

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 (OPPN)
NA OBMOČJU ENOT UREJANJA PROSTORA (EUP)
RU 39 in RU 40 - 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 in nestanovanjske poselitve, drugih ureditvenih površin ter površin za dostop in mirujoči promet na območju enot urejanja prostora (EUP) RU39 in RU40-del (v nadaljevanju: OPPN).

2. člen
(sestavni deli OPPN)

- (1) OPPN vsebuje tekstualni del, grafični del in priloge.
- (2) Tekstualni del OPPN vsebuje:
- ureditveno 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 1:1000
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	M 1:500

objektov na gospodarsko javno infrastrukturo

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 varstvo pred požarom	M 1:1000
list št. 9:	Zakoličbeni načrt ureditvene situacije	M 1:1000

(4) Priloge OPPN so:

- Seznam nosilcev urejanja prostora;
- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta;
- Prikaz stanja prostor;
- Seznam strokovnih podlag na katerih temeljijo rešitve;
- Sklep o začetku priprave OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
- Povzetek za javnost.

II. OBMOČJE OPPN

3. člen (obseg območja)

Predmetni odlok določa območje OPPN, ki zajema enoti urejanja prostora (EUP) RU 39 in del enote RU 40. Za EUP RU 39 je v OPN predvidena priprava OPPN. Zaradi funkcionalne povezanosti območja z že pozidanim območjem in državno cesto je območje obdelave smiselno razširjeno na severni del dela EUP RU40. Za spremembo meje OPPN, določeno v OPN, je v skladu s 3. odstavkom 62. člena OPN sprejet Sklep občinskega sveta o ugotovitvi splošnega interesa v zvezi s spremembo meje OPPN (17. seja Občinskega sveta Občine Ruše, z dne 12. 10. 2017).

Zemljišča predmetnega OPPN se nahajajo na vzhodni vstopni strani naselja Ruše. Večji del obravnavanega območja je nepozidano zemljišče, ki se proti vzhodu ter severu odpira v zelene (kmetijske) površine. Na jugu območje omejuje večji trgovsko poslovni objekt s hotelom, proti zahodu pa meji na obstoječe večstanovanjske objekte (bloke).

Na južni strani območje omejuje državna regionalna cesta Maribor - Ruše (RC II. r – 1431), del obravnavanega območja pa se na severo-zahodu navezuje na državno regionalno cesto Ruše – Selnica (RC II. r. – 1439).

Območje urejanja obsega naslednje parcelne številke v katastrski občini 0665-Ruše oz. njihove dele: 420/7, 420/10, 420/12, 420/11, 405, 419/7, 420/16, 407/1, 420/13, 422/3, 404/2, 407/2, 404/1, 419/5, 418/1 in 406.

4. člen (enote urejanja – funkcionalne celote)

Območje OPPN je razdeljeno na štiri sklope 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-SSe: - so funkcionalne celote novo predvidene stanovanjske poselitve;
3. FC-CU/SSv: - je funkcionalna celota novo predvidene ureditve za gradnjo večstanovanjskih stavb in nestanovanjskih stavb;
4. FC-CU-PO: - so funkcionalne celote predvidenih prometnih površin in površin mirujočega prometa;

III. OPIS PROSTORSKIH UREDITEV

5. člen (funkcija območja)

- (1) Večji del območja OPPN predstavljajo nepozidana stavbna zemljišča na vzhodu naselja Ruše, ki so v skladu z veljavnim hierarhično višjim prostorskim aktom Občine Ruše namenjena razvoju centralnih dejavnosti ter gradnji komunalne in prometne infrastrukture.
- (2) Območje OPPN na severozahodnem delu zapira obstoječa pozidava, kateri se namenijo določila v okviru dograjevanja, sprememb namembnosti, vzdrževanja, odstranitve in novogradnje.
- (3) Jugovzhodni del obravnavanega območja se namenja stanovanjskim in centralnim dejavnostim osrednjega območja. Predvideva se ureditev, ki bo dopolnjevala obstoječo stanovanjsko pozidavo v neposredni bližini in poslovno storitveni program, skladen z osnovno namensko rabo prostora.
- (4) Območje OPPN se na delu novogradnje namenja:
 - novogradnji prostostojećih enostanovanjskih, dvostanovanjskih ali vrstnih hiš, vključno z ureditvijo dostopov in parkirnih površin za stanovalce in obiskovalce;
 - novogradnji večstanovanjskih objektov in nestanovanjskih objektov, kamor spadajo vrste objektov glede na namen: gostinske stavbe, poslovne in upravne stavbe, stavbe splošnega družbenega pomena, trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, razen sejemske dvorane, razstavišča in bencinski servisi, garažne stavbe in parkirišča, stavbe za zdravstvo in socialno varstvo, izobraževanje, kulturne in razvedrilne dejavnosti ter večnamenske dejavnosti;
 - ureditvi notranjega prometnega omrežja ter priključevanja na obstoječo prometno mrežo, vključno s površinami za mirujoči promet;
 - ureditvi komunalne in energetske infrastrukture celotnega območja OPPN;
 - ureditvi oz. ukinitvi dela obstoječih NN elektro vodov na območju OPPN za zagotovitev potrebnih kapacitet po električni energiji;
 - ureditvi zelenih površin, športno rekreacijskih in drugih urejenih prostih površin (peš poti, zelenice, parkovne ureditve, otroško igrišče, športna igrišča, fitness na prostem, in podobno).

6. člen (vplivi in povezave prostorskih ureditev s sosednjimi območji)

- (1) Območje OPPN bo povezano s širšim območjem naselja 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 mrežo gospodarske javne infrastrukture.

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 mnenji oz. 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, kot območje notranjih povezovalnih cest, tudi kot javnih interventnih površin, vključno s površinami za mirujoči promet.
- (2) Znotraj FC-CU/SSe se lahko uredijo tudi skupne zelene površine ali druge skupne površine, namenjene ureditvi ekoloških otokov ali razvodom gospodarske javne infrastrukture.
- (3) 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):
 - 11100 – enostanovanjske stavbe
 - 11210 – dvostanovanjske stavbe
 - 11220 – tri- in večstanovanjske stavbe
-

- 11301 – stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- 11302 – stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine
- 121 – gostinske stavbe (skladno s 5. odstavkom 12. člena)
- 1220 – poslovne in upravne stavbe (skladno s 5. odstavkom 12. člena)
- 1230 – trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti (razen 12303 – oskrbne postaje), (skladno s 5. odstavkom 12. člena)
- 126 – stavbe splošnega družbenega pomena (skladno s 5. odstavkom 12. člena)
- 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);
- 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 osnovno namembnostjo objekta in določili tega odloka;
- d) sprememba namembnosti 20% stanovanjskega dela 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, v funkcionalni celoti FC-CU-SSe;
- e) rekonstrukcije in odstranitve objektov;
- f) dograditve, rekonstrukcije in vzdrževanje obstoječih objektov skladno z osnovno namembnostjo ter sprememba namembnosti skladno z osnovno namensko rabo funkcionalne celote.

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 usmeritve oblikovanja terena obstoječe pozidave 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 pešceve 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 novo predvidene stanovanjske poselitve (FC-CU-SSe))

Merila in pogoji za načrtovanje objektov:

(1) Parcele oz. območje možne gradnje je razvidno iz grafičnega lista številka 4 »Prikaz ureditve območja z novo parcelacijo« in lista številka 5 »Načrt ureditvenega območja s parcelacijo«.

(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) Stavbe morajo biti 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 SZ - JV, 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 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 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 funkcionalne celote, 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 višinske linije določene v grafičnem delu ni dovoljeno;
- 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 ne smejo presegati višine 1,5 m, lahko so žične, lesene, kovinske, iz naravnega kamna, kombinirane ali žive meje. Žive meje so lahko visoke do 1,5 m;
- ograje ob prometnicah ne smejo zmanjševati preglednosti in možnosti varne vožnje.

12. člen

(pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo v funkcionalni celoti
novo predvidene ureditve za gradnjo večstanovanjskih stavb
in nestanovanjskih stavb (FC-CU / SSv))

Merila in pogoji za načrtovanje objektov:

(1) Parcele oz. območje možne gradnje je razvidno iz grafičnega lista številka 4 »Prikaz ureditve območja z novo parcelacijo« in lista številka 5 »Načrt ureditvenega območja s parcelacijo«.

(2) Lega objektov znotraj funkcionalne celote je določena z zunanjo mejo območja možne pozidave, s pomožnimi gradbenimi linijami in okvirno modularno mrežo možne pozidave. V grafičnem delu OPPN,

listu 9 »Ureditvena situacija zakoličbenega načrta«, so prikazane orientacijske zakoličbene točke v Gauß-Krügerjevem koordinatnem sistemu, ki so osnova za določitev gradbenih parcel.

(3) Določitev gradbene parcele objekta je obvezna v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Velikost gradbene parcele je poljubna.

(4) Maksimalna zazidanost gradbene parcele je 75%. V kvoto zazidanosti se štejejo vse utrjene površine znotraj gradbene parcele in površina objekta na stiku z zemljiščem. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja je potrebno geodetsko odmeriti gradbeno parcelo. Potrebno je zagotoviti minimalno 25% zelenih površin gradbene parcele. Zelene strehe objektov ne morejo povečevati minimalnega odstotka zelenih površin gradbene parcele.

(5) Večstanovanjski objekti so lahko zasnovani tako, da se pritličje nameni dejavnosti, ki je skladna z namembnostjo stavbe iz 9. člena tega odloka, pri čemer je potrebno zasebni in javni del ustrezno ločiti zaradi motilnih vplivov na stanovanjski del stavbe.

Usmeritve za oblikovanje objektov:

(6) Tlorisi stavb so praviloma pravokotni, lahko tudi sestavljeni oz. sledijo določbam 2. odstavku tega člena.

(7) Maksimalni višinski gabarit stavb je (K) klet + P (pritličje) + 3N (nadstropja). Za pritličje se šteje tudi etaža, ki je zaradi izoblikovanosti terena delno vkopana. Višina stavb ne sme presegati gabaritov obstoječih stavb v bližnji okolici. Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo mora vsebovati tudi vsebinsko utemeljitev višinskega gabarita stavbe.

(8) Likovno oblikovna podoba stavb mora praviloma slediti sodobnim arhitekturnim smernicam, kar je potrebno doseči z razporeditvijo odprtin in uporabo materialov kot so steklo, kovina, beton, les ter klasični »mokri« zaključni sloji fasad.

(9) Strehe stavb so praviloma ravne. Lahko so tudi enokapne ali večkapne, skrite za atiko objekta. Strehe nadstreškov so lahko ravne ali enokapne v minimalnem naklonu (do 8°).

(10) 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.

(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 so 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:

(12) 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:

(13) Na zemljišču za gradnjo posamezne stavbe je potrebno zagotoviti najmanj dve parkirni mesti za stanovalce in eno parkirno mesto za obiskovalce.

(14) Minimalno število parkirnih mest, ki ga je poleg določil veljavnih predpisov, potrebno upoštevati pri izračunu parkirnih mest na posamezni gradbeni parceli:

Vrsta objekta	Minimalno število parkirnih mest (PM)
Enostanovanjske stavbe	2 PM
Dvostanovanjske stavbe	4 PM
Večstanovanjske stavbe	2 PM / stanovanje + 10% PM za obiskovalce
Domovi za starejše osebe	1 PM / 5 postelj
Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	0,8 PM / stanovanje
Vrtci, šole	2 PM / oddelek + 1 PM / 2 zaposlena
Športne površine	1 PM / 250 m ² površine igrišč

Športne površine s prostori za gledalce	1 PM / 250 m ² površine igrišč + 1PM / 10 sedežev za gledalce
Stavbe za fitnes ipd.	1 PM / 15 m ²
Zdravstveni domovi	v skladu s področnim predpisom
Prireditveni prostori, dvorane, kulturni domovi ipd.	1 PM / 5 sedežev
Trgovine	1 PM / 30 m ² koristne prodajne površine (minimalno 2 PM) + 1 PM / 2 zaposlena
Gostilne	1 PM / 4 sedeže + 1 PM / 2 zaposlena
Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev	1 PM / 2 sobi in 1 PM / 6 sedežev
Obrtni obrati	1 PM / 50 m ² neto površine + 1 PM / 2 zaposlena
Skladišča	1 PM / 100 m ² neto površine ali 1 PM / 2 zaposlena
Poslovni prostori s strankami	1 PM / 30 m ² neto površine
Poslovni prostori brez strank	1 PM / 2 zaposlena

(15) V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi se upošteva največje potrebe po sočasnem parkiranju.

(16) V okviru parkirišč in garaž je potrebno zagotoviti parkirna mesta za funkcionalno ovirane osebe v skladu z veljavnimi predpisi. Pri objektih v javni rabi, ki morajo biti brez grajenih ovir, je potrebno zagotoviti vsaj 5 % parkirnih mest, rezerviranih za vozila oseb z invalidskimi vozički (v primeru, da je parkirnih mest skupno manj kot 20, je potrebno zagotoviti vsaj 1 parkirno mesto za vozila oseb z invalidskimi vozički).

(17) Pri javnih zgradbah se zagotovi parkirna mesta tudi za kolesa.

(18) Parkirišča se načrtujejo s čim manjšim številom prostostoječih prometnih znakov in informacijskih tabel. Slednje se nadomesti z uporabo talnih označb, uporabo različnih materialov in tlakov. Končna ureditev mora zagotavljati ustrezno prometno varnost. Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki vozilom zapira pot do parkirnih (garažnih) mest, je potrebno zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se vozilo lahko ustavi, dokler na parkirišču ni omogočen dovoz oziroma izvoz. Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo biti urejene tako, da se prepreči vzvratno vključevanje na državne in lokalne ceste.

(19) Parkirišča se oblikuje tako, da se ob robovih in vmesnih pasovih zasadi drevesa, ki zagotavljajo ustrezno osenčenje parkirnih površin. Na vsaka štiri parkirna mesta je potrebno zasaditi vsaj eno funkcionalno drevo. Odstopanja od določil te točke so dovoljena pri urejanju parkirišč nad obstoječimi garažnimi kletmi.

(20) Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah v njegovi lasti, pod pogojem, da je omogočena njihova trajna uporaba. Pri stanovanjskih stavbah je te površine potrebno zagotoviti v oddaljenosti največ 200 m od stavbe, ki ji služijo. Vrednost manjkajočega deleža parkirnih mest se lahko zagotovi tudi tako, da investitor krije del stroškov za izgradnjo javnih parkirnih mest in garaž.

(21) Potrebne manipulativne in interventne površine se zagotavlja znotraj funkcionalne celote, z ozirom na predvideno pozidavo.

Usmeritve za ureditev zemljišča ob stavbi:

(22) 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 višinske linije določene v grafičnem delu ni dovoljeno;
- 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 ne smejo presegati višine 1,5 m, lahko so žične, lesene, kovinske, iz naravnega kamna, kombinirane ali žive meje. Višina živih mej je max 1,50 m;
- ograje ob prometnicah ne smejo zmanjševati preglednosti in možnosti varne vožnje.

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

Merila in pogoji za načrtovanje objektov:

- (1) Funkcionalni celoti FC-CU-obst_1 in FC-CU-obst_2 predstavljata obstoječo pozidavo z obstoječimi gradbenimi parcelami in stavbnimi fundusi.
- (2) Lega objektov zatečenega stanja ni predmet urejanja OPPN. Usmeritve novogradenj, rekonstrukcij in nadomestnih gradenj morajo slediti smiselnemu zaokroževanju in popolnitvi posamezne funkcionalne parcele. Posebno pozornost je potrebno nameniti vključevanju novogradenj, ki se nanašajo na obstoječo pozidavo in se z morebitnim izgledom navezujejo na novo predvideno poselitvev.
- (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 (CU). Spremembe namembnosti dela ali celote stavb, namembnost dograditev, morajo slediti prvemu odstavku 9. člena tega odloka.
- (5) Dograditve oz. novogradnje znotraj FC-CU-obst_1 in FC-CU-obst_2, sledijo potrebam po dograditvi obstoječih objektov za potrebe stanovanjskih in ostalih centralnih dejavnosti. Dograditev je mogoča v sklopu določene gradbene parcele, pri čemer ne sme faktor zazidanosti presežati 70% površine celotne gradbene parcele. Minimalna velikost gradbene parcele je 400 m².
- (6) Parkirne površine in ostale manipulativne površine je potrebno zagotoviti znotraj gradbenih parcel definiranih v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Usmeritve za oblikovanje:

- (7) Višine novogradenj ne smejo presežati 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 se prilagajajo namembnosti objekta. V kolikor gre za nestanovanjske objekte se oblikovanje streh določa na podlagi 12. člena tega odloka. Strehe stanovanjskih objektov pa so lahko poleg ravnih in enokapnih streh tudi dvokapne s slemenom v smeri daljše stranice, oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru raščenege tlorisa. Štiri in večkapne strehe ter lomljene strešine niso dovoljene. Strehe nadstreškov so lahko ravne ali enokapne v minimalnem naklonu (do 8°). Čopi in frčade niso dovoljeni.
- (10) 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 in pogoji za podkletitev:

- (11) 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.
- (12) Minimalno število parkirnih mest je določeno v 14. odstavku 12. člena tega odloka. V kolikor ni možnosti zagotavljanja ustreznih površin v slopu gradbene parcele, se lahko zagotovijo površine s pogodbenimi razmerji na drugih lokacijah.
- (13) Potrebne manipulativne in interventne površine se zagotavlja znotraj ureditvene enote v seštevku z obstoječo pozidavo.

Usmeritve za ureditev zemljišča ob stavbi:

(14) 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 skladno;
- umetno dvigovanje terena z nasipavanjem nad koto določeno v grafičnem delu 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, lahko so žične, lesene, kovinske, iz naravnega kamna, kombinirane ali žive meje;
- ograje ob prometnicah ne smejo zmanjševati preglednosti in možnosti varne vožnje.

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

14. člen

(grafični prikaz zasnove projektnih rešitev gospodarske javne infrastrukture)

- (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, energetsko 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 Ureditve 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 so razvidni 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 smernic in končnega soglasja oz. mnenja 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 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 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. Do predvidenih stanovanjskih objektov do točk razvoda se predvidi položitev PEHD cevi fi 32 mm. Navezava na obstoječe TK omrežje je mogoča na kabelski kanalizaciji na vzhodni strani Industrijske ulice in severni strani Mariborske ceste.
- (4) Za vsako gradbeno parcelo namenjeno 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 stanovanjskih in nestanovanjskih objektov je potrebna gradnja sekundarnega vodovodnega omrežja z navezavo na obstoječ vodovodni cevovod LŽ DN 200 pri Industrijski ulici 16 in Mariborski cesti 31 (hotel Veter). Predvidena je možnost podaljšanja vodovodnega cevovoda LŽ DN 200 od Industrijske ulice 16 proti Tovarniški cesti. 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 in nestanovanjskih 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 sekundarno vodovodno omrežje za potrebe novih stanovanjskih in nestanovanjskih 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 dvema dodatnima nadtalnima hidrantoma. 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. znotraj obravnavanega območja. Trasa novo predvidenega kanalizacijskega omrežja je razvidna iz grafične priloge št. 6 – »Zazidalno ureditvena situacija s prikazom poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo«.

(2) Novo predvideno sekundarno fekalno kanalizacijo je potrebno ustrezno dimenzionirati in priključevati na obstoječi ločeni fekalni sistem odvajanja odpadnih voda.

(3) Izvedbo ter predhodno načrtovanje je potrebno predvideti kot vodotesno izvedbo vseh odvodnikov, 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 ostale posege v prostor, si mora investitor 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) pridobiti projektne pogoje ter soglasje oz. mnenje na projektne rešitve v projektni dokumentaciji.

(5) V projektnih dokumentacijah za pridobitev gradbenih dovoljenj iz 4. odstavka tega člena je potrebno predvideti izdelavo načrtov kanalskih priključkov od posameznih z OPPN predvidenih objektov 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 oz. mnenje k projektu za gradnjo kanalskega priključka.

(6) 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. Ustrezno dimenzioniranje zadrževalnikov stanovanjskih in nestanovanjskih objektov je potrebno projektno obdelati v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(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 ostalih skupnih površin, se predvidi skupni cevni zadrževalnik ter ponikalna polja na severni strani OPPN. V primeru ugotovitve, z izkazanim mnenjem hidro-geološke stroke, o primernejši lokaciji skupnega zadrževalnika ter ponikalnih polj, je mogoča tudi drugačna izvedba meteornega 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 soglasje na izdelano DGD projektno dokumentacijo komunalne ureditve.

(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 (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdril-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14 in 56/15, v nadaljevanju ZV-1), 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. Obstoječe distribucijsko omrežje se nahaja v Mariborski cesti, Hmeljarski in Industrijski ulici.

(2) Za obravnavano območje nove individualne stanovanjske gradnje in ostale gradnje objektov se predvidi sekundarni razvod plinovodnega omrežja, ki je razviden v grafičnem delu OPPN. Pri načrtovanju in izgradnji je potrebno upoštevati določila in pogoje koncesijske pogoje in razvojni plan plinifikacije Ruš.

(3) V fazi postopka načrtovanja in pridobivanja gradbenega dovoljenja za komunalno opremljanje območja in ostale posege skladne s tem odlokom, si mora investitor oz. izvajalec pridobiti projektne pogoje ter soglasje oz. mnenje 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 gredo v breme investitorja.

(8) V primeru sprememb in odstopanj od projektne dokumentacije, ki jo investitor posreduje v soglasje oz. mnenje 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 ter izvedba daljinskega centralnega ogrevanja.

(3) Za izvedbo ogrevanja s toplotnimi črpalkami tipa voda – voda (raba podtalnice) in tipa zemlja – voda (vertikalni kolektor – geosonda) je potrebno skladno z veljavno zakonodajo (115. in 125. člen ZV-1)) pridobiti vodno soglasje. Prav tako je predhodno potrebno pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba poskusne črpalne vrtine za določitev izdatnosti vodonosnika-vrtine, v kolikor je vrtina globlja kot 30 m, oz. za izvedbo vrtine za geosondo). Dovoljenje za raziskave podzemnih voda izda Direkcija RS za vode, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana, na podlagi posebne vloge.

23. člen
(odstranjevanje odpadkov)

- (1) V ureditvenem območju OPPN sta predvideni lokaciji ekološkega otoka. Variantno je predvidena postavitve ekološkega otoka v FC-CU/SSe in FC-CU-SSv. V kolikor se izkaže večja potreba po ekoloških otokih, se lahko dodatni ekološki otoki predvidijo tudi na drugih lokacijah znotraj OPPN.
- (2) Zbiranje odpadkov poteka ločeno. Prostori 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 sta odvisna od števila uporabnikov oziroma velikosti gospodinjstva.
- (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 državno cesto navezuje preko obstoječih cestnih priključkov na RII-435, odsek 1431 Maribor – Ruše v km 8,980 in RII-435, odsek 1439 Ruše – Selnica v km 0,250. Obstoječo mrežo prometnic jugozahodnega poselitvenega območja, ki meji na območje OPPN, je potrebno ustrezno navezati na novo prometno infrastrukturo. 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). Predmetni OPPN omogoča možnost izvedbe krožišča na navedenem obstoječem cestnem priključku.
- (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 zunanje roba cestnega sveta in je na vsako stran državne ceste širok: pri regionalnih cestah 15 m, pri državnih kolesarskih poteh 5 m. Varovalni pas pri lokalnih cestah znaša 10 m, pri javnih poteh 5 m, pri javnih poteh za kolesarje 2 m, pri zbirni krajevni cesti 10 m ter pri krajevni cesti 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 podvrtnjem 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 zunanje 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. Upravljevec 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 zunanje 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 pasov 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 predstavljali 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 ostalimi dejavniki 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.
- (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 ustrezni 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 mešanicami, 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) Predhodni 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 erozijsko ogroženem območju (običajni zaščitni ukrepi). 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. ZV-1. 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 za ostale posege znotraj območja OPPN, 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) Zakon 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);
- e) 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 vlog 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) Sestavni del OPPN je geološko poročilo, ki ga je izdelalo podjetje MBL inženiring, Branko Muršec s.p., Trg Leona Štruklja 5, Maribor, (št. proj. 64-04/2018, junij 2018). Navedena projektna dokumentacija opisana v 4. odstavku tega člena, mora zajemati in upoštevati ugotovitve in mnenja pri načrtovanju vseh posegov v prostor pri izbiri najustreznjšega načina temeljenja objektov, zmožnosti ponikanja meteoritnih padavinskih voda. V času gradnje je potrebno zagotavljati geomehanski nadzor.

(7) Zaradi načrtovanja ukrepov za zmanjšanje porabe pitne vode, naj se predvidijo tehnične rešitve za uporabo deževnice, kjer je to le mogoče.

(8) 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.

(9) 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.

(10) Tlakovanje / asfaltiranje parkirnih površin se izvede nepropustno za vodo, olja in gorivo.

(11) Med običajnim obratovanjem na območju, ob ustrezni ureditvi tal območja in posamezne dejavnosti ne bo pomembnih vplivov na tla.

(12) 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 presežati 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. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10).
- (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;
 - 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 tal in podtalja enak ali podoben mineralni ali mineralno organski material, ki v svojih značilnostih ustreza naravnim tlam ali podtalju ter 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 inerten oz. brez škodljivih primesi. Med gradnjo je potrebno zagotoviti red 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 reden odvoz z območja gradbišča, pri čemer mora investitor zagotoviti, da izvajalci gradbenih del gradbene odpadke oddajo zbiralcu gradbenih odpadkov in nevarne odpadke oddajo pooblaščen organizaciji 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, ravsipa 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 z večjih višin, nastalega pri gradnji;
- 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 pooblaščen 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 omejitev 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 preizkusom,
- (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.
- (2) Pred projektiranjem objektov je potrebno določiti nivo podtalnice in nadaljnje načrtovanje prilagoditi ugotovitvam skladno s 6. 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 vseh predvidenih 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:

- a) ustrezen odmik od meje parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte;
- b) vir vode za gašenje in zahteve predpisa s področja hidrantnih omrežij;
- c) neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila;
- d) pogoje za pravočasno odkrivanje, obveščanje, omejitev širjenja in učinkovito gašenje požara;
- e) pogoje za preprečevanje in zmanjševanje škodljivih posledic požara za ljudi, premoženje in okolje;
- f) 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 hidrantno omrežje z ustreznim številom hidrantov. Minimalna potrebna količina vode se določi v skladu s predpisi o požarni varnosti 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) Pri načrtovanju in gradnji objektov je treba upoštevati požarna tveganja, ki so vezana na:

- a) povečano možnost nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi in tehnoloških postopkov;
- b) 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) Princip parcelacije znotraj FC-CU/Sse mora biti skladen s postopkom opisanim v 2. točki 12. člena tega odloka.

(4) Dovoljeno je združevanje parcel v kolikor se gradbena linija in postavitve objektov ne razlikuje od načrtovane ureditve.

(5) Parcelacijo oz. določitev gradbene parcele obstoječim objektom je potrebno urediti pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

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

39. člen (etapnost gradnje)

- (1) Objekti v posameznih funkcionalnih celotah se lahko gradijo etapno. Gradnja objektov v posamezni etapi lahko poteka sočasno z izgradnjo gospodarske in prometne infrastrukture, pri čemer je potrebno:
- pred ali sočasno z izgradnjo objekta posamezne etape pridobiti gradbeno dovoljenje za gospodarsko javno infrastrukturo (komunalno in prometno opremljanje), potrebno za priključevanje posameznih etap;
 - pred ali sočasno s pridobitvijo uporabnega dovoljenja za posamezni objekt mora biti pridobljeno uporabno dovoljenje za gospodarsko javno infrastrukturo (komunalno in prometno opremljanje), na območju priključevanja objekta in le ta predana v upravljanje pristojnim upravljavcem.
- (2) Izvajanje dovoljenih posegov znotraj funkcionalnih celot FC-CU-obst_1, FC-CU-obst_2, ni časovno vezano na urejanje funkcionalnih celot FC-CU/SSe, FC-CU-SSv. Urejanje lahko poteka neodvisno od ostalih funkcionalnih celot.

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 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 ali principa zakoličbe podane z ostalimi usmeritvami tega odloka.
- (4) Odmiki objektov od parcelnih meja, ki so manjši kot predpisani, 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 za urejanje prostora pristojen občinski organ.

XI. BVEZNOSTI 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 okolico 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.

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
(nadzor)

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

44. 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: 3505-0003/2017-103
Ruše, dne 25. 10. 2018