

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJA ENOTE UREJANJA PROSTORA R-22, ŠPORTNI PARK RAČE

Pripravljaivec:

Občina Rače - Fram
Grajski trg 14
2327 Rače

Izdelovalec:

TIURB d.o.o.
Jezdarska ulica 3
2000 Maribor
tel: +386 (2) 429 27 54
mail: info@ti-urb.si



Odgovorni prostorski načrtovalec:

Monika Rajh, mag. inž. arh.
ZAPS 2277 PA



Številka projekta:

60/2024

Kraj in datum:

Maribor, december 2024

PODATKI O IZDELOVALCU

PROJEKTANTSKO PODJETJE:

TIURB d.o.o.
Jezdarska ulica 3
2000 Maribor

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC:

Monika Rajh, mag. inž. arh.
ZAPS 2277 PA

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Tjaša Marko, dipl. inž. grad.
Kaja Fišer, inž. les., inž.obl.
Irena Kac, dipl. inž. grad.

VSEBINA

I. TEKSTUALNI DEL

- 1 IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
- 2 PROSTORSKE SESTAVINE PLANSKIH DOKUMENTOV PREDMETNEGA OBMOČJA
- 3 PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA
- 4 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV NAMENA PROSTORSKE UREDITVE

II. GRAFIČNI DEL

- | | | |
|---|---|---------|
| 1 | Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN s prikazom meje OPPN | 1: 1000 |
| 2 | Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem | 1: 1000 |
| 3 | Pregledna situacija | 1: 2000 |
| 4 | Ureditvena situacija | 1:500 |
| 5 | Komunalna situacija | 1:500 |

I. TEKSTUALNI DEL

1 IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Občina Rače – Fram je pristopila k izdelavi predmetnega občinskega podrobnega prostorskega načrta, saj bi želela razširiti ponudbo obstoječega športnega parka. Z načrtovano razširitvijo obstoječega programa je predvideno, da se na območju OPPN razvije večje funkcionalno in celovito oblikovano športno središče. Športni park bo namenjen za potrebe športnih klubov, šole in vrtca, hkrati pa bo namenjen tudi drugim uporabnikom.

Za namen razširitve športnega parka se izdela prostorski akt in sicer občinski podrobni prostorski načrt, v nadaljevanju OPPN. Območje OPPN se nahaja v Občini Rače – Fram in sicer v naselju Rače. Območje predstavljajo nepozidana stavbna zemljišča, ki so po dejanski rabi delno njive, trajni travniki ter delno pozidano in sorodno zemljišče.

Pri pripravi izhodišč so se upoštevali cilji urejanja prostora, podatki iz prikaza stanja prostora in zahteve nadrejenih prostorskih aktov.

Občina namerava na obravnavanem območju izvesti ureditve povezane z izgradnjo novih objektov za šport, rekreacijo in prosti čas.

Predvidene ureditve, ki se načrtujejo z izhodišči so:

- športna igrišča,
- parkirne površine,
- zelene površine,
- izgradnja potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture.



Slika 1: Območje obravnave
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=racefram>)

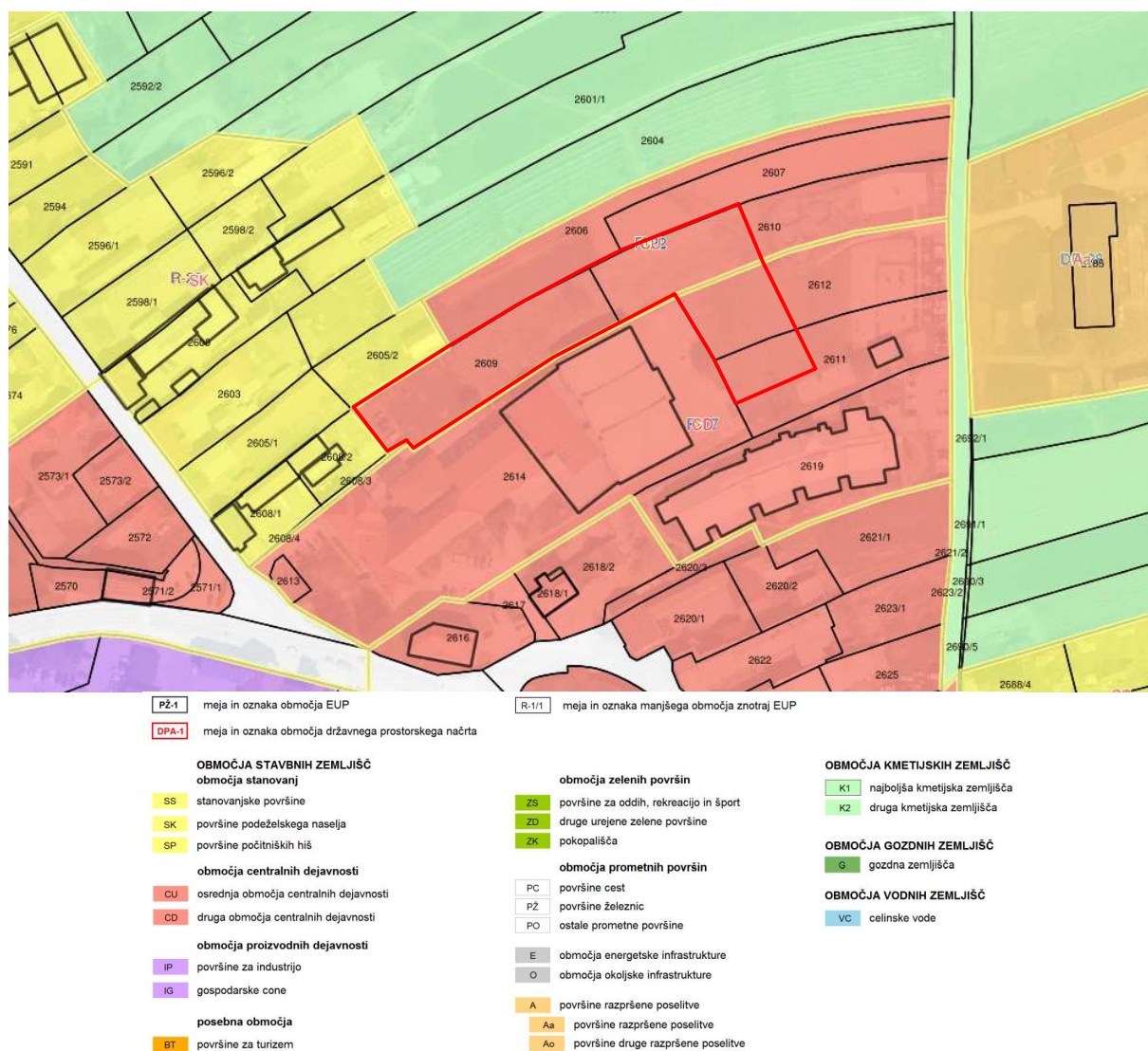
2 PROSTORSKE SESTAVINE PLANSKIH DOKUMENTOV PREDMETNEGA OBMOČJA

2.1 Izvleček iz prostorskega akta predmetnega območja

Prostorski akt, ki ureja predmetni prostor je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Rače – Fram (MUV, št. 19/17, 34/17-popr., 14/18-popr., 25/20-popr., št. 30/20, 13/22-popr.), v nadaljevanju OPN.

V nadaljevanju so iz prostorskega akta povzete in opredeljene sestavine, ki veljajo za predmetno območje.

Enota urejanja prostora - EUP	R-17, R-22
Namenska raba prostora	območje stavbnih zemljišč
Podrobnejša namenska raba prostora	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti CD – druga območja centralnih dejavnosti



Slika 2: Prikaz območja OPPN in namenske rabe prostora
(vir: <https://race-fram.webgis.si/>)

Za del predmetnega območja je v 52. členom OPN predvidena izdelava Občinskega podrobnega prostorskega načrta in sicer Občinski podrobni prostorski načrt za območja enote urejanja prostora R-22.



Slika 3: Predvideno območje OPPN
(vir: <https://race-fram.webgis.si/>)

Območje predmetnega OPPN v celoti ne sovpa z območjem EUP iz OPN. V skladu z drugim odstavkom 4. člena in s tretjim odstavkom 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta so odstopanja meje območja OPPN od meje EUP iz OPN, možna kadar se za območje ali manjše območje znotraj posamezne EUP izkaže investicijski interes in ta ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine oziroma ne odstopa od prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za predlagano območje, ali pa so potrebne prostorske ureditve zaradi posledic naravnih in drugih nesreč.

Območje predvidenega OPPN ne sovpa v celoti z območjem določenim z OPN. Izvzetje teh delov iz območja OPPN je možno, saj ne ovira ali preprečuje nadaljnjega razvoja območja.

Delno se območje OPPN poveča v južnem delu, zaradi smotrne umestitve vseh potrebnih ureditev na zemljiško parcelo v skladu s potrebami investitorja. V delu razširitve se bodo upoštevali in povzeli pogoji iz OPN, ki so vezano na predmetno območje.

OPPN bo izdelan v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24), v nadaljevanju ZUreP-3 ter s 64. in 120. členom OPN. Določila OPN predstavljajo obvezna izhodišča za OPPN, katera bodo upoštevana pri njegovi pripravi. Sprejeti odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu bo predstavljal pravno podlago za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo objektov.

OPN vsebuje usmeritve glede zahtevanega načina urejanja obravnavanega območja EUP R-22 z OPPN, ki so: »Na parc. št. 2606 in 2607 k.o. Rače so poleg posegov določenih v 64. čl. odloka dopustni še posegi in ureditve za namen postavitve gospodarskih objektov za potrebe kmetijskega gospodarstva. Na območju se načrtuje širitev dejavnosti osnovne šole, bivanje ter zelene površine. Oblikovanje objektov je lahko različno. Dopustna je različna tipologija stanovanjskih stavb. Stanovanjski objekti se z zelenim pasom ločijo od funkcionalnega zemljišča šole.«

Pri pripravi OPPN za obravnavano območje se bodo določili še podrobnejši prostorsko izvedbeni pogoji (PIP), umestila se bo gospodarska javna infrastruktura.

Na predmetnem območju se bodo pri pripravi OPPN upoštevali PIP za območje podrobnejše namenske rabe prostora CU in CD in ostali relevantni pogoji iz OPN.

Parkirišča je potrebno zasaditi in sicer na 4 parkirna mesta 1 drevo.

Po OPN je na območju podrobnejše namenske rabe CU – osrednja območja centralnih dejavnosti:

- dopustne dejavnosti:
 - dejavnosti družbene infrastrukture,
 - poslovne dejavnosti,
 - trgovina,
 - gostinska dejavnost,
 - storitvena dejavnost,
 - bivanje.
- dopustni objekti:
 - stanovanjska stavbe različnih tipologij,
 - stavbe družbene infrastrukture,
 - gostinske stavbe,
 - upravne in pisarniške stavbe,
 - trgovske stavbe,
 - bencinski servisi,
 - stavbe za storitvene dejavnosti,
 - garažne stavbe,
 - nestanovanjske kmetijske stavbe samo v okvirju obstoječih kmetij,
 - stavbe za opravljanje verskih obredov,
 - kulturni spomeniki,
 - objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas
- velikosti stavb in gradbene parcele:
 - za stanovanjske stavbe različnih tipologij veljajo določila kot so opredeljena v okvirju dopustne tipologije stanovanjskih stavb in drugih določil odloka,
 - stavbe družbene infrastrukture: višina max 14 m, FZ 0,8, DZP 10%,
 - gostinske stavbe: višina max 14 m, FZ 0,7, DZP 25%,
 - upravne in pisarniške stavbe: višina max 14 m, FZ 0,7, DZP 20%,
 - trgovske stavbe: tloris max 2.000 m², višina max 14 m, FZ 0,7, DZP 20%
 - stavbe za storitvene dejavnosti: višina max 14 m, FZ 0,7, DZP 20%, - bencinski servisi,
 - garažne stavbe: višina max P+1, le na samostojni parceli FZ 0,8, DZP 10%,
 - nestanovanjske kmetijske stavbe samo v okvirju obstoječih kmetij: veljajo pogoji kot so določeni na SK
 - stavbe za opravljanje verskih obredov: FZ 0,7, DZP 25%

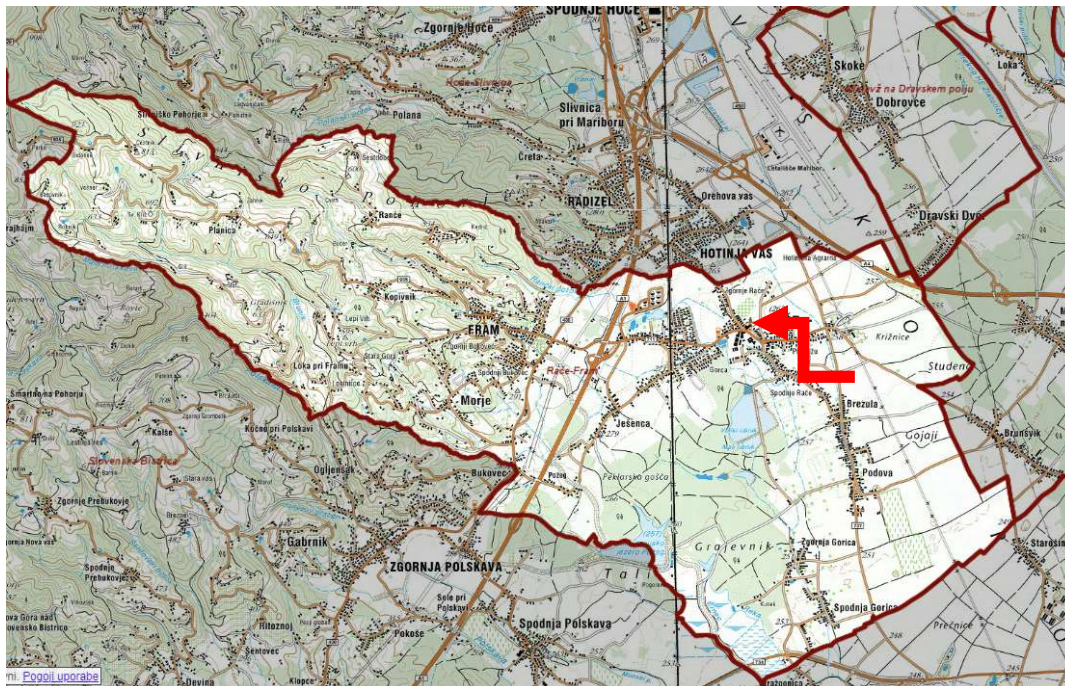
Po OPN je na območju podrobnejše namenske rabe CD – druga območja centralnih dejavnosti:

- dopustne dejavnosti:
 - dejavnosti družbene infrastrukture
 - trgovina
 - gostinstvo
 - storitvene dejavnosti
- dopustni objekti:
 - stavbe družbene infrastrukture
 - objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas
- velikosti stavb in gradbene parcele
 - stavbe družbene infrastrukture; FZ 0,7, DZP 25%

3 PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA, NA KATERIH TEMELJIJO REŠITVE AKTA

3.1 Opis območja

Predmetno območje predstavlja nepozidana površina v severovzhodnem delu občine Rače Fram.



Slika 4: Lega območja OPPN v širšem prostoru
(vir: <https://gis.iobcina.si/qisapp/Default.aspx?a=racefram>)

Območje OPPN je velikosti cca 5500 m² in se nahaja delno ali v celoti na zemljiščih s parcelnimi št. 2609, 2610, 2611 in 2612 k.o. 716 Rače.

Območje OPPN se lahko v samem postopku priprave prostorske akta tudi spremeni, na podlagi prejetih usmeritev in mnenj nosilcev urejanja prostora ali drugih utemeljenih razlogov, prav tako lahko načrtovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture poseže izven predmetnega območja.

3.2 Prikaz območij s posebnimi varstvenimi režimi

3.2.1 Varstvo voda, vodnih virov in tal

Predmetno območje se nahaja na z državno Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanjskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) v širšem (VVO III) in ožjem (VVO II) vodovarstvenem režimu.



Slika 5: Prikaz območji z vodovarstvenimi režimi
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=racefram>)

3.2.2 Ohranjanje narave

Predmetno območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območji ohranjanja narave.

3.2.3 Varstva kulturne dediščine

Predmetno območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območji kulturne dediščine.

3.2.4 Naravne omejitve

Predmetno območje se nahaja izven naravnih omejitev poplavnosti, visoke podtalnice in plazovitosti, Nahaja se na erozijskem območju – običajni zaščitni ukrepi. Predmetno območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti po Evropski makroseizmični lestvici. Projektni pospešek tal znaša 0,10 g.



Slika 6: Prikaz naravnih omejitev
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=racefram>)

3.2.5 Gospodarska javna infrastruktura

3.2.6 Prometna infrastruktura

Vzhodno od predmetnega območja poteka javna pot 840501, zahodno pa lokalna cesta 340071, na katero se predvidi priključitev.



Slika 7: Prikaz prometne infrastrukture na obravnavanem območju
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=racefram>)

3.2.7 Energetska infrastruktura

Obstoječa energetska infrastruktura je v neposredni bližini oz. je speljana na predmetnem območju.



Slika 8: Prikaz opremljenosti z energetska infrastrukturo
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=racefram>)

3.2.8 Komunalna infrastruktura

V neposredni bližini se nahaja obstoječ kanalizacijski vod in vodovodno omrežje.



Slika 9: Prikaz opremljenosti s komunalno infrastrukturo
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=racefram>)

3.2.9 Elektronske komunikacije

Obstoječi vodi omrežja elektronskih komunikacij potekajo v neposredni bližini oz. so speljani na predmetno območje.



Slika 10: Prikaz opremljenosti z omrežjem elektronskih komunikacij
(vir: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=racefram>)

4 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV NAMENA PROSTORSKE UREDITVE

4.1 Predmet in razlog za pripravo OPPN

Z OPPN se bodo določili prostorsko izvedbeni pogoji za razširitev športnega parka. Na predmetnem območju je predvidena umestitev športnih igrišč s pripadajočimi ureditvami ter parkirišča. Z OPPN se bo omogočila izgradnja nepozidanega dela zemljišč, namenjenega centralnim dejavnostim.

4.2 Prostorske ureditve

Predvidena je izgradnja športnega parka. Iz grafičnega dela so razvidne lege in oblikovanje objektov, vključno z ostalimi ureditvami. Predvidi se pozidava z naslednjimi objekti:

- športna igrišča (razen bazenska kopališča na prostem, površine za avtomobilске, motoristične, kolesarske ali konjske igre s pomožnimi objekti),
- parkirne površine.

Na predmetnem območju se bodo pri pripravi OPPN upoštevali relevantni pogoji iz OPN.

Območje bo prometno povezano z obstoječo krajevno cesto 340071 na zahodu območja OPPN. Novo cestno omrežje znotraj OPPN bo omogočilo dostop do novih zemljiških parcel in predvidenih ureditev.

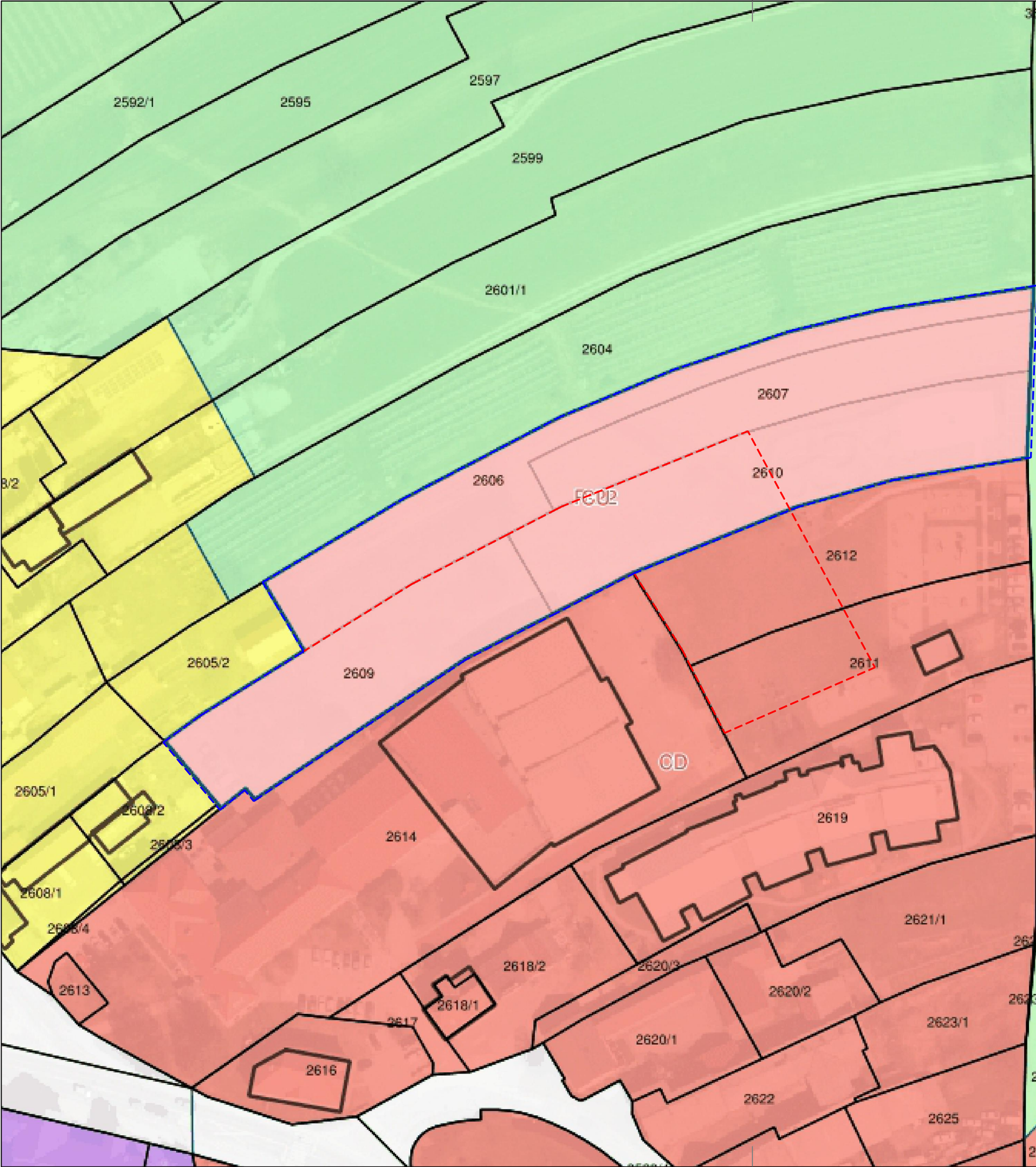
Glede na javno dostopne podatke zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture je zagotovljena navezava potrebne infrastrukture na obstoječe omrežje, ki poteka na predmetnem območju ali v neposredni bližini obravnavanega območja. Območje obdelave se lahko v samem postopku priprave OPPN tudi spremeni, prav tako lahko načrtovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture poseže izven predmetnega območja.



Slika 11: Ureditvena situacija

II. GRAFIČNI DEL

1	Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN s prikazom meje OPPN	1: 1000
2	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem	1: 1000
3	Pregledna situacija	1: 2000
4	Ureditvena situacija	1:500
5	Komunalna situacija	1:500



LEGENDA:

- območje OPPN
- območje OPPN po OPN

3. PRIKAZ OBMOČIJ ENOT UREJANJA PROSTORA, OSNOVNE OZIROMA PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE PROSTORA IN PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

- PŽ-1

meja in oznaka območja EUP
- DPA-1

meja in oznaka območja državnega prostorskega načrta
- R-1/1

meja in oznaka manjšega območja znotraj EUP

- OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

območja stanovanj

SS

stanovanjske površine

SK

površine podeželskega naselja

SP

površine počitniških hiš

območja centralnih dejavnosti

CU

osrednja območja centralnih dejavnosti

CD

druga območja centralnih dejavnosti

območja proizvodnih dejavnosti

IP

površine za industrijo

IG

gospodarske cone

posebna območja

BT

površine za turizem
- območja zelenih površin

ZS

površine za oddih, rekreacijo in šport

ZD

druge urejene zelene površine

ZK

pokopališča

območja prometnih površin

PC

površine cest

PŽ

površine železnic

PO

ostale prometne površine

E

območja energetske infrastrukture

O

območja okoljske infrastrukture

A

površine razpršene poselitve

Aa

površine razpršene poselitve

Ao

površine druge razpršene poselitve

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

K1

najboljša kmetijska zemljišča

K2

druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

G

gozdna zemljišča

OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ

VC

celinske vode

<div><div>TURB</div><div>PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE</div><div>Jezdarska ul. 3, Maribor</div></div>	
NAZIV AKTA	Občinski podrobni prostorski načrt za del območja enote urejanja prostora R-22, športni park Rače
PRIPRAVLJAVEC	Občina Rače - Fram, Grajski trg 14, 2327 Rače
VSEBINA RISBE	Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN s prikazom meje OPPN
MERILO	1:1000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Monika Rajh, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
OBDELAL	Kaja Fišer, inž. les., inž. obl.
ŠTEVILKA PROJEKTA	60/2024
ŠTEVILKA RISBE	1
STOPNJA POSTOPKA	izhodišča
DATUM	december 2024


A=0.1426m2



LEGENDA:

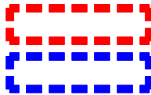
- območje OPPN
- območje OPPN po OPN
- parcelne meje



 PROJEKTIRANJE IN SVETOVANJE Jezdarska ul. 3, Maribor	
NAZIV AKTA	Občinski podrobni prostorski načrt za del območja enote urejanja prostora R-22, športni park Rače
PRIPRAVLJAVEC	Občina Rače - Fram, Grajski trg 14, 2327 Rače
VSEBINA RISBE	Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem
MERILO	1:1000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Monika Rajh, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
OBDELAL	Kaja Fišer, inž. les., inž. obl.
ŠTEVILKA PROJEKTA	60/2024
ŠTEVILKA RISBE	2
STOPNJA POSTOPKA	izhodišča
DATUM	december 2024



LEGENDA:



- območje OPPN
- območje OPPN po OPN



NAZIV AKTA	Občinski podrobni prostorski načrt za del območja enote urejanja prostora R-22, športni park Rače
PRIPRAVLJAVEC	Občina Rače - Fram, Grajski trg 14, 2327 Rače
VSEBINA RISBE	Pregledna situacija
MERILO	1:2000
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Monika Rajh, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
OBDELAL	Kaja Fišer, inž. les., inž. obl.
ŠTEVILKA PROJEKTA	60/2024
ŠTEVILKA RISBE	3
STOPNJA POSTOPKA	izhodišča
DATUM	december 2024



LEGENDA:

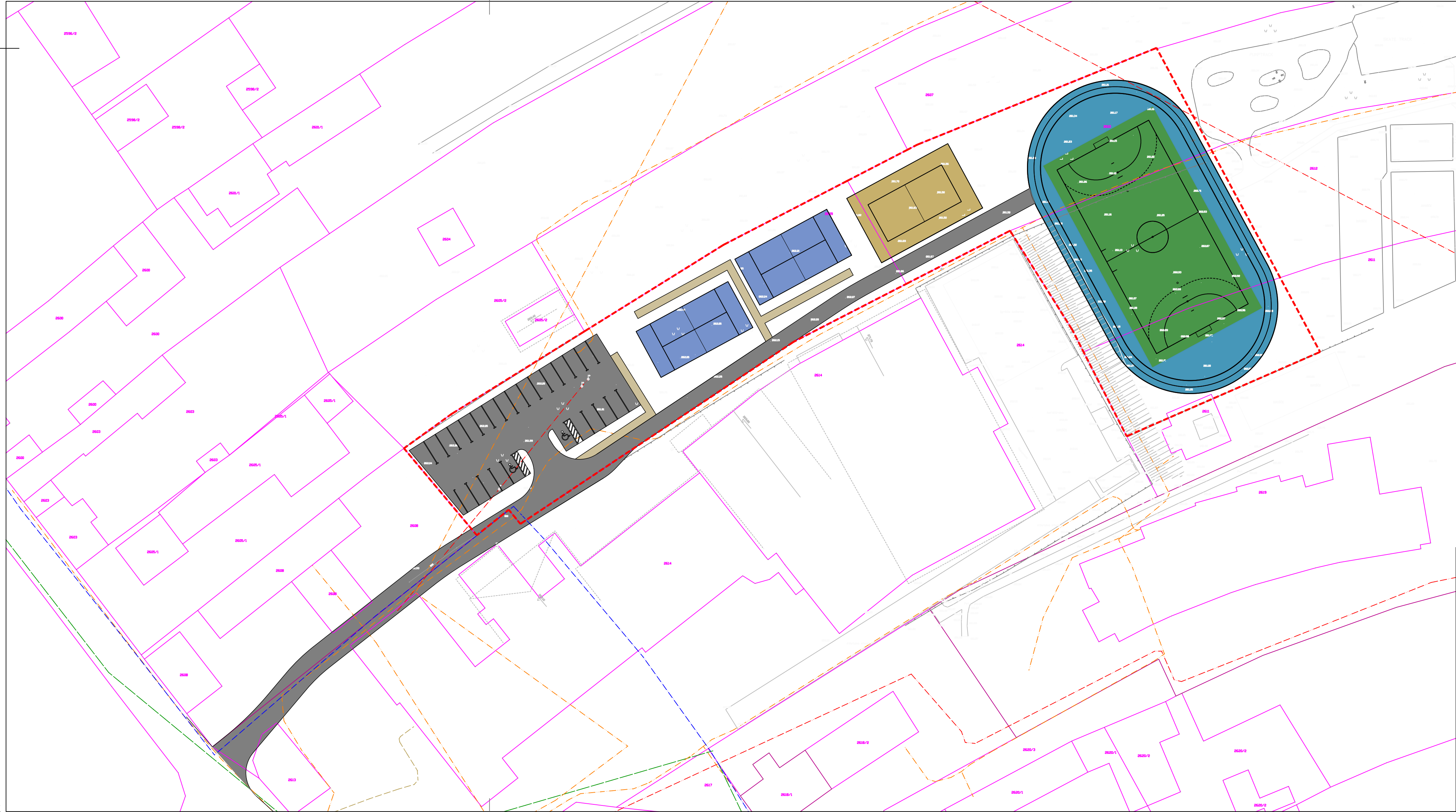
- območje OPPN
 parcelne meje

Predvidene ureditve:

- atletska steza
 roket, mali nogomet
 odbojka na mivki
 padel
 prometne površine
 pešpot
 zelenica



NAZIV AKTA	Občinski podrobni prostorski načrt za del območja enote urejanja prostora R-22, športni park Rače
PRIPRAVLJAVEC	Občina Rače - Fram, Grajski trg 14, 2327 Rače
VSEBINA RISBE	Ureditvena situacija
MERILO	1:500
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Monika Rajh, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
OBDELAL	Kaja Fišer, inž. les., inž. obl.
ŠTEVILKA PROJEKTA	60/2024
ŠTEVILKA RISBE	4
STOPNJA POSTOPKA	izhodišča
DATUM	december 2024



LEGENDA:

- območje OPPN
- parcelne meje

Predvidene ureditve:

- atletska steza
- rokomet, mali nogomet
- odbojka na mivki
- padel
- prometne površine
- pešpot

Obstoječi komunalni/energetski vodi:

- elektro omrežje
- telekomunikacijsko omrežje
- odpadna kanalizacija
- vodovod
- plinovod



NAZIV AKTA	Občinski podrobni prostorski načrt za del območja enote urejanja prostora R-22, športni park Rače
PRIPRAVLJAVEC	Občina Rače - Fram, Grajski trg 14, 2327 Rače
VSEBINA RISBE	Komunalna situacija
MERILO	1:500
ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC	Monika Rajh, mag. inž. arh., ZAPS 2277 PA
OBDELAL	Kaja Fišer, inž. les., inž. obl.
ŠTEVILKA PROJEKTA	60/2024
ŠTEVILKA RISBE	5
STOPNJA POSTOPKA	izhodišča
DATUM	december 2024