



OBČINA RUŠE

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE RUŠE

1. NASLOV GRADIVA ZA OBRAVNAVO NA OBČINSKEM SVETU

**Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN)
na območju enot urejanja prostora (EUP) Ru 57 in Ru 46 - del – druga obravnava**

2. PREDLAGATELJ GRADIVA

Župan

3. PRIPRAVLJAVEC GRADIVA

- I. Pro.Arh d.n.o., Petrovče 160, 3301 Petrovče
- II. Občinska uprava Občine Ruše

4. VSEBINA GRADIVA

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

5. POROČEVALCA

- I. Barbara Ferlic, univ. dipl. geog., Višja svetovalka I
- II. Marko Goričan, u.d.i.a., Pro.Arh d.n.o.

6. PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2), Uradni list RS, št. 61/17, 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) ter 15. in 73. člena Statuta Občine Ruše, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23, z dne 11. 5. 2018, sprejme Občinski svet Občine Ruše Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) na območju enot urejanja prostora (EUP) Ru 57 in Ru 46 – del.

7. POSTOPEK IN NAČIN SPREJEMA:

- dvofazni
- večina opredeljenih glasov navzočih članov občinskega sveta

Številka: 3505-0002/2017-104

Datum: 5. 10. 2018

Uroš Razpet, u.d.i.a., MBA
ŽUPAN

I.Uvod

Občinski svet je sprejel predmetni odlok v prvi obravnavi na 21. redni seji 18. 6 2018.

Pripombe iz razprave na sejah delovnih teles in seji občinskega sveta so bile evidentirane kot pripombe z javne razgrnitve.

Poročilo o sodelovanju javnosti

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

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

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

Javna razgrnitev je potekala od 19. 6. do vključno 19.7. v prostorih občinske uprave. Javna obravnava je bila izvedena 12. 7. ob 16.00 v Kulturnem domu Ruše.

Prejete pripombe smo v občinski upravi evidentirali in skupaj z načrtovalcem k pripombam oblikovali stališča, ki jih je župan sprejel s sklepom 11. 9. 2018. Iz stališč je razvidno ali so pripombe upoštevane in obrazložitev upoštevanja oz. neupoštevanja pripomb.

Vlagatelji pripomb so bili s sklepom seznanjeni v pisni obliki.

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

Spremembe odloka do druge obravnave

Odlok se je med obravnavama spremenil v skladu s sprejetimi stališči do pripomb z javne razgrnitve. V odloku so spremenjene tudi parcelne številke kot posledica izvedenih postopkov parcelacij v času od priprave gradiva za prvo branje do danes.

Spremembe v devetem členu so posledica nove Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18), v kateri je v Prilogi 1 nekoliko spremenjena klasifikacija objektov. V zadnjem členu je dodan rok uveljavitve odloka po objavi v uradnem glasilu.

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

II.Besedilo odloka

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2), Uradni list RS, št. 61/17, 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) ter 15. in 73. člena Statuta Občine Ruše, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23, z dne 11. 5. 2018, je Občinski svet Občine Ruše na svoji 23. seji, dne 25. 10. 2018 sprejel

ODLOK

O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU NA OBMOČJU ENOT UREJANJA PROSTORA (EUP)

RU 57 in RU 46 - del

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(podlaga in predmet odloka)

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (MUV št. 26/10, MUV št. 7/11 - obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin št. 38/12 - obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin št. 7/13 - 1. spremembe in dopolnitve, Uradno glasilo slovenskih občin št. 5/15 - 3. obvezna razlaga) (v nadaljevanju OPN), sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za ureditev stanovanjske poselitve ter ureditev funkcionalnosti osnovnošolskega kompleksa s športno rekreacijskimi in drugimi urejenimi prostimi površinami ter površinami za dostop in mirujoči promet na območju enot urejanja prostora (EUP) RU57 in RU46-del (v nadaljevanju: OPPN).

2. člen
(sestavni deli OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni del, grafični del in priloge.

(2) Tekstualni del OPPN vsebuje:

- območje OPPN,
- opis prostorskih ureditev,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor,
- rešitve načrtovanih objektov in površin ter pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo,
- zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varovanje okolja, ohranjanje narave in trajnostno rabo naravnih dobrin,
- rešitve in ukrepe za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- etapnost izvedbe prostorskih ureditev,
- velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
- obveznosti investitorjev, lastnikov in izvajalcev.

(3) Grafični del OPPN obsega:

list št. 1:	Izsek iz kartografskega dela Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše	M 1:4000
list št. 2:	Ureditveno območje z načrtom parcelacije Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem na geodetskem načrtu	M 1:1000
list št. 3:	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	M 1:1000
list št. 4:	Prikaz ureditve območja z novo parcelacijo	M 1:500
list št. 5:	Načrt ureditvenega območja s parcelacijo Prikaz funkcionalnih celot (gradbenih parcel)	M 1:1000
list št. 6:	Zazidalno ureditvena situacija s prikazom poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo	M 1:500
list št. 7:	Ureditvena situacija prometnega režima	M 1:1000
list št. 8:	Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M 1:1000
list št. 9:	Zakoličbeni načrt ureditvene situacije	M 1:1000

(4) Priloge OPPN so:

- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta;
- Prikaz stanja prostora;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
- Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- Povzetek za javnost.

II. OBMOČJE OPPN

3. člen (obseg območja)

- (1) Predmetni odlok določa območje OPPN, ki zajema zemljišča na zahodni strani obstoječega stanovanjskega naselja in osnovne šole, umeščena med Kolodvorsko cesto na severu in Falso cesto na jugu. Na zahodni strani se območje obravnave zaključuje s kmetijskimi površinami parcel 999 in 1000/1, obe K.O. 0665-Ruše. Na vzhodu predstavlja mejo obdelave kompleks osnovne šole. OPPN zajema delno obstoječe nepozidano stavbno zemljišče na zahodu, delno pozidana stavbna zemljišča znotraj območja urejanja ter delno neizkoriščene površine, namenjene športno rekreacijskim površinam za potrebe osnovne šole, zelenim površinam in drugim urejenim prostim površinam, namenjenim javni uporabi.
- (2) Območje urejanja obsega naslednje parcelne številke v katastrski občini 0665-Ruše oz. njihove dele: 964, 967, 969, 974, 975, 981, 982, 991, 993, 997, 998, 961/1, 961/2, 962/2, 962/5, 962/6, 962/7, 962/8, 963/1, 963/2, 968/2, 968/3, 968/4, 970/1, 970/2, 971/1, 971/2, 972/1, 972/2, 973/1, 973/2, 976/1, 976/2, 977/1, 977/2, 978/1, 978/2, 979/1, 979/2, 980/1, 980/2, 984/1, 984/2, 992/1, 996/1 in 996/2.

4. člen (enote urejanja – funkcionalne celote)

Območje OPPN je razdeljeno na pet sklopov enot urejanja:

1. FC-CU-obst: - so funkcionalne celote obstoječe pozidave, ki obravnavajo obstoječo pozidavo ter določajo možnost obnove in dozidave obstoječih grajenih fundusov;
2. FC-CU-ZD: - so funkcionalne celote drugih zelenih površin, namenjenih ureditvi športno rekreacijskih površin za potrebe osnovne šole in ureditvi drugih javnih površin;
3. FC-PO: - funkcionalna celota površin prometne infrastrukture in mirujočega prometa;
4. FC-SSe: - so funkcionalne celote novo predvidene stanovanjske poselitve;
5. FC-SSe-obs: - so funkcionalne celote obstoječe stanovanjske poselitve;

III. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

5. člen (funkcija območja)

- (1) Območje OPPN predstavljajo nepozidana stavbna zemljišča na zahodu obravnavanega območja, ki so v skladu z veljavnim hierarhično višjim prostorskim aktom Občine Ruše namenjena stanovanjski gradnji s komunalno in prometno infrastrukturo.
- (2) Območje OPPN na severnem, vzhodnem in južnem delu zapira obstoječa pozidava, kateri se namenijo določila v okviru dograjevanja, sprememb namembnosti, vzdrževanj, odstranitve in novogradnje objektov.
- (3) Osrednji del obravnavanega območja dopolnjujejo obstoječo okoliško pozidavo površine, namenjene ureditvi športno rekreacijskih površin za potrebe osnovne šole in ureditvi drugih javnih odprtih površin.
- (4) Območje OPPN se namenja:
 - novogradnji prostostoječih enostanovanjskih ali dvostanovanjskih hiš, vključno z ureditvijo dostopov in parkirnih površin za stanovalce in obiskovalce;
 - ureditvi zelenih površin, športno rekreacijskih in drugih urejenih prostih površin (peš poti, zelenice, parkovne ureditve, otroško igrišče, športna igrišča, fitness na prostem in podobno);

- ureditvi notranjega prometnega omrežja ter priključevanja na obstoječo prometno mrežo vključno s površinami za mirujoči promet;
- ureditvi komunalne in energetske infrastrukture območja OPPN.

6. člen

(vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

- (1) Območje OPPN bo povezano s širšim območjem mesta Ruše z notranjo prometno infrastrukturo, katere sestavni del so tudi površine za mirujoči promet.
- (2) Območje OPPN se z izgradnjo, prestavitvijo in rekonstrukcijo gospodarske javne infrastrukture ter krajinskimi in drugimi ureditvami poveže s prostorom in obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo.

7. člen

(posegi izven OPPN)

Izven območja OPPN se predvidi morebitna izgradnja, prestavitev in rekonstrukcija gospodarske javne infrastrukture zaradi priključevanja območja OPPN, skladno s predhodno pridobljenimi projektnimi pogoji in soglasji na projektne rešitve v ustrezni projektni dokumentaciji.

8. člen

(umestitev javnih in drugih skupnih površin)

- (1) Javne površine v območju OPPN so površine funkcionalne enote FC-CU-PO in FC-Sse-PO - območje notranjih povezovalnih cest tudi kot javnih interventnih površin, vključno s površinami za mirujoči promet.
- (2) Druge skupne površine so namenjene ureditvi ekoloških otokov in skupnim razvodom gospodarske javne infrastrukture.
- (3) V funkcionalni celoti FC-CU-ZD je predvidena ureditev delno javnih površin, namenjenih športno rekreacijski dejavnosti, druženju in zagotavljanju kvalitetnega bivanja izven časa osnovnošolskega pouka.
- (4) Razmejitev javnih in drugih skupnih površin je prikazana v grafičnem delu OPPN.

9. člen

(vrste objektov)

- (1) V skladu s predpisi o enotni klasifikaciji vrst objektov je v ureditvenem območju OPPN dovoljena gradnja (*kot novogradnja*) naslednjih objektov:
 - 11100 – enostanovanjske stavbe
 - 11210 – dvostanovanjske stavbe
 - 21121 – lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste
 - 22140 – daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi
 - 22210 – lokalni (distribucijski) plinovodi
 - 22221 – lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo
 - 22222 – lokalni cevovodi za toplo vodo, paro in stisnjen zrak;
 - 22231 – cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija);
 - 22232 – čistilne naprave, dokler ni možna priključitev na javni kanalizacijski sistem;
 - 22241 – lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi
 - 22242 – lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja.
- (2) Dovoljeno je še:
 - a) gradnja komunalnih, energetskih in drugih priključkov objektov na infrastrukturo;
 - b) gradnja naprav za izkoriščanje obnovljivih virov energije za lastne potrebe;
 - c) gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov ter ostalih objektov, skladnih z namembnostjo območja;
 - d) sprememba namembnosti 20% stanovanjskega objekta v poslovni prostor za opravljanje mirne dejavnosti (do dva zaposlena), ki ne potrebuje zunanjih manipulativnih površin za tovorna dostavna vozila in pod pogojem, da je omogočena ureditev parkirnih površin za zaposlene;

- e) rekonstrukcije in odstranitve objektov;
- f) dograditve, rekonstrukcije in vzdrževanje obstoječih objektov skladno z osnovno namembnostjo.

IV. REŠITVE NAČRTOVANIH OBJEKTOV IN POVRŠIN TER POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO

10. člen

(oblikovanje območja)

- (1) Pri oblikovanju območja je potrebno upoštevati konfiguracijo terena ter slediti smerem, ki jih podajajo plastnice in načrtovane prometne ureditve.
- (2) Zunanje površine je potrebno oblikovati skladno namenu, brez grajenih ovir. Potrebno je oblikovati robove ureditvenega območja OPPN s priključki na obstoječe omrežje javnih cest, priključki na obstoječe peščeve površine oziroma poti, z urejanjem parkirnih površin, zelenih površin, tlakovanih površin, ograj in umestitvijo urbane opreme.

11. člen

(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo v funkcionalni celoti stanovanjske ureditve (FC-SSe-1 in FC-SSe-2))

Merila in pogoji za načrtovanje objektov:

- (1) Parcele za gradnjo so razvidne iz grafičnega lista številka 4 »Prikaz ureditve območja z novo parcelacijo« in lista številka 5 »Načrt ureditvenega območja s parcelacijo - prikaz funkcionalnih celot (gradbenih parcel)«.
- (2) Lega objektov na parcelah namenjenih gradnji je določena z zakoličbenimi točkami gradbenih parcel v Gauß-Krügerjevem koordinatnem sistemu in določenimi gradbenimi mejami (območjem možnosti gradnje) v grafičnem delu OPPN, prikaz na listu 9 »Zakoličbeni načrt ureditvene situacije«.

Usmeritve za oblikovanje objektov:

- (3) V posamezni funkcionalni enoti morajo biti stavbe po tlorisnih in višinskih gabaritih, volumnih in oblikovanju zasnovane in izvedene enotno kot je opisano tem členu odloka.
- (4) Maksimalni višinski gabarit stavb je (K) klet + P (pritličje) + M (izkoriščeno podstrešje). Za pritličje se šteje tudi etaža, ki je zaradi izoblikovanosti terena delno vkopana.
- (5) Likovno oblikovna podoba stavb mora slediti sodobnim arhitekturnim smernicam, kar je potrebno doseči z razporeditvijo odprtih in uporabo materialov kot so les, steklo, kovina, beton ter klasični »mokri« zaključni sloji fasad.
- (6) Strehe stavb so praviloma dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice orientiranim v smeri SV - JZ, oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru raščenege tlorisa. Štiri in večkapne strehe ter lomljene strešine niso dovoljene. Del stavbe v obsegu do 50% tlorisa objekta je dovoljeno urediti tudi kot ravno ali pohodno streho. Strehe nadstreškov so lahko ravne ali enokapne v minimalnem naklonu (do 8°).
- (7) Sončni zbiralniki na strehah ne smejo biti vidni z javne površine, na katero se stavba priključuje, prav tako odboj svetlobe ne sme povzročati pretirane osvetlitve okoliških objektov.
- (8) Na fasadah je dovoljena uporaba svetlih barv v spektru bele in sive barve in spektru različnih zemeljskih barv. Dopustni so fasadni poudarki v pastelnih barvnih tonih do 20% fasadne površine. Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, oranžna, vijolična, rdeča, modra, živo oz. travniško zelena, živo modra oz. turkizno modra). Barva fasade mora biti usklajena z barvo strešnega venca, cokla in stavbnega pohištva. Poslikave fasad niso dovoljene.

Usmeritve in pogoji za podkletitev:

- (9) Pri izvedbi kletnih etaž morajo biti upoštevani naslednji pogoji:

- podkletitev objektov je možna ob predhodnih geotehničnih (hidrogeoloških) raziskavah, ki so sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer je potrebno upoštevati ukrepe za zavarovanje pred vdorom podtalne vode;
- onemogočen oz. preprečen mora biti vdor vod iz zunanjih površin v kletno etažo;
- morebitne odpadne vode v kletni etaži se morajo prečrpavati,
- klet mora biti zgrajena kot vodo-nepropustni objekt.

Usmeritve in pogoji za parkiranje in manipulativne površine:

- (10) Na zemljišču za gradnjo posamezne stavbe je potrebno zagotoviti najmanj dve parkirni mesti za stanovalce in eno parkirno mesto za obiskovalce.
- (11) Potrebne manipulativne in interventne površine se zagotavlja znotraj ureditvene enote FC-SSE, z ozirom na predvideno pozidavo.

Usmeritve za ureditev zemljišča ob stavbi:

- (12) Pri urejanju zemljišča veljajo naslednji pogoji:
 - višina urejenega terena ob načrtovani stavbi mora biti prilagojena najbližjim sosednjim zemljiščem;
 - morebitne terenske (nivojske) razlike se uredijo s primernimi višinskimi premostitvami (zidci, škarpami, ipd.), ki pa ne smejo presegati višine 50 cm in ne smejo onemogočati peš in ostalih povezav s širšim območjem;
 - umetno dvigovanje terena z nasipavanjem nad koto določeno v grafičnem delu (298.00) ni dovoljeno, odstopanje od navedene kote je možno s predhodno geološko študijo;
 - ureditve okolice objektov v posamezni funkcionalni enoti naj bodo oblikovno skladne;
 - zasaditev okolice objektov naj temelji na rabi avtohtone vegetacije, tako visokorasle kot nizko rasle;
 - gradbene parcele so lahko ograjene, medposestne ograje in žive meje ne smejo presegati višine 1,5 m, lahko so žične, lesene, kovinske, iz naravnega kamna, kombinirane ali kot žive meje;
 - ograje ob prometnicah ne smejo zmanjševati preglednosti in možnosti varne vožnje.

12. člen

(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo v funkcionalni celoti
obstoječe poselitve (FC-SSE-obst in FC-CU-obst))

Merila in pogoji za načrtovanje objektov:

- (1) Funkcionalne celote FC-SSE-obst in FC-CU-obst predstavljajo obstoječo pozidavo z obstoječimi gradbenimi parcelami in stavbnimi fundusi.
- (2) Lega objektov zatečenega stanja ni predmet urejanja OPPN. Usmeritve rekonstrukcij in nadomestnih gradenj morajo slediti gradbenim linijam, ki se nanašajo na obstoječo pozidavo in se z morebitnim izgledom navezujejo na novo predvideno poselitev.
- (3) Nadomestne gradnje je potrebno uskladiti z minimalnimi odmiki od parcelnih meja, ki znašajo 4,00 m. Manjši odmiki so možni s pisnim overjenim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča. Odmiki od prometnic so pogojeni s soglasjem upravljavca v varovalnem pasu.
- (4) Namembnost objektov je pogojena s podrobno namensko rabo določeno v OPN. Spremembe namembnosti dela ali celote stavb morajo slediti osnovni podrobni namembnosti enote urejanja prostora.
- (5) Dograditve oz. novogradnje znotraj FC-CU-obst_1 sledijo potrebam zagotavljanja funkcionalnosti osnovnošolskega kompleksa. Faktor zazidanosti znotraj funkcionalne celote gradbene parcele je poljuben, prilagojen potrebam širitve izobraževalnega programa osnovne šole. Zunanje površine morajo biti funkcionalno in tehtno uporabljene v navezavi z območjem, ki je predvideno za športno rekreacijske dejavnosti (FC-CU-ZD_1).
- (6) Dograditve oz. novogradnje znotraj FC-CU-obst_2, FC-CU-obst_3 in FC-CU-obst_4 sledi potrebam po dograditvi obstoječih objektov za potrebe stanovanjskih in centralnih dejavnosti. Dograditev je mogoča do 50% tlorisne površine obstoječih objektov, pri čemer ne sme faktor zazidanosti presegati 70% površine celotne gradbene parcele. Namembnost dograditve je pogojena z obstoječo namembnostjo

objekta in maksimalno spremembo namembnosti objekta do 50% bruto tlorisne površine objekta, skladno s podrobno namensko rabo enote urejanja prostora, izkazano v OPN (CU-osrednja območja centralnih dejavnosti). Parkirne površine in ostale manipulativne površine je potrebno zagotoviti znotraj gradbenih parcel, definiranih v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Usmeritve za oblikovanje stanovanjskih objektov v FC-SSe-obst:

- (7) Višine novogradenj in dozidav ne smejo presegati višine obstoječega objekta ali objekta v neposredni bližini.
- (8) Likovno oblikovna podoba stavb mora slediti sodobnim arhitekturnim smernicam, kar je potrebno doseči z razporeditvijo odprt in uporabo materialov kot so les, steklo, kovina, beton ter klasični »mokri« zaključni sloji fasad. V primeru dograditve je potrebno novo volumensko maso oblikovno prilagoditi obstoječemu objektu in upoštevati objekt kot celoto z obstoječim stavbnim fondom.
- (9) Strehe stavb so praviloma dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice, oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru raščene tlorisa. Štiri in večkapne strehe ter lomljene strešine niso dovoljene. Del stavbe v obsegu do 50% tlorisa objekta je dovoljeno urediti tudi kot ravno ali pohodno streho. Strehe nadstreškov so lahko ravne ali enokapne v minimalnem naklonu (do 8°). Čopi in frčade niso dovoljeni.
- (10) Faktor zazidanosti posamezne gradbene parcele ne sme presegati 60% celotne zazidane površine. V kvoto površin za izračun faktorja zazidanosti se štejejo vsi objekti na gradbeni parceli površine na stiku z zemljiščem in vse utrjene površine (dovozi, dostopi, terase in podobno).
- (11) Na fasadah je dovoljena uporaba svetlih barv v spektru bele in sive barve ter spektru različnih zemeljskih barv. Dopustni so fasadni poudarki v pastelnih barvnih tonih do 20% fasadne površine. Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, oranžna, vijolična, rdeča, modra, živo oz. travniško zelena, živo modra oz. turkizno modra). Barva fasade mora biti usklajena z barvo strešnega venca, cokla in stavbnega pohištva. Poslikave fasad niso dovoljene.

Usmeritve za oblikovanje objektov v FC-CU-obst_1, FC-CU-obst_2 in FC-CU-obst_3 :

- (12) Višine novogradenj ne smejo presegati višin obstoječega objekta ali objekta v neposredni bližini.
- (13) Likovno oblikovna podoba stavb mora slediti sodobnim arhitekturnim smernicam, kar je potrebno doseči z razporeditvijo odprt in uporabo materialov kot so les, steklo, kovina, beton ter klasični »mokri« zaključni sloji fasad. V primeru dograditve je potrebno novo volumensko maso oblikovno prilagoditi obstoječemu objektu in upoštevati objekt kot celoto z obstoječim stavbnim fondom.
- (14) Strehe stavb so praviloma dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice, oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona kot osnovni objekt. Štiri in večkapne strehe ter lomljene strešine niso dovoljene. Del stavbe v obsegu do 50% tlorisa objekta je dovoljeno urediti tudi kot ravno ali pohodno streho. Strehe nadstreškov so lahko ravne ali enokapne v minimalnem naklonu (do 8°). Čopi in frčade niso dovoljeni. V primeru novogradnje ali rekonstrukcije objekta v okviru namembnosti centralnih dejavnosti je možno streho oblikovati skladno z namembnostjo objekta, ki pa ne sme negativno vplivati na obravnavano območje, kar je potrebno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja utemeljiti v tekstualnem in grafičnem delu.
- (15) Osnovne usmeritve za oblikovanje fasadnega ovoja so enake 11. točki tega člena. V primeru dograditve ali spremembe namembnosti za potrebe centralnih dejavnosti, je možno zaključni fasadni sloj prilagoditi funkciji objekta (več steklenih površin, obešene fasade iz umetnih materialov in podobno). Za uporabo tega določila je potrebno izpolnjevanje pogoja, ki izhaja iz zagotavljanja kvalitetnega oblikovanja celotne mase objekta ki se dograjuje, rekonstruira ali nadgrajuje, kar je potrebno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja utemeljiti v tekstualnem in grafičnem delu

Usmeritve in pogoji za podkletitev:

- (16) Pri izvedbi kletnih etaž morajo biti upoštevani naslednji pogoji:
 - podkletitev objektov je možna ob predhodnih geotehničnih (hidrogeoloških) raziskavah, ki so sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, pri čemer je potrebno upoštevati ukrepe za zavarovanje pred vdorom podtalne vode;
 - onemogočen oz. preprečen mora biti vdor vod iz zunanjih površin v kletno etažo;
 - morebitne odpadne vode v kletni etaži se morajo prečrpavati,

- klet mora biti zgrajena kot vodo-nepropustni objekt.

Usmeritve in pogoji za parkiranje in manipulativne površine:

- (17) Na zemljišču za gradnjo posamezne stavbe je potrebno zagotoviti najmanj dve parkirni mesti za stanovalce in eno parkirno mesto za obiskovalce. Za potrebe objektov namembnosti centralnih dejavnosti je potrebno zagotoviti vsaj dve (2) parkirni mesti na 20 m² neto tlorisne površine objekta in eno (1) parkirno mesto na dva zaposlena.
- (18) V kolikor ni možnosti zagotavljanja ustreznih površin v slopu gradbene parcele, se lahko zagotovijo površine s pogodbenimi razmerji na drugih lokacijah.
- (19) Potrebne manipulativne in interventne površine se zagotavlja znotraj gradbene parcele v seštevku z obstoječo pozidavo.

Usmeritve za ureditev zemljišča ob stavbi:

(20) Pri urejanju zemljišča veljajo naslednji pogoji:

- višina urejenega terena ob načrtovani stavbi mora biti prilagojena najbližjim sosednjim zemljiščem;
- morebitne terenske (nivojske) razlike se uredijo s primernimi višinskimi premostitvami (zidci, škarpami, ipd.), ki pa ne smejo presegati višine 50 cm in ne smejo onemogočati peš in ostalih povezav s širšim območjem;
- ureditve okolice objektov v posamezni funkcionalni enoti naj bodo oblikovno skladne;
- umetno dvigovanje terena z nasipavanjem nad koto določeno v grafičnem delu (298.00) ni dovoljeno;
- zasaditev okolice objektov naj temelji na rabi avtohtone vegetacije;
- gradbene parcele so lahko ograjene, medposestne ograje ne smejo presegati višine 1,5 m, kar velja tudi za žive meje, lahko so žične, lesene, kovinske, iz naravnega kamna, kombinirane ali žive meje;
- ograje ob prometnicah ne smejo zmanjševati preglednosti in možnosti varne vožnje.
-

13. člen

(pogoji in usmeritve za urejanje v funkcionalni celoti (FC-CU-ZD_1))

Merila in pogoji za načrtovanje ureditve:

- (1) Območje FC-CU-ZD_1 je namenjeno ureditvi športno rekreacijskih površin za potrebe osnovne šole in ureditvi drugih javnih površin, namenjenih za urejanje zelenih površin.
- (2) Poleg ureditve športnih površin igrišč, namenjenih za izvajanje vseh športnih aktivnosti na prostem, se lahko na območju FC-CU-ZD_1 uredijo pešpoti, površine za počitek, površine za igro na prostem, kamor spada tudi postavitve igral, postavitve urbane opreme, vodnih pitnikov in podobno.
- (3) Na območju FC-CU-ZD_1 je mogoče urediti tudi druge zelene površine, kot so parkovne in ostale zelene površine namenjene počitku in telesnim aktivnostim na travnatih površinah, ureditev kmetijsko agrarnih površin za izobraževalne namene osnovne šole, zasaditev funkcionalne visokorasle vegetacije.
- (4) Ureditve se izvede v naravnih materialih ter sonaravno in okolju prijazno. Igrišča in ostale utrjene površine je mogoče zaključevati z betonom, asfaltom, peščenimi in travnatimi površinami.
- (5) Zasaditev visokorasle vegetacije je mogoča ob robovih funkcionalne zasnove. V nadaljevanju izvedbe, pa se vegetacija prilagaja celostnemu oblikovanju funkcionalne zasnove.
- (6) Dostopi do urejenih športnih površin morajo biti funkcionalno ločeni od osnovnošolskega kompleksa in enako dostopni za izvajanje pouka telesne vzgoje osnovnošolskega programa ter občolskih športno interesnih dejavnosti osnovnošolcev.

POGOJI IN MERILA ZA UREJANJE PROMETNE IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE IN V. OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

14. člen

(gospodarska javna infrastruktura)

- (1) Potek obstoječega in s tem OPPN načrtovanega omrežja gospodarske javne infrastrukture je prikazan v grafičnem delu, list številka 6 »Zazidalno ureditvena situacija s prikazom poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo«.
- (2) Za potrebe izvedbe OPPN je bila izdelana idejna zasnova komunalne infrastrukture (Matrika d.o.o., št. proj. IDZ-027/2016-RUŠ, november 2016), ki je kot strokovna podlaga povzeta v obravnavanem prostorskem aktu.
- (3) Vsi obstoječi in novo predvideni objekti se morajo priključiti na komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo: kanalizacijsko omrežje, vodovodno omrežje, električno omrežje in telefonsko omrežje.
- (4) Posamezni komunalni objekti in naprave, kot so vodni zbiralniki, transformatorske postaje, črpališča ipd., morajo biti obsajeni z zelenim pasom tako, da niso vidni iz okolja (potrebno je zagotavljati dostop za vzdrževanje in nadzor).

15. člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Za potrebe nove ureditve elektrifikacije obravnavanega območja OPPN je izdelana strokovna podlaga Ureditev EE omrežja za osrednji del Ruš (št. projekta 168/16-MO) s strani Elektro Maribor d.d., ki je sestavni del OPPN.
- (2) V grafičnih podlagah OPPN je razvidno priključevanje in trase predvidenih elektroenergetskih vodov in naprav obravnavanega območja OPPN.
- (3) Za potrebe izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenih dovoljenj predvidenih posegov znotraj območja OPPN se mora investitor oz. projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih podzemnih vodov in naprav ter jih upoštevati pri nadaljnjem projektiranju. Sestavni del postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja je pridobitev projektnih pogojev in končnega soglasja k projektu s strani upravljavca.
- (4) Pred pričetkom izvajanja del na terenu si mora investitor oz. izvajalec zakoličiti točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih podzemnih vodov in naprav, na podlagi navodil OE Maribor z okolico. O začetku del je potrebno predhodno 7 dni vnaprej obvestiti pooblaščen osebo upravljavca.
- (5) Tehnični pogoji izvedbe elektrifikacije območja zajemajo:
 - a.) Pod oz. nad elektroenergetskimi vodi ni dovoljeno projektirati oz. graditi.
 - b.) Razmaki oz. oddaljenost med posameznimi elektroenergetskimi kabli, morajo zaradi zmanjševanja medsebojnih vplivov, znašati najmanj:
 - 0,07 m –med kabli napetosti do 1kV istega napetostnega nivoja,
 - 0,15 m –pri polaganju kablov napetosti 10 ali 20 kV, oz. različnih napetostnih nivojev.
 - c.) Določila na mestih križanj in približevanj gradbenih del z elektroenergetskimi vodi in napravami predpisuje »Tipizacija elektroenergetskih kablovodov za napetost 1 kV, 10 kV, 20 kV (Tipizacija DES, januar 1981).
 - d.) Elektroenergetske kable pod cestiščem je potrebno prestaviti na novo lokacijo, v za ta namen pripravljene komunalne vode ustrezne velikosti in števila.
 - e.) Pri križanju kablov z razširjenim voziščem in novima bankinama je potrebno podaljšati mehansko zaščito kablov.
 - f.) Za morebitno prestavitev in mehansko zaščito kablovodov je potrebno pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo s strani upravljavca.
 - g.) Vse lokacije kablovodov, ki bodo po končanih delih ostali nad povoznimi površinami je potrebno mehansko zaščititi, za kar je potrebno pridobiti ustrezno upravno in projektno dokumentacijo s strani upravljavca.
 - h.) V primeru, da se določila alinej a. – g. ni mogoče izvesti, je potrebno podzemne vode prestaviti na novo lokacijo, za kar je potrebno izdelati in pridobiti ustrezno projektno in upravno dokumentacijo za prestavitev elektroenergetskih vodov, naprav in objektov. Sestavni del projektne dokumentacije

so tudi notarsko overjene služnostne pogodbe za zemljišča, preko katerih bo potekala nova prestavljena trasa elektroenergetskih vodov.

- (6) Investitor oz. izvajalec posega nosi odgovornost za časovno usklajenost izvedbe vseh faz navedenih postopkov in izvedbe del.

16. člen

(telekomunikacijsko in kabelsko omrežje)

- (1) Za potrebe novih ureditev se, v sklopu vseh gradbenih parcel, zgradi kabelsko kanalizacijsko omrežje, ki bo omogočalo posameznim ponudnikom TK storitev priklop posameznih objektov na sisteme prenosa podatkov. Podrobnejše pogoje priključevanja na telekomunikacijsko omrežje se določi v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (2) Pri vseh posegih v prostor je potrebno ustrezno upoštevati obstoječe trase TK vodov ter za poseganje v bližino le-teh pridobiti soglasje Telekom Slovenije d.d., na podlagi posredovanih projektnih rešitev.
- (3) Za predvideno novo stanovanjsko poselitev je potrebno v fazi projektiranja in pridobitev gradbenega dovoljenja za TK infrastrukturo pridobiti soglasje s strani Telekom Slovenije d.d.. V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno upoštevati, da se kabelska kanalizacija predvidi na robu notranjih povezovalnih cest iz 2xPEHD cevi fi50 mm od točk navezav do točk razvoda. Na točkah razvoda se postavijo kabelski jaški BC fi 100. Od predvidenih stanovanjskih objektov do točk razvoda se predvidi položitev PEHD cevi fi 32 mm. Navezave na obstoječe TK omrežje je mogoča na kabelski kanalizaciji na severu Falske ceste.
- (4) Za vsako gradbeno parcelo namenjeno stanovanjski gradnji se predvidi TK priključek z vgradnjo dovodne TK omarice in zagotovi ustrezen cevni dovod do objekta. V primeru kovinske TK omarice mora biti le-ta ustrezno ozemljena. Dovodna TK omarica mora biti locirana na mestu kjer je omogočen 24 urni dostop upravljavca omrežja.
- (5) Notranja telekomunikacijska instalacija objekta je predmet projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, za katerega si mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasje na projektne rešitve upravljavca TK omrežja.
- (6) Za zemljišča, ki niso v lasti investitorja, si mora investitor pridobiti overjene služnostne pogodbe lastnikov, preko katerih bo potekala nova ali prestavljena trasa TK vodov.
- (7) Obstoječe TK vode je potrebno v času gradnje ustrezno zaščititi, po potrebi prestaviti ali razširiti. Stroške ogleda, zakoličbe, izdelave projektne zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja ter nadzora krije investitor gradnje. Prav tako krije investitor oz. izvajalec del stroške, ki bi nastali na obstoječih TK vodih v primeru potrebne odprave napak in izpada prometa zaradi prekinitve omrežja.
- (8) Trase novo predvidenega TK omrežja so razvidne iz grafične priloge št. 6 – »Zazidalno ureditvena situacija s prikazom poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo«.

17. člen

(oskrba s pitno vodo)

- (1) Na delu območja OPPN, kjer se predvideva gradnja individualnih stanovanjskih objektov je predvidena gradnja sekundarnega vodovodnega omrežja z navezavo na obstoječ vodovodni cevovod LZ DN 150 v Falski cesti na J območja in PEHD DN 110 v Kolodvorski ulici na S območja OPPN. Trasa novo predvidenega vodovodnega omrežja je razvidna iz grafične priloge št. 6 – »Zazidalno ureditvena situacija s prikazom poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo«.
- (2) Vodovodni priključki na vsaki gradbeni parceli se zaključujejo z vodomernimi jaški, ki so locirani na gradbeni parceli čim bližje javnemu vodovodu.
- (3) Vodomerni jaški morajo biti dostopni z javne prometne površine.
- (4) Za izgradnjo komunalne opreme mora investitor pridobiti soglasje na izdelano PGD projektno dokumentacijo komunalne ureditve.
- (5) Projektna dokumentacija za gradnjo stanovanjskih objektov mora vsebovati načrte za pridobitev gradbenega dovoljenja, obdelane vključno z vodomernim jaškom na gradbeni parceli. Investitor si je dolžan pridobiti soglasje na projektne rešitve s strani upravljavca javnega vodovodnega omrežja.
- (6) Pri izdelavi projektne dokumentacije za gradnjo objektov in komunalne infrastrukture je potrebno upoštevati določila Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Ur. l. RS, št. 88/2012), Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV št. 20/2016), Odloka o občinskih

gospodarskih javnih službah v Občini Ruše (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 19/2015) ter kataster vodovodnih naprav in objektov.

- (7) Investitor komunalne in prometne infrastrukture mora predhodno pridobiti vso potrebno upravno in tehnično dokumentacijo za gradnjo vodovodnih cevovodov kot sekundarnega vodovodnega omrežja za potrebe novih stanovanjskih objektov. Za potrebe gradbenega dovoljenja si mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obstoječega vodovodnega omrežja.
- (8) Po izgradnji sekundarnega vodovodnega omrežja je potrebno novozgrajene vodovodne objekte in naprave brezplačno predati v last Občini Ruše ter s tem v upravljanje Mariborskemu vodovodu d.d. v skladu z določili Pravilnika za projektiranje, tehnično izvedbo in uporabo javnega vodovodnega sistema (MUV št. 20/2016).

18. člen (hidrantno omrežje)

Za potrebe gašenja požara se izvede mrežo z enim dodatnim nadtalnim hidrantom. Najmanjša razdalja hidranta od objekta znaša 5,0 m, največja pa 70 m. Razmestitev hidrantov je razvidna iz lista št. 8 »Prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvo pred požarom«.

19. člen (fekalna kanalizacija)

- (1) Obstoječe omrežje javne fekalne kanalizacije, na katero se priključuje obravnavano območje, je v neposredni bližini oz. vzdolž Falske ceste, Lesjakove ulice ter Kolodvorske ulice.
- (2) Novo predvideno sekundarno fekalno kanalizacijo je potrebno ustrezno dimenzionirati in priključevati na obstoječ ločen fekalni sistem odvajanja odpadnih voda.
- (3) Izvedbo ter predhodno načrtovanje je potrebno predvideti kot vodotesno izvedbo vseh odvodnikov, skladno po veljavnih predpisih in določilih Pravilnika o projektiranju, izvedbi, uporabi in vzdrževanju javnega kanalizacijskega sistema (MUV, št. 5/06) ter ostale področne zakonodaje v Republiki Sloveniji.
- (4) V postopku priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo oz. komunalno opremljanje območja OPPN ter pridobivanje gradbenih dovoljenj za individualno gradnjo stanovanjskih objektov, si mora investitor pridobiti projektne pogoje ter soglasje na projektne rešitve v projektni dokumentaciji, s strani izvajalca gospodarske javne službe oz. vzdrževalca javne kanalizacije na podlagi Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne ter padavinske vode na območju Občine Ruše (MUV, št. 32/2009).
- (5) V projektnih dokumentacijah za pridobitev gradbenih dovoljenj iz 4. točke tega člena je potrebno predvideti izdelavo načrtov kanalskih priključkov od posameznih predvidenih objektov z OPPN in obstoječih objektov, v kolikor bi se izkazala potreba po priključevanju le teh. Potrebno je zagotoviti hidravlično presojo novih priključkov na sistem javne kanalizacije in si pridobiti ustrezno soglasje k projektu za gradnjo kanalskega priključka.
- (6) V primeru pridobivanja gradbenega dovoljenja individualnih stanovanjskih objektov pred izgradnjo sekundarnega fekalnega kanalizacijskega sistema odvajanja fekalnih voda znotraj obravnavanega območja OPPN, se lahko skladno z usmeritvami in pogoji ter soglasjem izvajalca gospodarske javne službe oz. vzdrževalca javne kanalizacije na podlagi Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne ter padavinske vode na območju Občine Ruše (MUV, št. 32/2009), predvidi in izvede vgradnja individualne čistilne naprave. Po izgradnji sekundarnega fekalnega kanalizacijskega sistema odvajanja fekalnih voda, so se vsi lastniki dolžni priključiti na javni kanalizacijski sistem.
- (7) Padavinske vode ni dovoljeno odvajati v sistem odvajanja fekalne kanalizacije.

20. člen (meteorna kanalizacija)

- (1) Na območju predmetnega OPPN ni zgrajenega meteornega kanalizacijskega sistema odvajanja meteornih voda.
- (2) Meteorne vode s streh objektov in utrjenih površin je potrebno ponikati ter predhodno speljati v zadrževalnike meteornih voda minimalne kapacitete 3,5 m³.
- (3) V primeru pisno overjenega dogovora in izvedbe skupnega zadrževalnika dveh ali več objektov skupaj, je potrebno rešitev ustrezno obdelati v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

- (4) Za odvajanje meteornih voda s prometnih površin, parkirnih površin in površin znotraj območja športno – rekreacijskega območja, se predvidi skupni zadrževalnik ter ponikalna polja na zahodnem robu FC-CU-ZD_1. V primeru ugotovitve, z izkazanim mnenjem hidro-geološke stroke, o primernejši lokaciji skupnega zadrževalnika ter ponikalnih polj, je mogoča tudi drugačna izvedba meteorne odvajanja voda, kot je prikazana v grafični prilogi OPPN.
- (5) Določila tega člena se ustrezno navezujejo tudi za obstoječe objekte v primeru spremembe namembnosti, rekonstrukcije ali novogradnje oz. dograditve.
- (6) Za izgradnjo ločenega sistema meteorne kanalizacije celotnega območja mora investitor pridobiti mnenje na izdelano projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja za komunalno ureditev.
- (7) Vsak poseg v prostor, ki ni opredeljen v OPPN in bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, se skladno s 150. in 153. členom Zakona o vodah, lahko izvede samo na podlagi predhodnega vodnega soglasja, ki ga izda Direkcija RS za vode (pred tem ARSO).

21. člen (plinovodno omrežje)

- (1) Obravnavano območje OPPN se nahaja znotraj obstoječe plinovodne mreže. Zatečeno stanje plinovodnega omrežja poteka po Falski cesti, po Lesjakovi ulici in Kolodvorski ulici.
- (2) Za obravnavano območje nove individualne stanovanjske gradnje se predvidi sekundarni razvod plinovodnega omrežja, kar je razvidno v grafičnem delu OPPN. Pri načrtovanju in izgradnji je potrebno upoštevati določila in pogoje koncesijske pogodbe in razvojni plan plinifikacije Ruš.
- (3) V fazi postopka načrtovanja in pridobivanja gradbenega dovoljenja za komunalno opremljanje območja in gradnjo individualnih stanovanjskih hiš, si mora investitor oz. izvajalec pridobiti projektne pogoje ter soglasje na projektne rešitve, s strani Plinarne Maribor d.o.o..
- (4) Upoštevati je potrebno Splošne pogoje za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografsko območje Občine Hoče – Slivnica, MO Maribor, Občine Miklavž na Dravskem polju, Občine Rače – Fram, Občine Ruše, Občine Selnica ob Dravi, Občine Starše in Občine Šentilj (Uradni list RS, št. 97/2008, Tehnične zahteve ODS ZP Plinarne Maribor d.o.o. (3. dopolnjena in popravljena izdaja, marec 2011), Sistemska obratovalna navodila Plinarne Maribor d.o.o. – SON (Uradni list RS, št. 100/2008) in Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjem delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/2002 in 54/02). Navedeni dokumenti so dostopni na spletni strani www.plinarna-maribor.si.
- (5) Pred pričetkom izvajanja del je potrebno obstoječo traso plinovoda, na podlagi navodil pooblaščenih oseb upravljavca zakoličiti.
- (6) Strojni izkopi v varovalnem pasu plinovodnega omrežja niso dovoljeni. Plinovode in priključne plinovode je prepovedano podkopavati. V kolikor je za gradnjo tak izkop potreben, mora izvajalec del o izkopu obvestiti Plinarno Maribor d.o.o.. Teren pod plinovodi in priključnimi plinovodi je potrebno ustrezno utrditi, da ne pride do posedanja. Pred zasutjem plinovodov ali priključnih plinovodov je izvajalec del dolžan obvestiti Plinarno Maribor d.o.o..
- (7) Stroški zaščite in vsa morebitna popravila plinovodov in plinovodnih priključkov grede v breme investitorja.
- (8) V primeru sprememb in odstopanj od projektne dokumentacije, ki jo investitor posreduje v soglasje upravljavcu plinovodnega omrežja v postopku upravnih dovoljenj, je potrebno spremembe posredovati v ponovno presojo oz. pridobitev novega soglasja.

22. člen (ogrevanje)

- (1) Energenti za potrebe ogrevanja, kuhanja in pripravo tople vode v stavbah morajo biti skladni z usmeritvami, ki izhajajo iz Lokalnega energetskega koncepta Občine Ruše (novelacija leto 2017).
- (2) Dovoljena je tudi uporaba vseh okoljsko sprejemljivih, alternativnih virov energije. Toplotne črpalke tipa voda – voda (raba podtalnice) in tipa zemlja – voda (vertikalni kolektor – geosonda) niso dovoljene.

23. člen
(odstranjevanje odpadkov)

- (1) V ureditvenem območju OPPN je predvidena lokacija ekološkega otoka. Variantno je predvidena postavitve ekološkega otoka v sredinskem delu OPPN oz. na zahodni strani območja FC-CU-ZD_1. V kolikor se izkaže večja potreba po ekoloških otokih, se lahko dodatni ekološki otoki predvidijo tudi na zaključku enosmernih javnih poti ali znotraj FC-CU-ZD_1.
- (2) Zbiranje odpadkov poteka ločeno. Prostor za zbiranje gospodinjskih odpadkov so določeni v okviru vsake posamezne gradbene parcele, ob javnih cestnih površinah in v oddaljenosti 1 m od javne ceste ter dostopni 24 ur/dan. Velikost in število zabojnikov je odvisno od števila uporabnikov oziroma velikosti gospodinjsva.
- (3) V ureditvenem območju je obvezno ločeno zbiranje s predpisi določenih frakcij odpadkov, skladno z uveljavljeno prakso in določili ter pogoji koncesionarja javne gospodarske službe zbiranja, prevoza in obdelave komunalnih odpadkov.

24. člen
(prometno omrežje)

- (1) Vse ceste na območju obravnavanega OPPN je potrebno urejati, načrtovati in vzdrževati skladno s Pravilnikom o projektiranju cest (Uradni list RS, št. 91/05, 26/06 in 109/10 – ZCes-1) in Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/2009 in 109/10 – ZCes-1) ter skladno z določili veljavne kategorizacije občinskih cest. Pri projektiranju oz. vseh posegih v prometno infrastrukturo je potrebno upoštevati Zakon o cestah (Uradni list RS, št. [109/10](#), [48/12](#), [36/14](#) – odl. US, [46/15](#) in [10/18](#)) oz. aktualno zakonodajo in podzakonske akte s področja cest.
- (2) Območje OPPN se na južni strani priključuje na državno cesto RIII-705, odsek 1432 Ruše - Puščava preko več skupinskih cestnih priključkov, ki jih je potrebno uskladiti s projektom rekonstrukcije državne ceste. Obstoječi severni priključki na lokalno zbirno cesto (LZC 360411) ostajajo v uporabi, po potrebi se rekonstruirajo skladno z v prejšnji točki naštetimi pravilniki oz. zakonodajo. V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo prometne in komunalne infrastrukture je potrebno izdelati tudi analizo prometne varnosti v skladu s Pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09 in 109/10 – ZCes-1).
- (3) Potrebno je upoštevati zadosten odmik objektov in infrastrukture od državne ceste (Zakon o javnih cestah (uradno prečiščeno besedilo) (Uradni list RS, št. [33/06](#))). Varovalni pas se meri od zunanega roba cestnega sveta in je na vsako stran državne ceste širok: pri regionalnih cestah 15 m, pri državnih kolesarskih poteh 5 m. Varovalni pas lokalnih cest znaša 8 m.
- (4) Načrtovane prostorske ureditve morajo zagotavljati:
 - a) varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu in skladnost državnih cest z drugimi posegi v prostor in z okoljem, skozi katerega državne ceste potekajo,
 - b) opremljenost s prometno signalizacijo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
 - c) načrtovanje, usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve,
 - d) da s predlaganim posegom v varovalnem pasu državne ceste ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste.
- (5) Vsa nova prečkanja državne ceste je treba predvideti s podvrtanjem vozišča. Najmanjša globina vrha infrastrukturnih vodov (teme cevi) mora biti 1,50 m glede na nivo vozišča državne ceste, najmanjša višina zračnih vodov oziroma njihovih vodnikov pa 7,00 m ob največjem možnem povesu. Najmanjši odmik droga infrastrukturnega voda od zunanega roba vozišča državne ceste mora biti enak njegovi višini, če pa te zahteve ni možno upoštevati, mora biti drog zaščiten z varnostno ograjo.
- (6) Izvedba protihrupnih ukrepov, ki so posledica pozidave mora biti sestavni del komunalne opreme območja. Upravljalavec državne ceste ni dolžan zagotavljati ukrepov varstva pred hrupom za območje obstoječe poselitve, kakor tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki so oziroma bodo posledica obratovanja ceste na delu državne ceste v območju OPPN.
- (7) Kakršnikoli objekti z zunanjimi ureditvami, parkirišči in notranjimi prometnimi povezavami morajo biti od zunanega roba vozišča državne ceste odmaknjeni tako, da ne ovirajo preglednosti pri vključevanju na državno cesto (preglednostni trikotnik). Posegi ne smejo negativno vplivati na območje državnih in ostalih cest.

- (8) Postavljanje objektov za oglaševanje in obveščanje v območju varovalnih pasovih prometnic v nasprotju s predpisi in brez soglasja upravljavca ni dovoljeno.
- (9) Pri posegih v cestni svet in parcele državne ceste je investitor oz. upravljavci komunalnih vodov in naprav, za vse komunalne vode, ki se bodo prestavljali ali na novo polagali v cestni svet, cestno telo, zračni prostor, parcelo državne ceste, z Direkcijo RS za infrastrukturo skleniti pogodbo o ureditvi medsebojnih razmerij v zvezi z ureditvijo priključkov na državno cesto, skladno s 3. odstavkom 3. člena Zakona o cestah (Uradni list RS, št. [109/10](#), [48/12](#), [36/14](#) – odl. US, [46/15](#) in [10/18](#)).
- (10) Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja komunalne in prometne ureditve območja OPPN mora biti izdelana na podlagi doseženih stopenj obremenitve in ocene sprejemljivih obremenitev glede hrupa, tresljajev, izpušnih plinov, svetlobnega onesnaževanja in ostalih dejavnikov prometa upoštevajoč povečanje prometa na državni cesti za 20-letno plansko obdobje. Zaradi navedenega morebitna potreba po kasnejši protihrupni zaščiti, zaščiti proti tresljajem, izpušnim plinom, svetlobnemu onesnaževanju in ostalim dejavnikom prometa ne sme bremeniti upravljavca državne ceste. Za navedeno projektno dokumentacijo si je investitor dolžan pridobiti predhodne projektne pogoje ter soglasje upravljavca obstoječih prometnic na projektne rešitve k projektni dokumentaciji, vključno z upoštevanjem vseh navedenih točk tega člena odloka.
- (11) Grafični del OPPN vsebuje prikaz predvidene prometne ureditve (karta 7: »Ureditvena situacija prometnega režima«).

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

25. člen

(varstvo okolja in narave)

- (1) Na območju urejanja OPPN ni evidentiranih naravnih vrednot.
- (2) Zatečeno stanje območja OPPN ni posejano z visokoraslo vegetacijo, zato je priporočljiva zasaditev avtohtonih drevesnih vrst v okviru posameznih gradbenih parcel in sicer tako, da se ustvarja linijske strukture vegetacije (ob dovoznih cestah, zelenih površinah ipd.).
- (3) Parkirna mesta naj se osenčijo s funkcionalno zasaditvijo dreves. Zemljišča pod krošnjo dreves naj bodo travnata ali peščena zaradi lažjega namakanja.
- (4) Z rodovitno plastjo tal, ki se jo odstrani, je treba med gradnjo in po izgradnji zagotoviti racionalno ravnanje. Humus se mora odstraniti in deponirati tako, da se ohrani plodnost in količina. Preprečiti je potrebno mešanje mrtvice in živice.
- (5) Med gradnjo mora izvajalec zagotoviti ukrepe za preprečitev razlitja nevarnih tekočin. V primeru razlitja nevarnih tekočin mora izvajalec onesnaženi material izkopati in ga obravnavati kot nevaren odpadek, ter o tem obvestiti ustrezn inšpekcijski organ.
- (6) Na ureditveno območje OPPN ni dovoljeno navažati zemlje, ki vsebuje dele invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst. Ogolele površine se takoj po končanih zemeljskih delih ozeleni s travnatimi mešanici, ki vsebujejo semena avtohtonih vrst.
- (7) Investitor je pred posegom v prostor, ki bi imel kakršenkoli vpliv na okolje, dolžan izpolniti zahteve veljavnega zakona o varstvu okolja, podzakonske ter občinske predpise, ki urejajo varstvo okolja. Gradnje novih objektov in spremembe dejavnosti v obstoječih objektih so dovoljene, če nov poseg ne povzroča večjih motenj v okolju, kot jih dovoljujejo veljavni predpisi.

26. člen

(ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Ureditveno območje OPPN se ne nahaja znotraj območja varovanega režima kulturne dediščine.
- (2) Načrtovane ureditve na podlagi predmetnega OPPN ne bodo imele vpliva na kulturno dediščino, ki se nahaja v okolici območja urejanja.
- (3) Predhoden ali poseben pregled območja ali nadzor nad gradnjo z vidika varstva arheoloških ostalin ni potreben. V primeru odkritja arheoloških ostalin ali suma arheološke najdbe velja splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja, lastnika zemljišča, investitorja in odgovornega vodjo del ob odkritju

dediščine obvezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine RS, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

27. člen

(tla in podzemne vode)

- (1) Območje OPPN se nahaja na ožjem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode (oznaka VVOII), ki je zavarovan z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15), na erozijsko ogroženem območju (običajni zaščitni ukrepi) in v zelo majhnem delu na poplavnem območju (majhen in preostali razred poplavne nevarnosti). Pri načrtovanju je potrebno dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnih predpisov.
- (2) Vse objekte je obvezno priključiti na javno fekalno kanalizacijo odpadnih voda in samo v javno kanalizacijo odvajati odpadne komunalne in predhodno prečiščene morebitne tehnološke vode.
- (3) Padavinske vode iz obravnavanega območja utrjenih površin, streh, parkirišč, cest in podobno, je treba, prioriteto ponikati. Pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti najmanj 1.0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Odvajanje padavinskih voda iz večjih utrjenih površin območja je treba predvideti v skladu z 92.čl. Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15). Potrebno je predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki...). Odpadne padavinske vode s cestišč in manipulativnih površin je potrebno predhodno prečiščene (preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj) ponikati.
- (4) Iz projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja komunalne in prometne ureditve območja ter gradnje individualnih stanovanjskih objektov, kakor tudi ostalih posegov, ki so zakonodajno vezani na pridobivanje gradbenega dovoljenja, mora biti razvidno, da so bila pri projektiranju upoštevana določila naslednjih aktov:
 - a) Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15 in 76/17);
 - b) Uredba 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);
 - c) Uredba o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05);
 - d) Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15);
 - e) Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15);
 - f) SIST EN 858-2 (da je predvidena vgradnja standardiziranih lovilcev olj).
- (5) V skladu z veljavno zakonodajo si mora investitor na podlagi vloge in dokumentacije za pridobitev vodnega soglasja, ki mora biti izdelana skladno s Pravilnikom o vsebini vloge za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Uradni list RS, št. 25/09), pridobiti vodno soglasje.
- (6) Investitor mora upoštevati dejstvo, da je lahko zelo majhen del območja obravnave (obstoječe športno igrišče ob osnovni šoli – vpliv zalednih voda s cestišča) občasno preplavljeno, kot je razvidno iz hidrotehničnega elaborata Izdelava kart poplavne nevarnosti in razredov poplavne nevarnosti s predlogom ukrepov v Občini Ruše (št. projekta 3233/0, izdelan v podjetju Vodnogospodarski biro Maribor d.o.o., Glavni trg 19 c, 2000 Maribor, v Mariboru, v januarju 2013 ter dopolnjen v marcu 2014, v nadaljevanju Hidrotehnični elaborat). Zato je potrebno ob izgradnji in obratovanju objektov izvesti vse ukrepe, da v primeru poplave ne bo prišlo do škodljivih vplivov na vode in vodni režim, da se ne bo poslabšala poplavna varnost širšega območja in da ne bo prišlo do drugih škodljivih vplivov na okolje. Nekateri možni ukrepi so podani v Hidrotehničnem elaboratu.
- (7) Sestavni del OPPN je geološko poročilo, ki ga je izdelalo podjetje MBL inženiring, Branko Muršec s.p., Trg Leona Štruklja 5, Maribor, (št. proj. 65-04/2018, junij 2018). Navedena projektna dokumentacija opisana v točki 4. tega člena, mora zajemati in upoštevati ugotovitve in mnenja geološkega poročila pri načrtovanju vseh posegov v prostor pri izbiri najustrežnejšega načina temeljenja objektov ter zmožnosti ponikanja meteornih padavinskih voda. V času gradnje je potrebno zagotavljati geomehanski nadzor.
- (8) Zaradi načrtovanja ukrepov za zmanjšanje porabe pitne vode, naj se predvidijo tehnične rešitve za uporabo deževnice, kjer je to le mogoče.

- (9) Projektna dokumentacija za graditev objekta mora vsebovati elaborat ureditve gradbišča, ki določa način graditve in organizacijo gradbišča tako, da graditev ne ogroža zaloga pitne vode. Odpadne in izcedne vode, ki nastajajo na gradbenih površinah in infrastrukturnih objektih na gradbišču, se ne smejo izpuščati v podzemne vode.
- (10) Za primere razlitja škodljivih tekočin (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču.
- (11) Tlakovanje / asfaltiranje parkirnih površin se izvede nepropustno za vodo, olja in gorivo.
- (12) Med običajnim obratovanjem na območju, ob ustrezni ureditvi tal območja in posamezne dejavnosti ne bo pomembnih vplivov na tla.
- (13) V času gradnje in obratovanja je na področju varstva tal in podtalnice treba izvajati naslednje omilitvene ukrepe:
- preprečiti je treba raztresanje oz. razlivanje gradbenih materialov;
 - preprečiti je treba spiranje gradbenih materialov v tla;
 - vzdrževanje gradbene mehanizacije in transportnih vozil mora potekati tako, da ne pride do razlitja in iztekanja motornega olja in drugih nevarnih snovi;

28. člen (zrak)

- (1) Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavnimi predpisi. Vsi viri onesnaževanja morajo biti grajeni, opremljeni, uporabljeni in vzdrževani tako, da ne izpuščajo v zrak večjih koncentracij škodljivih snovi, kot je dovoljeno z veljavnimi predpisi. Med gradnjo objektov je izvajalec dolžan upoštevati naslednje ukrepe za varstvo zraka:
- predpise v zvezi z emisijami gradbene mehanizacije in transportnih sredstev;
 - preprečevanje prašenja odkritih delov gradbišča;
 - vlaženje sipkih materialov in nezaščitenih površin;
 - preprečevanje raznosa materiala z gradbišča.
- (2) Za zmanjšanja emisij toplogrednih plinov in blažitev podnebnih sprememb naj se, v kolikor je to mogoče, predvidi čim več zelenih površin z visokoraslo vegetacijo.
- (3) Pri načrtovanju objektov v ureditvenem območju OPPN je potrebno upoštevati predpise o učinkoviti rabi energije v objektih.

29. člen (hrup)

- (1) Območje OPPN je opredeljeno kot III. stopnja varstva pred hrupom, skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18).
- (2) Za varstvo pred hrupom v času gradnje in obratovanja je treba izvajati naslednje omilitvene ukrepe:
- a) na manipulativnih površinah se ne smejo zadrževati tovorna vozila s prižganimi motorji;
 - b) gradbena dela se izvajajo le v dnevnem času delovnikov od 7. do 18. ure in ob sobotah od 8. do 15. ure, v nedeljo in v prazničnem dnevu gradbenih del ni dovoljeno izvajati;
 - c) omejiti zelo hrupna opravila na najkrajši možni čas;
 - d) razmestiti hrupno gradbeno opremo (kompresorji in generatorji) na tak način, da bo čim bolj oddaljena in obrnjena proč od najbližjih stanovanjskih stavb;
 - e) uporabiti gradbeno opremo, tovorna vozila in gradbeno mehanizacijo s čim manjšo emisijo hrupa – pri tem je treba upoštevati pravilnik o emisiji strojev, ki se uporabljajo na prostem;
 - f) postaviti polne kovinske gradbiščne ograje okoli gradbišča (visoke najmanj 2 m);
 - g) redno vzdrževati gradbeno opremo in mehanizacijo;
 - h) uporaba električnega toka iz omrežja za pogon opreme pri gradbenih delih, kjer je to mogoče;

30. člen
(svetloba)

- (1) Pri načrtovanju objektov v ureditvenem območju je potrebno upoštevati predpise o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (2) Ukrepi varstva pred svetlobnim onesnaževanjem med obratovanjem obsegajo izvajanje naslednjih omilitvenih ukrepov.
 - zelenih površin in fasad naj se ne osvetljuje oz. minimalno izključno za zagotavljanje varnosti;
 - za zunanjo osvetlitev naj se uporabijo svetilke na nizkih nosilcih, katerih delež svetlobnega toka, ki seva navzgor, je enak 0%;
 - uporabljajo naj se LED svetila, ki oddajajo rumeno, oranžno oziroma rdečo svetlobo in ne oddajajo UV spektra.

31. člen
(elektromagnetno sevanje)

Stavbe, v katerih se stalno ali začasno zadržujejo ljudje, morajo biti načrtovane izven elektroenergetskega ali elektromagnetnega koridorja.

32. člen
(varstveni ukrepi v času gradbenih del)

- (1) Za dokončno urejanje terena oz. dokončno izvedbo reliefa se mora uporabiti zemljino, ki je na lokaciji že prisotna oziroma po potrebi zemljino z drugih lokacij kot neonesnažen, glede sestavin tlom in podtalju enak ali podoben mineralni ali mineralno organski material, ki v svojih značilnostih ustreza naravnim tlom ali podtalju in lahko prevzema vse pomembne naloge tal ali podtalja.
- (2) Ob izvedbi gradbene jame in temeljenju objekta mora biti stalno prisoten nadzornik gradbišča. Material za nasipanje terena mora biti inertni oz. brez škodljivih primesi. Med gradnjo je potrebno zagotoviti redni in učinkovit geotehnični nadzor.
- (3) Vsi transportni in gradbeni stroji, uporabljeni pri gradnji, morajo biti tehnično brezhibni in ustrezno vzdrževani. Vzdrževalna dela (kot npr. menjava olja) na gradbenih strojih morajo potekati izven gradbišča, v ustrezno opremljenih delavnicah, le izjemoma na območju gradbišča na za to vnaprej predvideni in za naftne derivate neprepustno utrjeni površini oziroma zavarovani tako, da je preprečen izliv naftnih derivatov v tla in posredno v podzemno vodo. Točenje goriva v gradbene stroje na območju gradbišča je potrebno izvajati z ustrezno cisterno za razvoz goriva in na vnaprej določenih in ustrezno pripravljenih mestih. Točenje goriva in olja iz sodov ni dovoljeno.
- (4) Investitor gradnje objektov mora zagotoviti, da izvajalci gradbenih del na gradbišču hranijo ali začasno skladiščijo odpadke, ki nastajajo pri gradbenih delih, ločeno po vrstah gradbenih odpadkov iz klasifikacijskega seznama odpadkov. Investitor mora zagotoviti, da izvajalci gradbenih del odpadke hranijo ali začasno skladiščijo na gradbišču tako, da ne onesnažujejo okolja in je zbiralcu gradbenih odpadkov omogočen dostop za njihov prevzem ali prevozniku gradbenih odpadkov za njihovo odpremo. Če hramba ali začasno skladiščenje gradbenih odpadkov ni možna na gradbišču, mora investitor zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke odlagajo neposredno po nastanku v zabojnike.
- (5) Med drugim je potrebno zbirati nevarne odpadke ločeno (prepovedano je mešanje nevarnih odpadkov z ostalimi odpadki). Določeno mora biti ustrezno opremljeno mesto na območju gradbišča (izven gradbene jame) za začasno skladiščenje nevarnih odpadkov, skladiščne posode za nevarne odpadke pa morajo biti iz ustreznih materialov (odpornih na skladiščene snovi), zaprte in ustrezno označene (oznaka odpadka, oznaka nevarnosti), s čimer bo preprečeno iztekanje ali izpiranje nevarnih snovi v tla in podzemno vodo.
- (6) Zagotovljen mora biti redni odvoz z območja gradbišča, pri čemer mora investitor zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke oddajo zbiralcu gradbenih odpadkov in nevarne odpadke oddajo pooblaščenim organizacijam za zbiranje nevarnih odpadkov, kar mora biti tudi ustrezno evidentirano. Prepovedano je izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla (ali v kanalizacijski sistem, ko bo ta zgrajen).
- (7) Skladiščenje nevarnih snovi in kemikalij, ki se uporabljajo pri gradnji in ki so kot nevarne opredeljene skladno z določili Zakona o kemikalijah, mora ustrezati veljavnim normativom, da se preprečijo škodljivi vplivi na podtalnico in okolje.

- (8) Izvajalec gradbenih del mora med drugim zagotoviti, da so na območju gradbišča (izven gradbene jame) skladiščene najmanjše možne količine nevarnih snovi oz. kemikalij, ki se pri gradnji uporabljajo, čim krajši čas.
- (9) Zagotovljeno mora biti ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje teh snovi, z lovilno skledo ustrezne prostornine, ki bi v primeru razlitja, razsipa ali druge nezgode omogočila zajem teh snovi in preprečila iztok v tla, poleg tega pa mora ta skladiščni prostor biti zaščiten pred atmosferskimi vplivi, preprečen pa mora biti tudi dostop nepooblaščenim osebam.
- (10) Za skladiščenje nevarnih snovi oz. kemikalij naj se uporablja originalna embalaža, posode za skladiščenje pa morajo biti zaprte in ustrezno označene (oznaka nevarnosti).
- (11) V času gradnje je treba izvajati naslednje omilitvene ukrepe:
 - a) vlaženje in škropljenje tistih površin, ki bi lahko povzročale emisije prahu v okolje (npr. transportne poti, druge odkrite površine, gradbeni materiali, ravnanje z odpadki);
 - b) pokrivanje tovornjakov pri odvozu gradbenih odpadkov;
 - c) čiščenje tovornih vozil in gradbene mehanizacije preden zapustijo območje gradbišča, tako da ne bo prihajalo do onesnaževanja javnih cest;
 - d) zmanjšati je treba kakršnokoli odmetavanje materiala, nastalega pri gradnji, z večjih višin;
 - e) gradbena dela se ne smejo izvajati v vetrovnem vremenu (pri hitrosti vetra večji od 4 m/s);
 - f) prepovedano je kurjenje raznih materialov in odpadkov na gradbišču;
 - g) redno vzdrževanje in pravilno delovanje gradbene mehanizacije.

33. člen

(interventni ukrepi v času gradnje)

- (1) Za primer nezgodnih dogodkov, kot je npr. razlitje oz. onesnaženje površine tal z naftnimi derivati (z gorivom ali oljem iz gradbenih strojev ali transportnih vozil) ali z neznanimi tekočinami, mora biti izvedeno takojšnje ukrepanje.
- (2) V primeru razlitja naftnih derivatov je potrebno onesnaženje takoj omejiti, kontaminirano zemljinno odstraniti in jo neškodljivo deponirati, obenem pa je potrebno takoj oz. čimprej izdelati analizo onesnaženega materiala in oceno odpadka s strani pooblaščenega inštitucije. Na osnovi analize materiala je potrebno kontaminirano zemljinno predati v nadaljnjo oskrbo za to dejavnost registriranemu zbiralcu, ki je evidentiran pri Ministrstvu za okolje in prostor kot zbiralec teh odpadkov.
- (3) Izvajalec gradbenih del mora zagotoviti ustrezna adsorpcijska sredstva za omejitvev in zajem naftnih derivatov (ali drugih kemikalij), ki morajo biti uskladiščena na območju gradbišča; ta sredstva naj bodo takoj dostopna. Vse tovrstne dogodke je potrebno vpisati v gradbeni dnevnik.
- (4) Vodja gradbišča oz. druga pooblaščen oseba mora o tovrstnih dogodkih takoj obvestiti pristojne službe (najbližjo policijo, center za obveščanje, gasilce, JP Mariborski vodovod, inšpekcijske službe). Pristojne službe po potrebi odredijo ogled mesta razlitja, na osnovi tega pa se po potrebi sprejme dodatne ukrepe za sanacijo onesnaženja (odvzem vzorcev vode iz piezometrov, dodaten izkop onesnaženega materiala ipd.).

34. člen

(omilitveni in zaščitni ukrepi v času obratovanja)

- (1) Parkirne in povozne površine morajo biti obrobničene z robniki.
- (2) Vsak lovilec olj mora zagotavljati in izkazovati delovanje in usklajenost v smislu izpolnjevanja zahtev Uredbe 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).
- (3) V primeru izlitja kemikalij na zunanjih površinah mora biti zagotovljeno čiščenje površin in internega kanalizacijskega sistema vključno z lovilcem olj; vsak dogodek in čiščenje površin in sistema morata biti vpisana v obratovalni dnevnik.
- (4) Vsak lovilec olj se mora redno pregledovati (voden dnevnik pregledov); morebitne poškodbe morajo biti takoj sanirane.
- (5) Upravljavalec mora zagotoviti vodenje obratovalnega dnevnika vsakega lovilca olj.

- (6) Prepovedano je izlivanje nevarnih kemikalij ali nevarnih odpadkov (npr. usedline in gošče iz lovilcev olj) v tla in s tem posredno v podzemno vodo ali v odtok (kanalizacijski sistem).
- (7) Interno kanalizacijsko omrežje, vključno z revizijskimi jaški, peskolovi, lovilci olj ter priklopom na javni sistem, mora biti izvedeno vodotesno, kar je potrebno dokazati s preskusom,
- (8) Urejen mora biti odvoz odpadkov. Nevarne odpadke (npr. onesnaženo absorpcijsko sredstvo) je potrebno zbirati ločeno od ostalih.
- (9) Med obratovanjem je treba upoštevati omilitvene ukrepe, ki ščitijo okolje pred negativnimi učinki onesnaženega zraka kljub temu, da ne pričakujemo prekomernih emisij snovi v zrak iz prometa in obratovanja objektov:
 - redni pregled in čiščenje kurilnih naprav in dimovodnih tuljav dimnika v predpisanih rokih;
 - redno vzdrževanje in pravilno delovanje kurilnih naprav.

35. člen

(interventni ukrepi v času obratovanja)

- (1) Interventni ukrepi se izvajajo v primeru razlitja onesnaževala, predvsem iztoka goriva ali tehničnih tekočin iz tovornih in osebnih vozil ob eventualni havariji le teh na zunanjih površinah. Ukrepi med obratovanjem obsegajo zbiranje razlitega pripravka (goriva, maziv) in odvoz. Odvoz nevarnih odpadkov lahko vrši le podjetje, ki je zavedeno v seznam zbiralcev oziroma odstranjevalcev tovrstnih odpadkov. Vsak lovilec olj mora zagotavljati in izkazovati delovanje in usklajenost v smislu izpolnjevanja zahtev Uredbe 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).
- (2) Spiranje v kanalizacijo ni dovoljeno. Ostali interventni ukrepi so smiselno enaki kot v času gradnje, vključno s postopkom v primeru razlitja oz. onesnaženja površine.

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

36. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

- (1) Ureditveno območje OPPN je na podlagi Atlasa okolja v opozorilnih kartah erozije razvrščeno v območje običajnih zaščitnih ukrepov. Manjši del obravnavanega območja je v območju majhne in preostale poplavne nevarnosti.
- (2) Pred projektiranjem objektov je potrebno določiti nivo podtalnice in nadaljnje načrtovanje prilagoditi ugotovitvam skladno s 7. točko 27. člena tega odloka .
- (3) Za zaklanjanje ljudi v primeru nevarnosti je potrebno zgraditi stropno ploščo nad morebitno kletjo tako, da zdrži rušenje stavbe nanjo, oziroma je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo.
- (4) Z izbiro konstrukcije, dimenzioniranjem in gradnjo stavb je potrebno zagotoviti odpornost na porušitev VIII. stopnje European Macroseismic Scale (EMS) lestvice potresne nevarnosti. Upoštevati je potrebno projektni pospešek tal 0,100 g.
- (5) Z upoštevanjem predpisanih standardov (SIST EN 1991-4) je potrebno zagotoviti skladnost z zahtevami Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Uradni list RS, št. 101/05 in 61/17 – GZ).
- (6) V zemljišče ni dovoljeno posegati z ureditvami, ki bi povzročile gibanje zemljin ali bi kakorkoli drugače ogrozile stabilnost zemljišča, kot so:
 - a) zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras in drugimi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč;
 - b) s posegi, ki bi lahko povzročili dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode;
 - c) izvajanje zemeljskih del, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča;
 - d) krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč.

- (7) Gradnja individualnih stanovanjskih objektov mora slediti predhodnim geološkim raziskavam posamezne gradbene parcele.

37. člen

(rešitve in ukrepi za varstvo pred požarom)

- (1) Požarno varstvo je potrebno zagotoviti v skladu z veljavno zakonodajo RS. Pri projektiranju in izgradnji posameznih objektov je potrebno zagotoviti:
- ustrezen odmik od meje parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte;
 - vir vode za gašenje in zahteve predpisa s področja hidrantnih omrežij;
 - neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila;
 - izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte, kar se dokazuje v elaboratu »zasnova požarne varnosti«, za požarno zahtevne objekte v elaboratu »študija požarne varnosti«.
 - pogoje za pravočasno odkrivanje, obveščanje, omejitev širjenja in učinkovito gašenje požara;
 - pogoje za preprečevanje in zmanjševanje škodljivih posledic požara za ljudi, premoženje in okolje;
 - pogoje za pravočasen in varen umik ljudi iz kateregakoli dela objekta.
- (2) Potrebno je zagotoviti vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Zgrajeno mora biti protipožarno hidrantno omrežje z ustreznim številom hidrantov. Minimalna potrebna količina vode se določi v skladu s predpisi o požarni varnosti v stavbah in tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov. Za potrebe gašenja požara se v ureditvenem območju objektov izvede dva nadtalna hidranta. Najmanjša razdalja hidranta od objekta znaša 5,0 m, največja pa 70,0 m.
- (3) Stavbe morajo biti projektirane, grajene in vzdrževane tako, da njihova konstrukcija ob požaru ohrani potrebno nosilnost v časovnem obdobju, ki je za posamezno skupino objektov določeno s predpisi o požarni varnosti objektov.
- (4) Iz projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja komunalne in prometne ureditve območja ter gradnje individualnih stanovanjskih objektov, kakor tudi za ostale posege, ki so zakonodajno vezani na pridobivanje gradbenega dovoljenja, mora biti razvidno, da so bila pri projektiranju upoštevana določila naslednjih aktov:
- Zakon o varstvu pred požarom (Uradni list SRS, št. 2/76, 21/78 – ZSlaR-A, 15/84, Uradni list RS, št. 71/93 – ZGas, 71/93 – ZVPoz in 83/12 – ZVPoz-D),
 - Pravilnik o zasnovi in študiji požarne varnosti (Uradni list RS, št. 12/13, 49/13 in 61/17 – GZ);
 - Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13 in 61/17 – GZ);
- (5) Pri načrtovanju in gradnji objektov je treba upoštevati požarna tveganja, ki so vezana na:
- povečano možnost nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov;
 - možnost širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji.

VIII. NAČRT PARCELACIJE

38. člen

(načrt parcelacije)

- (1) Parcelacija se izvede na podlagi načrta parcelacije, ki je prikazan v grafičnem delu OPPN, na listu 5 »Načrt ureditvenega območja s parcelacijo«.
- (2) Meje posameznih enot urejanja so določene v grafičnem delu tega načrta.
- (3) Dovoljeno je združevanje parcel v kolikor se gradbena linija in postavitve objektov ne razlikuje od načrtovane ureditve.
- (4) Parcelacijo oz. določitev gradbene parcele obstoječim objektom je potrebno urediti pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKIH UREDITEV TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

39. člen (etapnost gradnje)

- (1) Objekti v posameznih funkcionalnih celotah se lahko gradijo etapno. Gradnja objektov v posamezni etapi lahko poteka tudi sočasno.
- (2) Izvajanje dovoljenih posegov znotraj funkcionalnih celot FC-CU-obst_1, FC-CU-obst_2, FC-CU-obst_3 in FC-CU-obst_4 ni časovno vezana na urejanje funkcionalnih celot FC-SSe-1, do FC-SSe-2 s spremljajočo komunalno in prometno infrastrukturo. Pogoj za gradnjo je možnost priključevanja na minimalno komunalno opremljenosti območja gradnje.
- (3) Izvedba načrtovanih ureditev v funkcionalnih celotah FC-SSe-1 in do FC-SSe-2 je predvidena v naslednjih korakih oz. fazah:
 - prva faza obsega pridobitev gradbenega dovoljenja in izgradnjo komunalne in prometne infrastrukture znotraj FC-SSe-1 in do FC-SSe-2.
 - druga faza obsega pridobivanje gradbenih dovoljenj za gradnjo minimalno 90% vseh objektov v FC-SSe-1 in FC-SSe-2.
 - prva in druga faza lahko potekata sočasno z zagotavljanjem upoštevanja navedenega odstotka pristopa h gradnji.
- (4) Po preteku petih let od uveljavitve tega odloka, ne glede na drugo in tretjo alinejo 3. odstavka tega člena, lahko faznost gradnje posameznih objektov v FC-SSe-1 in do FC-SSe-2 poteka ločeno oz. individualno po posameznih parcelah. Ne glede na navedeno mora biti zagotovljena oz. zgrajena komunalna in prometna infrastruktura iz prve alineje 3. odstavka tega člena.

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

40. člen (velikosti dopustnih odstopanj)

- (1) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer ter pri projektiranju objektov in ureditev, poiščejo rešitve, ki so primernejše z gradbeno tehničnega, oblikovalskega ali okoljevarstvenega vidika. S takšnimi odstopanji se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere na območju OPPN, spremembe gabaritov so možne v okviru določb tega člena.
- (2) Dopustno je drugačno tlorisno oblikovanje stanovanjskih objektov, ob upoštevanju določil za faktor zazidanosti. Višinskih gabaritov ni dovoljeno preseči pri nobenem novo predvidenem objektu, dovoljeni so nižji objekti.
- (3) Odstopanja od zakoličbene situacije novopredvidenih objektov je +1,0/-1,0 m, pri čemer se ne sme bistveno porušiti gradbenih meja.
- (4) Odmiki objektov od parcelnih meja, ki so manjši kot predpisani v zakoličbenem načrtu morajo biti dogovorjeni med posameznimi mejaši ter pisno notarsko overjeni.
- (5) Dopustne so spremembe tras posameznih vodov in lokacij objektov gospodarske infrastrukture zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora. Dopustne so tudi delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev gospodarske infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo končne ureditve posameznega omrežja gospodarske infrastrukture. Dovoljena je etapna in začasna gradnja.

- (6) Za legalno zgrajene objekte, pred uveljavitvijo tega odloka, lahko faktor zazidanosti gradbene parcele odstopa za 20% od vrednosti s tem odlokom določenega faktorja zazidanosti.
- (7) Odstopanja od rešitev ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih ta odstopanja sodijo ter občinska služba, pristojna za urejanje prostora.

XI. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV, LASTNIKOV IN IZVAJALCEV

41. člen

(obveznosti v času gradnje)

- (1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:
 - a) pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode,
 - b) zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
 - c) promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala,
 - d) sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi),
 - e) v skladu z veljavnimi predpisi odpraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje,
 - f) zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
 - g) v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi,
 - h) v primeru nesreče zagotoviti takojšnje ukrepanje usposobljene službe,
 - i) vzdrževati in zasaditi avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja,
 - j) zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih obstoječih objektov, naprav in območij ter okolice objektov;
 - k) sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.
- (2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.
- (3) Investitor oz. izvajalec je dolžan v najkrajšem možnem času, od pridobitve gradbenega dovoljenja, zaključiti gradnjo tako, da začeta gradnja motilno ne vpliva na urejanje podobe naselij in krajine.

XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

42. člen

(hramba in vpogled)

OPPN skupaj s prilogami in strokovnimi podlagami je na vpogled na Občini Ruše.

43. člen

(uveljavitev odloka in prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha na območju enot urejanja prostora RU 57 in na delu RU 46, veljati Odlok o URN za središče naselja Ruše (MUV št. 17/07, 13/03, 16/05 ter 20/07 in popr. MUV št. MUV št. 21/08).

44. člen

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe Republike Slovenije in pristojne inšpekcijske službe Občine Ruše.

45. člen
(začetek veljavnosti)

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

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

Številka: 3505-0002/2017-104
Ruše, 25. 10. 2018

III. Priloge

Priloge obsegajo: Sklep o sprejemu stališč do pripomb z javne razgrnitve in kartografski del odloka: list št. 1, 2, 4, 5, 6.