovno podlago, vključno s parkirnimi površinami in navezavo (priključevanjem) na bodočo cesto »E«.

(6) Pešci so voženi ločeno od vozišča na pločnikih, kolesarji pa v sklopu prometa z motornimi vozili na vozišču.

(7) 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.

(8) V prometnem smislu je prednostna smer (trasa) regionalna cesta RII-430 na katero se vse ostale ceste prometno podrejeno priključujejo.

(9) V interni mreži je prednostna lokalna cesta ob zahodnem robu območja in severnem robu območja. Notranji prometni režim je predmet projektne dokumentacije.

(10) Intervencija, dostava, komunalna služba, so zagotovljeni preko opisanega cestnega omrežja.

(11) Za potrebe javnega prevoza (avtobus) so v območju novega križišča s cesto »F« predvideni avtobusni postajališči – vse v radiu 5 min. dostopnosti

(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 niso višinsko ločeni od vozišča (poglobljeni robniki).
- 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.

17. 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 posamezni upravljavci infrastrukture. Dopustna je fazna in začasna izvedba.

18. člen

(oskrba z vodo)

(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 povezati z obstoječim DN 90 oziroma s predvidenim povečanjem dovodnega cevovoda. Izgradnja vodohrana je strošek investitorja.

(2) Za navezavo predvidenega naselja je predvidena izvedba novega priključka na obstoječ oziroma predvidoma povečan cevovod v pločniku rekonstruirane lokalne ceste. Na odcepu bo vgrajen podzemni zaporni ventil v AB jašku. Izvedba se predvidi v skladu z veljavnim občinskim odlokom.

(3) Objekti znotraj območja se bodo oskrbovali preko novega omrežja iz cevi tipa PE80, ki se položijo ob robu predvidenih cest.

(4) Objekti ob lokalni cesti vzdolž zahodne strani območja se bodo priključevali direktno na obstoječ oziroma predvidoma povečan vodovodni cevovod z lastnimi hišnimi priključki z vgradnjo reduciranih ventilov.

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

(6) 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.

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

19. člen

(odvod odpadnih vod)

(1) Izvede se ločen sistem kanalizacije.

(2) 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. Meteorne vode iz parkirišč in manipulativnih površin se preko lovilcev olj vodi v isti zbirni kanal.

(3) Fekalne odpadne vode se z ustrezno dimenzionirano predvideno interno kanalizacijo (min fi 200) navežejo na obstoječe kanalizacijsko omrežje preko predvidenega transportnega voda vzdolž regionalne ceste (Maribor-S1. Bistrica). Transportni vod se izvede v skladu s pogoji pristojnega soglasodajalca in se naveže na obstoječe prečrpališče na parc. št. 483/2 k.o. Morje. V primeru preobremenjenosti prečrpališča mora investitor zgraditi novo prečrpališče z večjo kapaciteto.

(4) Navezava na kanal se izvede preko črpališča na JV strani območja do obstoječega črpališča na SV strani območja. Natančno se opredeli v projektni dokumentaciji.

20. člen

(elektroenergetsko omrežje)

(1) Za napajanje območja poslovno stanovanjske cone je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo (TP) Morje 6 in jo vključiti v srednjenapetostno 20 kV omrežje.

(2) Predvidena je 20/0,4 kV kabelska transformatorska postaja z max. močjo transformatorja 1 x 1000 kVA.

(3) Predvidena TP Morje 6 se vključi v obstoječe SN 20 kV omrežje s položitvijo ustreznega SN 20 kV kablovoda. Le ta bo potekal od obstoječega DV 20 kV d-283 do nove TP Morje 6. Vključitev SN 20 kV kablovoda na DV 20 kV d-283 bo izvedena na jamboru obstoječe TP Morje 3.

(4) Za napajanje posameznih objektov se iz TP Morje 6 izvede nizkonapetostni 0,4 kV razvod. V novo TP Morje 6 bo vključen tudi del odjemalcev, ki se zdaj napaja iz obstoječe TP Fram 2.

(5) Obstoječe prosto zračno NN omrežje se prestavi oziroma demontira in vključi v predvideno TP. Zaradi tega se izvede tudi rekonstrukcija dela obstoječega NN omrežja in preklap dela dosedanjih odjemnikov na novo TP.

(6) Omrežje javne razsvetljave, ki poteka po oporiščih NN omrežja, se zaradi demontaže dela obstoječega NN omrežja prestavi.

21. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Za območje stanovanjske cone se zgradi ustrezna TK kabelska kanalizacija z navezavo na obstoječe omrežje naselja Fram.

(2) Trasa kabelske kanalizacije je predvidena ob obstoječi cesti, v novem naselju se predvidi razvod po predvidenih dostopnih cestah in ulicah.

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

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

(5) Obstoječe TK omrežje se na osnovi projektne rešitve ustrezno zaščiti, prestavi in razširi. Detajlno se rešitve obdelajo v projektni dokumentaciji v skladu s pogoji upravljavca.

22. člen

(ogrevanje)

(1) Ogrevanje in priprava tople sanitarne vode v območju OPPN je predvideno s plinskimi grelniki, kurjenimi z utekočinjenim naftnim plinom (UNP). Po uvedbi mestnega plinovodnega

omrežja se objekti preklapijo na zemeljski plin.

(2) Za potrebe ogrevanja se predvidi plinska postaja s skladiščem UNP, izparilno-reducirno postajo ter zunanji razvod plinske instalacije od plinske postaje do posameznih požarnih pip ob objektih.

(3) Skladišče UNP je predvideno iz treh vkopanih rezervoarjev vsebine po 5 m³. Ob rezervoarjih bo nameščena izparilno-reducirna postaja.

23. člen

(javna razsvetljava)

(1) Predvidena je ulična razsvetljava s tipskimi kandelabri. Razdalja med kandelabri znaša 40 m.

(2) Krmilno merilne omare za zunanjo razsvetljavo so predvidene pri TP.

24. člen

(ravnanje z odpadki)

(1) Odvoz komunalnih odpadkov se zagotovi v skladu z veljavno zakonodajo in občinskim odlokom.

(2) Lokacije za ločeno zbiranje odpadkov so predvidene na javnih mestih in so razvidne iz grafičnih načrtov. Prostori za ločeno zbiranje odpadkov morajo biti urejeni s protiprašnim zaključnim tlakom in zaščiteni z obodnimi vertikalnimi elementi (žičnate ali lesene ograje, zidovi, paneli,...) tako, da so vizualno neizpostavljeni in urejeni.

(3) Ob vseh objektih je potrebno predvideti ustrezne prostore za tipske posode za odpadke. Posode naj bodo nameščene na vizualno neizpostavljenih mestih.

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

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

25. člen

(varstvo kulturne dediščine)

(1) Na območju ni enot nepremične kulturne dediščine. Del načrtovane ureditve predstavlja odprte površine, ki še niso bile predhodno pregledane.

(2) 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 spre-

membo 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

26. člen

(varovanje okolja - zrak)

(1) Skladno z veljavno zakonodajo se obravnavane parcele nahajajo v II. območju onesnaženosti zraka.

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

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

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

27. člen

(varovanje okolja - hrup)

(1) 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.

(2) 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.

(3) Pri izdelavi projektne dokumentacije in izvedbi predvidene posega v prostor je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo, predpise in določila s tega področja.

(4) Za preprečevanje hrupa v času gradnje je potrebno uporabljati gradbeno mehanizacijo, ki ustreza normam kakovosti za tovrstno opremo. Ravni hrupa gradnje ne smejo presežati mejnih vrednosti za vir hrupa.

28. člen

(varovanje okolja - voda)

(1) Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbankega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07), navaja, da se zemljiške parcele v območju podrobnega načrta nahajajo v širšem območju z oznako »VVO III« zalog pitne vode, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz predpisa.

(2) Vse objekte je obvezno priključiti na javno kanalizacijo in vanjo odvajati odpadne komunalne in predhodno prečiščene tehnološke vode, skladno s predpisi, ki določajo način odvajanja odpadnih voda. Padavinske vode je potrebno speljati v meteorno kanalizacijo.

(3) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s predpisom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode ter drugimi predpisi.

(4) V primeru ogrevanja objektov s toplotno črpalko sistema voda-voda (toplotni vir je podtalna voda) ali z geosondo (toplotni

vir je vertikalna zemeljska sonda, za kar je potrebno izvesti vrtno), si mora investitor, v skladu s predpisi, pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote. Vodno dovoljenje je treba pridobiti pred pridobitvijo vodnega soglasja.

(5) Predviden je ločen sistem kanalizacije odpadnih vod, z navezavo na obstoječo javno kanalizacijo.

(6) Čiste padavinske vode s streh se vodijo po ločenem sistemu v zbirni kanal padavinskih vod, ki je predviden v skupni površini, namenjeni pešcem in kolesarjem. Odpadne padavinske vode iz parkirišč in manipulativnih površin trgovsko poslovnega dela se predhodno prečisti preko lovilca olj, nato pa se jih skupaj z odpadnimi padavinskimi vodami cestišč odvaja v sistem meteorne kanalizacije, ki se vodi v vodotok.

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

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

29. člen

(varovanje okolja - tla)

(1) Na območju načrtovanih ureditev se posegi v tla izvajajo tako, da se ne prizadene površine tal. Površine, ki so bile med gradnjo razgaljene, se ponovno zatravi oziroma zasadi.

(2) V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja se določi način uporabe rodovitnega dela prsti. Prst se odstrani in odloži tako, da se ohrani njena rodovitnost in količina.

30. člen

(varovanje okolja - ravnanje z odpadki)

(1) Odvoz in zbiranje odpadkov se zagotovi v skladu z veljavno zakonodajo in občinskim odlokom.

(2) Lokacije za ločeno zbiranje odpadkov so predvidene na javnih mestih in prikazane na grafičnih načrtih. Same zbiralnice za ločeno zbiranje odpadkov morajo biti ograjene in zaščitene z obodnimi vertikalnimi elementi (žičnate ali lesene ograje, zidovi, paneli,...) in postavljene na utrjeno protiprašno ploščad tako, da so vizualno neizpostavljene in urejene.

(3) Ob vseh objektih je potrebno predvideti ustrezne prostore za tipske posode za odpadke. Posode naj bodo nameščene tako, da ne bodo vizualno izpostavljene.

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

(5) Ravnanje z gradbenimi in kosovnimi odpadki ter morebitnimi posebnimi odpadki se ureja v skladu z določili veljavnih predpisov.

31. člen

(ohranjanje narave)

(1) Na območju podrobnega načrta je območje pomembno za biotsko raznovrstnost, ni pa naravnih vrednot in zavarovanih območij.

32. člen

(konkretne usmeritve za varstvo ekološko pomembnega območja)

(1) Gradbišče oziroma manipulativne površine naj se ne širijo izven območja, ki je načrtovano za izvedbo stanovanjske gradnje.

(2) Odpadni material ter odkopni zemeljski višek in ostale odpadke naj investitor oz. izvajalec odpelje na za to določena mesta.

(3) Pri urejanju okolice objektov se zagotovi ozelenitev in zasaditev z avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami (beli gaber, bukev, hrast, gorski javor, lipa, veliki jesen, rdeči in rumeni dren, glog). Meje med posameznimi zemljiškimi parcelami so ozelenjene, pri čemer zasaditev živih mej z neavtohtonimi vrstami, kot so paciprese in kleki, ni primerna.

(4) 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

33. člen

(varstvo pred naravnimi nesrečami)

(1) Obravnavano območje se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost in ter plazovitost terena. Za gradnjo predvidene prostorske ureditve pa je potrebno izvesti ukrepe za preprečevanje erozije in plazenja terena ob izvedbi izravnave terena.

(2) Naselje Fram spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Tveganje nastanka plazov zaradi potresa je v tem območju srednje. Pri gradnji stavb je potrebna ojačitev prve plošče.

34. člen

(varstvo pred požarom)

(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 podraščja. V okolici ni obstoječih industrijskih objektov, ki bi jih bilo potrebno upoštevati zaradi zmanjšanja požarnega tveganja.

(2) Načrtovane enostanovanjske stavbe in dvojčki se uvrščajo med požarno manj zahtevne objekte. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhaja iz zasnove požarne varnosti in posameznih načrtov, kot so določeni v predpisih o projektni dokumentaciji o graditvi objektov. Obvezna priloga dokazila o zanesljivosti objekta je Izkaz požarne varnosti stavbe.

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

(4) Za omejitev širjenja požara so zagotovljeni minimalni odmiki. 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.

(5) 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.

(6) V kolikor je pri pripravi projektne dokumentacije obvezna izdelava študije požarne varnosti za posamezno fazo izvedbe, je k projektnim rešitvam potrebno pridobiti požarno soglasje Uprave RS za zaščito in reševanje.

35. člen (zaščita pred erozijo)

(1) Pri izvedbi gradbenih posegov je potrebno zagotoviti in izvajati vse predvidene zaščitne ukrepe, ki se nanašajo na zaščito pred erozijo. Posamezni ukrepi se določijo na podlagi geotehničnega poročila, hidrološko hidravličnega poročila in ustrezne projektne dokumentacije.

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

36. člen (etapnost gradnje)

(1) Ureditve, ki jih določa podrobni načrt, se lahko izvedejo v eni sami ali več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Posamezna etapa se mora izvesti z vsemi elementi zunanje ureditve in pomeni funkcionalno sklenjeno celoto.

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

(3) Prva faza gradnje prometne infrastrukture mora biti zgrajena pred začetkom faze gradnje naselja in zajema:

- prometno ureditev regionalne ceste R II-430 z izgradnjo križišča na lokalno cesto ob severnem robu pozidave,
- rekonstrukcijo obstoječe lokalne ceste ob severnem robu pozidave z enostranskim pločnikom na južni strani vse do križišča ob hiši številka Morje 1,
- izgradnjo novega priključka ceste »F« na regionalno cesto RII-430 v km 5,4 + 15,50 kot glavnega gradbišnega priključka,
- izgradnjo ceste »E« in dela ceste »F« med regionalno cesto in cesto »E« v ustrezni izvedbi vključno s pripadajočo infrastrukturo.

(4) Druga faza izgradnje komunalne infrastrukture mora biti zgrajena pred začetkom tretje faze izgradnje naselja in zajema:

- rekonstrukcijo obstoječega križišča lokalnih cest ob severnem in severozahodnem robu pozidave (ob stanovanjskem objektu Morje 1),
- ureditev lokalne ceste na severozahodnem delu območja z enostranskim pločnikom za pešce,
- ureditev skupne kolesarske steze z pločnikom za pešce vzdolž regionalne ceste RII 430 (vzhodni del naselja),

(5) Naselje se gradi v etapah, ki si sledijo od juga proti severu in sicer:

- Prva faza: območje stanovanjskih stavb od južnega roba območja do ceste »B«,
- Druga faza: območje stanovanjskih stavb med cesto »B« in cesto »F«,
- Tretja faza: območje stanovanjskih stavb med cesto »F« in severnim robom območja (lokalno cesto) ter območje trgovsko poslovne stavbe s parkirno ploščadjo.

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

37. člen (odstopanja)

(1) Dopustna odstopanja pri načrtovanju stanovanjskih objektov:

- Tlorisi objektov so lahko manjši ali členjeni, obvezna pa je smer slemena ter enovitost nagiba strešin.
- Tlorisi objektov so lahko večji od predpisanih, vendar samo za 1,0 m po vzdolžni in 1,0 m po prečni smeri na stanovanjsko enoto. Predpisano odstopanje je podano za zagotavljanje ureditve funkcionalnega tlorisa in izpolnjevanje pogojev toplotnih karakteristik objektov.
- Kota slemena streh stanovanjskih objektov lahko sega 8,00 m nad nulto (-+ 0,00) koto pritličja, pri dvojčkih pa je dopustno odstopanje +10% v višino.
- Zmanjšanje višinskih in tlorisnih gabaritov.
- Drugačna oblika, velikost in lega vsakega posameznega objekta se določi s projektno dokumentacijo.
- Izven podanih gabaritov objektov je dopustna izvedba balkonov, napuščev, nadstrešnic, vetrolovov, zunanjih stopnic in podobno.
- Spreminjanje parcelacije glede na funkcionalne zahteve posameznih objektov oziroma investorjev.
- Smer dostopov do objektov je načelna, možno je tudi drugačno pozicioniranje dostopov in dovozov na parcelo ter vhodov v posamezni objekt, kar se določi v projektni dokumentaciji.

(2) Dopustna odstopanja pri načrtovanju območja trgovsko - poslovnega objekta:

- Tloris objekta je lahko poljubne velikosti in oblike glede na potrebe dejavnosti, ki se bo v njem odvijala ob upoštevanju višinske omejitve maksimalno 10,0 m in pritlične etažnosti ter zagotavljanja potrebnega števila parkirnih mest.
- Objekt je lahko lociran kjerkoli znotraj območja za pozidavo, točna velikost in lega objekta se določi s projektno dokumentacijo.
- Parkirna mesta za potrebe trgovsko poslovnega objekta se uredijo kjerkoli znotraj območja za pozidavo glede na lokacijo objekta samega, potrebno število parkirnih mest in manipulacijo ter požarno varnost.
- Uvoz na območje za pozidavo se umesti vzdolž ceste »E« glede na organizacijo območja trgovsko - poslovnega objekta, kar se določi s projektno dokumentacijo.
- Podano regulacijsko linijo - območje za pozidavo - lahko preseže posamezni del napušča poslovno - trgovskega objekta in posamezni del parkirne ploščadi.

(3) Dopustna odstopanja glede prometne ureditve:

- Mikrolokacija in oblika parkiranja znotraj območja urejanja ter natančno število parkirnih mest se opredeli v projektni dokumentaciji glede na dejansko število stanovanjskih enot.
- Preoblikovanje internih parkirnih površin in dostopov nanje je možno skladno s potrebami gradnje in ob upoštevanju pogojev iz 16. člena tega odloka.
- Odstopanja pri predpisanih dimenzijah posameznih odsekov površin za pešce, v kolikor so odstopanja pogojena z omejitvami v prostoru in to dovoljujejo prometni parametri.

(4) Dopustna odstopanja glede komunalne infrastrukture:

- Odstopanje pri komunalnem in energetskem urejanju (tudi na območju internih cest v območju OPPN), v kolikor te spre-

membe oziroma postavitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in so za izvedbo odstopanj pridobljena soglasja občine in pristojnih nosilcev urejanja prostora.

(5) Dovoljena so odstopanja od zarisanih količbenih točk objektov in predloga parcelacije v okviru dopustnih odstopanj.

X. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

38. člen

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

(1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OPPN, mora investitor pridobiti soglasje upravljalca 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) in vzhodni pločnik za pešce ob severozahodno ležeči lokalni cesti. Prav tako je dolžan rekonstruirati severno ležečo lokalno cesto in ustrezen del regionalne ceste z rekonstrukcijo obstoječega križišča na severu območja in urediti priključek ceste »F« z obojestranskima avtobusnima postajališčema po ločeni projektni dokumentaciji in pridobitvi vseh potrebnih soglasij.

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

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

39. člen

(obveznost v času gradnje)

(1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred pričetkom gradbenih del se je nujno posvetovati z geomehanikom,
- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljalce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
- sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, 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 posredovanje 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.

(2) 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.

40. člen

(obveznosti v času izvedbe)

(1) Izvedba komunalne opreme je obveza lastnikov zemljišč oziroma investitorjev.

(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:

- rekonstrukcija pripadajočega dela obstoječe lokalne ceste ob severnem robu pozidave na širino vozišča 6,50 m s pločnikom širine 1,50 m na severnem delu ceste in s pločnikom širine 2,00 m na južni strani ceste med cesto »E« in regionalno cesto RII-430. Na zahodnem delu pa je potrebno urediti vozišče v širini 6,50 m, vzdolžno parkiranje ob severni strani v širini 2,00 m, severni pločnik v širini 1,50 m in južni v min. širini 1,25 m.
- rekonstrukcija obstoječe lokalne ceste ob celotni dolžini pozidave na severozahodni strani območja z voziščem v širini 6,00 m in z vzhodnim pločnikom v širini 1,25 m,
- rekonstrukcija obstoječega križišča lokalnih cest ob severnem in severozahodnem robu pozidave (ob stanovanjskem objektu Morje 1),
- izgradnja novega priključka ceste »F« na regionalno cesto RII-430, v km 5,4 + 15,50 po principu desnega uvoza iz severne strani, vključno s parom avtobusnih postajališč ob vzhodni in zahodni strani regionalne ceste.

(4) Investitor je dolžan izvesti prometno in komunalno infrastrukturo v skladu z etapnostjo gradnje, ki je opredeljena v 36. členu tega odloka.

XI. KONČNE DOLOČBE

41. člen

(veljavnost OPPN)

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

42. člen

(vpogled OPPN)

(1) OPPN je na vpogled na občini Rače-Fram.

43. člen

(nadzor)

(1) Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat za okolje in prostor.

44. člen

(uveljavitev odloka)

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

Številka: 034/30-276/2010

Datum: 27. julij 2010

Župan Občine Rače–Fram

Branko Ledinek, s. r.