

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE RUŠE

1. NASLOV GRADIVA ZA OBRAVNAVO NA OBČINSKEM SVETU

**Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za priključitev razpršene gradnje v Bezeni (BE14)**

2. PREDLAGATELJ GRADIVA

Župan

3. PRIPRAVLJAVEC GRADIVA

- Urbis d.o.o. Maribor
- Občinska uprava Občine Ruše

4. VSEBINA GRADIVA

- I. Uvod
- II. Besedilo členov in grafične priloge
- III. Obrazložitev
- IV. Priloge: Sklep o sprejemu stališč do pripomb z javne razgrnitve

5. POROČEVALKI

- Barbara Ferlic, Višja svetovalka I
- Natalija Babič, Urbis d.o.o. Maribor

6. PREDLOG SKLEPA:

»Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 – dol. US in 14/15 – ZUUJFO in 14. člena Statuta Občine Ruše (Uradno glasilo slovenskih občin št. 25/11 in 34/12) sprejme Občinski svet Občine Ruše Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za priključitev razpršene gradnje v Bezeni (BE14).«

7. POSTOPEK IN NAČIN SPREJEMA:

- enofazni
- večina opredeljenih glasov navzočih članov občinskega sveta

Številka: 3500-0005/2014-33

Datum: 23. 2. 2016

Uroš Razpet, u.d.i.a., MBA
ŽUPAN

I. Uvod

Območje odloka obsega parcele na severnih obronkih Pohorja, nad strnjnim vaškim jedrom naselja Bezena v Občini Ruše, v skupni velikosti 5 126 m².

Zajema parcele št. 597/3, 604/3, 604/4, 604/6, 604/7, 604/8, 604/9, 604/10, 604/11, 604/12, 604/14, 604/15, vse v K.O. Bistrica pri Rušah.

Območje je delno pozidano, zmerno poraščeno s sadnim drevjem in vinogradom. Obstoječi objekti so leseni, nizki, delno vkopani, postavljeni na izravnanim delu zemljišča. Ponekod ureditev okolice objekta navidezno dopolnjujejo kamnite škarpe in urejene poti.

Dostopnost oziroma dovozi do posameznih parcel so delno urejeni, komunalna infrastruktura je neurejena.



Slika 1: Pregledna situacija dejanskega stanja z vrisanim območjem obdelave
vir: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso

V območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost, prav tako v območju ni evidentirane kulturne dediščine.

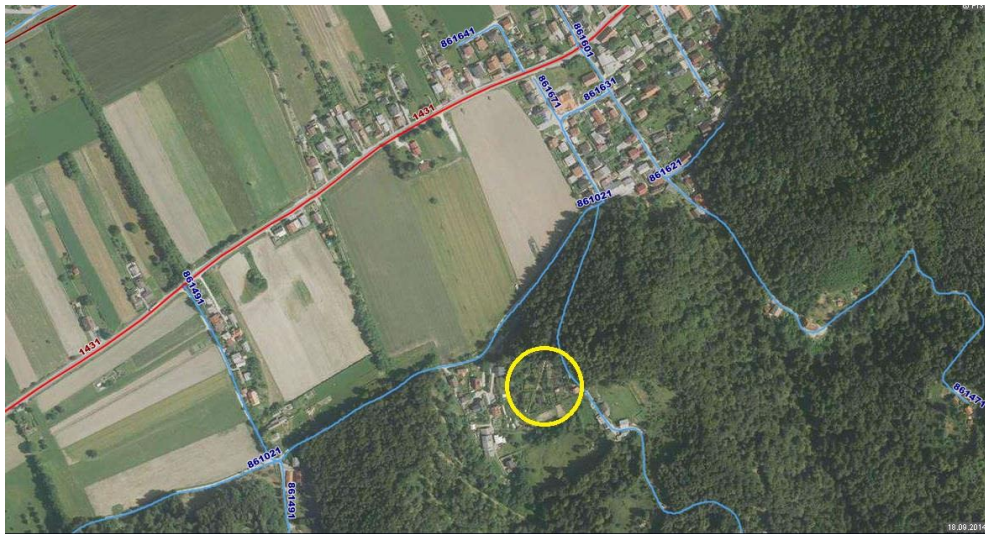
V širšem območju OPPN se nahajajo obstoječi komunalni vodi (vodovod, kanalizacijsko omrežje, elektrika), kot je razvidno s slike spodaj.

Obstoječi objekti nimajo komunalnih priključkov.



Slika 2: Prikaz območja OPPN (rumena barva) z obstoječo
gospodarsko javno infrastrukturo v širšem prostoru
Vir: <http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RUSE>

Območje OPPN je dostopno po občinski cesti 861021 in nadalje po novozgrajeni javni cesti JP861481 Bezena- Kreči. Dostop do posameznih parcel je internega značaja, preko privatnih zemljišč.



Slika 3: Promet,

vir: <http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=RUSE>

Lastniki zemljišč želijo na parcelah, ki jih uporabljajo za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost (predvsem sadjarstvo, vinogradništvo), urediti, zgraditi in legalizirati objekte za hranjenje delovnih pripomočkov in pridelkov ter za preživljanje prostega časa.

Občina Ruše je v letu 2010 sprejela Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (MUV št. 26/10, v nadaljevanju: OPN). V skladu z OPN je za predmetno območje potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju: OPPN).

Območje OPPN je v OPN razporejeno v enoto urejanja prostora BE14 (Bezena 1- jug –priklučitev razpršene gradnje – pomožni objekti) in sodi po namenski rabi sodi med stavbna zemljišča, območje stanovanj, površine podeželskega naselja.

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določili Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP,43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 – dol. US in 14/15 – ZUUJFO, v nadaljevanju: ZPNačrt), se je začel s Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za priključitev razpršene gradnje v Bezeni (BE14), ki ga je dne 27.03. 2014 sprejel župan. Objavljen je v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 16/2014.

Pobudo za izdelavo OPPN so podali lastniki parcel, ki so tudi financirali izdelavo OPPN in strokovnih podlag pri izbranem načrtovalcu, podjetju Urbis d.o.o. iz Maribora. Pobudi za izdelavo predmetnega OPPN so bile priložene predhodno izdelane strokovne podlage.

Osnutek OPPN je bil izdelan na podlagi prikaza stanja prostora, razvojnih potreb in strokovnih podlag, ki so bile v fazi osnutka dosegljive (Idejna zasnova območja počitniških objektov v K.O. Bistrica pri Rušah, Urbis d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor, št. projekta: 095-SP/2006, Maribor, marec 2007; Geotehnično poročilo o stabilitetnih razmerah in pogojih temeljenja počitniških objektov na parcelah v K.O. Bistrica pri Rušah, G.O.P.d.o.o., Glavni trg 19 c, 2000 Maribor, št. projekta: GP_585_2005, Maribor, avgust 2005).

Skladno z ZPNačrt je bil osnutek posredovan nosilcem urejanja prostora, da so podali smernice za načrtovanje prostorskih ureditev iz njihove pristojnosti in druge relevantne podatke, s katerimi razpolagajo. Ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, je odločilo, da za predmetni OPPN ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Na podlagi pridobljenih smernic je bil po pripravi dodatnih strokovnih podlag (Idejna zasnova zbiranja in odvajanja komunalnih in padavinskih vod, Spika, gradbeni inženiring, št. naloge: 258/2015, Maribor,

december 2015; Načrt električnih inštalacij in električne opreme – Strokovne podlage, Elektro Maribor d.o.o., št. naloge 386/15-MO, Maribor, november 2015) pripravljen dopolnjen osnutek, ki je bil javno razgrnjen od 17. avgusta, do vključno 18. septembra 2015. V času javne razgrnitve je bila 18. septembra 2015, ob 15.30 uri, izvedena javna obravnava. Zainteresirana javnost je v času javne razgrnitve podala svoja mnenja, pobude in pripombe.

Ker se v skladu z 92. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Ruše (MUV, št. 20/2011) prostorski akti sprejemajo v eni obravnavi, ki se opravi v skladu z določbami poslovnika, ki urejajo drugo obravnavo predloga odloka, je bil osnutek OPPN predstavljen na delovnem sestanku OKGP, 23. 6. 2015, na katerega so bili vabljeni vsi člani občinskega sveta. Prav tako so bili člani sveta in krajevni odbor obveščeni o javni razgrnitvi in obravnavi. Pripombe, izražene na delovnem sestanku OKGP, so štele kot pripombe z javne razgrnitve. Ostalih pripomb oz. predlogov s strani članov občinskega sveta oz. krajevnega odbora ni bilo.

K pripombam so bila pripravljena stališča, ki jih je 9. 11. 2015 s sklepom sprejel župan.

Na podlagi sprejetih stališč je bil osnutek OPPN dopolnjen in posredovan v mnenja nosilcem urejanja prostora.

V januarju 2016 so bila pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora, na podlagi katerih je bil predlog OPPN dopolnjen in skupaj z odlokom posredovan v sprejem občinskemu svetu.

S sprejemom odloka bo vzpostavljena pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za objekte, ki bodo služili ljubiteljski kmetijski dejavnosti, podane bodo natančnejše usmeritve in pogoji za položaj, obliko, velikost objektov, za gradnjo gospodarske javne infrastrukture ter zunanje ureditve

Sprejem odloka ne bo imel finančnih in drugih posledic za proračun Občine Ruše.

Članom in članicam občinskega sveta predlagamo, da sprejmejo odlok s predlaganim sklepom.

II. Besedilo členov in grafične priloge

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, (109/12), 76/14 – dol. US in 14/15 – ZUUJFO) in na podlagi 14. člena Statuta Občine Ruše (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 25/2011 ter 34/2012), je Občinski svet Občine Ruše na svoji 11. seji, dne sprejel

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za priključitev razpršene gradnje v Bezeni (BE14)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za priključitev razpršene gradnje v Bezeni (BE 14), v nadaljevanju: OPPN.

OPPN je izdelal URBIS, Urbanizem, arhitektura, projektiranje in storitve d.o.o., Jezdarska ul. 3, 2000 Maribor, pod številko projekta 2014/OPPN-012, v februarju 2016.

2. člen (vsebina odloka)

Ta odlok opisuje prostorske ureditve, ki se načrtujejo z OPPN, določa območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom, etapnost

izvedbe prostorske ureditve, velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN.

Sestavni del OPPN so poleg tega odloka tudi kartografski del in priloge, ki so na vpogled pri službi, pristojni za urejanje prostora v Občini Ruše.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

3. člen

(načrtovane prostorske ureditve)

Z OPPN se načrtujejo ureditve, povezane z umestitvijo in ureditvijo objektov, ki jih bodo lastniki uporabljali za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost. Objekti bodo namenjeni hranjenju delovnih pripomočkov in pridelkov ter za preživljanje prostega časa.

III. OBMOČJE OPPN

4. člen

(območje OPPN)

Območje OPPN obsega parcele oziroma dele parcel, na katerih se izvedejo objekti za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost, prometne, energetske, komunalne in druge ureditve.

Zemljišče predmetnega OPPN se nahaja na severnih obronkih Pohorja, nad strnjanim vaškim jedrom naselja Bezena v Občini Ruše. Delno je pozidano z objekti, v katerih lastniki skladiščijo vrtnine in potrebščine za delo na vrtu.

Območje OPPN skladno z uradnim katastrskim načrtom, veljavnim na dan 16. 2. 2016, obsega parcele št.: 597/3, 604/3, 604/4, 604/6, 604/7, 604/8, 604/9, 604/10, 604/11, 604/12, 604/14 in 604/15, vse v K. O. Bistrica pri Rušah .

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (MUV št. 26/10, MUV št. 7/11 – obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin št. 38/12 – obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin št. 7/13 – 1. spremembe in dopolnitve, Uradno glasilo slovenskih občin št. 5/15 – 3. obvezna razlaga; v nadaljevanju: OPN) opredeljuje območje OPPN kot stavbno zemljišče, območje stanovanj, površine podeželskega naselja, z oznako enote urejanja prostora (EUP) BE14 (Bezena_1- jug-priključitev razpršene gradnje-pomožni objekti).

Velikost območja OPPN je 5 126 m².

IV. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(umestitev načrtovane ureditve v prostor)

Območje OPPN se nahaja južno od regionalne ceste Maribor Ruše – 1431 in je dostopno po občinskih oz. lokalnih cestah. Odcep oziroma dovoz do območja z občinske ceste JP 861021 je v severnem delu, v obliki novo urejene kategorizirane občinske ceste JP861481 Bezena-Kreči.

Dovozna makadamska cesta se nahaja na vzhodni strani območja OPPN in vodi do obstoječih stanovanjskih objektov na višje ležečih obronkih Pohorja. Od tod se dostopa do parcel, zajetih v območje OPPN. Parcele, ki mejijo na to cesto, imajo vsaka svoj dovoz, parcele zahodnejše pa imajo skupen dovoz, ki se nahaja nekoliko nižje, v osrednjem delu območja OPPN.

6. člen

(opis prostorskih ureditev)

Z OPPN se načrtujejo ureditve, povezane z umestitvijo in ureditvijo objektov, ki jih bodo lastniki uporabljali za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost.

V območju OPPN so predvidene sledeče ureditve:

- gradnja in ureditev objektov za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost,

- gradnja gospodarske javne infrastrukture,
- gradnja nezahtevnih, enostavnih in manj zahtevnih objektov.

7. člen

(pogoji in usmeritve glede vrste dopustih dejavnosti)

Vrste dopustnih dejavnosti:

- kmetijska pridelava,
- vrtnarjenje.

8. člen

(pogoji glede vrste dopustih gradenj in objektov v območju OPPN)

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

- gradnja novih objektov;
- tekoča vzdrževalna in investicijska vzdrževalna dela na objektih in napravah;
- nadzidave in dozidave novih objektov ter naprav do gabaritov, opredeljenih v tem odloku in v okviru dopustnih odstopanj, navedenih v tem odloku,
- dozidave in nadzidave obstoječih objektov s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov, opredeljenih v tem odloku in v okviru dopustnih odstopanj, navedenih v tem odloku;
- odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb;
- rekonstrukcija objektov in naprav;
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez;
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje ter zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov;
- postavitve oz. gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov v okviru določil tega odloka in v skladu z veljavno zakonodajo;
- postavitve oz. gradnja manj zahtevnih objektov v okviru določil tega odloka in v skladu z veljavno zakonodajo.

9. člen

(pogoji za projektiranje in gradnjo)

V kartografskih prilogah so označeni obstoječi objekti, rušitve, območje pozidave, natančneje prostor kamor se lahko umestijo predvideni objekti ter prostor, kamor se lahko obstoječi objekti širijo. Prikazane so smeri dovozov in dostopov do parcel in objektov. Zaradi nujnosti po enotnejši ureditvi in funkcionalnosti območja so podani pogoji glede obstoječih in predvidenih objektov. Prostorski pogoji obsegajo oblikovni in infrastrukturni del.

Za urejanje celotnega območja OPPN veljajo naslednji pogoji:

- tlorisna površina objektov je maksimalno 30 m², oblika tlorisa je podolgovata, razmerje stranic je 1 - 1:1,8;
- etažnost: K+P (na nagnjenem terenu) ali P (na položnem terenu). Ob načrtovanju in izvajanju gradbenih del za obstoječe, nove objekte in zunanje ureditve, je potrebno sodelovanje geomehanika;
- objekti so lahko zidani, leseni, montažni;
- streha je dvokapnica s slemenom, vzporednim s plastnicami, frčade in čopi na strehah niso dovoljeni. Višina objektov je omejena z max višino kapne lege, ki znaša 5,0 m, na območju, ki je v naklonu oz. 2,5 m na nagnjenem terenu;
- kritina mora biti temna, opečna ali iz opeki podobnih materialov in v izgledu opeke;
- vidni deli objektov morajo biti postavljeni ali obloženi z naravnimi materiali (les, kamen);
- ograje so lahko višine do 1,5 m;
- podporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali ali zazelenjeni;
- vizualno izpostavljeni objekti se zakrijejo z rastjem. Predlagani so iglavci, ki zagotavljajo zastrtost skozi vse leto in imajo skupne poteze z gozdnimi sestoji severno od obravnavanega območja;
- na vsaki parceli je lahko le eden objekt;
- komunalna ureditev dostopa do parcel in ureditev infrastrukture se izvede v skladu z veljavno zakonodajo (električni priključek, vodovodni priključek, napeljava za odvod odpadnih vod).

10. člen

(merila in pogoji za postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov)

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka.

Znotraj območja OPPN je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- majhna stavba;
- majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave;
- ograja;
- podporni zid;
- mala komunalna čistilna naprava;
- nepretočna greznica;
- rezervoar za vodo;
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja;
- objekt za rejo živali (čebelnjak);
- pomožni komunalni objekti.

Nezahtevni in enostavni objekti (razen ograj in podpornih zidov) naj bodo od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,00 m. Ograje in podporni zidovi naj bodo od parcelne meje odmaknjeni minimalno 0,20 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo (overjena pisna izjava).

11. člen

(pogoji za urejanje odprtih površin)

Pri določitvi zasaditve grmovnic in dreves je potrebno zagotoviti preglednost pri priključevanju na prometne površine, ceste in vidnost prometnih znakov. Krajinska ureditev mora biti usklajena glede izbora (avtohtonih) vrst grmovnic in dreves v smislu čim večje vpetosti v okolje. Tujerodne in eksotične rastlinske vrste se ne vnaša.

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

12. člen

(prometno omrežje)

Vse dostopne površine do območja morajo biti izvedene tako, da omogočajo dostop komunalnim in interventnim vozilom.

Dostop je omogočen preko javnih poti JP861021 Bezenska pot (vzhod) in JP861481 Bezena-Kreči. Dostop iz JP861021 do posameznih parcel se izvede z ustreznimi elementi ter poteka preko privatnih parcel in ni javnega značaja.

Parkiranje se omogoči na lastnih zemljiščih in dostopni poti (parcels št. 604/10 v K.O. Bistrica pri Rušah).

13. člen

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

Vsi podatki o obstoječi in predvideni komunalni infrastrukturi so povzeti iz katastra posameznih upravljavcev ter izdelanih strokovnih podlag za načrtovano pozidavo.

Pred pričetkom nadaljnjih aktivnosti je potrebno pridobiti točne podatke o legi komunalnih vodov. Vse tehnične rešitve je potrebno izvesti v skladu z zahtevami upravljavcev, pri tem pa upoštevati faznost izvedbe.

Predmetni OPPN podaja samo konceptualne rešitve ob upoštevanju smernic posameznih upravljavcev. Podrobnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, ob upoštevanju smernic in pogojev upravljavcev ter fazne izvedbe.

Za komunalne ureditve, ki potekajo izven območja OPPN, se izdelata posebna dokumentacija in niso predmet OPPN-ja.

14. člen
(vodovodno omrežje)

Vodooskrbo načrtovanega območja je možno zagotoviti po izgradnji ustreznega vodovodnega omrežja na območju Bezene. Iz predvidenega omrežja se za potrebe območja zgradi priključni cevovod s prečrpalno postajo. Priključni cevovod in prečrpalna postaja se zgradita preko parcele številka 604/1 v K.O. Bistrica pri Rušah.

Pri nadaljnjih aktivnostih je potrebno upoštevati vse vodarske predpise, tehnične predpise upravljavca in veljavni odlok Občine Ruše o načinu upravljanja lokalne gospodarske javne službe oskrbe s pitno vodo.

15. člen
(kanalizacijsko omrežje)

Obstoječe kanalizacijsko omrežje se nahaja na območju Bezene, zahodno od obravnavanega območja. Za obravnavano območje se predvidi ločen sistem kanalizacije. Fekalne odpadne vode se vodijo do obstoječega kanalizacijskega omrežja. Predviden kanal poteka preko parcele št. 604/1 k.o. Bistrica pri Rušah.

Padavinske vode s streh, utrjenih površin in dovozne poti se zbirajo in odvodnjavajo z ločeno kanalizacijo, ki ima izpust v bližnji potok. Za vsak objekt se predvidi hišni priključek. Padavinske vode z brežin in zelenih površin se vodijo razpršeno po terenu.

Gradnja fekalne kanalizacije se izvede po zagotovitvi vodooskrbe iz javnega vodovodnega omrežja. Kanalizacija mora biti izvedena vodotesno in skladno s standardom SIST EN 1610.

16. člen
(elektroenergetsko omrežje)

V območju se nahajajo obstoječi elektroenergetski vodi, ki se prestavijo v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami (Elektro Maribor, št. 386/15-MO, Maribor, november 2015) in pogoji upravljavca.

Napajanje objektov se izvede iz obstoječe transformatorske postaje (TP) Bezena 2 in obstoječega nizkonapetostnega (NN) razvoda. Obstoječe omrežje (prosti vod) preko območja se odstrani in nadomesti s kabelskim omrežjem v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami (Elektro Maribor, št. 386/15-MO, Maribor, november 2015) in pogoji upravljavca. Do posameznih objektov se izvede NN razvod z razdelilnimi omaricami.

Detajlne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji in v skladu s pogoji OPPN ter soglasjem upravljavca.

17. člen
(TK omrežje)

V območju poteka obstoječi prosti telekomunikacijski vod, ki ga je potrebno prestaviti v skladu s pogoji upravljavca.

Priključitev bo možna po izgradnji ustrezne TK kanalizacije od regionalne ceste R2-1431 do območja.

18. člen
(ogrevanje)

Ogrevanje je individualno. Kot dopustni viri se lahko uporabljajo električna energija, les, biomasa in vsi alternativni viri ogrevanja.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

19. člen
(kulturna dediščina)

V ureditvenem območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine. Splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin:

- v kolikor predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi;
- ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

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

20. člen (varstvo zraka)

Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju I. stopnje onesnaženosti.

Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo možno mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

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.

21. člen (varstvo pred hrupom)

Območje OPPN sodi po OPN v stavbna zemljišča z osnovno namensko rabo območja stanovanj, površine podeželskega naselja, oz. v III. stopnjo varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

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

22. člen (varstvo voda)

Območje OPPN leži izven vodovarstvenih območij.

Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Komunalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.

Projektne rešitve odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur.l. RS, št 88/11, 8/12, in 108/13), z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur.l. RS, št. 64/12) in, v primeru izvedbe male komunalne čistilne naprave in nepretočne greznice, z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadne vode iz malih komunalnih čistilnih naprav (Ur.l. RS, št 98/07 in 30/10). Prezem blata iz male komunalne čistilne naprave v čiščenje na čistilno napravo najmanj enkrat na štiri leta ali odvoz blata iz nepretočne greznice, mora biti v skladu z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur.l. RS, št 88/11, 8/12/108/13) in z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadne vode iz malih komunalnih čistilnih naprav (Ur.l. RS, št. 98/07 in 30/10) zagotovljen z uporabo storitev javne službe.

Po izgradnji kanalizacijskega sistema, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi, bo morala stranka v skladu z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur.l. RS, št. 88/11, 8/12 in 108/13) zagotoviti priključek obravnavanega objekta na ta sistem ter opustiti odvodnjo komunalnih

odpadnih voda v vodotesno greznico brez iztoka ali malo komunalno čistilno napravo z iztokom prečiščenih vod v površinski odvodnik oz. ponikovalnico, ki se dovoljuje kot začasna rešitev.

Odvajanje padavinskih voda z večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04–ZZdrI-A, 41/04–ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15, ZV-1) in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki...).

Padavinske vode z obravnavanega območja (s streh, parkirišč, cest,...) je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati (če je možno). Pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Če ponikanje ni možno, je potrebno padavinske vode speljati v bližnji vodotok oz. površinski odvodnik, če tega ni, pa razpršeno po terenu, pri čemer mora biti ureditev odvodnje načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazljivega ali/in erozijsko ogroženega območja. V primeru odvodnje po erozijsko nestabilnih ali/in plazljivih tleh je treba predvideti odvodnjo po kanaletah ali drugače utrjenih muldah.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur.l. RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur.l. RS, št. 64/12).

V skladu z zakonom si mora investitor po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju pridobiti vodno soglasje.

V času gradnje mora investitor zagotoviti vse varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaževanje voda, izlitje nevarnih tekočin in onesnaženje zemljin.

23. člen (ohranjanje narave)

V območju predmetnega OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost.

24. člen (ravnanje z odpadki)

Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši v skladu z občinskim odlokom. V skladu z veljavno zakonodajo je predvideno ločeno zbiranje odpadkov.

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

25. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Območje OPPN se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica. Nahaja pa se v območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov, prav tako se parcele območja OPPN nahajajo v območju zahtevnih zaščitnih ukrepov zaradi erozije.

Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Predvidene stavbe in ureditve morajo biti projektirane za omenjeni projektni pospešek tal. V skladu z določili predpisa o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov morajo biti le-ti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:

- porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta,
- deformacij, večjih od dopustnih ravni,
- škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali
- škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,

- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

26. člen (varstvo pred požarom)

Območje OPPN se nahaja v območju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja majhna. Načrtovani objekti se uvrščajo med manj zahtevne objekte. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz zasnove požarne varnosti, ki na kratek in pregleden način določa potrebne ukrepe, povezane s/z:

- ustreznimi zagotovitvami potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte,
- nosilnostjo konstrukcije ter širjenjem požara po stavbah,
- zagotovitvijo virov vode in naprav za gašenje ter neoviran in varen dovoz, dostop in delovne površine za intervencijska vozila.

Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve.

Voda, potrebna za gašenje požara v stavbah, bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem po izgradnji načrtovanega vodovodnega omrežja.

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 ljudi (živali) in premoženja.

Prometna dostopnost do območja OPPN in predmetnih parcel mora zagotavljati dostop z vozili za intervencijo ter za razmeščanje opreme za gasilce.

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

27. člen (etapnost gradnje)

V OPPN je opredeljeno končno stanje komunalne ureditve območja. Za vso infrastrukturo izven območja OPPN se izdelava posebna dokumentacija.

Izvedba komunalne opreme ni pogoj za urejanje posameznih objektov v območju ter se izvede po zagotovitvi primarnega omrežja. Izgradnja kanalizacije je obvezna po zagotovitvi vodooskrbe iz javnega omrežja.

OPPN se lahko izvaja v več etapah in na način, da so posamezne etape prostorskih ureditev zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izvedbe ostalih delov prostorske ureditve.

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

28. člen (dopustna odstopanja)

Pri uresnitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem projektiranju ali podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije oziroma nosilci urejanja prostora, ki jih predmetne spremembe zadevajo.

V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi ob upoštevanju pogojev tekstualnega in kartografskega dela odloka.

Dopustno je preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel v večje ali manjše skladno s potrebami investitorjev in podrobnejša parcelacija znotraj območja zaradi lastniške strukture in različnih dejavnosti. Zarisani odmiki objektov in količbene točke se lahko spreminjajo v skladu z dovoljenimi odstopanji.

Dopustna so odstopanja od rešitev, opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, veljavne zakonodaje, predpisanih odmikov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

XI. OBVEZNOST INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

29. člen

(pogoji za vzdrževalna in druga dela)

Za vzdrževalna in investicijska vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Dozidave in nadzidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega objekta.

Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material ter urediti okolico.

30. člen

(obveznost ob pripravi projektne dokumentacije)

Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

Pred začetkom gradnje mora investitor pridobiti geotehnične pogoje gradnje za vsak predviden objekt.

31. člen

(obveznost v času gradnje)

V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
- skladno 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.

Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

XII. KONČNE DOLOČBE

32. člen

(vpogled v OPPN)

OPPN v analogni in digitalni obliki se hrani in je na vpogled pri službi pristojni za urejanje prostora v občini Ruše.

Arhiviranje in vpogled v podrobni načrt se zagotavljata v digitalni in analogni obliki. V primeru neskladnosti se uporablja analogna oblika.

33. člen
(nadzor nad izvajanjem odloka)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka izvajajo inšpekcije s področja graditve objektov, varstva okolja in ostale pristojne inšpekcije.

34. člen
(pričetek veljavnosti)

Ta odlok se objavi v uradnem glasilu in začne veljati osmi dan po objavi.

Številka: 3500-5/2014-.....
Ruše, dne

Župan občine Ruše
Uroš Razpet, u.d.i.a., MBA

Grafične priloge:

- list št. 1.1 Prikaz namenske rabe prostora;
- list št. 2.1 Prikaz ureditvenega območja z načrtom parcel;
- list št. 3.1 Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru, Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev;
- list št. 3.2 Prikaz območja OPPN in načrtovanih ureditev v širšem prostoru, Pregledna situacija širšega območja načrtovanih ureditev ter obstoječe in predvidene gospodarske javne infrastrukture;
- list št. 4.1 Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostoru s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji, Ureditvena situacija;
- list št. 4.2 Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostoru s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji, Prikaz ureditve s funkcionalno oblikovalskimi pogoji;
- list št. 4.3 Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostoru s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji, Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo;
- list št. 4.4 Prikaz umestitve načrtovanih ureditev v prostoru s prikazom vplivov in povezav prostorskih ureditev s sosednjimi območji, Prometno tehnična situacija.

III. Obrazložitev

Območje OPPN obsega skladno z geodetskim načrtom parcele št. 597/3, 604/3, 604/4, 604/6, 604/7, 604/8, 604/9, 604/10, 604/11, 604/12, 604/14 in 604/15, vse v K.O. Bistrica pri Rušah:

Velikost območja OPPN je 5 126 m², nahaja se na severnih obronkih Pohorja, nad strnjanim vaškim jedrom naselja Bezena. Delno je pozidano z objekti, v katerih lastniki skladiščijo vrtnine in potrebščine za delo na vrtu.

S predmetnim OPPN se podajo natančnejše usmeritev in pogoji glede ureditve tega območja.

Z OPPN se načrtujejo ureditve, povezane z umestitvijo in ureditvijo objektov, ki jih bodo lastniki uporabljali za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost.

V območju OPPN so predvidene sledeče ureditve:

- gradnja in ureditev objektov za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost (kot enostavnih, nezahtevnih ali manj zahtevnih objektov);
- gradnja gospodarske javne infrastrukture.

V kartografskih prilogah so označeni obstoječi objekti, rušitve, območje pozidave, natančnejše prostor, kamor se lahko umestijo predvideni objekti ter prostor, kamor se lahko obstoječi objekti širijo. Prikazane so smeri dovozov in dostopov do parcel in objektov. Podani so pogoji zaradi nujnosti po enotnejši ureditvi in funkcionalnosti območja tako glede obstoječih objektov kot tudi predvidenih objektov. Prostorski pogoji obsegajo oblikovni in infrastrukturni del, katerim se morajo obstoječi objekti prilagoditi.

Za urejanje celotnega območja OPPN veljajo naslednji pogoji:

- tlorisna površina objektov je maksimalno 30 m², oblika tlorisa je podolgovata, razmerje stranic je 1-1:1,8;
- predpisana etažnost je K (klet) + P (pritličje) na nagnjenem terenu ali P na položnem terenu;
- ob načrtovanju in izvajanju gradbenih del za obstoječe, nove objekte in zunanje ureditve, je potrebno sodelovanje geomehanika;
- objekti so lahko zidani, leseni ali montažni;
- streha je dvokapnica, s slemenom, vzporednim s plastnicami, frčade in čopi na strehah niso dovoljeni, omejitev višine s kapno lego je do 5,0 m ter do 2,5 m v območju, ki je v naklonu;
- kritina mora biti temna, opečna ali iz opeki podobnih materialov in v izgledu opeke;
- vidni deli objektov morajo biti postavljeni ali obloženi z naravnimi materiali (les, kamen);
- ograje so lahko visoke do 1,5 m;
- podporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali ali zazelenjeni;
- vizualno izpostavljeni objekti se zakrijejo z rastjem. Predlagani so iglavci, ki zagotavljajo zastrtost skozi vse leto in imajo skupne poteze z gozdnimi sestoji severno od obravnavanega območja;
- na vsaki parceli je lahko le eden objekt;
- komunalna ureditev dostopa do parcel in ureditev infrastrukture mora biti v skladu z veljavno zakonodajo (električni priključek, vodovodni priključek, napeljava za odvod odpadnih vod).

Pogoji za urejanje odprtih površin

Pri določitvi zasaditve grmovnic in dreves je potrebno zagotoviti preglednost na prometne površine, ceste in vidnost prometnih znakov. Krajinska ureditev mora biti usklajena glede izbora avtohtonih vrst grmovnic in dreves, v smislu čim večje vpetosti v okolje.

Vrste dopustnih dejavnosti:

Vrste dopustnih dejavnosti:

- kmetijska pridelava,
- vrtnarjenje.

Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del, ki se dopuščajo:

- gradnja novih objektov;
- tekoča vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela na objektih in napravah;
- nadzidave in dozidave novih objektov in naprav do opredeljenih gabaritov oz. v okviru dopustnih odstopanj, ki so opredeljena v tem odloku;

- dozidave in nadzidave obstoječih objektov s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov, opredeljenih v tem odloku oz. v okviru dopustnih odstopanj, ki so opredeljena v tem odloku;
- odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb;
- rekonstrukcija objektov in naprav;
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez;
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov;
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v okviru določil tega odloka;
- postavitve oz. gradnja manj zahtevnih objektov v skladu z veljavno zakonodajo.

Nezahtevni in enostavni objekti

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi (trenutno je v veljavi Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13) ter v okviru določil tega odloka.

Znotraj območja OPPN je dovoljena gradnja in ureditev naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- podporni zid;
- objekt za rejo živali (čebelnjak);
- majhna stavba (nezahtevni objekt);
- majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (enostavni objekt);
- ograje;
- podporni zid;
- mala komunalna čistilna naprava;
- nepretočna greznica;
- rezervoar za vodo;
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja;
- pomožni komunalni objekti.

Nezahtevni in enostavni objekti (razen ograj in podpornih zidov) morajo biti od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,00 m, ograje in podporni zidovi pa minimalno 0,20 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

Prometna infrastruktura

Območje je dostopno preko javnih poti JP861021 in JP861480 Bezena-Kreči. Ceste omogočajo dostop komunalnim in interventnim vozilom. Dostop do območja se uredi iz JP861480 na SV delu območja, preko parcele št. 604/10. Priključitev se izvede z ustreznimi elementi. Dostopna pot do objektov predstavlja parcelo št. 604/10 k.o. Bistrica pri Rušah, je interna, lastniška in ni javnega značaja.

Parkiranje vozil se zagotovi na parcelah lastnikov in na interni dostopni poti.

Opis komunalnega in energetskega urejanja

V obravnavanem območju ni primerne infrastrukture. Navezava na omrežje je možna z dopolnitvijo primarnih sistemov.

Obstoječi objekti nimajo komunalnih priključkov. Predvidene rešitve predstavljajo končno stanje, ob izgradnji celotne infrastrukture.

Vodooskrba

Vodooskrbo obravnavanega območja bo možno zgraditi po izgradnji ustreznega vodovodnega omrežja v delu naselja Bezena in sicer cevovod PE HD 110 v dolžini 350 m, PE HD 90, v dolžini približno 215 m.

Oskrba objektov bo možna z izgradnjo priključnega cevovoda PE HD 63 in prečrpalno postajo na območju.

Kanalizacijsko omrežje

Predviden je ločen sistem odvodnje komunalnih in padavinskih odpadnih vod.

Komunalne odpadne vode se zbirajo in odvodnjavajo z ločeno kanalizacijo, ki se priključuje na obstoječo kanalizacijo. Za vsak objekt je predviden hišni priključek. Skupaj je predvideno 189 m kanalizacijskih cevovodov predvidenega premera DN250 mm in 9 hišnih priključkov. Hišni priključki so predvidenega premera DN160 mm in se priključujejo v revizijske jaške.

Padavinske vode s streh, utrjenih površin in dovozne poti se zbirajo in odvodnjavajo z ločeno kanalizacijo, ki ima izpust v bližnji vodotok. Za vsak objekt je predviden hišni priključek. Skupaj je predvideno 217 m kanalizacijskih cevovodov predvidenega premera DN250 in DN300 mm in 9 hišnih priključkov. Hišni priključki so predvidenega premera DN200 mm in se priključujejo v revizijske jaške.

Požiralniški priključki za odvodnjo dovozne poti se predvidijo iz cevi premera cevi DN200, požiralniki DN500 so z rešetko 400x400 za obtežbo 250KN iz nodularne litine.

Kanalizacija mora biti izvedena vodotesno in skladno s standardom SIST EN 1610.

HIDRAVLIČNA PRESOJA SISTEMA

Komunalne odpadne vode

Količina komunalnih odpadnih voda je izračunana na osnovi porabe vode, saj je praviloma enaka porabi vode:

$n_p = 100$ l / preb . dan

Maksimalni urni pretok predstavlja 1/12 celodnevnega odtoka in znaša 0,0023 l/s na osebo.

Predvideno število občasnih prebivalcev = 27 $Q_{dk} = 0,062$ l/s

Skupaj bo predvidena maksimalna hidravlična obremenitev 0,062 l/s komunalnih odpadnih voda.

Skupaj bo predvidena maksimalna biokemična obremenitev 27 PE.

Padavinske vode

$A_{red} = 0,10$ ha – strehe, utrjene površine, dovozna pot

$D_{ot-Max} = 0,10$ ha x 350 l/s.ha = 35,0 l/s (q_{5min} 5 letna povratna doba = 350 l/s.ha)

Elektroenergetsko omrežje

V območju se nahajajo obstoječi elektroenergetski vodi, ki se prestavijo v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami (Elektro Maribor, št. 386/15-MO, Maribor, november 2015) in pogoji upravljavca.

Napajanje objektov se izvede iz obstoječe TP Bezena 2 in obstoječega NN razvoda. Obstoječe omrežje (prosti vod) se preko območja odstrani in nadomesti s kabelskim omrežjem v skladu z izdelanimi strokovnimi podlagami (Elektro Maribor, št. 386/15-MO, Maribor, november 2015) in pogoji upravljavca. Do posameznih objektov se izvede NN razvod z razdelilnimi omaricami.

Detajlne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji in v skladu s pogoji OPPN ter soglasjem upravljavca.

Telekomunikacijsko omrežje

Priključitev na TK omrežje je možno ob regionalni cesti Maribor-Ruše (pri objektu Bezena 17 A), z izgradnjo ustrezne TK kanalizacije v območju.

Preko območja, na drogovih Elektra Maribor, poteka prostovodno omrežje, ki ga bo potrebno prestaviti v skladu s pogoji upravljavca.

Ogrevanje

Ogrevanje je individualno. Kot dopustni viri se lahko uporabljajo električna energija, les, biomasa in vsi alternativni viri ogrevanja

Kulturna dediščina

V ureditvenem območju OPPN ni enot nepremične kulturne dediščine, zato so v odloku na zahtevno nosilca urejanja prostora povzeta splošna zakonska določila glede varstva arheoloških ostalin.

Varstvo zraka

Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žveplovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje OPPN nahaja v območju I. stopnje onesnaženosti.

Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo možno mero je potrebno upoštevati veljavne predpise.

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.

Varstvo pred hrupom

Območje OPPN sodi po OPN Ruše v stavbna zemljišča z osnovno namensko rabo območja stanovanj, površin podeželskega naselja oz. v III. stopnjo varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito in sanacijo.

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

Varstvo vodnih virov

Območje OPPN leži izven vodovarstvenih območij.

Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Komunalne odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.

Projektne rešitve odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur.l. RS, št. 88/11, 8/12, in 108/13), z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur.l. RS, št. 64/12) in, v primeru izvedbe male komunalne čistilne naprave in nepretočne greznice, z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadne vode iz malih komunalnih čistilnih naprav (Ur.l. RS, št. 98/07 in 30/10). Prezem blata iz male komunalne čistilne naprave v čiščenje na čistilno napravo najmanj enkrat na štiri leta ali odvoz blata iz nepretočne greznice, mora biti v skladu z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur.l. RS, št. 88/11, 8/12/108/13) in z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadne vode iz malih komunalnih čistilnih naprav (Ur.l. RS, št. 98/07 in 30/10) zagotovljen z uporabo storitev javne službe.

Po izgradnji kanalizacijskega sistema, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi, bo morala stranka v skladu z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Ur.l. RS, št. 88/11, 8/12 in 108/13) zagotoviti priključek obravnavanega objekta na ta sistem ter opustiti odvodnjo komunalnih odpadnih voda v vodotesno greznico brez iztoka ali malo komunalno čistilno napravo z iztokom prečiščenih vod v površinski odvodnik oz. ponikovalnico, ki se dovoljuje kot začasna rešitev.

Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti v skladu z 92. členom Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04–ZZdrl-A, 41/04–ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15, ZV-1) in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki...).

Padavinske vode z obravnavanega območja (s streh, parkirišč, ceste,...) je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati (če je možno), pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Če ponikanje ni možno, je potrebno padavinske vode speljati v bližnji vodotok oz. površinski odvodnik, če tega ni, pa razpršeno po terenu, pri tem mora ureditev odvodnje biti načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazljivega ali/in erozijsko ogroženega območja. V primeru odvodnje po erozijsko nestabilnih ali/in plazljivih tleh je treba predvideti odvodnjo po kanaletah ali drugače utrjenih muldah.

Projektne rešitve odvajanja in čiščenja odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur.l. RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur.l. RS, št. 64/12).

V skladu z zakonom si mora investitor po končanem projektiranju in pred gradnjo objektov na obravnavanem območju pridobiti vodno soglasje.

V času gradnje mora investitor zagotoviti vse varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da bo preprečeno onesnaževanje voda, izlitje nevarnih tekočin in onesnaženje zemljin.

Ohranjanje narave

V območju predmetnega OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

Ravnanje z odpadki

Ravnanje s komunalnimi odpadki se vrši v skladu z občinskim odlokom. V skladu z veljavno zakonodajo

je predvideno ločeno zbiranje odpadkov.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje OPPN se nahaja izven naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica. Nahaja pa se na območju zelo velike verjetnosti pojavljanja plazov, prav tako se parcele območja OPPN nahajajo na območju zahtevnih zaščitnih ukrepov zaradi erozije.

Obravnava območja spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g. Predvidene stavbe in ureditve morajo biti projektirane za omenjeni projektni pospešek tal. V skladu z določili predpisa o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov morajo biti le-ti projektirani, grajeni in vzdrževani tako, da vplivi, ki jim bodo verjetno izpostavljeni med gradnjo in uporabo, ne bodo povzročili:

- porušitve celotnega ali dela gradbenega objekta,
- deformacij, večjih od dopustnih ravni,
- škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali
- škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.

Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

Varstvo pred požarom

Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja majhna.

Načrtovani objekti se uvrščajo med manj zahtevne objekte. Doseganje predpisane ravni požarne varnosti mora izhajati iz zasnove požarne varnosti. Zasnova požarne varnosti, ki na kratek in pregleden način določa potrebne ukrepe, povezane s/z:

- ustreznimi zagotovitvami potrebnih odmikov od meje parcel in med objekti ter potrebnih protipožarnih ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte,
- nosilnostjo konstrukcije ter širjenjem požara po stavbah,
- zagotovitvijo virov vode in naprav za gašenje ter neoviran in varen dovoz, dostop in delovne površine za intervencijska vozila.

Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve.

Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem po izgradnji načrtovanega vodovodnega omrežja.

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 ljudi (živali) in premoženja.

Prometna dostopnost do območja OPPN in predmetnih parcel mora zagotavljati dostop z vozili za intervencijo in za razmeščanje opreme za gasilce.

Etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje podrobnega načrta

Etapnost gradnje

V OPPN je opredeljeno končno stanje komunalne ureditve območja. Za vso infrastrukturo izven območja OPPN se izdelata posebna dokumentacija.

Izvedba komunalne opreme ni pogoj za urejanje posameznih objektov v območju ter se izvede po zagotovitvi primarnega omrežja. Izgradnja kanalizacije je obvezna po zagotovitvi vodooskrbe iz javnega omrežja.

OPPN se lahko izvaja v več etapah in na način, da so posamezne etape prostorskih ureditev zaključene funkcionalne celote, ki lahko služijo svojemu namenu tudi brez izvedbe ostalih delov prostorske ureditve.

Velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

Skupne določbe glede dopustnih odstopanj

Pri uresničitvi OPPN so dopustna odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem projektiranju ali podrobnejšem proučevanju prometnih, energetskih, tehnoloških, geoloških, hidroloških, okoljskih, geomehanskih in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s čimer pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere.

Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije oziroma nosilci urejanja prostora, ki jih predmetne spremembe zadevajo.

V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi ob upoštevanju pogojev tekstualnega in kartografskega dela odloka.

Dopustno je preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel v večje ali manjše skladno s potrebami investitorjev in podrobnejša parcelacija znotraj območja zaradi lastniške strukture in različnih dejavnosti. Zarisani odmiki objektov in količbene točke se lahko spreminjajo v skladu z dovoljenimi odstopanji.

Dopustna so odstopanja od rešitev opredeljenih v predmetnem OPPN (trase posameznih vodov, mesta, način priključevanja ipd.). Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji ob upoštevanju usmeritev tega OPPN, veljavne zakonodaje, predpisanih odmkov med posameznimi kanalnimi vodi. Spremembe lege in trase posameznih vodov so dopustne tudi v primeru težav pri pridobivanju zemljišč.

Obveznost investitorjev in izvajalcev

Pogoji za vzdrževalna in druga dela

Za vzdrževalna in investicijska vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave veljajo enaki pogoji za oblikovanje kot za novogradnje. Dozidave in nadzidave objektov se morajo uskladiti s celotno stavbno maso objekta in morajo biti skladne z oblikovanjem in gradbenimi materiali osnovnega objekta.

Pri urejanju okolice objektov in javnih površin mora izdelovalec gradbenih del med gradnjo objekta zavarovati vegetacijo pred poškodbami, po končani gradnji pa odstraniti provizorije in odvečni gradbeni material in urediti okolico.

Obveznosti ob pripravi projektne dokumentacije

Med pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

Pred začetkom gradnje mora investitor pridobiti geotehnične pogoje gradnje za vsak predviden objekt.

Obveznosti v času gradnje

V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščiti obstoječe infrastrukturne vode;
- zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč;
- skladno 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.

Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati skladno s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

IV. Priloge: sklep o sprejemu stališč do pripomb z javne razgrnitve

Iz priloženega sklepa so razvidne pripombe, podane v času javne razgrnitve ter stališča do pripomb, pripravljena s strani načrtovalca in sprejeta s strani župana.