



OBČINA RUŠE

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE RUŠE

1. NASLOV GRADIVA ZA OBRAVNAVO NA OBČINSKEM SVETU

**Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN)
za del enote urejanja prostora (EUP) RU42 v Rušah – druga obravnava**

2. PREDLAGATELJ GRADIVA

Župan

3. PRIPRAVLJAVEC GRADIVA

- I. Osa arhitekti d.o.o., Strma ulica 13, 2000 Maribor
- II. Občinska uprava Občine Ruše

4. VSEBINA GRADIVA

- I. Uvod
- II. Besedilo odloka
- III. Priloge

5. POROČEVALCA

- I. Barbara Ferlic, univ. dipl. geog., Višja svetovalka I
- II. Robi Lesnik, u.d.i.a.

6. PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2), Uradni list RS, št. 61/17, 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 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) ter 15. in 73. člena Statuta Občine Ruše, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23, z dne 11. 5. 2018, sprejme Občinski svet Občine Ruše Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) za del enote urejanja prostora (EUP) RU42 v Rušah.

7. POSTOPEK IN NAČIN SPREJEMA:

- dvofazni
- večina opredeljenih glasov navzočih članov občinskega sveta

Številka: 3505-1/2018-126

Datum: 5. 10. 2018

Uroš Razpet, u.d.i.a., MBA
ŽUPAN

I. Uvod

Občinski svet je sprejel predmetni odlok v prvi obravnavi na 21. redni seji 18. 6 2018. Pripombe iz razprave na sejah delovnih teles in seji občinskega sveta so bile evidentirane kot pripombe z javne razgrnitve.

Poročilo o sodelovanju javnosti

Skladno s področno zakonodajo je bila javnost 5. 6. z javnim naznanilom obveščena o javni razgrnitvi, datumu in mestu javne obravnave ter o možnih načinih podajanja pripomb k razgrnjenemu gradivu.

Lastniki zemljišč v območju obdelave in v okolici so prejeli tudi pisna obvestila o javni razgrnitvi s priloženim javnim naznanilom.

Naznanilo je bilo objavljeno na spletnih straneh in oglasnih deskah po občini.

Javna razgrnitev je potekala od 19. 6. do vključno 19.7. v prostorih občinske uprave. Javna obravnava je bila izvedena 18. 7. ob 16.00 v Domu kulture Ruše.

Prejete pripombe smo v občinski upravi evidentirali in skupaj z načrtovalcem k pripombam oblikovali stališča, ki jih je župan sprejel s sklepom 21. 8. 2018. Iz stališč je razvidno ali so pripombe upoštevane in obrazložitev upoštevanja oz. neupoštevanja pripomb.

Vlagatelji pripomb so bili s sklepom seznanjeni v pisni obliki.

Sklep o sprejemu stališč do pripomb, ki vsebuje povzetke vseh pripomb in sprejeta stališča, je v prilogi gradiva pod točko III.

Spremembe odloka do druge obravnave

Odlok se je med obravnavama spremenil v skladu s sprejetimi stališči do pripomb z javne razgrnitve (zadnji stavek 7. člena, dodana sta osmi in deveti odstavek 11. člena, 6. odstavek 21. člena) in v skladu z zahtevami nosilcev urejanja prostora, ki so za izdajo pozitivnih mnenj zahtevali izdelavo dodatnih študij in spremembo v tekstualnem delu odloka (prvi odstavek 16. člena in dodatni pogoji v drugem odstavku 21. člena). Spremenil se je tudi rok za uveljavitev odloka, ki je usklajen z novim poslovníkom občinskega sveta.

Občinskemu svetu predlagamo, da s predlaganim sklepom sprejme predlog odloka.

II. Besedilo odloka

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2), Uradni list RS, št. 61/17, 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 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) ter 15. in 73. člena Statuta Občine Ruše, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23, z dne 11. 5. 2018, je Občinski svet Občine Ruše na svoji 23. seji, dne 25. 10. 2018 sprejel

O D L O K **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN)** **za del enote urejanja prostora (EUP) RU42 v Rušah**

I. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen **(podlaga OPPN)**

- (1) S tem odlokom se skladno z Odlokom 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) sprejme občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) za del enote urejanja prostora (EUP) RU42 v Rušah (v nadaljevanju: OPPN).

- (2) OPPN je izdelalo podjetje OSA arhitekti d.o.o., Strma ulica 13, 2000 Maribor s številko projekta 18-246, oktober 2018.

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 deli OPPN so odlok, grafični del in priloge.
- (3) Grafični del odloka vsebuje:

1. Izsek iz Občinskega podrobnega načrta Občine Ruše	1: 2000
2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem	1: 2000
3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	1: 2000
4. Ureditvena situacija	1: 500
5. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave	1: 500
6. Prikaz ureditev glede omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	1: 500
7. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	1: 500
8. Načrt parcelacije	1: 500
9. Značilna prereza	1: 200

II. NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

3. člen (načrtovane prostorske ureditve)

- (1) S tem OPPN se načrtujejo ureditve, povezane s trgovskim objektom v enoti urejanja prostora RU-42 – območje za stanovanjsko gradnjo.
- (2) Predvidene so naslednje ureditve:
1. gradnja trgovskega objekta;
 2. gradnja transformatorske postaje;
 3. ureditev zelenih in drugih površin zunanje ureditve;
 4. ureditev priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo;
 5. gradnja protihrupne ograje in ostalih objektov, ki bodo služili uporabi objekta in zmanjšanju vplivov uporabe objekta na okoliške parcele.

III. OBMOČJE OPPN

4. člen (območje OPPN)

- (1) Sklenjeno območje OPPN je določeno s tehničnimi elementi, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo. Koordinate tehničnih elementov so priložene v prikazu območja OPPN z načrtom parcelacije.
- (2) V sklenjenem območju OPPN iz prejšnjega odstavka se skladno z geodetskim načrtom nahaja zemljišče s parcelnimi številkami 552/3, 552/2, 552/1 in 551, vse K. O. Ruše.
- (3) Velikost sklenjenega območja OPPN je cca 7.300 m².
- (4) Ureditve, navedene v 3. členu tega odloka, obsegajo tudi okoliška zemljišča in dele zemljišč, na katerih se izvede potrebna komunalna in energetska infrastruktura.

5. člen (raba zemljišč)

- (1) V območju OPPN je opredeljena naslednja raba zemljišč:
 - a. zemljišča na območju prostorskih ureditev, povezanih z trgovskim objektom;
 - b. zemljišča na območju gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, na katerih se upoštevajo pogoji omejene rabe, ki veljajo glede na vrsto gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra.

IV. POGOJI GLEDE NAMEMBNOSTI POSEGOV V PROSTOR, NJIHOVE LEGE, VELIKOSTI IN OBLIKOVANJA

6. člen (dopustne dejavnosti)

- (1) V območju OPPN se locirajo dejavnosti, skladne z namensko rabo območja, določeno v 7. členu in v skladu s prilogo 2 OPN.

7. člen (pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje)

- (1) Lega objektov je določena z območjem pozidave ter je razvidna iz grafične priloge – karta št. 4.
- (2) Predvideni tlorisni gabariti trgovskega objekta so prikazani v grafični prilogi odloka – karta št. 4.
- (3) Dimenzije objekta lahko od prikazanih odstopajo za +-1m.
- (4) Etažnost: P.
- (5) Streha objekta bo ravna.
- (6) Sončni zbiralniki oziroma sončne elektrarne ne smejo presegati gabarita objekta.
- (7) Vsi objekti na posamezni parceli objekta morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni.
- (8) Fasada objekta bo barvana v belo ali bo pastelnih do intenzivno zemeljskih tonov, delno bo izvedena kot steklena fasada s temno sivo alu konstrukcijo. Del fasade je možno izvesti v leseni izvedbi.

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

- (1) Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena tudi postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za vzdrževanje objekta.
- (2) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov je možna le, če v sklopu osnovnega objekta funkcije pomožnega objekta ni moč zagotoviti in če so upoštevani pogoji, ki veljajo tudi za ostale novogradnje tako glede lokacijskih kot oblikovalskih pogojev in sicer:
 - skupna zazidanost zemljišča ne sme presegati 40% površine;
 - fasade nezahtevnih in pomožnih objektov bodo barvane v barvo, ki je skladna osnovnemu objektu;
 - nezahtevni in enostavni objekti imajo lahko ravno streho ali enokapnico zakrito z atiko – izgled ravne strehe.
- (3) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,5 m. V manjši razdalji oz. na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.
- (4) Gradnja medsosedskih ograj je dopustna do višine 2,5 m. Ograja sme biti postavljena največ do meje zemljiške parcele na kateri se gradi, vendar tako, da se z ograjo ne posega na sosednje zemljišče. Višina ograj ob cesti ne sme ovirati prometa ali zakrivati prometnih znakov, signalizacije; postavljena je na betonski zidec do višine 50 cm. Če ograja presega višino 1,5, mora biti izvedena iz prozornega materiala.
- (5) Gradnja protihrupne ograje je dopustna do višine 2.5 m in mora biti izvedena iz prozornega materiala.
- (6) Če se ograja postavlja na betonskem zidcu za premagovanje višinske razlike, velja, da se njena višina meri od višine terena na višji strani ograje. Podporni zid ne šteje v predpisano višino ograje in se ne šteje kot del ograje v smislu pogojev oblikovanja.
- (7) Postavitvev ograj in drugih objektov v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.
- (8) Poleg rednih vzdrževalnih del in investicijskih vzdrževalnih del so dovoljene tudi:
 - rekonstrukcije objektov in naprav,
 - sprememba namembnosti v okviru namembnosti, kot je definirana v OPN.

- (9) Na območju OPPN se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi, ki urejajo cestno infrastrukturo.

9. člen

(velikost, urejanje in oblikovanje zelenih površin)

- (1) Zelenice se uredijo na robovih zemljišča in med parkirišči v obliki zelenih otokov. Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste.
- (2) Ograje (razen protihrupnih ograj in ograj, višjih od 1,5 m) so lahko polne, lesene, kovinske, žičnate, obsajene z zelenjem ali prozorne. Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višina in izvedba ograj ob priključkih dovoznih poti na glavno cesto, mora biti takšna, da omogoča preglednost v križišču in varno priključevanje.

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

10. člen

(skupne določbe o gospodarski javni infrastrukturi in grajenem javnem dobru)

- (1) Vsa gospodarska javna infrastruktura mora biti zgrajena v skladu s sprejetimi tehničnimi normativi, standardi in ugotovitvami stroke.
- (2) Gradnja objektov (razen objektov gospodarske javne infrastrukture) je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih.
- (3) Stavbna zemljišča za gradnjo objektov so komunalno opremljena, če imajo zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadne vode, priključitev na elektroenergetsko omrežje, dostop do javne ceste in organiziran odvoz odpadkov.

11. člen

(prometno urejanje)

- (1) Območje OPPN se bo na državno cesto navezovalo preko križišča na RII-435, odsek 1431 Maribor-Ruše v km 8,890, katerega je potrebno preurediti v štirikrako križišče z levo zavijalnim pasom. V skladu z zakonodajo je potrebno preveriti prometne obremenitve, izdelati kapacitetno analizo prometne varnosti na območju križišča.
- (2) Načrtovane prostorske ureditve morajo zagotavljati:
 - a. varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu in skladnost državnih cest z drugimi posegi v prostor in okoljem, skozi katerega državne ceste potekajo;
 - b. opremljenost s prometno signalizacijo in prometno opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa;
 - c. načrtovanje usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve;
 - d. da s predlaganim posegom v varovalnem pasu državne ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste idr.
- (3) V varovalnih pasovih cest, določenih z zakoni in drugimi predpisi, je na stavbnih zemljiščih dovoljena gradnja, dozidava, nadzidava, sprememba namembnosti in ureditve zelenih površin le s soglasjem pristojnega organa ali javne službe, ki upravlja z javno cesto.
- (4) Pri načrtovanju je treba upoštevati veljavne predpise in tehnične specifikacije za javne ceste. V dokumentaciji je treba obdelati in utemeljiti vse posege v območju državnih cest ter varovalnega pasu, oz. tudi druge posege, ki bi lahko vplivali na območje državnih cest in varnost na njih.
- (5) Pri načrtovanju komunalnih priključkov za novo ureditveno območje je potrebno upoštevati prisotnost obstoječih komunalnih naprav v cesti ter morebitno prestavitvev na stroške investitorja z ustrežno sanacijo ceste.
- (6) Pri posegih v cestni svet in parcele državne ceste so dolžni investitorji, oz. upravljalci komunalnih vodov za vse komunalne vode, ki se bodo predstavljali ali na novo polagali v cestni svet, cestno telo, zračni prostor, parcelo državne ceste, z direkcijo RS za infrastrukturo skleniti pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice. Za nove cestne priključke mora investitor skleniti pogodbo o ureditvi medsebojnih razmerij v zvezi z ureditvijo priključkov na državno cesto, skladno s 3.odstavkom 3.člena Zakona o cestah.

- (7) Upravljalca državnih cest ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za načrtovano območje hrupno občutljivih dejavnosti, kakor tudi ne zaščite pred morebitnimi drugim vplivi, ki so, oz. bodo posledica obratovanja ceste. Pri obravnavanih posegih v varovalnem pasu državne ceste Direkcija RS za infrastrukturo ne prevzema nikakršne finančne ali druge obveznosti, kot posledico hrupa, vibracij in ostalih vplivov prometa, ki se odvija na njih.
- (8) Obravnavano območje je ob morebitni rekonstrukciji predvidenega križišča možno napajati tudi iz križišča. V tem primeru se v območju obdelave izvede predelava predvidenih ureditev v skladu s projektno dokumentacijo za izvedbo križišča.
- (9) Ob regionalni cesti je predvidena izvedba pločnika in morebitne kolesarske steze.

12. člen (parkiranje)

- (1) Parkirne in odstavne površine na območju se izvedejo v asfaltni izvedbi ali v tlaku po izbiri investitorja.
- (2) Potrebno število parkirnih mest za obiskovalce in zaposlene se določi v skladu s preglednico (3) v 28. členu OPN in sicer 1 PM / 30 m² prodajne površine.

13. člen (vodovod)

- (1) Predviden objekt se priključi na javni vodovodni cevovod LŽ200 v Mariborski cesti.
- (2) Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z vodovodom se zagotovi ustrezna zaščita vodovodne cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.
- (3) V sklopu predvidene gradnje se bodo na vodovodnem cevovodu izvedli hidranti za zagotovitev požarne varnosti na zazidljivem območju.
- (4) Obvezno je upoštevanje določil Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Ur.l.RS št. 88/12), Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV št.20/16), Odloka o občinskih gospodarskih javnih službah v Občini Ruše (Uradno glasilo slovenskih občin, št.19/2015), ter kataster vodovodnih naprav in objektov.

14. člen (fekalna kanalizacija)

- (1) Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z obstoječo kanalizacijo se zagotovi ustrezna zaščita kanalizacijske cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.
- (2) Izvede se ločen sistem kanalizacije za odvajanje onesnaženih fekalnih vod, ki mora biti vodotesen ob upoštevanju vseh potrebnih resornih predpisov.
- (3) Predvidena ustrezno dimenzionirana interna fekalna kanalizacija se naveže na javno fekalno kanalizacijsko omrežje s tlačnim vodom.

15. člen (meteorna kanalizacija in odvodnjavanje)

- (1) Zadrževanje in zbiranje meteornih voda s streh objektov se vodi v lokalna ponikanja.
- (2) Meteorne vode z manipulativnih in parkirnih površin se sme v ponikanje speljati zgolj predhodno prečiščene (ustrezno dimenzionirani peskolovi in lovilci olj). Z muldo oz. linijskim požiralnikom je potrebno preprečiti zlivanje meteornih vod z dvorišča na cestišče dovozne ceste.

16. člen (elektroenergetski vodi)

- (1) Za napajanje območja je potrebno izvesti NN priključek objekta, ki se naveže na obstoječi TP 20/0,4 kV Ruše 16 (t-725 OE Maribor z okolico), oz. izvesti napajanje v skladu s projektno dokumentacij in soglasji oz. mnenji upravljalca omrežja Elektro Maribor.
- (2) Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti pri podjetju Elektro Maribor, podjetju za distribucijo električne energije, d.d. (v nadaljevanju Elektro Maribor).

- (3) Za gradnjo objektov v varovalnih pasovih prenosnih in distribucijskih daljnovodov je treba pridobiti pisno soglasje izvajalca gospodarske javne službe oziroma pristojnega nosilca javnih pooblastil. Ne glede na navedeno pa je v varovalnih pasovih prenosnih in distribucijskih daljnovodov prepovedana gradnja nadzemnih objektov, v katerih se nahaja vnetljiv material in parkiranje vozil, ki prevažajo vnetljive, gorljive in eksplozivne materiale.
- (4) Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov ter naročiti zakoličbo kablov.
- (5) Pri načrtovanju in gradnji objektov na območjih, za katera bodo izdelani prostorski akti, bo potrebno upoštevati naslednje pravilnike, normative in tipizacijo: 465. in 468. člen Energetskega zakona EZ-1 (Ur. l. RS št. 17/14) glede varovanih pasov elektroenergetskega omrežja, Pravilnik o projektnih omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l.RS št. 101/10), Pravilnik o tehničnih normativih za gradnjo nadzemnih elektroenergetskih vodov, Ur. l. SFRJ št. 51/73 (za nizkonapetostne vode), Tipizacija elektroenergetskih kablovodov za napetost 1 kV, 10 kV in 20 kV (Tipizacija DES, januar 1981).
- (6) Električne inštalacije v novih objektih bodo morale izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekti morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Priključno merilne omarice morajo biti nameščene tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števcov in morajo biti pod ključem systemskega operaterja distribucijskega omrežja.
- (7) Dokončno lokacijo trase elektroenergetskih vodov in kabelske kanalizacije je potrebno določiti na kraju samem v sodelovanju s podjetjem Elektra Maribor.
- (8) Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
- (9) Investitor si mora k izdelanim projektnim dokumentacijam pridobiti mnenja Elektra Maribor k projektnim rešitvam za gradnjo predvidenih objektov pred izdajo gradbenega dovoljenja.
- (10) Po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje priključka je potrebno na osnovi 147. člena Energetskega zakona EZ-1 (Ur. l. RS št. 17/14) in 4. členom Splošnih pogojev za dobavo in odjem električne energije iz distribucijskega omrežja električne energije (Ur.l. RS št. 126/07)) pridobiti soglasje za priključitev za posamezne objekte, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev le teh na distribucijsko omrežje.
- (11) Investitorja bremenijo stroški morebitnih prestavitve obstoječih elektroenergetskih vodov, ki so last Elektra Maribor, ter vsi stroški, zaradi neupoštevanja navodil iz teh pogojev Za vse elektroenergetske vode in objekte, v katere posega in so v lasti Elektra Maribor, mora investitor pri Elektru Maribor pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo na račun investitorja. Investitor nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh potrebnih del., izvedba del na elektroenergetskih vodih, ki so ali bodo last Elektra Maribor, mora investitor naročiti pri Elektru Maribor.

17. člen (telekomunikacijski vodi)

- (1) Obstoječe TK omrežje je glede na pozidavo potrebno ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve omrežja ter nadzora, krije investitor gradnje na območju OPPN.
- (2) Priključek predvidenega objekta se izvede na KJ133 v bližini naslova Bezenska pot 133 ali KJ134 v bližini naslova Mariborska cesta 31.
- (3) Za izgradnjo TK omrežja je potrebno pripraviti PGD projektno dokumentacijo, kjer se upošteva, da se do objekta po zemljišču, ki je predvideno kot cesta zgradi TK kabelska kanalizacija.
- (4) Izvedba TK kabelske kanalizacije mora omogočiti Telekomu Slovenije možnost priključka vseh objektov v zazidavi.

VI. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO

18. člen (parcelacija)

- (1) Parcelacija se izvede skladno s prikazom območja OPPN z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v grafičnem delu OPPN na listu št. 9. Predlagane površine parcel so

evidenčne. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.

- (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. POGOJI CELOSTNEGA OHRANJANJA KULTURNE DEDIŠČINE, OHRANJANJA NARAVE, VARSTVA OKOLJA IN NARAVNIH DOBRIN, UPRAVLJANJA VODA, VAROVANJA LJUDI, OBRAMBE DRŽAVE TER VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

19. člen (ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Na območju ni registriranih arheoloških ostalin.

20. člen (ohranjanje narave)

- (1) Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost.

21. člen (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Območje OPPN se nahaja na območju običajnih zaščitnih ukrepov, s karte verjetnosti pojavljanja plazov pa je razvidno, da se obravnavane parcele nahajajo v območju srednje do velike nevarnosti, zato je pred izdelavo projektne dokumentacije potrebno izdelati geološko poročilo, iz katerega mora biti razviden najustreznejši način temeljenja objekta in zmožnost ponikanja padavinskih vod, v času gradnje pa bo potrebno zagotavljati geomehanski nadzor.
- (2) Območje se nahaja v preostalem, majhnem in v zelo majhnem delu v srednjem razredu poplavne nevarnosti. (Karte poplavne nevarnosti in razredov poplavne nevarnosti s predlogom ukrepov v občini Ruše, št.3233/10, januar 2013, dop. marec 2014, VGB d.o.o., Glavni trg 19b, Maribor). Zato je potrebno izvesti vse ukrepe, da v primeru poplave ne bo prišlo do škodljivih vplivov na vode in vodni režim, da se ne bo poslabšala poplavna varnost območja dolvodno vodotoka Hudournik ob Bezenski poti in da ne bo prišlo do drugih škodljivih vplivov na okolje. V skladu z izdelano hidrološko hidravlično presojo podjetja VGB je potrebno poskrbeti za zadrževanje povečanega priliva vodotoka Hudournika ob Bezenski poti, oz. izvesti morebitne dodatne ukrepe na strugi. Za morebitne predvidene vodnogospodarske ureditve oziroma morebitne dodatne ukrepe na vodotoku je potrebno pridobiti vodno soglasje oziroma mnenje DRSV na projektne rešitve.
- (3) Pri projektiranju objektov v območju je potrebno upoštevati potresni pospešek tal $g=0.100$.
- (4) Zaradi bližine gozdnega roba je potrebno pri projektiranju objekta upoštevati možnost padca drevesa na objekt. Lastnik gozdnega zemljišča 2027 k.o. Ruše za morebitno povzročeno škodo ne odgovarja.
- (5) 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.
- (6) V okviru območja obdelave se na vzhodnem robu območja zagotovi prostor oz. izvede ukrepe, ki bodo z idejno zasnovo predvideni za odvajanje zalednih vod. Natančne projektne rešitve za odvajanje zalednih vod se predvidi v projektni dokumentaciji.

22. 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) Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah, se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:
 - zmanjšanje možnosti nastanka požara,
 - zagotovitev učinkovitega in varnega reševanja ljudi, živali in premoženja ob požaru,
 - zmanjšanje škode ob požaru.
- (3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z hidrantnim omrežjem, priklopljenim na javno omrežje.
- (4) Za omejitev širjenja požara so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej. Eventualni dodatni ukrepi bodo opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.
- (5) Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti, oz. zakonsko dovoljena količina odprtih fasad.
- (6) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko dostopne ceste, cestnega priključka na regionalno cesto in površin za odstavo vozil. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.

23. 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 ohrani 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 v vodne površine in na kmetijske obdelovalne površine.

24. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) Območje OPPN se nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno ~~se~~ vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene. Pri posameznih virih prekomernega hrupa se nivo hrupa meri in izvede ustrežna protihrupna zaščita in sanacija. Predvidi se gradnja prozorne protihrupne ograje ob meji s parcelo št. 550, K.o. Ruše.

25. člen (varstvo zraka)

- (1) Območje OPPN se nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti. 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.

26. člen (varstvo vodnih virov)

- (1) Predmetna lokacija se nahaja izven vodovarstvenega območja.

- (2) Za zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in meteornih voda je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo to področje.
- (3) Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod.
- (4) Komunalne odpadne vode bodo priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.
- (5) Odvajanje padavinskih voda z večjih območij se izvede 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,...).
- (6) Izkopi gradbenih jam predvidenih novih objektov morajo biti izvedeni nad srednjo gladino podzemne vode. Pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo.
- (7) Povožne in manipulativne površine morajo biti izvedene vodonepropustno.
- (8) Odvajanje in čiščenje odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin bo urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, ki morajo ustrezati standardu (SIST EN 858-2).

27. 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) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

28. člen (etapnost izvedbe)

- (1) Objekt, gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se v celoti izvedejo v eni etapi.

IX. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

29. člen (organizacija gradbišč)

- (1) Za potrebe gradbišča se kar največ uporabljajo že obstoječe komunikacije. V kolikor je potrebno med gradnjo izvesti dodatne začasne dostopne poti do gradbišča, se upošteva trenutna raba tangiranega in sosednjih zemljišč.
- (2) Gradbišča se ne osvetljuje. V primeru, da je to nujno potrebno, je izjemoma dovoljena postavitve 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 ne načrtuje na območjih naravovarstveno pomembnejših habitatnih tipov,
 - po končanju del se prizadeto območje čim prej zasadi z lokalno avtohtono vegetacijo.
- (4) Investitor in izvajalci morajo v času gradnje in po izgradnji upoštevati tudi naslednje pogoje:
 - zemeljski material deponirati izven območja vodotokov,
 - 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 oseb;
 - gradnjo organizirati tako, da ne bo prihajalo do oviranega pretoka v vodotokih ali zadrževanja zalednih voda ob večjih nalivih.

30. člen
(razmejitev, izročitev in prevzem)

- (1) Investitor načrtovanih ureditev pripravi ustrezne razmejitve ter preda potrebno dokumentacijo vsem upravljavcem ter poskrbi za primopredajo vseh objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra.
- (2) Po končani gradnji in uspešno opravljenem tehničnem pregledu so upravljavci javne gospodarske infrastrukture dolžni le-to brezplačno prevzeti v upravljanje in vzdrževanje.

31. člen
(obveznosti investitorja)

- (1) Investitor je dolžan:
 - pred začetkom gradnje posameznih stavb 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 zagotovljeni 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. Infrastrukturne vode je potrebno takoj obnoviti v primeru poškodb.
 - 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,
 - začasno pridobljena zemljišča po izgradnji posegov in spremljajočih ureditev vrniti v prejšnje stanje.
- (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.

X. DOPUSTNA Odstopanja

32. 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, energetskih, hidrotehničnih, hidroloških, geomehanskih, geoloških in drugih razmer pridobijo tehnične rešitve, ki so primernejše s hidrotehničnega, gradbeno-tehničnega, prometno-tehničnega okoljevarstvenega, energetskega 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 oz. mnenjedajavci, v katerih pristojnosti posegajo ta odstopanja.
- (3) Dopustno odstopanje od tlorisnih gabaritov načrtovanih stavb je možno. Dimenzija objekta lahko odstopa od predpisane za +1m.
- (4) Dopustno odstopanje od predpisanih višinskih nultih kot objektov je +-0.5m.
- (5) Dopustno je preoblikovanje površin za odstavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno s potrebami investitorjev. Natančnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji za posamezne objekte.

- (6) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi druga križanja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, ki niso določena s tem odlokom.
- (7) 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.
- (8) Dopustne so delne ali začasne 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.

XI. PREDHODNE IN KONČNE DOLOČBE

33. člen

- (1) Odlok z vsemi sestavinami in obveznimi prilogami je stalno na vpogled na Občini Ruše.

34. člen (veljavnost)

- (1) Ta odlok se objavi v uradnem glasilu in začne veljati petnajsti dan po objavi.

Številka: 3505-1/2018-126
Ruše, 25. 10. 2018

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

III. Priloge

Priloge obsegajo fotokopijo sklepa o sprejemu stališč do pripomb z javne razgrnitve in kartografski del odloka, karte št.:

1. Izsek iz Občinskega podrobnega načrta Občine Ruše
2. Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem
3. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji
4. Ureditvena situacija
5. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro
6. Prikaz ureditev, potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave
7. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
9. Značilna prereza