

Na podlagi 11. in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP in 106/10 popr., 43/11 – ZKZ-C, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2), 64. in 120. člena OPN občine Rače – Fram (MUV, št. 19/17) in 15. člena Statuta Občine Rače – Fram (MUV, št. 27/2011) je Občinski svet Občine Rače – Fram na svoji 2. redni seji dne 14. januarja 2019 sprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko gradnjo v Račah (Križna pot, del območja EUP R-32) v občini Rače-Fram

I. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen

(podlaga odloka)

- (1) S tem odlokom se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Rače – Fram (MUV, št. 19/2017) sprejme občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko gradnjo v Račah (Križna pot, del območja EUP R-32): v nadaljevanju OPPN.
- (2) OPPN je izdelal BIRO 2001 Maksimilijana Ozimič Zorič s.p., Trg Alfonza Šarha 1, 2310 Slovenska Bistrica s številko projekta 18/17-OPP.

2. člen

(vsebina odloka)

- (1) S tem odlokom se določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe prostorske ureditve, odstopanja od načrtovanih rešitev ter obveznosti investitorja.
- (2) Sestavni del OPPN so poleg tega odloka še obrazložitev, grafični del in priloge.

II. NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

3. člen

(načrtovane prostorske ureditve)

- (1) S tem OPPN se načrtujejo ureditve povezane s stanovanjsko gradnjo v Račah, ki je lociran v delu naselja Rače ob Križni poti, ki vodi v Brezulo, vzhodno mimo območja poteka Cesta talcev v Brunšvik.
- (2) Predvidene so naslednje ureditve:
 - gradnja do štirih enostanovanjskih stavb,
 - gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov,

- ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra z ureditvijo nove dovozne ceste.

III. UREDITVENO IN VPLIVNO OBMOČJE OPPN

4. člen

(ureditveno območje)

- (1) Ureditveno območje OPPN obsega zemljišče s parcelno številko 2798 v katastrski občini k.o. Rače (716).
- (3) Meja območja obdelave poteka po parcelnih mejah parcele 2798 k.o. Rače, ki je po podatkih GURS veliko 3.380 m².

5. člen

(vplivno območje)

- (1) Ureditve, navedene v 4. členu tega odloka, obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.
- (2) Vplivno območje je ureditveno območje OPPN in lahko sega izven območja obravnave za potrebe izvedbe priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

6. člen

(raba zemljišč)

- (1) V območju OPPN je opredeljena naslednja raba zemljišč:
 - območje OPPN je po namenski rabi opredeljeno kot S – območje stanovanj s podrobnejšo namensko rabo SS – stanovanjske površine znotraj EUP R-32.

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

7. člen

(vrste gradenj)

- (1) V ureditvenem območju je dovoljena gradnja novih objektov in njihova rekonstrukcija, dozidava in nadzidava. Sprememba namembnosti obstoječih objektov je možna v skladu z vrstami dejavnosti iz 9. člena.
- (2) Dovoljena so redna in investicijska vzdrževalna dela na obstoječih objektih.
- (3) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je dovoljena v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost.

8. člen

(vrste objektov)

- (1) Enostanovanjske stavbe namenjene stalnemu bivanju
- (2) Nezahtevni in enostavni objekti v skladu z veljavnim predpisom

9. člen

(vrste dejavnosti)

- Objekti bodo namenjeni stalnemu bivanju. Na območju občine so vse stanovanjske površine (SS) dopustne s spremljajočimi

dejavnostmi razen, če ni za posamezno EUP določeno drugače v podrobnejših PIP.

V delu stanovanjske zgradbe (na največ 50 % tlorisne površine) so ob zadostitvi pogoju po zadostnem številu dodatnih parkirnih mest za dejavnost 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.

10. člen (lokacijski pogoji)

- (1) Lega stanovanjskih objektov je določena z gradbeno linijo GL in gradbenimi mejami GM.
- (2) Gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni fasadni deli stanovanjskega objekta, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad.
- (3) Gradbena meja je linija, ki je fasadna stena stanovanjskega objekta ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost.
- (4) Na parceli št. 2798 k.o. 716 Rače se izvede nova parcelacija s 4 parcelami velikimi od 685 m² do 700 m² in dovozno cesto širine 5 m z razširitvijo za obračanje.
- (5) Umeščanje stanovanjske stavbe je ob gradbeno črto oz. linijo znotraj gradbene meje (območje možne pozidanosti), ki je označena v situaciji. Gradbena linija objektov je oddaljena 7.0 m od parcelne meje nove dovozne ceste in velja za objekte na parcelah številka 1, 2 in 3. Zadnji objekt v vrsti je umeščen znotraj gradbene meje. Gradbena meja je od meje s sosedom odmaknjena min. 4 m, od meje z dovozno cesto 7 m.
- (6) Nezahtevne in enostavne objekte je možno z zunanjo steno graditi v odmiku 1 m od parcelne meje sosedu in v odmiku 1 m do meje s cesto, ki v naravi predstavlja horizontalno razdaljo med mejo ceste in zunanjim robom strehe.
- (7) Odmik nezahtevnega in enostavnega objekta na meji s sosedu je lahko manjši ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča.
- (8) Dvoriščne/cestne ograje smejo biti postavljene v odmiku 0,5 m do parcelne meje po kateri poteka cesta. Medsosedske ograje so lahko postavljene do meje oziroma na parcelno mejo ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča.

11. člen (arhitekturno oblikovanje)

- (1) Enostanovanjske objekti so pravokotnega tlorisa s slemenom vzporednim z novo dovozno cesto, z dostopom iz severozahodne strani. Objekti so etažnosti pritličje in mansarda (P+M) ali pritličje in nadstropje (P+1). Tlorisna velikost stavb je predvidoma 120m² (z možnimi izzidki), s toleranco v gabaritih znotraj gradbene meje.
- (2) Objekti so grajeni klasično ali montažno z dvokapnimi strehami naklona 30° do 40°, s čopi ali brez. Slemena streh so vzporedna s cesto, pri zadnjem najbolj vzhodnem objektu je variantna možnost usmeritve slemena. Osnovno obliko strehe se lahko dopolnjuje z drugimi oblikami strehe. Pri izbiri strešne kritine se upošteva arhitekturo stavbe, podnebne razmere in ekonomičnost.

- (3) Nezahtevni in enostavni objekti v območju OPPN se oblikujejo čim bolj enotno in so podrejeni stanovanjskemu objektu. Strehe so lahko tudi ravne ali enokapne z minimalnim naklonom, možno s čelno masko. Kritina je pločevina, steklo ali drugi ustrezeni material.

12. člen (Višinska umestitev)

- (1) Končni izkopi gradbene jame na širšem VVO III so v skladu z Uredbo ... dovoljeni več kot 1.0 m nad najvišjo gladino podzemne vode, ki je v tem območju 247 do 248 m.n.v., kar je skoraj 10 m pod nivojem terena.
- (2) Nulta kota objekta (tlak v pritličju) je dvignjena nad okoliški teren in znaša 0,00 = 258.50 m ± 0,50 m. Objekt v slemenu naj ne bi bil višji kot 8.50 m nad pritličjem.

13. člen (pogoji za zunanjo ureditev)

- (1) Zelenice in vrtovi se nahajajo v okviru predvidenih novih gradbenih parcel. Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste.
- (2) Ograje okoli stanovanjskih stavb so zgrajene iz avtohtonih materialov: lesa, opeke, kamna, kovane kovine ali žične mreže in ne smejo biti v celoti zidane. Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Od zemljišča, po katerem poteka cestišče, morajo biti odmaknjene min. 0.5 m. Višina in izvedba ograj ob priključkih dovoznih poti na glavno cesto mora biti takšna, da omogoča preglednost v križišču in varno priključevanje.
- (3) Višina ograje ali žive meje ob parcelni meji ne sme presegati 2.20 m.
- (4) Parkirne površine je možno pokriti z nadstrešnicami, ki morajo biti ob javnih prometnih površinah odmaknjene min. 1.0 m z zunanjim robom strehe. Za vsako stanovanjsko enoto sta predvideni najmanj dve parkirni mesti za osebna vozila.
- (5) Pri gradnji in obdelavi zunanjih povoznih površin je zaradi VVO III potrebno izvesti vse ukrepe za preprečitev onesnaževanja podtalnice. Povozne in manipulativne površine morajo biti izvedene vodotesno in obrobljene z robnikom. V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza, je treba pod povoznimi materiali predvideti folijo ali drug primeren vodoneprepustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.

14. člen (nezahtevni in enostavni objekti ter vzdrževalna dela v javno korist)

Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.

V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, VODOVODNE IN DRUGE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE TER OBVEZNOST PRIKLJUČVANJA OBJEKTOV NANJO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

15. člen

(skupne določbe o gospodarski javni infrastrukturi in grajeno javno dobro)

- (1) Za kompleksno ureditev predvidene prometne, komunalne in energetske infrastrukture si investitor pridobi ustrezno dokumentacijo, vsa potrebna soglasja lastnikov zemljišč (po potrebi), zagotovi finančna sredstva za izgradnjo in jo zgradi. Po izgradnji investitor komunalno infrastrukturo brezplačno prenese v javno dobro ter v upravljanje izvajalcem javnih gospodarskih služb.
- (2) Vse sekundarno razvodno omrežje gospodarske javne infrastrukture mora biti usklajeno zgrajeno v kabelski podzemni izvedbi. Pod asfaltiranimi in drugače utrjenimi površinami je vse električne in TK ter KKS vode obvezno položiti v kabelsko kanalizacijo.

16. člen

(prometno urejanje)

- (1) Dovoz do območja obravnave bo po LC 340021 (parc. št. 2802 k.o. Rače) z izdelavo nove dovozne ceste in cestnega priključka na LC. Novi cestni priključek je potrebno ustrezno razširiti za potrebe nemotenega dostopa komunalnih in drugih večosnih motornih vozil na območje OPPN.
- (2) Znotraj območja OPPN je potrebno izvesti protiprašno urejeno cesto širine min. 3,5 m na parceli širine 5,0 m.
- (3) Intervencijske in dostavne poti morajo biti ustrezno dimenzionirane in urejene brez ovir.
- (4) Predvideti je ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo cestnega priključka na LC št. 340021 Križna pot.
- (5) Na koncu dovozne poti je urejeno obračališče za potrebe nemotenega izvajanja storitev javnih gospodarskih služb dimenzije 9 m x 12 m.
- (6) Enojni hišni uvozi so širine 3 m, dvojni uvozi širine 5 m.
- (7) Površinske vode iz utrjenih manipulativnih in dvoriščnih površin ne smejo stekati na cestišče.
- (8) Potrebno je urediti odvodnjavanje cestišča znotraj območja OPPN.
- (9) Za bodočo širitev lokalne ceste LC 340021 Križna pot parc. št. 2802 k.o. Rače se v območju OPPN rezervira pas v širini 2 m, ki se mu določi samostojna parcelna številka.

17. člen

(mirujoči promet)

- (1) Na posamezni gradbeni parceli se po principu 2PM/enodružinsko stanovanjsko hišo predvidi ustrezno število parkirnih mest.
- (2) Peš in kolesarski promet potekata ob robu prometne površine.

18. člen

(vodovod)

- (1) Oskrba novih objektov z vodo znotraj OPPN bo možna preko obstoječega javnega vodovodnega omrežja iz primarne

vodovodne cevi dimenzije DN 80, ki poteka po parc. št. 2802 k.o. Rače. V sklopu predvidene gradnje je v predmetnem območju obdelave za priključitev potrebno zgraditi sekundarni vodovodni cevovod PEHD DN 50, z navezavo (z montažo zasuna na odcepu) na obstoječi cevovod DN 80. Na vse hišne vodovodne odcepe je potrebno namestiti navrtne zasune (PEHD DN 25).

- (2) Vsak stanovanjski objekt mora imeti nameščen zunanji termo vodomerni jašek, vodomerni, vodni filter in reducirni ventil.
- (3) Obvezno je upoštevanje Odloka o pogojih dobave in načini oskrbe s pitno vodo na območju Občine Rače – Fram (MUV, št. 11/09).
- (4) Pri izdelavi tehnične dokumentacije (v fazi PGD/PZI) je obvezno sodelovanje z režijskim obratom Občine Rače – Fram z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov in napeljav.

19. člen

(kanalizacija splošno)

Izvede se ločen sistem vodotesne kanalizacije za odvajanje fekalnih in meteornih voda.

(fekalna kanalizacija)

- (1) Znotraj območja OPPN se izvede odvod onesnaženih vod z direktnim priključevanjem na obstoječi kanal DN 200 preko jaškov D=60 cm, na katere je potrebno postaviti povozne LTŽ pokrove tip D 250 kN.
- (2) Hišni priključki s cevmi UK PVC DN 150 se izvedejo izključno na revizijski jašek na predvideni sekundarni cevi znotraj območja OPPN.
- (3) Pred iztokom v sekundarno cev je potrebno na hišnem priključku na dostopnem mestu in na zemljišču stranke izvesti vodotesni hišni revizijski jašek.
- (4) Optimalni padeč kanalov znaša 2%; manjši lomi se izvedejo s koleni, večji od 45° pa praviloma z ustreznimi revizijskim jaškom.
- (5) Pred predajo v uporabo je potrebno novo zgrajene vode kanalizacije izprati in očistiti ter predati upravljavcu kanalizacije.
- (6) Meteornih vod s strešnih, manipulativnih in parkirnih površin, ni dovoljeno speljati v fekalno kanalizacijo;
- (7) Pri izdelavi tehnične dokumentacije (nadaljnjem načrtovanju pred izvedbo del), je obvezno sodelovanje z režijskim obratom Občine Rače – Fram z upoštevanjem katastra obstoječih kanalizacijskih objektov in napeljav.
- (8) V javno kanalizacijo se smejo spuščati samo fekalne vode, odvajanje meteornih vod se rešuje na drugi način.

(meteorna kanalizacija in odvodnjavanje)

- (1) Padavinske vode z območja je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno meteorno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Iz izdelanega geotehničnega mnenja je razvidno, da so geološke razmere ugodne in je ponikanje možno.
- (2) Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz parkirišč in manipulativnih površin je treba načrtovati preko ustrezno

dimenzioniranega lovilca olj (tipa SIST EN 858-2) in usedalnika v ponikovalnico.

- (3) Povožne in manipulativne površine morajo biti vodotesne in obrobljene z robnikom. V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza, je treba pod povoznimi materiali predvideti folijo ali drug primeren vodoneprepustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.
- (4) Odvodnja meteornih vod iz dostopne ceste je načrtovana preko povozne asfaltne mulde vzdolž ceste, ki se zaključi s požiralnikom in usedalnikom. Prečiščene vode se po meteorni kanalizaciji prelivajo v ponikovalnico.

20. člen

(elektroenergetski vodi)

- (1) Na obravnavanem območju so elektroenergetski vodi in objekti v lasti Elektro Maribor d.d.:
 - 0,4 kV nizkonapetostno omrežje podzemne izvedbe iz TP Rače 3 (t-235 OE Slovenska Bistrica)
 - Konična moč je ocenjena na podlagi tabele Ta-77 Elektro Maribor na: 25 kW
 - Pri pripravi OPPN je potrebno za področje distribucije električne energije upoštevati vso razpoložljivo in veljavno resorno zakonodajo in predpise.
- (2) Za priključitev objektov na distribucijsko omrežje, bo potrebno zgraditi ustrezne nizkonapetostne priključke iz obstoječega nizkonapetostnega omrežja TP Rače 3 (t-235) do obravnavanih objektov, postaviti ustrezne priključno merilne omarice, ter namestiti ustrezne merilne naprave.
- (3) Trasa NN priključka je določena z OE Slovenska Bistrica in poteka iz TP Rače 3 (t-235) ob državni cesti po privatnih zemljiščih in 1x prečka vodotok - Framski potok, dolžina trase je cca 476 m..
- (4) Za traso NN priključka si je potrebno pridobiti služnostne pogodbe.
- (5) Pridobiti je ustrezno upravno in projektno dokumentacijo za NN KBV priključek.

21. člen

(telekomunikacijski vodi)

- (1) Obstoječe TK omrežje Telekom Slovenije d.d. je glede na pozidavo potrebno ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve.
- (2) Za navedeno območje je potrebno za izgradnjo TK omrežja pripraviti PGD projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do posameznih stanovanjskih stavb po zemljišču, ki je predvideno kot dovozna cesta, zgradi TK kablenska kanalizacija:
- (3) Po glavni ulici vsaj eno cev 2 x Ø 50 mm s pripadajočimi kablenskimi jaški dimenzije 1.2 x 1.2 x 1.2 m ali BC Ø 80 cm (na začetku ulice ter na koncu ulice). Do posameznih objektov pa (od kablenskih jaškov) ena cev Ø 32 mm.
- (3) Priključna točka za predvideno pozidavo je pri obstoječem TK objektu, ki se nahaja na naslovu Križna pot 5.
- (4) Izvedba TK kablenske kanalizacije mora omogočati Telekomu Slovenije d.d. kot obveznemu izvajalcu Univerzalne storitve možnost priklopa vseh objektov v zazidavi.

22. člen

(kabelsko komunikacijski sistem)

- (1) V OPPN je upoštevano, da je možna priključitev načrtovanih objektov na KKS omrežje, na tehnično določeni točki, ki jo je definiral Telemach UG d.o.o..
- (2) Pri izvedbi napajanja/instalacije je potrebno upoštevati, da se v površinah za pešce ali v robu vozišč predvidi izgradnja kablenske kanalizacije s hišnimi priključki za potrebe Telemacha. KK se zgradi z zaščitnimi cevmi 1xSTF110 mm v glavni trasi ter AC 32 mm do posamezni stanovanjskih ali poslovnih zgradb. Na križiščih, pri večjih spremembah smeri in na razdaljah, daljših od 70m, se predvidijo prehodni kabelski jaški, dimenzije fi. 800 mm, pokriti z LTŽ pokrovom nosilnosti 40t in napisom »TELEMACH«. Hišni priključki AC 32 mm se na eni strani zaključujejo v kabelskih jaških, na drugi strani pa na posameznem objektu, v naročniški podometni TK omarici. Telemach bo v času priključevanja naročnikov, v pripravljene zaščitne cevi uvlekel ustrezne komunikacijske optične kable.

23. člen

(javna razsvetljava)

- (1) V območju OPPN je potrebno načrtovati sistem javne razsvetljave (predvidoma tri LED svetilke; višina droga 5 - 6 m – optimalno višino določi projektant).
- (2) Predvideti je konstrukcijo in svetila, ki ustrezajo zahtevanim normativom glede osvetljevanja okolice v skladu z Uredbo o svetlobnem onesnaževanju.
- (3) Razsvetljava, ki iz varnostnih razlogov ni nujno potrebna, naj se v drugem delu noči izklopi ali sveti s manjšo močjo.

24. člen

(ogrevanje in učinkovita raba energije)

- (1) Ob Križni poti in Cesti talcev je napoljen plinovod v upravljanju Plinarne Maribor d.o.o....
- (2) Ogrevanje v območju OPPN bo urejeno individualno, kjer je za ogrevanje in drugo rabo možno poleg plina izkoriščanje drugih alternativnih in obnovljivih virov energije.
- (3) Prezračevanje bo naravno in delno prisilno.
- (4) Pri projektiranju in gradnji novih objektov se upošteva normative in tehnične predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in uporabo obnovljivih virov energije.
- (5) Splošni pogoji Plinarne Maribor d.o.o. :
 - V varovalnem pasu plinovoda ni dovoljen strojni izkop.
 - Pred izvajanjem del je potrebno plinovod na terenu zakoličiti.
 - Plinovode in priključne plinovode je prepovedano podkopavati, v kolikor je za gradnjo izkop - potreben, mora izvajalec del o izkopu obvestiti Plinaro Maribor d.o.o..
 - Teren pod plinovodi in priključnimi plinovodi je potrebno primerno utrditi.
 - Pred zasutjem plinovodov in priključnih plinovodov je izvajalec del dolžan obvestiti Plinaro Maribor d.o.o., da pregleda stanje plinovodov in priključnih plinovodov.
 - Stroški zaščite in vsa eventualna popravila plinovodov in priključnih plinovodov grede v breme investitorja.
 - Za pridobitev gradbenega dovoljenja si mora investitor pridobiti še soglasje k projektnim rešitvam (PGD, PZI).

- (6) Posebni pogoji:
- Oskrba predvidenih objektov z zemeljskim plinom se zagotovi z izgradnjo ustreznega plinovoda – podaljšanje plinovoda po Cesti talcev in hišnih priključkov z navezavo na dograjeni plinovod po Cesti talcev na stroške investitorja.
 - Izvesti je potrebno notranjo plinovodno napeljavo v objektu z montažo trošil.

VI. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO

25. člen (parcelacija)

- (1) Parcelacija se izvede skladno z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v grafičnem delu OPPN na listu št. 8. Predlagane površine parcel so evidenčne. Meje se uredijo v tehničnem in upravnem postopku ureditve mej.
- (2) Med izvajanjem načrtovanih ureditev se meje parcel prilagodijo obstoječim lastniških mejam in podatkom zemljiškega katastra v naravi, dejanskemu stanju katastrskih mej, če s tem bistveno ne spremenijo načrtovane ureditve. Pri prenosu parcel na teren se upošteva dejansko stanje.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJA NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

26. člen (varstvo tal)

- (1) Posegi v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je prizadeta čim manjša površina tal. Pri gradnji se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi. Površine, ki so bile v času gradnje razgaljene, se ponovno zatravijo oziroma zasadijo.
- (2) V projektni dokumentaciji se določi način uporabe rodovitnega dela prsti. Prst se odstrani in odloži tako, da se ohranita njena rodovitnost in količina.
- (3) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, in takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. Na prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu. S teh površin se prepreči odtekanje vode na kmetijske obdelovalne površine.

27. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) Viri hrupa na posameznem območju stopenj varstva pred hrupom ne smejo povzročiti čezmerne obremenitve območja s hrupom glede na podrobnejšo namensko rabo prostora, določene v skladu z veljavno uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju. Pri načrtovanju, gradnji in obratovanju vseh objektov, naprav in omrežij, se predvidijo ustrezni ukrepi za zmanjšanje vplivov hrupa na okolje v času gradnje in obratovanja

- (2) Za območje SS območja stanovanj s spremljajočimi dejavnostmi v EUP R-32 velja III. stopnja varstva pred hrupom.
- (3) Vsa hrupna dela na gradbišču se izvajajo v dnevnem času.

28. člen (varstvo zraka)

- (1) Pri umeščanju objektov in drugih posegov v prostor se potrebno upošteva predpise s področja varovanja kakovosti zunanjega zraka.
- (2) Izpusti v zrak ne smejo presegati z zakonom določenih mejnih vrednosti. Objekti se bodo ogrevali z energentom brez prekomernih škodljivih emisij v zrak.
- (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 nekontroliranega raznosa gradbenega materiala,
 - čiščenje vozil pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste,
 - protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz.

29. člen (ohranjanje narave in kulturne dediščine)

Območje OPPN se ne nahaja v področju registriranem kot posebej varovana naravna vrednota in na njem ni registriranih arheoloških ostalin.

30. člen (vpliv posega na vodni režim in stanje voda)

- (1) Poseg se nahaja po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur.l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15) v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III (zelena barva), zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- (2) Odvod odpadnih vod je v javno kanalizacijo.
- (3) Padavinske vode z območja je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioritarno ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Iz izdelanega geotehničnega mnenja je razvidno, da so geološke razmere ugodne in je ponikanje možno.
- (4) Alternativni viri ogrevanja objektov so plin in vse vrste obnovljivih virov energije.
- (5) V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda-voda, je potrebno za poseg v podzemno vodo pred izdajo vodnega soglasja pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda in dovoljenje za neposredno rabo vode, kar izda DRSV, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana.
- (6) Končni izkopi gradbene jame na širšem VVO so v skladu z Uredbo ... dovoljeni 1m nad srednjo gladino podzemne vode.

- (7) Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz parkirišč in manipulativnih površin je treba načrtovati preko ustrezno dimenzioniranega lovilca olj (tipa SIST EN 858-2) in usedalnika. Povožne in manipulativne površine morajo biti vodotesne in obrobljene z robnikom. V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza, je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodoneprepusni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.
- (8) V grafičnem delu strokovnih podlag je prikazan karakteristični prerez objekta s prikazano najnižjo koto objekta (objekt, ponikovalnice, ..), koto terena ter srednjo gladino podzemnih voda, ki v tem delu naselja znaša med 247.00 in 248.00 m.n.v., kar je cca 10 m nižje (teren je okoli 257.50 m.n.v.).
- (9) Po končanem projektiranju in pred gradnjo si je potrebno za obravnavano območje pridobiti vodno soglasje.

31. člen

(ravnanje z odpadki)

- (1) Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.
- (2) Obvezno je ločeno zbiranje odpadkov, ki se bodo zbirali na lastnih parcelah v ločenih zabojnikih.
- (3) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Rače-Fram (MUV št. 12/2012).

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER POŽARNA VARNOST

32. člen

(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena.
- (2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju.
- (3) Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno vrednost ob upoštevanju nadzora nad:
 - tehnično usposobljenostjo vozil in gradbene mehanizacije,
 - uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
 - ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
 - ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

33. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravilih v naravnem okolju.
- (2) 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.
- (3) Prometne in delovne površine za intervencijska vozila so zagotovljena na dvoriščih zgradb z dovozom iz nove dovozne ceste in javne poti.
- (4) Varen umik je zagotovljen z dostopom na zunanje površine, dovožno cesto in zelenice.
- (5) Viri za zadostno oskrbo vode za gašenje se zagotovijo iz javnega vodovoda.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

34. člen

(etapnost izvedbe)

- (1) Gospodarska javna infrastruktura se v celoti izvede v eni etapi in sicer pred gradnjo stanovanjskih stavb.
- (2) Protiprašna ureditev ceste se izvede pred predajo zemljišča v javno dobro in upravljanje Občini.
- (3) Stanovanjski objekti se lahko gradijo v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne, pri čemer mora biti vsaka etapa funkcionalno zaključena celota.

X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

35. člen

(obveznost v času gradnje)

- (1) 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 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,
 - 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,
 - 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.

36. člen (organizacija gradbišč)

- (1) Za potrebe gradbišča se kar največ uporabljajo že obstoječe komunikacije.
- (2) Gradbišča se ne osvetluje. V primeru, da je to nujno potrebno, je izjemoma dovoljena postavitev izključno posameznega svetila za varovanje.
- (3) Med gradnjo se zagotovi:
- ukrepe za preprečevanje onesnaženja in uničenja naravnih površin ter zmanjšanja potencialnih emisij (brezhibna gradbena mehanizacija),
 - odlaganje gradbenih odpadkov in gradbenega materiala ali parkiranje gradbene mehanizacije se izvaja izključno znotraj mej gradbišča,
- (4) Investitor in izvajalci morajo v času gradnje in po izgradnji upoštevati tudi naslednje pogoje:
- v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih služb.

37. člen (obveznosti investitorja)

- (1) Investitor je dolžan:
- pred začetkom gradnje pravočasno obvestiti upravljavce gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, da se z njimi evidentirajo obstoječi objekti in naprave ter uskladijo vsi posegi v območje objektov in naprav ter v njihove varovalne pasove,
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljena varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
 - promet med gradnjo organizirati tako, da ne prihaja do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter obveščati lokalno prebivalstvo o zaporah cest zaradi gradnje,
 - zagotoviti ukrepe na obstoječem cestnem omrežju v takšnem obsegu, da se prometna varnost zaradi graditve ne poslabša ter zagotoviti dostope do objektov in zemljišč, ki so bili zaradi gradnje prekinjeni,
 - zagotoviti nemoteno oskrbo preko vseh obstoječih vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture. V primeru poškodb je potrebno infrastrukturne vode takoj obnoviti.
 - sprotno rekultivirati območja posegov,
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in

- zraka, v primeru nesreče zagotoviti takojšnje ukrepanje usposobljenih služb,
 - preprečiti onesnaženje cest med gradnjo in ceste sproti čistiti,
 - sanirati oziroma povrniti v prejšnje stanje vse poti in ceste, ki so zaradi gradnje ali uporabe pri gradnji prekinjene in poškodovane,
- (2) Vsi navedeni ukrepi iz prejšnjega odstavka se morajo izvajati skladno s predpisi s področja, v katerega sodijo njihove pristojnosti.
- (3) Investitor oziroma izvajalec je dolžan kriti stroške spremembe dokumentacije, zakoličbe, zaščite in prestavitve obstoječe infrastrukture, eventualnih poškodb in nadzora.
- (4) Investitor OPPN je dolžan izvesti komunalno opremo zemljišč ter zgraditi dostopno protiprašno cesto. Za predvideno komunalno opremo si mora pridobiti ustrezno dokumentacijo in dovoljenja za poseg v prostor v skladu z veljavno zakonodajo. Zgrajena infrastruktura, protiprašno urejena dostopna cesta z obračališčem ter dvometrski pas vzdolž lokalne ceste LC 340021, se brezplačno prenese v javno dobro ter v upravljanje izvajalcem javnih gospodarskih služb.

XI. DOPUSTNA ODPSTOPANJA

38. člen (dopustna odstopanja)

- (1) Pri uresničevanju OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju prometnih, hidrotehničnih, hidroloških, geomehanskih, geoloških in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše s hidrotehničnega, gradbeno-tehničnega, prometno-tehničnega okoljevarstvenega ali oblikovalskega vidika.
- (2) Odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo spreminjati načrtovanega videza območja, ne smejo poslabšati bivalnih in delovnih razmer na območju OPPN oziroma na sosednjih območjih ter ne smejo biti v nasprotju z javnimi koristmi. Z dopustnimi odstopanji morajo soglašati projektni soglasodajalci, v katerih pristojnosti posegajo ta odstopanja.
- (3) Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov načrtovanih stanovanjskih stavb je možno v območju za pozidavo, pri čemer pozidanost posamezne zemljiške parcele z nezahtevnimi in enostavnimi objekti ne sme presegati 50% njene velikosti.
- (4) Dopustno odstopanje od višinskih gabaritov je možno le za postavitev strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice,...) in v naklonu strešine za 15%.
- (5) Dopustno je preoblikovanje zarisanih gradbenih parcel z odstopanjem pri površini parcele za $\pm 10\%$.
- (6) Na mestu enostanovanjske stavb se lahko zgradi dvojček.
- (7) Dopustno je preoblikovanje površin za parkiranje in manipulacijo, dostopov in vhodov skladno s potrebami investitorjev. V primeru gradnje dvojčkov se število parkirnih mest ustrezno poveča. Natančnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji.

- (8) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi druga križanja in poteki gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, ki niso določena s tem odlokom.
- (9) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega člena.
- (10) Dopustne so delne aličasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev posameznih vodov gospodarske javne infrastrukture, izdelajo pa se tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo načrtovane ureditve.

XII. PREDHODNE IN KONČNE DOLOČBE

39. člen

Odlok z vsemi sestavinami in obveznimi prilogami je stalno na vpogled pri službi pristojni za urejanje prostora na Občini Rače-Fram.

40. člen

(veljavnost)

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

Številka: 034/2-8/2019
Datum: 14. januar 2019

Župan Občine Rače - Fram
Branko Ledinek s.r.