



OBČINSKEMU SVETU  
OBČINE RUŠE

I. NASLOV GRADIVA ZA OBRAVNAVO NA OBČINSKEM SVETU

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo skladiščno upravnega prostora in čistilne naprave ob industrijski coni naselja Ruše – ponovna prva obravnava**  
(identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 2793)

II. PREDLAGATELJ GRADIVA

Županja

III. PRIPRAVLJALEC GRADIVA

- ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor;
- DELTAPLAN d.o.o., Cankarjeva ul. 6F, SI-2000 Maribor;
- Občinska uprava Občine Ruše (prva in druga točka)

IV. VSEBINA GRADIVA

1. Uvodna obrazložitev
2. Sklep o sprejemu stališč do pripomb z javne razgrnitve
3. Dopis načrtovalca s prošnjo za ponovno prvo obravnavo
4. Besedilo členov odloka z označenimi spremembami med prvo obravnavo in ponovno prvo obravnavo
5. Elaborat ekonomike
6. Obrazložitev ter utemeljitev sprememb in dopolnitev OPPN

V. POROČEVALCI NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

- Barbara Ajd, Višja svetovalka I
- Predstavniki podjetja ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor in
- predstavnik podjetja DELTAPLAN d.o.o., Cankarjeva ul. 6F, SI-2000 Maribor

VI. PREDLOG SKLEPA

»Na podlagi 119. in 115. člena ter 2. alineje četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US), 3. odstavka 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) ter 15. in 73. člena Statuta Občine Ruše (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23/2018), sprejme Občinski svet Občine Ruše Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo skladiščno upravnega prostora in čistilne naprave ob industrijski coni naselja Ruše v prvi obravnavi«.

VII. POSTOPEK IN NAČIN SPREJEMA

- dvofazni postopek
- večina opredeljenih glasov navzočih članov občinskega sveta

Številka: 3505-0002/2021-44  
Datum: 23. 5. 2023

Županja Občine Ruše  
Urška Repolusk, univ. dipl. ekon.

## 1. Uvodna obrazložitev

Občinski svet je na 3. redni seji, 23. 2. 2023, obravnaval Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo skladiščno upravnega prostora in čistilne naprave ob industrijski coni Ruše v prvi obravnavi.

Predhodno je bil odlok obravnaval na 1. redni seji Odbora za urejanje prostora (v nadaljevanju: OUP), ki je bila v sredo, 15. 2. 2023. Sprejet je bil sklep, razviden iz točke 2 gradiva. Investitor je kot odziv na sprejet sklep poslal pojasnila, ki so bila poslana vsem članom odbora.

Na prvi obravnavi odloka na občinskem svetu je bil po razpravi sprejet naslednji sklep:

*"Na podlagi 119. in 115. člena ter 2. alineje četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US), 3. odstavka 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) ter 15. in 73. člena Statuta Občine Ruše (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23/2018), sprejme Občinski svet Občine Ruše Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo skladiščno upravnega prostora ter čistilne naprave ob industrijski coni naselja Ruše v prvi obravnavi s predlogom, da se iz osnutka odloka, vključno z grafičnimi prilogami, izločijo vsi posegi, ureditve in aktivnosti, ki so povezane z ravnanjem z odpadki."*

Na sejah so bile torej podane pripombe oz. so bili sprejeti sklepi, ki so kasneje šteli kot pripombe z javne razgrnitve. Vse pripombe so razvidne iz 2. točke gradiva.

Javna razgrnitev je potekala od 6. 3. 2023, do vključno 7. 4. 2023.

Na pobudo investitorja in nekaterih članov OUP je bila na 3. redno sejo odbora, ki je potekala 6. 4. 2023, uvrščena točka z naslovom Spremembe in dopolnitve Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo skladiščno upravnega prostora in čistilne naprave ob industrijski coni naselja Ruše – obravnava pojasnil k sklepu, sprejetem na 1. seji OUP v sklopu prve obravnave odloka. Sklep je razviden iz točke 1 v 2. točki tega gradiva.

Predstavnika investitorja oz. naročnika priprave sprememb OPPN sta na seji predstavila vrsto nenevarnih gradbenih odpadkov, s katerimi bi investitor želel ravnati v delu obravnavanega območja.

V času od prve obravnave je torej investitor omejil odpadke, s katerimi je dopustno ravnati v območju, na nenevarne gradbene odpadke.

Na seji OUP je bil sprejet sklep v naslednjem besedilu:

*"Odbor za urejanje prostora se seznani s podrobnim seznamom klasifikacije nenevarnih odpadkov, ki se naj predstavi tudi občinskemu svetu ter pripravi kot priloga odloka."*

Županja je 13. 4. 2023 s sklepom sprejela stališča do pripomb z javne razgrnitve (točka 2. gradiva).

Pripomba oz. predlog občinskega sveta s prve obravnave je bila s stališči upoštevan.

26. 4. 2023 smo v občinsko upravo prejeli dopis podjetja ZUM d.o.o., načrtovalca sprememb OPPN, s priloženim dopolnjenim osnutkom in predlogom za ponovno prvo obravnavo na občinskem svetu, saj so sprejeta stališča do pripomb, s katerimi se iz območja izločijo vsi posegi, ureditve in aktivnosti, povezane z ravnanjem z odpadki, za investitorja neugodna.

Meni, da bi določeno korist od predvidenih aktivnosti z odpadki imeli tudi občani Občine Ruše. Širša utemeljitev je razvidna iz točke 5, pod točko 1 in 2.1 (rumeno obarvano).

Gradivo za ponovno prvo obravnavo je od prve obravnave dopolnjeno s spremenjenim odlokom in spremembami priloge 5. **Spremembe so osenčene z rumeno barvo.** Prilagam tudi Program ekonomike, strokovno podlago, ki gradivu za tretjo sejo ni bil priložen.

Ostalo gradivo se v času od prve obravnave ni spremenilo.

Članicam in članom občinskega sveta predlagamo, da ponovno obravnava odlok v prvi obravnavi in ga sprejme s predlaganim sklepom.

Po prvi obravnavi bo sledila ponovna javna razgrnitev, nato se bo postopek nadaljeval, kot je za faze po razgrnitvi razvidno iz tabele na strani 2 v gradivu za 3. redno sejo občinskega sveta.

## 2. Sklep o sprejemu stališč do pripomb z javne razgrnitve

Številka: 3505-0002/2021-41

Datum: 13. 4. 2023

V skladu s 112. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US), v povezavi z 298. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10) in v skladu s 24. členom Statuta Občine Ruše (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23/18), sprejemem

### SKLEP

o sprejemu stališč do pripomb z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo skladiščno upravnega prostora in čistilne naprave ob industrijski coni naselja Ruše  
(ID. št. PIA: 2793)

#### 1. člen

Sprejmejo se stališča do pripomb z javne razgrnitve dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo skladiščno upravnega prostora in čistilne naprave ob industrijski coni naselja Ruše (ID. št. PIA: 2793) (v nadaljevanju: OPPN), ki je potekala od 6. 3., do vključno 7. 4. 2023. Stališča so skupaj s povzetki pripomb priloga tega sklepa.

#### 2. člen

Ta sklep se objavi v svetovnem spletu in sicer na spletni strani Občine Ruše <http://www.ruse.si/>, na krajevno običajen način (na oglasnih deskah v občini), v katalogu informacij javnega značaja ter prične veljati naslednji dan po objavi na spletni strani Občine Ruše.

Urška Repolusk, univ. dipl. ekon., l.r.  
ŽUPANJA

Priloga sklepa: povzetek pripomb in stališča do pripomb z javne razgrnitve

POVZETEK PRIPOMB IN STALIŠČA DO PRIPOMB Z JAVNE RAZGRNITVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA  
SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA GRADNJO  
SKLADIŠČNO UPRAVNEGA PROSTORA IN ČISTILNE NAPRAVE  
OB INDUSTRIJSKI CONI NASELJA RUŠE  
(ID. ŠT. PIA: 2793)

1. Pripombe s prve obravnave odloka na seji Odbora za urejanje prostora z dne 15. 2. 2023

Odbor je v sklopu obravnave gradiva predlagal naslednje dopolnitve:

- predvidi se premostitveni objekt objekta nad pešpotjo ob Dravi;
- v odloku se specificirajo skupine oz. vrste nenevarnih odpadkov, ki jih je možno skladiščiti oz. s katerimi je dopustno ravnati v območju obdelave.

**Stališča: prva pripomba se upošteva. V odloku se nad pešpotjo ob Dravi predvidi premostitveni objekt, kar je razvidno iz grafične priloge z naslovom Prerezi.**

**Glede ravnanja z odpadki se upošteva pripomba občinskega sveta (stališče pod točko 3).**

2. Pripomba člana Odbora za urejanje prostora z dne 16. 2. 2023

Član Odbora za urejanje prostora je predlagal dopolnitve odloka z naslednjim besedilom: » Na lokaciji je možno obdelovati, predelovati, začasno deponirati in skladiščiti samo absolutno nenevarne odpadke (ANN) skladno s Tabelo 3 Obvestila Komisije o tehničnih smernicah o razvrščanju odpadkov 2018/C 124/01.

*Stališča:*

**Upošteva se pripomba občinskega sveta (stališče pod točko 3).**

3. Pripombe s prve obravnave odloka na seji Občinskega sveta Občine Ruše

Občinski svet je v sklopu prve obravnave odloka predlagal, da se iz osnutka odloka, vključno z grafičnimi prilogami, izločijo vsi posegi, ureditve in aktivnosti, ki so povezane z ravnanjem z odpadki.

*Stališče:*

**Pripomba se upošteva. Iz odloka, vključno z grafičnimi prilogami, se izločijo vsi posegi, ureditve in aktivnosti, ki se nanašajo na ravnanje z odpadki.**

4. Pisna pripomba pooblaščenca investitorja, naročnika priprave sprememb in dopolnitev OPPN z dne 22. 2. 2023 in dopolnitev z dne 7. 4. 2023

Vlagatelj predlaga, da se odlok na ustreznem mestu dopolni z besedilom »Na lokaciji je možno ravnati – zbirati in predelovati samo nenevarne odpadke iz seznama odpadkov, ki je določen v Odločbi Komisije 2000/532/ES o seznamu odpadkov ob smiselni uporabi Obvestila Komisije o tehničnih smernicah o razvrščanju odpadkov 2018/C 124/01«,

Predlog dopolnitve odloka je bil 7. 4. 2023 korigiran z naslednjim besedilom: »Na lokaciji je možno ravnati – zbirati in pridelovati samo nenevarne gradbene odpadke iz sledečega seznama gradbenih odpadkov.

| Zap. št. | Klasifikacijska številka | Naziv odpadka ( nenevarni gradbeni odpadki )                                 |
|----------|--------------------------|--|
| 1        | 17 01 01                 | Beton  |
| 2        | 17 01 02                 | Opeke  |
| 3        | 17 01 03                 | Ploščice in keramika   |
| 4        | 17 01 07                 | Mešanice betona, opeke, ploščic in keramike, ki niso navedene v 17 01 06     |
| 5        | 17 02 02                 | Steklo   |
| 6        | 17 03 02                 | Bitumenske mešanice, ki niso navedene v 17 03 01                             |
| 7        | 17 05 04                 | Zemljina in kamenje, ki nista navedena pod 17 05 03                          |
| 8        | 17 05 06                 | Material, izkopan pri poglobljanju dna z bagranjem, ki ni naveden v 17 05 05 |
| 9        | 17 05 08                 | Tolčenec izpod železniških tirov in pragov, ki ni naveden v 17 05 07         |
| 10       | 17 08 02                 | Gradbeni materiali na osnovi sadre, ki niso navedeni v 17 08 01              |

| Zap. št. | Klasifikacijska številka | Naziv odpadka ( nenevarni gradbeni odpadki )   |
|----------|--------------------------|--|
| 11       | 17 09 04                 | Mešanice gradbeni odpadkov in odpadki iz rušenja objektov, ki niso navedene v 17 09 01, 17 09 02 in 17 09 03 |

Pripominja še, da gre v tej fazi za prostorski akt, ki daje samo okvir in pogoje bodoče gradnje dopustnih objektov in izvajanja dejavnosti na obravnavani lokaciji. Za izvajanje konkretne dejavnosti zbiranja in predelave nenevarnih odpadkov bo bodoči izvajalec teh storitev moral kasneje na pristojnem ministrstvu pridobiti ustrezno Okoljevarstveno dovoljenje za predelavo nenevarnih odpadkov oz. Odločbo za zbiranje odpadkov, za kar pa bo potrebno predhodno izdelati Poročilo o vplivih na okolje in pridobiti Okoljevarstveno soglasje, kar pa je postopek, v katerega je ustrezno vključena tudi javnost.

***Stališče:***

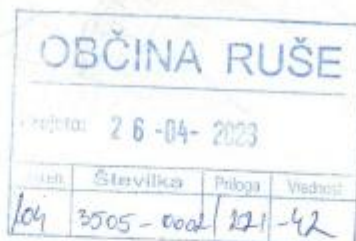
***Pripomba se ne upošteva (stališče pod točko 3).***

3. Dopis načrtovalca s prošnjo za ponovno prvo obravnavo



Občina Ruše  
ga. Barbara AJD  
Trg vstaje 11

2342 Ruše



Maribor, 26. april 2023  
Sl.16-21036-2023/V

**Zadeva: Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo skladiščno upravnega prostora in čistilne naprave ob industrijski coni naselja Ruše v Občini Ruše**

Spoštovani!

V novembru 2022 smo pripravili Dopolnjeni osnutek v zadevi navedenega načrta. V njem smo ravnanje z odpadki, ki je v veljavnem OPPN dopuščeno brez podrobnejše specifikacije vrst odpadkov na celotnem območju, omejili na nenevarne odpadke in severovzhodni del območja OPPN. Na seji Odbora za urejanje prostora 15. 2. 2023 je bil podan predlog za podrobnejšo specifikacijo oziroma omejitev nabora odpadkov. Občinski svet pa je na seji 23. 2. 2023 predlagal izločitev vseh posegov, ureditev in aktivnosti povezanih z ravnanjem z odpadki.

Županja Občine Ruše je v Stališčih do pripomb z dne 13. 4. 2023 odločila, da je predlog Občinskega sveta v nadaljevanju postopka OPPN potrebno upoštevati. Za naročnika Panel d.o.o. je odločitev neugodna, obenem je mnenja, da bi določeno korist od predvidenih aktivnosti z odpadki imeli tudi občani Občine Ruše.

Zato smo pripravili nov Dopolnjeni osnutek, v katerem smo omejili nabor odpadkov na nenevarne gradbene odpadke. Dopolnjeni osnutek vam priloženo posredujemo in prosimo za njegovo ponovno obravnavo na Občinskem svetu, na kateri bomo tudi na voljo za morebitna dodatna pojasnila.

Lep pozdrav!

Pripravil:  
Aleš KOPRIVŠEK, univ.dipl.inž.kraj.arh.

Direktor:  
Dr.techn. (Republika Avstrija) Andrej ŽIŽEK,  
univ.dipl.inž.arh.

Priloge:

- SD OPPN za gradnjo skladiščno upravnega prostora in čistilne naprave ob industrijski coni naselja Ruše v Občini Ruše. Faza: Dopolnjeni osnutek. DN 21036, november 2022, dopolnitev april 2023 (1x)

Prejmejo:

- naslov, s prilogo 1x
- v vednost: Panel d.o.o., g. David NAJVIRT, [info@panel.si](mailto:info@panel.si), Pekel 32D, 2211 Pesnica pri Mariboru; brez prilog
- Koprivšek, brez prilog

#### 4. Besedilo členov odloka z označenimi spremembami med prvo in ponovno prvo obravnavo

Na podlagi 119. in 115. člena ter 2. alineje četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US), 3. odstavka 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) ter 15. in 73. člena Statuta Občine Ruše (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23/2018), je Občinski svet Občine Ruše na seji sprejel

##### ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo skladiščno upravnega prostora in čistilne naprave ob industrijski coni naselja Ruše v Občini Ruše (dopolnjeni osnutek)

##### 1. člen

(1) S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo skladiščno upravnega prostora in čistilne naprave ob industrijski coni naselja Ruše v Občini Ruše (MUV št. 9/08, v nadaljevanju: odlok), ki jih je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod številko naloge: 21036.

(2) Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo skladiščno upravnega prostora in čistilne naprave ob industrijski coni naselja Ruše v Občini Ruše (v nadaljnjem besedilu: SD OPPN) imajo v državnem prostorskem informacijskem sistemu (PIS) identifikacijsko številko 2793.

##### 2. člen

(1) SD OPPN vsebujejo poleg tega odloka tudi grafični del in obvezne priloge, ki so na vpogled v Občinski upravi Občine Ruše.

(2) Grafični del SD OPPN vsebuje naslednje grafične načrte:

1. Izsek iz OPPN s prikazom območja SD OPPN;
2. Ureditvena situacija;
3. Prerezi;
4. Zasnova poteka omrežij GJL in priključevanja objektov.

##### 3. člen

V 1. členu odloka se besedilo: »skladiščno upravnega prostora in čistilne naprave« nadomesti z besedilom: »in ureditev površin za proizvodnjo in ravnanje z odpadki«.

##### 4. člen

(1) V 2. členu odloka se v prvi alineji besedilo: »čistilne naprave« nadomesti z besedilom: »površin za proizvodnjo«.

(2) V drugi alineji istega člena se besedilo: »centra za predelavo gradbenih odpadkov« nadomesti z besedilom: »površin za ravnanje z odpadki«.

(3) Črta se tretja alineja istega člena.

##### 5. člen

(1) V 3. členu odloka se pred besedilom "III. PRILOGE OPPN" vrine naslednje besedilo:

"V območju sprememb in dopolnitev (v nadaljevanju: SD) OPPN:

1. Izsek iz OPPN s prikazom območja SD OPPN;
2. Ureditvena situacija;
3. Prerezi;
4. Zasnova poteka omrežij GJL in priključevanja objektov;
5. Načrt parcelacije."

(2) V istem členu se črta besedilo za besedilom "III. PRILOGE OPPN".

##### 6. člen

V četrtem členu odloka se za prvim stavkom doda besedilo: "Izdelovalec SD OPPN je podjetje ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., številka naloge: 21036. "

##### 7. člen

(1) V 9. členu odloka se besedilo do poglavja »Vrste dopustnih gradenj« nadomesti z naslednjim besedilom:

Umestitev v prostor

Območje je dostopno z južne strani preko občinskih cest (javnih poti): Tovarniške ceste in priključka »Pot k Terglavu«

V večinskem delu se območje denivelira na koto 271.50 m. Denivelacija pa se ne izvede v jugovzhodnem kvadrantu območja. Tu se vzpostavi plato na okvirni višini 286 m, ki se na severu zaključi s stojiščem daljnovodnega stebra na isti višini.

Na zgornjem platu je načrtovana 1 zazidalna enota, na spodnjem pa 2 enoti, pri čemer je večjo enoto možno dodatno razdeliti na do 3 enote.

Podrobna namenska raba:

- površine za ravnanje z odpadki (O) v severovzhodnem delu območja OPPN,
- industrijske površine (IP) na preostalem delu območja OPPN.

Dopustne so dejavnosti skladne z opredeljeno podrobno namensko rabo prostora.

(2) V istem členu se v poglavju "Vrste dopustnih gradenj" v šesti alineji pred besedo "enostavnih" vrine besedilo: "nezahtevnih in".

## 8. člen

(1) Za 9. členom se v odloku doda nov, 9.a člen v naslednjem besedilu:

### "9.a člen (dopustni objekti)

(1) Na industrijskih površinah (IP) so dopustni naslednji objekti:

- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča,
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 21122 Samostojna parkirišča,
- 21520 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- 23010 Objekti za pridobivanje in izkoriščanje mineralnih surovin,
- 23020 Elektrarne in drugi energetski objekti, razen sežigalnic odpadkov, nuklearnih elektrarn, objektov za pridobivanje in uporabo jedrskih ali radioaktivnih snovi;
- 23040 Drugi industrijski gradbeni kompleksi, ki niso uvrščeni drugje,
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
- začasni objekti,
- drugi gradbeni posegi, če so skladni z namembnostjo območja.

(2) Na površinah za ravnanje z odpadki (O) so dopustni naslednji objekti:

- 12510 Industrijske stavbe: samo objekti za obdelavo naslednjih vrst nenevarnih gradbenih odpadkov:

| Zap. št. | Klasifikacijska številka | Naziv odpadka ( nenevarni gradbeni odpadki )  |
|----------|--------------------------|---|
| 1        | 17 01 01                 | Beton   |
| 2        | 17 01 02                 | Opeke   |
| 3        | 17 01 03                 | Ploščice in keramika  |
| 4        | 17 01 07                 | Mešanice betona, opeke, ploščic in keramike, ki niso navedene v 17 01 06                                      |
| 5        | 17 02 02                 | Steklo  |
| 6        | 17 03 02                 | Bitumenske mešanice, ki niso navedene v 17 03 01  |
| 7        | 17 05 04                 | Zemljina in kamenje, ki nista navedena pod 17 05 03   |
| 8        | 17 05 06                 | Material, izkopan pri poglobljanju dna z bagranjem, ki ni naveden v 17 05 05                                  |
| 9        | 17 05 08                 | Tolčenec izpod železniških tirov in pragov, ki ni naveden v 17 05 07  |
| 10       | 17 08 02                 | Gradbeni materiali na osnovi sadre, ki niso navedeni v 17 08 01   |
| 11       | 17 09 04                 | Mešanice gradbenih odpadkov in odpadki iz rušenja objektov, ki niso navedene v 17 09 01, 17 09 02 in 17 09 03 |

- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: samo objekti za obdelavo odpadkov iz tabele v predhodni alineji,



- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 21122 Samostojna parkirišča,
- 21520 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- 24203 Objekti za ravnanje z odpadki: samo odprta skladišča in površine za obdelavo nenevarnih odpadkov iz tabele v prvi alineji tega odstavka,
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
- začasni objekti,
- drugi gradbeni posegi, če so skladni z namembnostjo območja."

#### 9. člen

(1) Besedilo 10. člena odloka (lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo) se v celoti nadomesti z naslednjim besedilom:

"Dimenzije in umestitve objektov in naprav v prostor so prikazane na grafičnih prilogah.

Tlorisna velikost objektov: pri objektih je velikost opredeljena načelno in se določi v projektni dokumentaciji.

Tlorisna velikost objektov je omejena s faktorjem zazidave, ki znaša max. 0,6.

Višine stavb so: P ali P+1 oz. do višine 15.00 m.

Možna je izvedba objektov brez kleti ali podkletenih oz. podzemnih objektov, višinski gabariti predelovalnih objektov (separacija, betonarna) niso opredeljeni.

Zunanja podoba objektov: ni posebnih pogojev.

Lega objektov na zemljišču je prikazana na grafičnih prilogah.

V grafičnem delu načrta so določene gradbene meje. Gradbena meja stavbe je linija, ki jo predvidena stavba ne sme presežati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost.

Zunanja ureditev

Površine, na katerih se neposredno ne odvijajo načrtovane dejavnosti (brežine, robovi parcel, ipd.), je potrebno v čim večji meri ozeleniti. Na en hektar površine zazidalne enote se mora zasaditi vsaj 5 večjih dreves. Izbor drevesnih vrst se določi v projektni dokumentaciji za zunanjo ureditev.

Velikost in oblika gradbenih parcel je opredeljena načelno in se določi po potrebi glede na vrsto in lastništvo objekta."

#### 10. člen

V 11. členu odloka se črta prva alineja.

#### 11. člen

(1) V 12. členu odloka se v četrti alineji pred besedo "enostavnih" vrine besedilo: " nezahtevnih in ".

(2) V istem členu se v predzadnji alineji pred številko " 10 " vrine besedilo: " 9 a, ".

#### 12. člen

Besedilo 13. člena odloka (pogoji za gradnjo enostavnih objektov) se v celoti nadomesti z naslednjim besedilom:

#### " 13. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

Dopustna je izgradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, če so skladni z namembnostjo območja."

#### 13. člen

(1) Besedilo 14. člena (pogoji za prometno urejanje) se v celoti nadomesti z naslednjim besedilom:

"Za prometno omrežje in ostale utrjene površine veljajo naslednji pogoji:

- celotno območje je dostopno z obstoječe ceste;
- obstoječo cesto, javno pot JP 861660, odsek 861 661, pot k Terglavu se znotraj območja rekonstruira tako, da se uredi s širino vozišča 6,0 m in se nato v nadaljnjem poteku zunaj območja smiselno prilagodi platoju ob vsipnemu jašku in priključku dovozne poti do odlagališča;
- na občinsko kategorizirano javno pot JP 861660, odsek 861661, pot k Terglavu, se prometno podrejeno navezuje dovozna cesta, načrtovana s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD št. 821/2008,

- september 2008, Lineal d.o.o. Maribor, ki se uredi s širino vozišča 6,0 m in v delu s pločnikom širine 1,6 m na levi strani ceste. Znotraj območja se na dovozno cesto prometno podrejeno navezuje dostopni cesti s širino vozišča 7,0 m, ki zagotavlja dovoze do gradbenih parcel in drugih ureditev na območju;
- v širino prečnega profila cest niso zajete eventualno potrebne površine za nasipe in vkope;
  - na gradbenih parcelah se skladno s programom investitorja uredijo ploščadi, kjer so parkirne, vozne in manipulativne površine;
  - tehnični elementi cestne mreže morajo ustrezati prometu težkih tovornih vozil: vozišče širine 6.00 m, izvedba v asfaltu;
  - tehnični elementi parkirišč: velikost min. 2.50 x 5.0m.

Na celotni trasi predvidenega cestnega omrežja je potrebno predvideti ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo skladno z veljavnimi predpisi, zakoni in pravilniki.

Peš in kolesarski promet

Znotraj območja ni predviden posebni kolesarski promet. Po severnem delu območja se vzpostavi javna pešpot.

Dostava in intervencija

Pot za interventna vozila (rešilec, gasilec in policijsko vozilo, vozilo zaradi interventnega vzdrževanja ...) ter dostavo je speljana po vozišču."

#### 14. člen

(1) V 15. členu odloka se v poglavju »Oskrba z vodo« prvi stavek nadomesti z besedilom: »Za potrebe vodooskrbe se zgradi ustrezne priključke in pripadajoč odsek vodovodnega cevovoda v navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje.«.

(2) V istem členu se v poglavju »Elektrika« v prvem odstavku za besedo »potrebno« doda naslednje besedilo: »zgraditi ustrezni nizkonapetostni izvod iz ustrezno preurejene obstoječe transformatorske postaje jugovzhodno od območja do predvidenih objektov ali:«.

(3) V istem členu se v poglavju »Elektrika« drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

“(2) Križanje z DV 2 x 110 kV

Preko in ob načrtovani coni potekata daljnovoda:

- DV 2x110 kV Pekre-(TP Korund)-Vuhred, med SM 1 – SM 2 – SM 3,
- DV 110 kV TP Karbid-TP Korund med SM 3 – SM4 – RP Korund.

Varovalni pas za 110 kV napetostni nivo znaša 30 m (15 m levo in 15 m desno od osi DV).

Za vsa križanja načrtovanih objektov z daljnovodi je potrebno izdelati načrt križanj in približevanj oz. načrt prestavitve daljnovodov. Iz načrta mora biti razvidno:

- navedba naziva DV,
- navedba številke stebrov DV v križni razpetini,
- najmanjša horizontalna in vertikalna razdalja med nadzemnim vodom pri največjem povesu (pri -največji računski temperaturi vodnikov brez obtežbe žleda (80°C) ali pri temperaturi vodnikov -5°C in obtežbi žleda od mesta križanja z nameravano gradnjo predmetnega objekta,
- izpolnjevanje zahtev SIST EN 50341-3-21, točka 5.4.5.1/Sl.1 glede mehansko ojačene izolacije.

Za objekte je skladno s priložno tabelo 1 in 2 Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. list RS, št. 101/2010) označene z »« prepovedana gradnja v varovalnem pasu obstoječih daljnovodov, med drugim ni dovoljeno odlagališče odpadkov.

Pri gradnji je potrebno upoštevati potek ozemljitev predmetnih DV ki so položene v globini 0,6 m dolžine do 30 m od daljnovodnih stebrov. V primeru da bo cesta posegala v območje ozemljitev daljnovodnih stebrov jih le te potrebno prestaviti. V primeru poškodbe ozemljitvenega sistema je investitor dolžan sanirati poškodbo v prisotnosti predstavnika ELES, d.o.o. (v nadaljevanju ELES). Za vsa mesta, kjer bodo dela križala ozemljila je investitor oz. izvajalec del dolžan opraviti kontrolne meritve ozemljitvene upornosti in izdelati poročilo ter ga dostaviti ELES-u. Če pokažejo preveritve nezadovoljive rezultate, je potrebno izvršiti popravilo ozemljitve stojnega mesta. ELES ne prevzame nobenih stroškov, ki bi nastali na predvidenem objektu v primeru potrebne sanacije ozemljitvenega sistema. Meritve se morajo izvajati ob prisotnosti predstavnika ELES-a.

Kovinske in žičnate ograje ter ostale kovinske predmete je potrebno ozemljiti. Ozemljitveni sistem DV in ozemljitveni sistem predvidenih objektov morata biti ločena.

V območju žic daljnovodov je prepovedana zasaditev dreves.

Izpostavljena stojna mesta do ceste je potrebno zavarovati pred naletom vozil.

V primeru posegov v bližini stojnih mest DV je potrebno upoštevati statično stabilnost stebrov, nivo terena mora biti 20 cm nižji od zgornjega nivoja betonskih temeljev DV, omogočeno mora biti otekanje padavinske vode.

Investitor je dolžan poskrbeti za sklenitev pogodb o ustanovitvi služnosti med lastniki zemljišč in izvajalcem gospodarske javne službe (ELES). Skladno z 11. čl. Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. list RS, št. 101/2010) je investitor-lastnik nepremičnin dolžan skleniti pogodbo o ustanovitvi služnosti za postavitve, rekonstrukcijo,

vzdrževanje, nadzor in obratovanje elektroenergetskih vodov, ki prečkajo zemljišče z nameravano gradnjo ali izvajanjem drugih del.

Pri morebitnem križanju spremljajočih komunalnih vodov z ozemljitvami stojnih mest daljnovodov je potrebno zaradi prenosa potenciala komunalne vode ustrezno zaščititi, uporabiti neprevodne materiale oz. jih načrtovati v primerni razdalji od ozemljitev daljnovodov.

Zagotoviti je potrebno, da bo vzdrževalnemu osebju in mehanizaciji izvajalca prenosne dejavnosti visokonapetostnih vodov omogočen neoviran dostop do vseh stojnih mest daljnovoda kot do zemeljskega optičnega kabla na obravnavanem področju ob kateremkoli času.

Za vsako gradnjo v varovalnem pasu daljnovoda je potrebno pridobiti pozitivno mnenje ELES-a.

Prepovedano je deponiranje materiala v varovalnem pasu DV.

Investitor je dolžan pridobiti projektne pogoje in mnenje ELES-a.

ELES ne prevzame nobene odgovornosti za stroške, ki bi nastali kot posledica obratovanja in vplivov elektroenergetskih naprav na premoženje investitorja niti na zdravje in življenje delavcev med gradnjo in kasneje med vzdrževanjem objekta, ki poteka v bližini elektroenergetskih objektov.

Vse stroške projektiranja, predelave daljnovodov ali odpravo eventualnih poškodb, nastalih na daljnovodih, stroške izdelave projektne dokumentacije, montaže opreme in morebitni stroški zaradi motenja prometa ali okvar zvez v času izgradnje in kasnejšem vzdrževanju predmetnega objekta, nosi investitor (oz. pravni naslednik).

Pri gradnji je potrebno zagotoviti ustrezen varovalni koridor 2 x 15 m in cono z radiusom 20 m okoli stebrov, v kateri ni dopustno postavljati objektov.

Pri nadaljnjem načrtovanju in projektiranju je potrebno upoštevati predpis o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij.

Na področju križanja morajo za vse objekte, ureditve, javno razsvetljavo ipd. biti zagotovljeni min. odmiki do vodnikov. Pod daljnovodom ni dovoljeno parkiranje vozil z vnetljivo vsebino, ni dovoljeno postaviti objektov z vnetljivo streho, izvajati zasaditev in postavljati kovinske ograje.

Med gradnjo je potrebno zagotoviti nadzor upravljavca oz. lastnika daljnovoda."

(4) V istem členu se v poglavju »Odvod odpadnih vod« v prvem odstavku besedilo: »Fekalne odpadne vode se vodijo preko ustrezno dimenzioniranega kanala do predvidene čistilne naprave.« nadomesti z besedilom: »Komunalne odpadne vode iz območja se navežejo na obstoječi mešani vod komunalne kanalizacije, ki poteka južno od območja.«

(5) V istem členu se v poglavju »Odvod odpadnih vod« drugi odstavek nadomesti z besedilom: »Odvajanje čistih padavinskih vod z utrjenih površin in strešin se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin. Padavinske vode s strehe ter nadstrešnic in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi se speljejo v padavinsko kanalizacijo do predvidenih ponikovalnic, ki so locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. V primeru, da ponikanje ni možno (kar dokaže geološko poročilo) se padavinske vode speljejo do Brsteljškovega potoka, morebitni izpust pa se izvede tako, da je izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine vodotoka in ne sega v njegov svetli profil ter opremljena s protipovratno zaklopko. Odvodnjo padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2) iz katerih se nato vode speljejo v padavinsko kanalizacijo.«

#### 15. člen

(1) V 16. členu se v drugem odstavku črta besedilo: »še posebej čistilne naprave (ČN).«

(2) V istem členu se besedilo tretjega odstavka nadomesti z besedilom: »Ureditve Brsteljškovega potoka se izvede skladno s projektnimi rešitvami iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja št. PGD 821/2008 z datumom september 2008, ki ga je izdelal Lineal d.o.o. iz Maribora, le da je potrebno zagotoviti 5-metrski odmik ceste od zgornjega roba brežine Brsteljškovega potoka.«

(3) V istem členu se črta četrti odstavek.

#### 16. člen

V 17. členu se v poglavju »Varstvo voda« obstoječe besedilo nadomesti z naslednjim besedilom:

»Izvesti je potrebno naslednje rešitve in ukrepe:

- vsi objekti z najbolj izpostavljenimi deli, s pripadajočo zunanjo ureditvijo (npr. dostopna pot), vključno z morebitno ograjo, morajo biti odmaknjeni od meje vodnega zemljišča, to je od zgornjega roba brežine vodotoka Drava 15 m in od zgornjega roba brežine Brsteljškovega potoka 5 m; izpust padavinskih voda v vodotok Dravo se izvede tako, da je izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine vodotoka in ne sega v njegov svetli profil ter opremljena s protipovratno zaklopko, struga pa ustrezno zavarovana pred vodno erozijo;
- v primeru posega v podzemno vodo je treba s Hidrogeološkim laboratorijem preveriti vpliv predvidenih posegov na morebitni trend nihanja in tok podzemne vode ter opredeliti morebitne druge vplive predvidenih posegov na podzemno vodo.«

#### 17. člen

(1) V 20. členu se v drugem odstavku prva alineja nadomesti z besedilom: »

– Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17-GZ) s tehnično smernico TSG-1-001:2019 Požarna varnost v stavbah, izdaja 4.1.«

(2) V istem členu se v tretjem odstavku prva alineja nadomesti z besedilom: »

– odmike med objekti, protipožarne ločitve med objekti in odmike od mej parcel za preprečevanje širjenja požara;«

18. člen

V 23. členu se črta drugi odstavek.

19. člen

Ostala vsebina odloka ostane nespremenjena.

20. člen

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

Številka: 3505-0002/2021-30

Datum: .....

Županja Občine Ruše  
Urška Repolusk, univ. dipl. ekon.

5. Elaborat ekonomike

6. Obrazložitev ter utemeljitev sprememb in dopolnitev OPPN



ESPRI d.o.o.

Novi trg 11

8000 Novo mesto

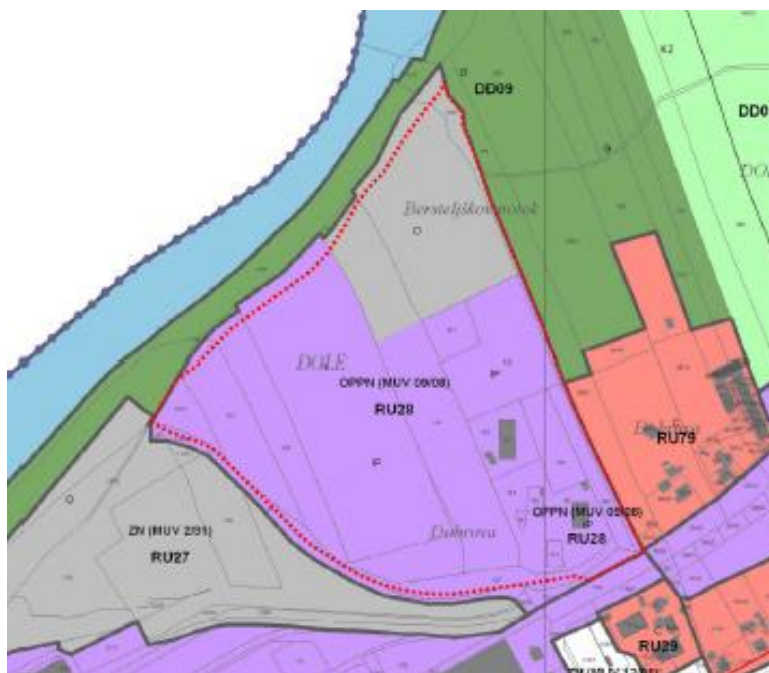
T: 07 39 35 700

GSM: 041 537 040

@: blaz.malensek@espri.si

## ELABORAT EKONOMIJE

za spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega  
prostorskega načrta za gradnjo skladiščno upravnega  
prostora in čistilne naprave ob industrijski coni naselja  
Ruše v občini Ruše



Novo mesto, avgust 2022

PROJEKT: Elaborat ekonomike za spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo skladiščno upravnega prostora in čistilne naprave ob industrijski coni naselja Ruše v občini Ruše

PREDMET PROJEKTA: Predmet projekta so spremembe in dopolnitve OPPN za prostorsko ureditev območja na parcelah št.: 1, 128, 129/1, 129/2, 131, 133, 134, 135/2, 136, 137, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 148, 1808, vse K. O. Ruše

FAZA OPPN: Osnutek

NAROČNIK: ZUM d.o.o.  
Grajska 7, 2000 Maribor

IZDELAL: Espri d.o.o.  
Novi trg 11, 8000 Novo mesto

NOSILEC NALOGE: mag. Blaž Malenšek

ŠTEVILKA NALOGE: 104/22

IZDELANO: avgust 2022

Direktor:

mag. Blaž Malenšek



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. Malenšek', written over a horizontal line.

žig in podpis

## VSEBINA

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>NAMEN IN CILJI NALOGE.....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>3</b> | <b>PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE .....</b>  | <b>9</b>  |
| 3.1      | Pravne podlage.....   | 9         |
| 3.2      | Vsebinske podlage.....  | 10        |
| <b>4</b> | <b>OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA S SD OPPN .....</b>   | <b>12</b> |
| <b>5</b> | <b>KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....</b>   | <b>17</b> |
| 5.1      | Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....   | 17        |
| 5.1.1    | Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve..... | 17        |
| 5.1.2    | Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura .....  | 17        |
| 5.1.2.1  | Prometne ureditve .....   | 18        |
| 5.1.2.2  | Vodovodno omrežje .....   | 18        |
| 5.1.2.3  | Kanalizacijsko omrežje.....   | 19        |
| 5.1.2.4  | Elektroenergetsko omrežje .....   | 19        |
| 5.1.2.5  | Telekomunikacijsko omrežje .....  | 20        |
| 5.1.2.6  | Ogrevanje .....   | 20        |
| 5.1.2.7  | Odvoz smeti.....  | 20        |
| 5.1.3    | Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike  | 21        |
| 5.2      | Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo .....   | 22        |
| 5.3      | Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo .....   | 25        |
| 5.4      | Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.....  | 26        |
| <b>6</b> | <b>DRUŽBENA INFRASTRUKTURA .....</b>  | <b>27</b> |

## 1 POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah takšnih ali drugačnih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo skladiščno upravnega prostora in čistilne naprave ob industrijski coni naselja Ruše v Občini Ruše; (v nadaljevanju: SD OPPN).

Območje se nahaja v severozahodnem delu naselja Ruše, med železnico in reko Dravo ter vzhodno od nekdanje Tovarne dušika Ruše. Območje je dobro dostopno po obstoječih občinskih cestah (javnih poti: Tovarniške ceste in priključka »Pot k Terglavu«).

Predmet OPPN je prostorska ureditev območja na parcelah številka: 1, 128, 129/1, 129/2, 131, 133, 134, 135/2, 136, 137, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 148, 1808, vse K. O. Ruše. Vse parcele so opredeljene kot stavbna zemljišča. Velikost območja je cca. 9.0 ha.

S SD OPPN se znotraj ureditvenega območja predvidi novogradnja oz. ureditev:

- površin za proizvodnjo,
- površin za ravnanje z odpadki,
- proizvodnje armirano betonskih izdelkov;
- separacije gramoza;
- parkirišč in okolice objektov;
- ureditev gospodarske javne infrastrukture;
- ureditev Brsteljškovega potoka.

Elaborat ekonomike je namenjen opredelitvam komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje s SD OPPN načrtovane gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Območje, za katerega se izdeluje SD OPPN, je delno komunalno opremljeno. Za potrebe načrtovane zazidave bo potrebno izvesti ustrezne priključke na obstoječe omrežje oziroma zgraditi infrastrukturo znotraj območja SD OPPN in jo priključiti na obstoječe omrežje na obrobju območja SD OPPN.

Komunalno opremo v smislu definicije po ZUreP-2 predstavlja naslednja infrastruktura na območju SD OPPN:

- prometne površine, priključki;
- izgradnja vodovodnega cevovoda znotraj območja SD OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje v neposredni bližini);



- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, TK omrežje), ki je predvideno s SD OPPN in ki je pomembno za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Pri tem je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja na celotnem območju in priključitev načrtovanih stavb na obstoječe TK omrežje pri čemer gradnja novega omrežja ni potrebna (izvedejo se priključki na obstoječe omrežje).

Ocena stroškov komunalne opreme je podana, kot jo omogoča razpoložljiva dokumentacija. Stroški so ocenjeni na podlagi rešitev infrastrukturnega urejanja, kot so načrtovane s SD OPPN.

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost znašajo 971.940,30 EUR brez upoštevanja stroškov za zemljišča za infrastrukturo, skupaj z zemljišči pa so ocenjeni na 994.125,30 EUR. Stroški so ocenjeni s stopnjo natančnosti, kot jo omogočajo razpoložljivi podatki in jih bo v kasnejših fazah potrebno še podrobneje preveriti na podlagi bolj podrobnih in bolj natančnih tehničnih in vsebinskih odločitev. Opozarjamo tudi na upoštevanje višine stroškov za zemljišča za komunalno opremo. Zemljišča so ovrednotena po podatkih iz uradnih podatkov GURS (portal Prostor) za območje SD OPPN, po ceni 2,61 EUR/m<sup>2</sup>; opozarjamo, da so podatki za vrednost nepremičnin – zemljišč, ki so vključeni v uradne podatke, v primerjavi s primerljivimi zemljišči v bližini območja obdelave in v sosednjih občinah nesorazmerno nizki in so verjetno posledica neažurnih podatkov o namenski rabi prostora v uradnih evidencah; ne glede na navedeno se po določilih ZUreP-2 nepremičnine vrednotijo po uradnih podatkih, kar je upoštevano tudi v predmetnem elaboratu ekonomike.

Struktura virov financiranja trenutno še ni definirana, zato so viri financiranja v tem elaboratu ekonomike opredeljeni variantno. Stroške za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture lahko financira občina ali zasebni investitor. Za zagotovitev druge gospodarske javne infrastrukture pa se občina ali zasebni investitor dogovori z upravljavcem nizkonapetostnega elektroenergetskega omrežja.

SD OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Posamezna etapa se mora izvesti z vsemi elementi zunanje ureditve.

Kot družbena infrastruktura v smislu Pravilnika o elaboratu ekonomike je v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane s SD OPPN, so namenjene gradnji površin za proizvodnjo, površin za ravnanje z odpadki, proizvodnji armirano betonskih izdelkov ter separaciji gramoza, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju.

## 2 NAMEN IN CILJI NALOGE

Z uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US; v nadaljevanju: ZUreP-2) s 01. 06. 2018 so bile vzpostavljene pravne podlage za uporabo nekaterih novih instrumentov pri načrtovanju oz. urejanju prostora v slovenski praksi. Njihov skupni imenovalec je cilj, da se izboljša kvaliteta prostorskega načrtovanja, da se načrtuje celostno in kompleksno ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj korektno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

Med nove instrumente, ki jih je opredelil ZUreP-2, sodi tudi elaborat ekonomike.

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Pomembno je, da so tisti, ki odločajo in sprejemajo prostorske akte, z opisanimi posledicami seznanjeni dovolj celovito in predvsem pravočasno – to je dovolj zgodaj, da lahko svoje odločitve še ustrezno prilagodijo. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določi primerna etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

Meseca julija 2019 je pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3), sprejet na podlagi 65. člena ZUreP-2. S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike se pripravi k občinskemu prostorskemu načrtu (OPN) ali občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN), z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt, h kateremu oz. na podlagi katerega je pripravljen. Ta preveritev se opravi tako, da se za načrtovane prostorske ureditve v OPN oz. OPPN ocenijo potrebne investicije oz. stroški v najširšem smislu (t.j. negativni primarni in sekundarni učinki) za zagotovitev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Potrebno je, da občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah pozna in se zaveda posledic svojih odločitev na gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo, saj s sprejetjem prostorskega akta sprejema tudi določene obveze v zvezi z njihovim zagotavljanjem.

Podlaga, v kateri so predstavljene opisane posledice načrtovanih prostorskih ureditev, je elaborat ekonomike.

Namen te naloge je izdelava elaborata ekonomike k Spremembam in dopolnitvam občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Ker se z elaboratom ekonomike preverja racionalnost načrtovanih prostorskih ureditev, je v primeru:

- opredeljena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura in družbena infrastruktura, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za v SD OPPN načrtovane prostorske ureditve; pri tem je gospodarska javna infrastruktura povzeta iz občinskega podrobnega prostorskega načrta, posledice načrtovanih prostorskih ureditev na družbeno infrastrukturo pa so ocenjene izvorno, saj v okviru strokovnih podlag za občinski podrobni prostorski načrt tovrstne proučitve niso bile izvedene;
- podana ocena investicij ter ocena možnih virov finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje oz. opredelitev posledic na določene vrste infrastrukture, izražena z drugimi primernimi kazalniki;
- predlagana etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v SD OPPN, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

### 3 PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

#### 3.1 Pravne podlage

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US); v nadaljevanju: ZUreP-2;
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3); v nadaljevanju: pravilnik.

Temeljno pravno podlago za elaborat ekonomike predstavlja ZUreP-2. Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture. Te opredelitve vplivajo na vsebino elaborata ekonomike neposredno.

Elaborat ekonomike je opredeljen v 65. členu ZUreP-2 na naslednji način:

- (1) Skupaj s pripravo občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta se pripravi elaborat ekonomike, ki za izvedbo v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:
  - komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen;
  - oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje;
  - etapnost izvajanja načrtovanih ureditev v občinskem prostorskem načrtu in občinskem podrobnem prostorskem načrtu, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.
- (2) Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah priprave občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. Elaborat ekonomike je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
- (3) Elaborat ekonomike je osnova za pripravo programa opremljanja v skladu s tem zakonom.
- (4) Če se na ravni elaborata ekonomike za pripravo občinskega prostorskega načrta zadostno obdelajo vsebine iz prvega odstavka tega člena tudi za potrebe občinskega

podrobnega prostorskega načrta, izdelava posebnega elaborata ekonomike zanj ni potrebna.

(5) Minister podrobneje določi vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbena infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-2 definira komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-2 določa navedene vsebine na naslednji način:

- **Komunalna oprema** je del gospodarske javne infrastrukture in jo predstavljajo:
  - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja;
  - objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energijo, na območjih, kjer je priključitev obvezna;
  - objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine v javni lasti.
- **Druga gospodarska javna infrastruktura** je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema in je namenjena za zagotavljanje opremljenosti stavbnega zemljišča.
- **Družbena infrastruktura** so prostorske ureditve, namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu (dejavnosti s področja vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture in drugih dejavnosti splošnega pomena, če je tako določeno z zakonom).

**Pravilnik** podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Opredeljuje, kaj je namen elaborata ekonomike in katere so podlage za njegovo izdelavo. Podrobneje določa, kako se pripravi elaborat ekonomike v delu, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter kako se pripravi v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo. Opredeljuje tudi obliko elaborata ekonomike.

### 3.2 Vsebinske podlage

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva in dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo skladiščno upravnega prostora in čistilne naprave ob industrijski coni naselja Ruše v Občini Ruše (izdelal ZUM d.o.o., št. naloge 21036); v nadaljevanju: SD OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k SD OPPN,
- Občinski podrobni prostorski načrt za gradnjo skladiščno upravnega prostora in čistilne naprave ob industrijski coni naselja Ruše (izdelal Urbis d.o.o., št. naloge 166-OPP/2006, april 2008), v nadaljevanju OPPN.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzetih po SD OPPN.

Priloge:

- Prikaz načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture.

**OPP** je prostorski akt, s katerim občina podrobneje načrtuje prostorske ureditve lokalnega pomena. Z njim se za načrtovane prostorske ureditve podrobneje določijo:

- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve;
- načrt gradbenih parcel;
- etapnost izvedbe, če je ta potrebna;
- pogoji glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo;
- rešitve in ukrepe za varovanje zdravja;
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja ter ohranjanje narave;
- rešitve in ukrepe za obrambo;
- rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
- rešitve in ukrepi za varstvo in ohranjanje kmetijskih zemljišč ter druge vsebine glede na namen in območje, za katerega se OPPN pripravi.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene s spremembami in dopolnitvami občinskega podrobnega prostorskega načrta, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

## 4 OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA S SD OPPN

Ureditveno območje obsega del ureditvenega oz. poselitvenega območja naselja Ruše, ki je skladno z dolgoročno zasnovo namenjeno površinam za čiščenje odpadnih voda in ravnanja z odpadki ter mešanim površinam, ki so namenjene stavbam za proizvodne dejavnosti, upravnim in pisarniškim stavbam ter stanovanjskim stavbam. Predmet OPPN je prostorska ureditev območja na parcelah številka: 1, 128, 129/1, 129/2, 131, 133, 134, 135/2, 136, 137, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 148, 1808, vse K. O. Ruše. Vse parcele so opredeljene kot stavbna zemljišča. Velikost območja je cca. 9.0 ha.

*Slika 1: Položaj območja SD OPPN*



*vir: SD OPPN*

Območje se nahaja v severozahodnem delu naselja Ruše, med železnico in reko Dravo ter vzhodno od nekdanje Tovarne dušika Ruše. Območje je dobro dostopno po obstoječih občinskih cestah (javnih poti: Tovarniške ceste in priključka »Pot k Terglavu«).

S SD OPPN se znotraj ureditvenega območja predvidi novogradnja oz. ureditev:

- površin za proizvodnjo,
- površin za ravnanje z odpadki,
- proizvodnje armirano betonskih izdelkov;
- separacije gramoza;
- parkirišč in okolice objektov;
- ureditev gospodarske javne infrastrukture;
- ureditev Brsteljškovega potoka.



## Umestitev v prostor

Območje je dostopno z južne strani preko občinskih cest (javnih poti): Tovarniške ceste in priključka »Pot k Terglavu«.

V večinskem delu se območje denivelira na koto 271.50 m. Denivelacija pa se ne izvede v jugovzhodnem kvadrantu območja. Tu se vzpostavi plato na okvirni višini 286 m, ki se na severu zaključuje s stojiščem daljnovidnega stebra na isti višini.

Na zgornjem platu je načrtovana 1 zazidalna enota, na spodnjem pa 2 enoti, pri čemer je večjo enoto možno dodatno razdeliti na do 3 enote.

## Podrobna namenska raba

- površine za ravnanje z odpadki (O) v severovzhodnem delu območja OPPN,
- industrijske površine (IP) na preostalem delu območja OPPN.

Vrste dopustnih dejavnosti na industrijskih površinah (povzeto iz Uredbe o standardni klasifikaciji dejavnosti Ur. l. RS, št. 69/07 in 17/08):

- Predelovalne dejavnosti,
- Oskrba z električno energijo, plinom in paro,
- Gradbeništvo,
- Promet in skladiščenje.

Vrste dopustnih dejavnosti na površinah za ravnanje z odpadki:

- Oskrba z vodo; ravnanje z odplakami in odpadki; saniranje okolja.

Vrste dopustnih gradenj:

- gradnje novih objektov;
- nadomestne gradnje;
- spreminjanje namembnosti, kot dopolnitev pretežne namembnosti;
- rekonstrukcija objektov in naprav;
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez;
- postavitve enostavnih objektov, ki jih določa 13. člen tega odloka;
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic;
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov;
- nadzidave in dozidave objektov in naprav s ciljem funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov, pri čemer mora biti najvišja etažnost prilagojena etažnosti okoliških objektov;
- odstranitev obstoječih objektov in delne rušitve stavb;
- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah;
- rušenje objektov in naprav ter druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča.

Na industrijskih površinah (IP) so dopustni naslednji objekti:

- 12420 Garažne stavbe,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča,
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 21122 Samostojna parkirišča,
- 22232 Čistilne naprave,
- 23010 Objekti za pridobivanje in izkoriščanje mineralnih surovin,
- 23020 Elektrarne in drugi energetske objekti,
- 23030 Objekti kemične industrije,
- 23040 Drugi industrijski gradbeni kompleksi, ki niso uvrščeni drugje,
- drugi gradbeni posegi, če so skladni z namembnostjo območja;
- nezahtevni in enostavni objekti, če so skladni z namembnostjo območja.

Na površinah za ravnanje z odpadki (O) so dopustni naslednji objekti:

- 12510 Industrijske stavbe: samo objekti za obdelavo odpadkov,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: samo objekti za obdelavo odpadkov,
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 21122 Samostojna parkirišča,
- 22121 Daljinski vodovodi,
- 22122 Objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode,
- 22223 Vodni stolpi, vodnjaki in hidranti,
- 22231 Cevovodi za odpadno vodo,
- 22232 Čistilne naprave,
- 24203 Objekti za ravnanje z odpadki: razen odlagališč nevarnih in radioaktivnih odpadkov,
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: samo objekti za obdelavo odpadkov,
- drugi gradbeni posegi, če so skladni z namembnostjo območja;
- nezahtevni in enostavni objekti, če so skladni z namembnostjo območja.

### **Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo**

- Tlorisna velikost objektov  
Pri objektih je velikost opredeljena in se določi v projektni dokumentaciji. Tlorisna velikost objektov je omejena s faktorjem zazidave, ki znaša max 0,6.  
Višine stavb so: P ali P+1 oz. do višine 15.00 m.  
Možna je izvedba objektov brez kleti ali podkletenih oz. podzemnih objektov, višinski gabariti predelovalnih objektov (separacija, betonarna) niso opredeljeni.
- Zunanja podoba objektov: ni posebnih pogojev. Lega objektov na zemljišču

V grafičnem delu načrta so določene gradbene meje. Gradbena meja stavbe je linija, ki jo predvidena stavba ne sme presegati, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost.

- Zunanja ureditev

Velikost in oblika gradbenih parcel: je opredeljena načelno in se določi po potrebi glede na vrsto in lastništvo objekta.

### **Odstopanja**

Dovoljena so naslednja odstopanja:

- spremembe dimenzij tlorisnih in višinskih gabarito, kot je opisano v prejšnjem členu;
- preoblikovanje internih parkirnih površin skladno s potrebami investitorjev in ob upoštevanju pogojev OPPN;
- dopustne so tolerance pri komunalnem in energetske urejanju (tudi na območju internih cest v območju OPPN), če to pogojujejo bolj ekonomična investicijska vlaganja in kolikor te spremembe oziroma postavitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN, oziroma če so za izvedbo toleranc pridobljena soglasja vseh pristojnih soglasodajavcev.

### **Usmeritve glede posegov na obstoječih objektih**

Znotraj območja obdelave, ki je predmet OPPN, se nahajajo obstoječi objekti. Urbanistični pogoji za posege na obstoječih objektih, ki veljajo do uveljavitve OPPN:

- spreminjanje namembnosti kot dopolnitev pretežne namembnosti, pod pogojem, da nova namembnost ne presega z zakonom določenih ravni vplivov na okolje in da funkcionalno zemljišče ustreza normativnim pogojem za posamezne dejavnosti;
- rekonstrukcija objektov in naprav brez večjih kapacitetnih, gabaritnih, oblikovnih sprememb in sprememb namembnosti;
- gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez;
- postavitve vseh vrst enostavnih objektov, ki jih določa 13. člen tega odloka;
- urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, pešpoti;
- gradnja, ki odpravlja negativne vplive na okolje in zagotavlja večjo varnost ljudi in objektov;
- odstranitev obstoječih objektov in delne rušitve stavb zaradi čiščenja stavbnega fonda nefunkcionalnih oziroma neestetskih sestavin s ciljem ekološke sanacije;
- tekoča vzdrževalna dela na objektih in napravah;
- rušenje objektov in naprav ter druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča;
- novogradnje v primeru rušitve obstoječih objektov, pri čemer so pogoji za novogradnje takšni, kot so opredeljeni v 9., 10. in 11. členu odloka;
- denivelacija terena kot priprava stavbnega zemljišča.

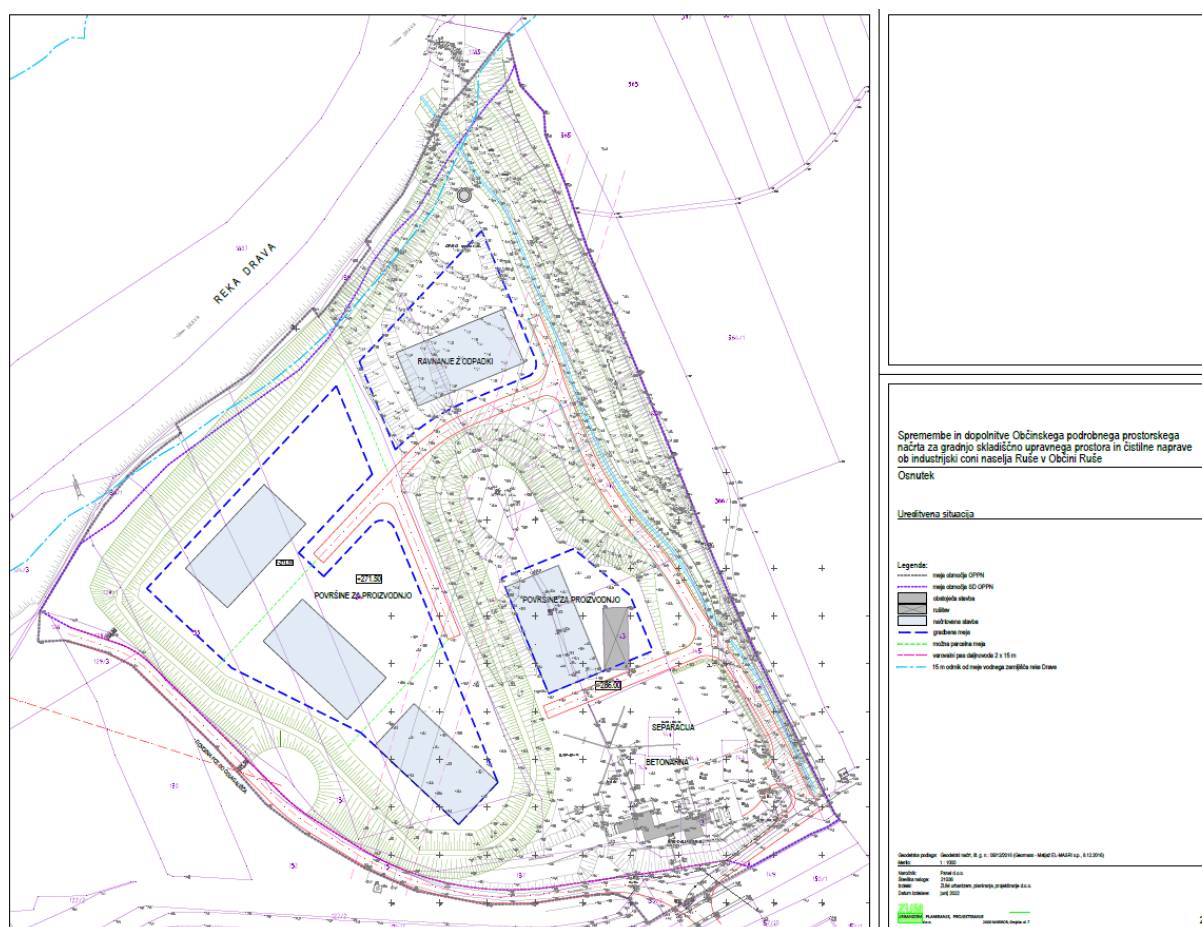
## Pogoji za gradnjo enostavnih objektov

Znotraj območja obdelave je skladno z veljavno zakonodajo dovoljena gradnja in ureditev naslednjih enostavnih objektov:

- pomožni objekti: objekti za lastne potrebe, ograje (medsosedske ograje, oporni zid oziroma škarpa), pomožni infrastrukturni objekti (pomožni cestni objekti, pomožni energetski objekti, pomožni telekomunikacijski objekti, pomožni komunalni objekti);
- začasni objekti, namenjeni pripravi terena.

Načrtovane prostorske ureditve so podrobneje predstavljene na izseku iz SD OPPN v nadaljevanju:

Slika 2: Izsek iz SD OPPN – Ureditvena situacija



vir: SD OPPN

## **5 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA**

### **5.1 Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura**

#### **5.1.1 Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve**

Pravilnik zahteva, da se s OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

Območje, za katerega se izdeluje SD OPPN, je delno komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja.

Vsa komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, načrtovana s SD OPPN, služi načrtovani prostorski ureditvi. Zato komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ni razdeljena v dve skupini, kot zahteva pravilnik.

#### **5.1.2 Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura**

Območje, za katerega se izdeluje SD OPPN, je delno komunalno opremljeno, leži pa tako, da se vsa obstoječa javna infrastruktura, na katero se območje navezuje, nahaja v njegovi neposredni bližini oz. na samem robu območja.

Možna je navezava na obstoječe omrežje komunalne in energetske infrastrukture.

Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni s strani posameznih upravljavcev. Pred izvedbo je potrebno na terenu natančno določiti lego posameznih vodov.

Predmetni načrt podaja samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, ki mora upoštevati pogoje posameznih upravljavcev in usmeritve tega načrta. Zaradi tega so dopustna odstopanja od rešitev v OPPN (trase, zasnove), ki so strokovno in ekonomsko utemeljena in se z njimi strinjajo posamezni upravljavci.

### 5.1.2.1 Prometne ureditve

Za prometno omrežje in ostale utrjene površine veljajo naslednji pogoji:

- celotna območje je dostopno z obstoječe ceste,
- obstoječo cesto, javno pot JP 861660, odsek 861 661, pot k Terglavu se znotraj območja rekonstruira tako, da se uredi s širino vozišča 6,0 m in se nato v nadaljnjem poteku zunaj območja smiselno prilagodi platoju ob vsipnemu jašku in priključku dovozne poti do odlagališča;
- na občinsko kategorizirano javno pot JP 861660, odsek 861661, pot k Terglavu se prometno podrejeno navezuje dovozna cesta, načrtovana s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD št. 821/2008, september 2008, Lineal d.o.o. Maribor, ki se uredi s širino vozišča 6,0 m in v delu s pločnikom širine 1,6 m na levi strani ceste. Znotraj območja se na dovozno cesto prometno podrejeno navezujeta dostopni cesti s širino vozišča 7,0 m, ki zagotavljata dovoze do gradbenih parcel in drugih ureditev na območju;
- v širino prečnega profila cest niso zajete eventualno potrebne površine za nasipe in vkope; na gradbenih parcelah se skladno s programom investitorja uredijo ploščadi, kjer so parkirne, vozne in manipulativne površine,
- tehnični elementi cestne mreže morajo ustrezati prometu težkih tovornih vozil: vozišče širine 6,00 m, izvedba v asfaltu;
- tehnični elementi parkirišč: velikost min. 2,50 x 5,0 m.

Na celotni trasi predvidenega cestnega omrežja je potrebno predvideti ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo skladno z veljavnimi predpisi, zakoni in pravilniki.

#### Peš in kolesarski promet

Znotraj območja ni predviden posebnih kolesarski promet.

#### Dostava in intervencija

Pot za interventna vozila (rešilec, gasilec in policijsko vozilo, vozilo zaradi interventnega vzdrževanja...) ter dostavo je speljana po vozišču.

### 5.1.2.2 Vodovodno omrežje

Za potrebe vodooskrbe se zgradi ustrezne priključke in pripadajoč odsek vodovodnega cevovoda v navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje.

### 5.1.2.3 Kanalizacijsko omrežje

Predviden je ločen sistem odvajanja meteornih in fekalnih odpadnih vod. Komunalne odpadne vode iz območja se navežejo na obstoječi mešani vod komunalne kanalizacije, ki poteka južno od območja.

Odvajanje čistih padavinskih vod z utrjenih površin in strešin se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin. Padavinske vode s strehe ter nadstrešnic in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi se speljejo v padavinsko kanalizacijo do predvidenih ponikovalnic, ki so locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. V primeru, da ponikanje ni možno se padavinske vode speljejo do Brsteljškovega potoka, morebitni izpust pa se izvede tako, da je izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine vodotoka in ne sega v njegov svetli profil ter opremljena s protipovratno zaklopko. Odvodnjo padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2) iz katerih se nato vode speljejo v padavinsko kanalizacijo.

Tehnološke odpadne vode iz separacije in betonarne se preko objektov predčiščenja vodijo v vodotok.

### 5.1.2.4 Elektroenergetsko omrežje

Za napajanje predvidenih objektov bo potrebno zgraditi ustrezni nizkonapetostni izvod iz ustrezno preurejene obstoječe transformatorske postaje jugovzhodno od območja do predvidenih objektov ali:

- zgraditi novo TP ustreznega tipa in moči,
- vključiti novo TP v 20 kV kabelsko omrežje,
- izvesti novi NN razvod.

#### **Križanje z DV 2 x 110 kV**

Preko načrtovane cone poteka daljnovod 2x110 kV Pekre – Vuhred, odcep za RTP Korund. Križanje poteka med stebri SM 1 in SM 3. Pri gradnji je potrebno zagotoviti ustrezen varovalni koridor 2 x 15 m in cono z radiusom 20 m okoli stebrov, v kateri ni dopustno postavljati objektov.

Pri nadaljnjem načrtovanju in projektiranju je potrebno upoštevati predpis o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij.

Na področju križanja morajo za vse objekte, ureditve, javno razsvetljavo ipd. biti zagotovljeni min. odmiki do vodnikov. Pod daljnovodom ni dovoljeno parkiranje vozil z vnetljivo vsebino, ni dovoljeno postaviti objektov z vnetljivo streho, izvajati zasaditev in postavljati kovinske ograje.

Med gradnjo je potrebno zagotoviti nadzor upravljavca oz. lastnika daljnovoda.

#### **5.1.2.5 Telekomunikacijsko omrežje**

Za potrebe predvidene pozidave se izvede ustrezno telekomunikacijsko (TK) omrežje.

#### **5.1.2.6 Ogrevanje**

Posamezni objekti se lahko ogrevajo na plin, elektriko ali druge alternativne vire.

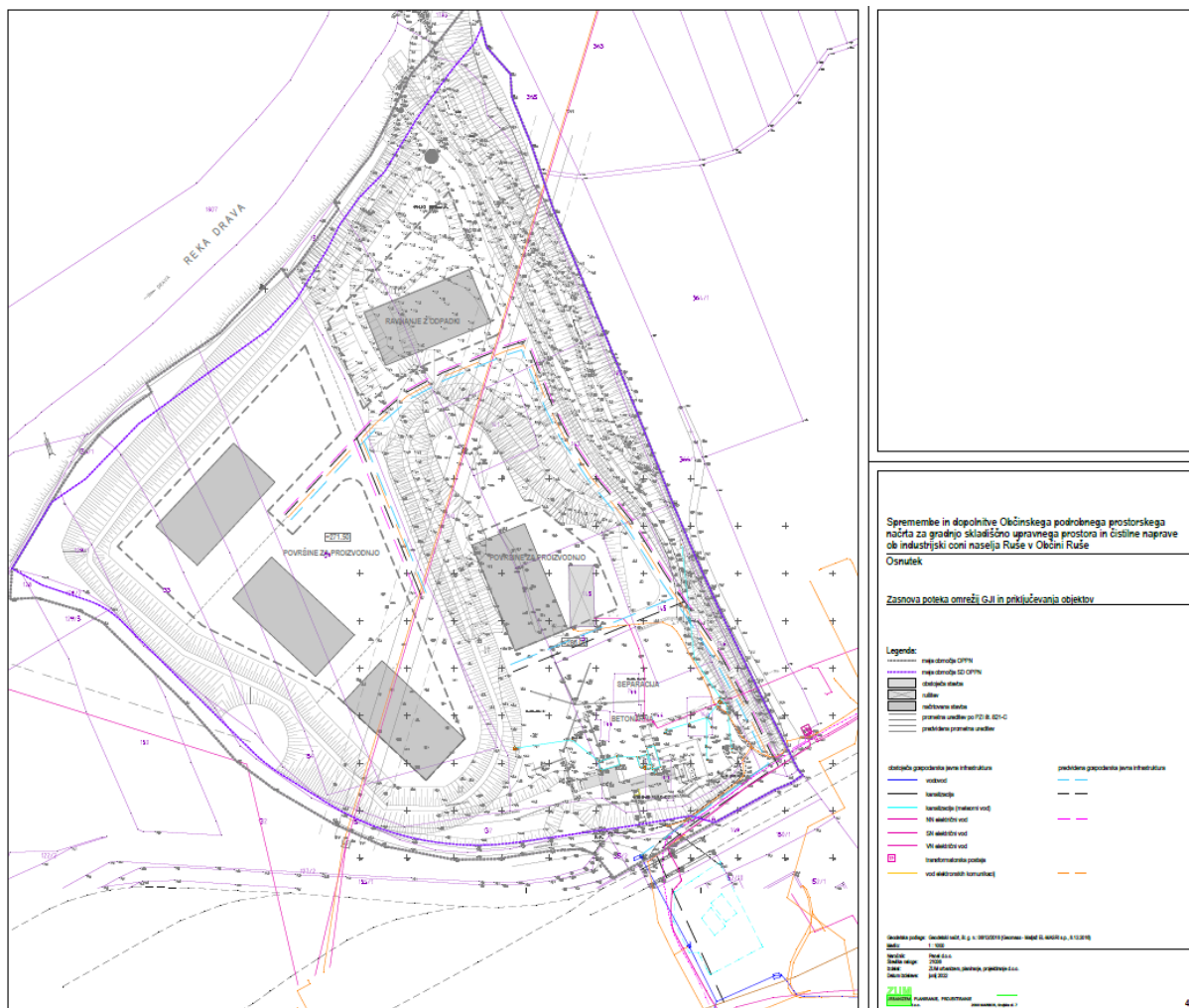
#### **5.1.2.7 Odvoz smeti**

Odvoz smeti se zagotovi v skladu z veljavnim občinskim odlokom.



Načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je prikazana na izseku iz SD OPPN v nadaljevanju:

*Slika 3: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo*



vir: SD OPPN

### 5.1.3 Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike

Komunalno opremo v smislu definicije po ZUreP-2 predstavlja naslednja prej opisana infrastruktura na območju SD OPPN:

- prometne površine, priključki;
- izgradnja vodovodnega cevododa znotraj območja SD OPPN (priključitev na obstoječe vodovodno omrežje v neposredni bližini);
- izgradnja ustreznega kanalizacijskega omrežja za odvod odpadnih voda in priključitev na obstoječe omrežje.

Druge vrste načrtovane infrastrukture (elektroenergetsko omrežje, TK omrežje), ki je predvideno s SD OPPN in ki je pomembno za opremljenost stavbnih zemljišč ter za funkcioniranje na stavbnih zemljiščih zgrajenih objektov, predstavlja drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Pri tem je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja na celotnem območju in priključitev načrtovanih stavb na obstoječe TK omrežje pri čemer gradnja novega omrežja ni potrebna (izvedejo se priključki na obstoječe omrežje).

## **5.2 Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo**

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Pravilnik določa, kako se ocenijo stroški investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, in sicer v primeru, ko se ocenjujejo za OPPN in v primeru, ko se ocenjujejo za občinski prostorski načrt (OPN). Opredeljeno je, da se ocena stroškov za obe vrsti prostorskih aktov povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, pripravljenih za OPPN ali OPN.

Ker so za pripravo OPPN ustrezne strokovne podlage, še posebej za načrtovano gospodarsko javno infrastrukturo, le redko zagotovljene ali so izdelane le delno oz. nepopolno, določa pravilnik, da v takem primeru za OPPN stroške komunalne opreme in druge gospodarske javne

infrastrukture oceni pripravljavec ali izdelovalec elaborata ekonomike ob upoštevanju dejanske rešitve komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot je načrtovana z OPPN.

Ker v času priprave in sprejemanja SD OPPN strokovne podlage z oceno stroškov investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo niso bile na voljo, so stroški v nadaljevanju ocenjeni z upoštevanjem rešitev načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, kot so opredeljene v SD OPPN, t.j. na način, kot je omogočen s četrtem odstavkom 6. člena pravilnika.

Upoštevane so naslednje strokovne odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz SD OPPN;
- količine so ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posamezne vrste infrastrukture, kot so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov na terenu ob konkretnih gradnjah;
- v izračunu so upoštevani stroški za različne vrste dokumentacije v višini 4 % od gradbenih stroškov;
- v izračunu so upoštevani stroški za nadzor v višini 1,5 % od gradbenih stroškov ter stroški za zagotavljanje varstva pri delu v višini 1 % od gradbenih stroškov;
- zemljišča za ceste so preračunana z upoštevanjem cene na m<sup>2</sup> iz uradnih podatkov GURS (portal Prostor) za območje SD OPPN; vrednotena so po ceni 2,61 EUR/m<sup>2</sup>; opozarjamo, da so podatki za vrednost nepremičnin – zemljišč, ki so vključeni v uradne podatke, v primerjavi s primerljivimi zemljišči v okolici območja obravnave in v sosednjih občinah nesorazmerno nizki in so verjetno posledica neažurnih podatkov o namenski rabi prostora v uradnih evidencah; ne glede na navedeno se po določilih ZUreP-2 nepremičnine vrednotijo po uradnih podatkih, kar je upoštevano tudi v predmetnem elaboratu ekonomike.
- stroški za zemljišča so pripisani k stroškom za ceste in integrirajo stroške za zemljišča za druge vrste infrastrukture, saj je le-ta v celoti predvidena po zemljiščih načrtovanih prometnic.

Podrobni izračuni so na voljo v arhivu izdelovalca elaborata ekonomike.

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR) in veljajo na dan 31. 07. 2022.

Ocenjeni stroški za posamezne vrste načrtovane komunalne opreme na območju SD OPPN po elaboratu ekonomike znašajo:

Tabela 1: Ocena stroškov načrtovane komunalne opreme na območju SD OPPN (v EUR)

| Vrsta stroška                  | Vrsta komunalne opreme |                    |                   |                   |
|--------------------------------|------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
|                                | Ceste, priključki      | Javna kanalizacija | Javni vodovod     | Skupaj            |
| Gradbeni stroški               | 619.760,00             | 141.660,00         | 151.200,00        | 912.620,00        |
| Projektna, druga dokumentacija | 24.790,40              | 5.666,40           | 6.048,00          | 36.504,80         |
| Nadzor                         | 9.296,40               | 2.124,90           | 2.268,00          | 13.689,30         |
| Varstvo pri delu               | 6.197,60               | 1.416,60           | 1.512,00          | 9.126,20          |
| Zemljišča                      | 22.185,00              |                    |                   | 22.185,00         |
| <b>Stroški skupaj</b>          | <b>682.229,40</b>      | <b>150.867,90</b>  | <b>161.028,00</b> | <b>944.125,30</b> |
| <b>Struktura stroškov, v %</b> | <b>68,63</b>           | <b>15,17</b>       | <b>16,20</b>      | <b>100,00</b>     |

Opomba:

Ker se del obstoječe ceste, javna pot JP 861660, odsek 861 661, pot k Terglavu znotraj območja rekonstruira, samo za ta del ceste upoštevali samo 70% ocene celotnih stroškov načrtovane komunalne opreme za prometno infrastrukturo.

Pravilnik omogoča, da se v primeru priprave OPN, če ni na voljo ocene stroškov načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture iz strokovnih podlag, stroški ocenijo po Prilogi 1 (Povprečni stroški gradnje posamezne vrste komunalne opreme po ravneh podrobnosti namenske rabe prostora na hektar zemljišča) k pravilniku.

Kot opredeljuje pravilnik, za OPPN načina ocenjevanja stroškov po Prilogi 1 ni mogoče uporabiti. Zato je bilo treba stroške oceniti z relativno visoko stopnjo tveganja, in sicer na podlagi rešitev iz OPPN.

Poleg stroškov komunalne opreme se na območju SD OPPN pojavijo tudi **stroški druge gospodarske javne infrastrukture**.

Že v točki 4.1.3. smo opredelili vrste druge gospodarske javne infrastrukture, ki je predvidena s SD OPPN. Ugotovili smo, da je obvezna ureditev elektroenergetskega omrežja.

Stroški za ureditev elektroenergetskega omrežja zaenkrat še niso ocenjeni, saj še ni bilo izdelanih strokovnih podlag.

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost so razvidni iz tabele:

Tabela 2: Ocenjeni stroški načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture na območju SD OPPN (v EUR)

| <b>Vrsta gospodarske javne infrastrukture</b> | <b>Stroški</b>    |
|---|-------------------|
| Gradbeni stroški                              | 912.620,00        |
| Projektna, druga dokumentacija                | 36.504,80         |
| Nadzor  | 13.689,30         |
| Varstvo pri delu                              | 9.126,20          |
| Zemljišča                                     | 22.185,00         |
| <b>Komunalna oprema skupaj</b>                | <b>944.125,30</b> |
| <b>Druga gospodarska javna infrastruktura</b> |                   |
| <b>Skupaj ocenjeni stroški</b>                | <b>944.125,30</b> |

Skupni stroški za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu opremljanja brez davka na dodano vrednost znašajo 971.940,30 EUR brez upoštevanja stroškov za zemljišča za infrastrukturo, skupaj z zemljišči pa so ocenjeni na 944.125,30 EUR.

### **5.3 Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo**

Po ZUreP-2 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni potrebno čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 157. člen ZUreP-2 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema

posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z investitorji oz. občino.

Struktura virov financiranja trenutno še ni definirana, zato so viri financiranja v tem elaboratu ekonomike opredeljeni variantno.

Komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo bo lahko zgradila občina, v kolikor ji bodo to omogočale finančne možnosti oziroma sredstva, ki jih bo uspela zagotoviti v občinskem proračunu. V tem primeru bo občina sprejela program opremljanja stavbnih zemljišč ter v njem podrobno opredelila območje opremljanja, novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki jo je treba zagotoviti na območju opremljanja, roke za izvedbo in etapnost opremljanja, finančna sredstva za izvedbo opremljanja v skladu s proračunskimi možnostmi ter podlage za odmero komunalnega prispevka za novo komunalno opremo.

Občina se lahko s pogodbo o opremljanju, ki jo sklene z zainteresiranim investitorjem stavb, dogovori tudi, da bo gradnjo komunalne opreme prevzel zainteresirani investitor. V tem primeru bo občina njegov vložek upoštevala pri odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, zainteresirani investitor pa bo zgradil tudi drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Obstaja tudi možnost, da del komunalne opreme zgradi občina, del komunalne opreme in drugo gospodarsko javno infrastrukturo pa zainteresirani investitor. Tudi v tem primeru bo občina sprejela program opremljanja stavbnih zemljišč in v njem, med drugim, upoštevala ustrezno strukturo virov financiranja.

## **5.4 Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture**

SD OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Posamezna etapa se mora izvesti z vsemi elementi zunanje ureditve.

## 6 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Skupni imenovalec potrebam po vseh vrstah družbene infrastrukture je, da jih generirajo (novi) prebivalci, ki bodo uporabniki objektov, ki se načrtujejo s SD OPPN.

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane s SD OPPN, so namenjene gradnji površin za proizvodnjo, površin za ravnanje z odpadki, proizvodnji armirano betonskih izdelkov ter separaciji gramoza, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju.

**Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike za družbeno infrastrukturo ni potrebna oz. možna.**

## 5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

### KAZALO

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>POSTOPEK PRIPRAVE SD OPPN.....</b>   | <b>1</b> |
| <b>2</b> | <b>NAMEN IN VSEBINA SPREMEMB .....</b>  | <b>2</b> |
| 2.1      | Razlogi za izdelavo SD OPPN .....   | 2        |
| 2.2      | Spremembe grafičnega dela .....   | 3        |
| <b>3</b> | <b>OPIS NAČRTOVANE UREDITVE .....</b>   | <b>4</b> |
| 3.1      | Območje SD OPPN .....   | 4        |
| 3.2      | Dopustni posegi.....  | 4        |
| 3.3      | Reliefna rešitev .....  | 5        |
| 3.4      | Zazidalna situacija .....   | 5        |
| 3.5      | Prometna ureditev.....  | 6        |
| 3.6      | Zasnova GJI.....  | 6        |
| 3.6.1    | Vodovodno omrežje.....  | 6        |
| 3.6.2    | Odvajanje onesnaženih voda.....   | 6        |
| 3.6.3    | Elektroenergetska infrastruktura .....  | 7        |
| 3.6.4    | Omrežje elektronskih komunikacij .....  | 7        |
| 3.6.5    | Ogrevanje in plinovod.....  | 7        |
| 3.7      | Usmeritve glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, obrambe ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom..... | 7        |
| 3.7.1    | Varstvo pred požarom.....   | 8        |
| <b>4</b> | <b>UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUREP-2 IN PRAVIL PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE .....</b>   | <b>9</b> |



# 1 POSTOPEK PRIPRAVE SD OPPN

Dopoljnjeni osnutek OPPN je bil javno razgrnjen v času od 6. 3. 2023 do 7. 4. 2023. V njem je ravnanje z odpadki, ki je v veljavnem OPPN dopuščeno brez podrobnejše specifikacije vrst odpadkov na celotnem območju, omejeno na nenevarne odpadke in severovzhodni del območja OPPN. Na seji Odbora za urejanje prostora 15. 2. 2023 je bil podan predlog za podrobnejšo specifikacijo oziroma omejitev nabora odpadkov. Občinski svet pa je na seji 23. 2. 2023 predlagal izločitev vseh posegov, ureditev in aktivnosti povezanih z ravnanjem z odpadki.

Županja Občine Ruše je v Stališčih do pripomb z dne 13. 4. 2023 odločila, da je predlog Občinskega sveta v nadaljevanju postopka OPPN potrebno upoštevati. Zaradi neugodnosti te odločitve je po nalogu naročnika izdelovalec v maju 2023 pripravili nov Dopoljnjeni osnutek – predmetno gradivo, v katerem je omejil nabor odpadkov na nenevarne gradbene odpadke.

Spremenjen odlok o OPPN bo predstavljal pravno podlago za pridobitev gradbenih dovoljenj za načrtovane ureditve.

Pravna podlaga za izdelavo SD OPPN:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Ur. l. RS, št. 61/17) in
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur.l. RS, št. 99/07) ter
- drugi predpisi, ki veljajo za posamezne sestavine okolja ter predmete poslovanja tangiranih gospodarskih javnih služb.

## 2 NAMEN IN VSEBINA SPREMEMB

Predmet spremembe je OPPN za gradnjo skladiščno upravnega prostora in čistilne naprave ob industrijski coni naselja Ruše v Občini Ruše (MUV št. 9/08).

### 2.1 Razlogi za izdelavo SD OPPN

Dosedanji posegi v območju OPPN so se odvijali nekoliko drugače od načrtovanih, ki deloma tudi več niso aktualni, npr. čistilna naprava (naselje Ruše se bo priklopilo na čistilno napravo Selnica ob Dravi). Naročnik zato želi novelirati zasnovo območja glede na nova dejstva. Veljavni OPPN je tudi brez urbanističnih določil (gradbenih mej, linij, faktorjev, ipd.), ki omogočajo določeno fleksibilnost pri poseganju v prostor. Naročnik želi uveljaviti tovrstna določila, ki bodo v prihodnosti omogočila izvedbo danes še nepoznanih konkretnih posegov.

Že obstoječi OPPN iz leta 2008 na obravnavanem območju koncentrira gradnjo objektov in izvajanje dejavnosti s področja industrije gradbenih dejavnosti (separacija gramoza, betonarna, proizvodnja betonskih izdelkov), predelave / reciklaže določenih odpadkov (gradbenih odpadkov, papirja in pločevink) ter komunalnega gospodarstva (čistilna naprava). Vsebinski koncept območja je bil za že takratni čas zelo napredno in smelo zasnovan, kar se kaže z današnjo zelo veliko aktualnostjo potrebe po izvajanju omenjenih dejavnosti ob večjih urbanih območjih na način, da izvajanje tovrstnih dejavnosti ne ogroža človekovega zdravja in ne škodi okolju. Po dobrih 15 letih so v družbi in prostoru nastale razmere, ki kažejo potrebe po določeni vsebinski spremembi obstoječega OPPN-ja, ki pa se strateško ne odmikajo od prvotne zasnove uporabe območja. Še vedno je glavna predvidena gradnja objektov in izvajanja dejavnosti namenjena področju industrije gradbenih materialov (separacija gramoza, betonarna, proizvodnja betonskih izdelkov) in predelavi / reciklaži odpadkov, pri čemer pa se vrsta odpadkov predvidenih za predelavo **krči na samo nenevarne gradbene odpadke** (poglavje 3.2).

Pomembnost predlaganih sprememb OPPN-ja potrjujejo naslednja dejstva: Gradbeni sektor je ključno področje, ki pomembno vpliva na gospodarstvo in okolje. Gradbeništvo z 9 % evropskega bruto domačega proizvoda in z zagotavljanjem približno 18 milijonov neposrednih zaposlitev v sektorju v Evropski skupnosti ključno prispeva h gospodarskemu razvoju tako EU kot tudi Slovenije. Posledično je gradbeni sektor tudi eden glavnih porabnikov virov, saj porabi približno 50 % vseh naravnih surovin in prispeva 36 % k svetovni porabi končne energije. Po podatkih Evropske komisije javne investicije v gradbeništvo znašajo tretjino vseh investicij v tem sektorju, s čimer lahko ključno pripomorejo k trajnostnemu in inovativnemu gradbenemu sektorju. Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije, je v Sloveniji v letu 2021 nastalo dobrih 9,4 milijona ton odpadkov. Količine gradbenih odpadkov so se glede na leto 2020 povečale in s 6,0 milijona tonami predstavljale 64 % vseh nastalih odpadkov. Cilj predvidene spremembe OPPN-ja je ustvariti prostorske osnove, ki bodo v vidika potreb današnjega časa omogočale pogoje za gradnjo objektov in izvajanje predvidenih dejavnosti z upoštevanjem pripadajočih zakonskih podlag, evropskih direktiv in že uveljavljene prakse. Z omenjenim bo omogočeno izvajanje dejavnosti na področju upravljanja z materiali in snovnimi viri na način, ki bo izvedbeno sledil ključnim okoljskim in ekonomskim ciljem trajnostnega gradbeništva skladno z Novim akcijskim načrtom za krožno gospodarstvo, s Časovnim okvirjem za Evropo, gospodarno z viri, z Gradbeno strategijo 2020, z Evropskim protokolom za ravnanje z gradbenimi odpadki in ruševinami, vse skladno z načeli Evropskega zelenega dogovora in Novega evropskega Bauhauusa.

Povzeto bodo s SD obravnavanega OPPN-ja ustvarjeni dobri pogoji za javne in privatne investitorje v Občini Ruše in njegovi bližnji okolici za kvalitetno in konkurenčno **oskrbo z novimi gradbenimi materiali iz naravnih virov in reciklaže**, hkrati pa tudi dana **možnost oddaje pri izvajanju gradbenih del ter obnov nastalih nenevarnih gradbenih odpadkov** na način, da bodo ti koristno zbrani,

predelani in v obliki novih recikliranih materialov ponovno vrnjeni na trg, ne pa da bodo nekontrolirano zavrženi nekje v naravo, ob vodotoke in podobno, kar je velikokrat žal pogosta praksa še posebej takrat, ko ni drugih ustreznih možnosti, ali pa so le te organizacijsko predaleč, kar zelo vpliva na pripadajoče stroške.

## 2.2 Spremembe grafičnega dela

Grafični del SD OPPN je pripravljen skladno s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu...<sup>1</sup> Zaradi neskladnosti strukture grafičnega dela veljavnega OPPN z navedenim Pravilnikom v spodnji tabeli prikazujemo medsebojno razmerje grafičnih delov obeh aktov:

| <i>veljavni OPPN</i>   | <i>SD OPPN</i>   |
|--|--|
| <b>1. Načrt namenske rabe prostora</b>   |  |
| 1.1. Izsek iz kartografske dokumentacije Prostorskega plana Občine Ruše z lego prostorske ureditve         | 1. Izsek iz OPPN s prikazom območja SD OPPN              |
| 1.2. Kopija katastrskega načrta  | kataster je prikazan na geodetskem načrtu                |
| <b>2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije</b>   |  |
| 2.1. Lega prostorske ureditve v širšem območju   | ni predmet sprememb                                      |
| 2.2. Prikaz ureditvenega in vplivnega območja OPPN s prikazom rušitev                                      | 2. Ureditvena situacija                                  |
| 2.3. Tehnični elementi za zakoličenje gradbenih parcel in objektov   | 5. Načrt parcelacije                                     |
| <b>3. Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji</b> |  |
| 3.0. Prikaz prostorske ureditve na DOF načrtu  | vsebina po Pravilniku <sup>1</sup> ni zahtevana          |
| 3.1. Ureditvena situacija s funkcionalno oblikovalskimi pogoji   | 2. Ureditvena situacija                                  |
| 3.2. Prečni in vzdolžni prerezi območja  | 3. Prerezi   |
| 3.3. Prometno tehnična situacija   | 4. Zasnova poteka omrežij GJI in priključevanja objektov |
| 3.4. Zbirni načrt komunalnih vodov in priključkov  | 4. Zasnova poteka omrežij GJI in priključevanja objektov |

Ureditve potrebne za varovanje okolja in naravnih virov, ohranjanje narave in obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom (18. člen Pravilnika<sup>1</sup>)

<sup>1</sup> Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. l. RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)

## 3 OPIS NAČRTOVANE UREDITVE

### 3.1 Območje SD OPPN

SD OPPN so predvidene na zemljiščih oz. delih zemljišč s parcelnimi številkami 1, 128, 131, 133, 134, 137, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 148, 1808, 129/1, 129/2, 136/1 in 136/2, vse k.o. Ruše (665).

Velikost območja SD OPPN znaša 8,9 ha in je nekoliko manjše od območja OPPN (9,7 ha). Izven območja SD OPPN sta severni in jugovzhodni rob območja, kjer se načrtovane ureditve ne spreminjajo oz. tam ni izkazanega investicijskega interesa za spremembo (3. odstavek 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu...<sup>2</sup>).

### 3.2 Dopustni posegi

Opredeljeni sta dve podrobni namenski rabi:

- površine za ravnanje z odpadki (O) v severovzhodnem delu območja OPPN,
- industrijske površine (IP) na preostalem delu območja OPPN.

Na industrijskih površinah (IP) so dopustni naslednji objekti:

- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča,
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 21122 Samostojna parkirišča,
- 21520 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- 23010 Objekti za pridobivanje in izkoriščanje mineralnih surovin,
- 23020 Elektrarne in drugi energetske objekti,
- 23040 Drugi industrijski gradbeni kompleksi, ki niso uvrščeni drugje,
- 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev,
- začasni objekti,
- drugi gradbeni posegi, če so skladni z namembnostjo območja.

Na površinah za ravnanje z odpadki (O) so dopustni naslednji objekti:

- 12510 Industrijske stavbe: samo objekti za obdelavo odpadkov,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: samo objekti za obdelavo odpadkov,
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 21122 Samostojna parkirišča,
- 21520 Jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti,
- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,

---

<sup>2</sup> Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. l. RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)

- 24203 Objekti za ravnanje z odpadki: samo odprta skladišča in površine za obdelavo nenevarnih gradbenih odpadkov,
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev,
- začasni objekti,
- drugi gradbeni posegi, če so skladni z namembnostjo območja.

Glede na Uredbo o odpadkih (Ur. l. RS, št. 77/22) se vrste odpadkov določajo po Odločbi Komisije 2000/532/ES o seznamu odpadkov. Kot nenevarni gradbeni odpadki iz zgornjega odstavka so opredeljene naslednje vrste odpadkov:

| Zap. št. | Klasifikacijska številka | Naziv odpadka ( nenevarni gradbeni odpadki )  |
|----------|--------------------------|---|
| 1        | 17 01 01                 | Beton   |
| 2        | 17 01 02                 | Opeke   |
| 3        | 17 01 03                 | Ploščice in keramika  |
| 4        | 17 01 07                 | Mešanice betona, opeke, ploščic in keramike, ki niso navedene v 17 01 06                                      |
| 5        | 17 02 02                 | Steklo  |
| 6        | 17 03 02                 | Bitumenske mešanice, ki niso navedene v 17 03 01  |
| 7        | 17 05 04                 | Zemljina in kamenje, ki nista navedena pod 17 05 03   |
| 8        | 17 05 06                 | Material, izkopan pri poglobljanju dna z bagranjem, ki ni naveden v 17 05 05                                  |
| 9        | 17 05 08                 | Tolčenec izpod železniških tirov in pragov, ki ni naveden v 17 05 07  |
| 10       | 17 08 02                 | Gradbeni materiali na osnovi sadre, ki niso navedeni v 17 08 01   |
| 11       | 17 09 04                 | Mešanice gradbenih odpadkov in odpadki iz rušenja objektov, ki niso navedene v 17 09 01, 17 09 02 in 17 09 03 |

### 3.3 Reliefna rešitev

V večinskem delu območja se ohranja rešitev iz OPPN – območje se denivelira na koto 271.50 m. Denivelacija pa se ne izvede v jugovzhodnem kvadrantu območja. Tu se vzpostavi plato na okvirni višini 286 m, na kateri je izgrajena betonarna. Plato se na severu zaključuje s stojiščem daljnovidnega stebra na isti višini.

### 3.4 Zazidalna situacija

Na zgornjem platuju je načrtovana 1 zazidalna enota, na spodnjem pa 2 enoti, pri čemer je večja enota možno dodatno razdeliti na do 3 enote. Za enote se določi faktor zazidave 0,6.

Višina stavb se ne spreminja (P ali P+1 oz. do višine 15 m).

## **3.5 Prometna ureditev**

Prostorska ureditev se preko dovozne ceste načrtovane s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD št. 821/2008, september 2008, Lineal d.o.o. Maribor, prometno podrejeno navezuje na občinsko kategorizirano javno pot JP 861660, odsek 861661, pot k Terglavu in preko nje na kategorizirano javno pot JP 861040, odsek 861041, Tovarniška cesta (del).

Javno pot JP 861660, odsek 861 661, pot k Terglavu se znotraj območja rekonstruira tako, da se uredi s širino vozišča 6,0 m in se nato v nadaljnjem poteku zunaj območja smiselno prilagodi platoju ob vsipnemu jašku in priključku dovozne poti do odlagališča.

Dovozna cesta se uredi s širino vozišča 6,0 m in v delu s pločnikom širine 1,6 m na levi strani ceste. Znotraj območja se na dovozno cesto prometno podrejeno navezujeta dostopni cesti s širino vozišča 7,0 m, ki zagotavljata dovoze do gradbenih parcel in drugih ureditev na območju.

V širino prečnega profila cest niso zajete eventualno potrebne površine za nasipe in vkope.

Izbrana širina dostopnih cest in dimenzije priključnih radijev zagotavljajo prevoznost merodajnega intervencijskega in dostavnega vozila, ki je izbrano skladno s predvidenimi dejavnostmi in glede na prognozirano strukturo prometa ter deležem posameznih vrst vozil. V območju priključkov se zagotoviti preglednost, ki se določi s preglednimi trikotniki, ki upoštevajo predvideno hitrost na prednostni cesti. Za zagotavljanje preglednosti je možno uporabiti tudi prometna ogledala.

Na gradbenih parcelah se skladno s programom investitorja uredijo ploščadi, kjer so parkirne, vozne in manipulativne površine. Parkirne površine se tako uredijo na lastnih parcelah, natančno število potrebnih parkirnih mest in njihovo pozicioniranje pa se določi v projektni dokumentaciji, skladno z vrsto in obsegom dejavnosti na obravnavanem območju.

## **3.6 Zasnova GJI**

### **3.6.1 Vodovodno omrežje**

Obstoječe javno vodovodno omrežje poteka južno od območja in na jugovzhodnem delu območja.

Za potrebe vodooskrbe se zgradi ustrezne priključke in pripadajoč odsek vodovodnega cevovoda v navezavi na obstoječe javno vodovodno omrežje.

Dimenzije novih cevovodov se uskladijo z veljavnim pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Skladno z istim pravilnikom se na območju zagotovi tudi požarno varnost (hidrantno omrežje). Hidranti morajo biti podzemni in postavljeni tako, da so dostopni ob vsakem času.

### **3.6.2 Odvajanje onesnaženih voda**

Izvede se ločena sistema odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17 in 81/19).

### **3.6.2.1 Komunalne odpadne vode**

Komunalne odpadne vode iz območja se navežejo na obstoječi mešani vod komunalne kanalizacije, ki poteka južno od območja. Kanalizacija se zgradi v vodotesni izvedbi, po končani gradnji je treba pridobiti atest o vodotesnosti.

### **3.6.2.2 Padavinske odpadne vode**

Odvajanje čistih padavinskih vod z utrjenih površin in strešin se uredi tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin. Padavinske vode s strehe ter nadstrešnic in vode, ki ne bodo onesnažene z vodi škodljivimi snovmi se speljejo v padavinsko kanalizacijo prednostno do predvidenih ponikovalnic, ki so locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. V primeru, da ponikanje ni možno se padavinske vode speljejo do Brsteljškovega potoka, morebitni izpust pa se izvede tako, da je izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine vodotoka in ne sega v njegov svetli profil ter opremljena s protipovratno zaklopko. Odvodnjo padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih površin se uredi preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2) iz katerih se nato vode speljejo v padavinsko kanalizacijo.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih voda z javnih cest mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05).

### **3.6.3 Elektroenergetska infrastruktura**

Območje prečka visokonapetostni prostozračni daljnovod. V jugovzhodnem delu območja pa potekajo sredjenapetostni kablovod ter niskonapetostni daljnovodi in kablovodi omrežja električne energije.

Za napajanje območja z električno energijo se zgradi ustrezní niskonapetostni izvod iz obstoječe transformatorske postaje jugovzhodno od območja do predvidenih objektov. Obstoječa transformatorska postaja se za napajanje območja ustrezno preuredi.

Za osvetlitev območja se lahko zgradi javno razsvetljavo pod pogoji upravljavca. Napajanje predvidene javne razsvetljave bo iz obstoječe transformatorske postaje jugozahodno od območja.

### **3.6.4 Omrežje elektronskih komunikacij**

Predvidena stavba se lahko, pod pogoji upravljavca, naveže na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij.

### **3.6.5 Ogrevanje in plinovod**

Ogrevanje objektov na območju je lahko individualno. V izogib onesnaženju zraka se načrtuje ogrevanje z ekološko sprejemljivimi gorivi.

Za potrebe plinifikacije je možna priključitev na obstoječe plinsko distribucijsko omrežje južno od območja.

## **3.7 Usmeritve glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, varovanja okolja, naravnih virov in ohranjanja narave, obrambe ter**

## **varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom**

### **3.7.1 Varstvo pred požarom**

Požarno varnost je potrebno zagotoviti v skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 9/11, 83/12, 61/17 – GZ in 189/20 – ZFRO).

Ukrepi za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte ter naprave za gašenje in dostop gasilcev se načrtujejo v skladu s tehnično smernico TSG – 1 – 001: 2019 (izdaja 4.1) Požarna varnost v stavbah.

Poleg zahtevanih požarnovarstvenih odmikov med stavbami je treba zagotoviti tudi potrebne površine za gasilce ob zgradbah (SIST DIN 14090, julij 1999): dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila. Dovozne poti za gasilsko intervencijo morajo biti projektirane in izvedene tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN. Speljane so po cestah, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila je moč zagotoviti na površinah cest ali na funkcionalnih zemljiščih posameznih stavb.



## 4 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUREP-2 IN PRAVIL PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE

Temeljna pravila ZUreP-2 so za nivo izvedbenega načrtovanja podrobneje razdelana v Prostorskem redu Slovenije<sup>3</sup>. Glede na vsebino in obseg SD OPPN je relevantno predvsem izpolnjevanje pravil slednje. Menimo, da so pravila v SD OPPN večinsko upoštevana, v nadaljevanju podajamo obrazložitve glede bolj relevantnih in bolj eksplicitno opredeljenih pravil.

- **Načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti (33. člen Odloka)**

|   |  |
|---|--|
| (2) V območja površin za industrijo se ne smejo umestiti stanovanja in spremljajoče dejavnosti, primarna kmetijska proizvodnja in dejavnosti, ki ogrožajo varnost ljudi in premoženja.  | <i>Glede na (delno spremenjeni) 9. člen Odloka navedene dejavnosti na območju OPPN niso dopustne.</i>        |
| (3) Z načrtovanjem območja proizvodnih dejavnosti je treba zagotoviti tudi ustrezno ureditev zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, skladno s potrebami zaposlenih v območju, s sosednjimi območji in celovito zasnovo zelenih površin naselja. Na stiku območij proizvodnih dejavnosti in območij stanovanj se zagotovijo ustrezni odmiki in zeleni pasovi. | <i>Na novo opredeljeni PIP v 10. členu Odloka terjajo ustrezno ureditev zelenih površin na območju OPPN.</i> |

- **Načrtovanje infrastrukture ravnanja z odpadki (53. člen Odloka)**

|  |  |
|--|--|
| (4) Objekti in naprave za predelavo in obdelavo odpadkov se ob upoštevanju ostalih pogojev načrtujejo predvsem na degradiranih območjih, na območjih opuščeni proizvodnih dejavnosti ter v povezavi z industrijskimi conami, obrtnimi conami ter transportno-logističnimi terminali. | <i>Površina za ravnanje z odpadki je načrtovana v povezavi z obdajajočimi industrijskimi površinami.</i> |
|--|--|

- **Načrtovanje grajene strukture (87. člen Odloka)**

|   |   |
|---|---|
| (2) Obvezna oblikovna in funkcionalna merila in pogoji za urejanje prostora znotraj posamezne prostorske enote so:<br>1. tipologija zazidave;<br>2. regulacijske črte;<br>3. višine objektov – višinski gabariti;<br>4. stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo. | <i>Veljavni OPPN ni vseboval meril pod tč. 2 in 4. SD OPPN opredeljujejo regulacijske črte (gradbene meje) in stopnjo izkoriščenosti zemljišč za gradnjo (faktor zazidave).</i> |
|---|---|

<sup>3</sup> Uredba o prostorskem redu Slovenije (Ur. l. RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3)

- **Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo (91. člen Odloka)**

| <p>(7) Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom naj ne presegajo spodaj opredeljenih vrednosti:</p> <table><thead><tr><th>NR gradb. parcele</th><th>Faktor zazid. (z)</th><th>Faktor izrabe (i)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Obm. proizvodnih dej.</td><td>0,8</td><td>2,4</td></tr></tbody></table> | NR gradb. parcele | Faktor zazid. (z) | Faktor izrabe (i) | Obm. proizvodnih dej. | 0,8 | 2,4 | <p><i>S SD OPPN je opredeljen max. faktor zazidave, ki znaša 0,6. Glede na opredeljeno etažnost (največ P+1) lahko faktor izrabe znaša do največ 1,2.</i></p> |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----|-----|---|
| NR gradb. parcele  | Faktor zazid. (z) | Faktor izrabe (i) |                   |                       |     |     |   |
| Obm. proizvodnih dej.  | 0,8               | 2,4               |                   |                       |     |     |   |