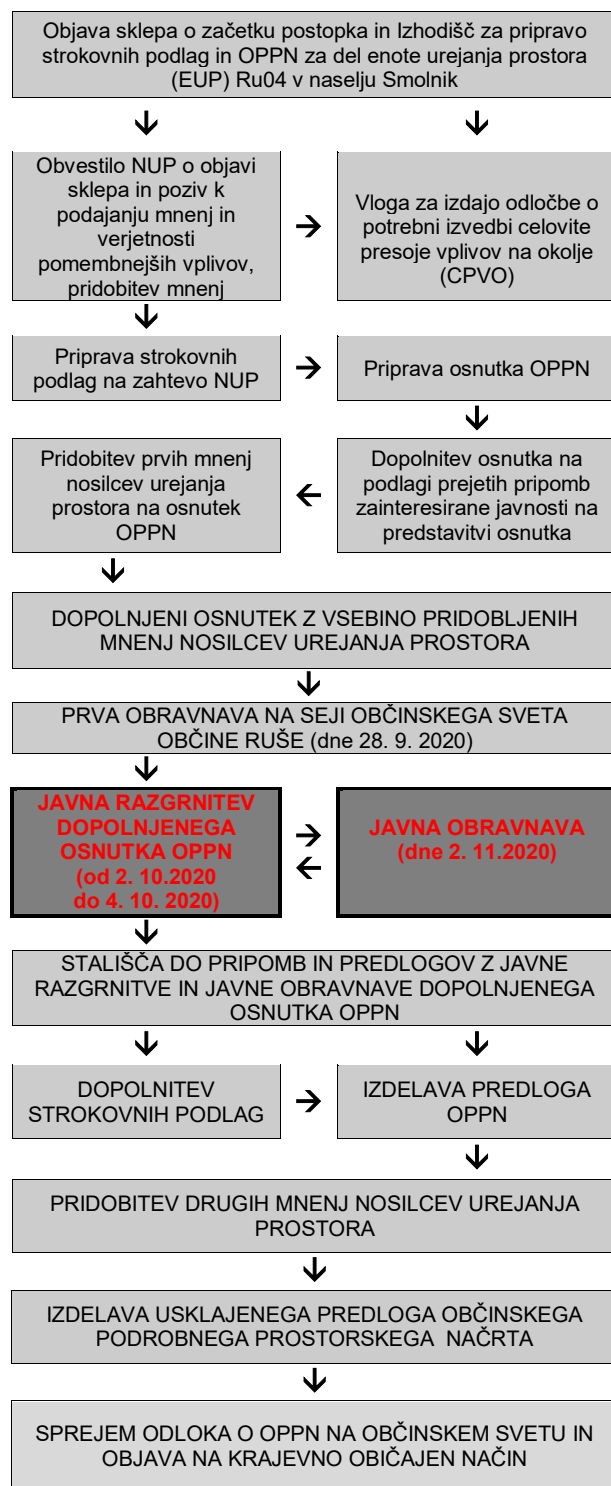


A. POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA NA OBMOČJU ENOT UREJANJA PROSTORA (EUP) RU 04 V NASELJU SMOLNIK (ID PIA, št. 1406)



B. NAMEN OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Občina Ruše želi skladu s cilji prostorskega razvoja, opredeljenimi z OPN in SPRO, v katerih je načrtan razvoj naselja, pri čemer ima notranji razvoj naselja prednost pred širitvami, med širitvami pa tiste površine, ki zapolnjujejo urbani razvoj naselja med dosedanjimi centri razvoja pred novimi površinami na obrobju naselja, želi občina v obravnavanem območju aktivirati nezazidana stavbna zemljišča ter s tem zagotoviti prostor za nove stanovanjske površine in oskrbne dejavnosti.

Z izdelavo OPPN na območju, ki je v Odloku 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) zavedeno kot (EUP) Ru04, zagotoviti pogoje za stanovanjsko gradnjo, ustrezne podlage za realizacijo objektov gospodarske javne infrastrukture. Prav tako je treba v zahodnem delu Ruš oz. v nižinskem delu naselja Smolnik zagotoviti možnost gradnje objekta oz. zagotovitev prostorov za krajevno skupnost, druženja in ostalih priložnostnih dejavnosti prebivalcev naselja Smolnik. Hkrati pa je želja prebivalstva po umestitvi večnamenskega igrišča in ureditve zelenih površin. Delno se program na vzhodnem delu ureditvenega območja, na podlagi Stališč do pripomb svetnikov Občinskega sveta Občine Ruše, članov krajevnega odbora in zainteresirane javnosti na osnutek OPPN za del EUP Ru04 v naselju Smolnik (ID. št. PIA:1406), z dne 26. 5. 2020), razlikuje od predhodno sprejetih izhodišč priprave predmetnega PIA.

Skladno 3. členom Sklepa o začetku priprave OPPN za del EUP Ru04 v naselju Smolnik (UGSO, št. 47/19) ureditveno območje načrtovane prostorske ureditve obsega naslednje parcelne številke v katastrski občini 672-Smolnik oz. njihove dele: 221/3, 192/1, 222/1, 221/2, 222/2, 223. Velikost območja meri cca 1.3 ha.

Namen OPPN je določitev meril in pogojev za prostorsko ureditev oziroma za gradnjo stanovanjskih stavb, stavb centralnih dejavnosti s prometno, energetska, komunalno infrastrukturo in zunanjo ureditvijo.

Z OPPN se določijo lokacijski pogoji za pripravo projektov/dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, glede namena, lege, funkcije, velikosti in oblikovanja objektov.

C. UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

Obravnavano območje predvidenega OPPN bo razdeljeno na več funkcionalnih celot, ki bodo tvorile zaključeno prostorsko umestitev nove poselitve območja EUP Ru04. Funkcionalne celote bodo ločeno opredeljevale:

- FC-SS1 – funkcionalna celota individualne stanovanjske gradnje,
- FC-SS2 – funkcionalna celota stanovanjske gradnje vrstnih hiš,
- FC-VS – funkcionalna celota več stanovanjske gradnje,
- FC-CD – funkcionalna celota centralnih dejavnost,
- FC-ZP_{SR} – funkcionalna celota zelenih površin športa in rekreacije,
- FC-ZP_P – funkcionalna celota zelenih površin,
- FC-ZP_{NR} – funkcionalna celota naravne vrednote,
- FC-PC – funkcionalna celota prometnih in parkirnih površin.

Območje namenjeno vrstnim hišam:

Dovoljena je gradnja vrstnih hiš na osrednjem severnem delu obravnavanega območja. Gradbena linija pozidave sledi obstoječi RC3 (705/1432) na severu. Etažnost je določena z višinskim gabaritom K+P+1. Predvideva se gradnja devetih (9) stanovanjskih enot.

Območje namenjeno individualni stanovanjski gradnji:

Predvidena je gradnja dveh eno ali dvostanovanjskih objektov nanizanih ob jžnem delu javne poti JP860771. Višinski gabarit je predviden s (K)+P+M.

Območje namenjeno večnamenskemu objektu centralnih dejavnosti:

Na severovzhodu območja OPPN je predvidena umestitev večnamenskega objekta oz. zagotovitev prostorov za krajevno skupnost, druženje in ostalih priložnostnih dejavnosti prebivalcev naselja Smolnik. Del območja se predvidi za ureditev večnamenskega igrišča in ureditve zelenih površin športa in rekreacije.

Etažnost objekta je določena z etažnostjo (K)+P+1.

Območje namenjeno večstanovanjskim stavbam:

Predvidena je gradnja treh večstanovanjskih objektov (vila bloki), v južnem delu obravnavane prostorske ureditve. Skupno število stanovanj je predvideno cca 24. Višinski gabarit je določen s (K)+P+3.

Območje namenjeno ureditvi zelenih in rekreacijskih površin:

Na jugozahodnem območju ureditve je predvidena izvedba rekreacijskih površin in drugih zelenih površin za namen druženja sproščanja v naravi okoliškega prebivalstva in širše. Zaradi rahlo razgibanega terena se predvideva možnost terasaste izvedbe zelenih površin.

Območje namenjeno zavarovanju naravne vrednote Črni apolon: Na jugovzhodnem delu ureditvenega območja se nahaja ekološko pomembno območje Natura2000. Gre za območje naravnega habitata Črnega apolona 5. Predvidi se zavarovanje in možnost ureditve učnega poligona.

Predvidene so prometne povezave med posameznimi območji gradnje vključno z zelenimi površinami in manipulativnimi površinami in površinami za mirujoči promet.

Dostop oz. dovoz do obravnavanega območja se ureja z navezavo preko obstoječega uvoza iz RC3 na javno pot JP860771. Prav tako se načrtuje levi zavijalni pas regionalne ceste RC3. Zagotovi se ustrezna notranja prometna povezava, ki povezuje javni in zasebni program poselitve, vključno s hodniki za peš promet in kolesarskimi stezami.

Legat objektov na zemljišču

Predvidene objekte bo mogoče graditi na gradbenih parcelah skladno z novo parcelacijo OPPN, ki je razvidna v grafičnem prikazu situacije s tlorisnimi gabariti objektov, opisom principa določevanja gradbenih parcel in skladno z določili toleranc in odstopanj opredeljenih v odloku OPPN. Poglavitne usmeritve bodo izhajale iz gradbenih linij in določenega območja možne pozidave.

Zakoličenje objektov

Legat načrtovanih objektov bo določena v državnem koordinatnem sistemu. Določitev gradbenih parcel določa predmetni odlok OPPN.

Zasnova objektov

Velikost objektov (menjava višin in tlorisnih površin) sledi namembnosti stavb.

Določi se največja višina objektov. Objekti bodo lahko poglobljeni pod nivo terena oz. podkleteni v kolikor bo gradnja skladna z ustreznimi strokovnimi podlagami.

Oblikovanje objektov

Oblikovanje objektov je usmerjeno z določili odloka in se navezuje na tlorisno, višinsko in volumensko oblikovanje, ki mora slediti vsebinsko vsaki funkcionalni celoti.

Za zunanje ureditve gradbenih parcel stavb velja:

Da je potrebno na vsaki gradbeni parceli zagotoviti zadostno število parkirnih mest za stanovalce kot tudi obiskovalce.

oblikovanja. Zaželeno je uporaba lesa, jekla in stekla.

Dopustna odstopanja pri gradnji objektov

Oblikovanje posameznih stavb bo lahko delno odstopalo od predpisanih oblikovalskih izhodišč, kadar ima različnost oblike za cilj vzpostaviti razpoznavnost oziroma dviga arhitekturne kvalitete območja, tako, da omogočajo tudi gradnjo, ki sledi sodobnim trendom oblikovanja.

Investitor/
Pobudnik/
Naročnik:



OBČINA RUŠE
Trg vstaje 11
2342 Ruše

Izdelaovalec:

Pro.Arh
Prostorsko in arhitekturno
načrtovanje,
Goričan in Goričan, d.n.o.
Petrovče 160
3301 Petrovče

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) OBMOČJU ENOT UREJANJA PROSTORA (EUP) RU 04 V NASELJU SMOLNIK (ID PIA, št. 1406)

POVZETEK ZA JAVNOST

JAVNA RAZGRNITEV
(od 2. 10. 2020
do 4. 10. 2020)

JAVNA OBRAVNAVA
(dne 2. 11. 2020)

HRBTNA STRAN ZLOŽENKE:

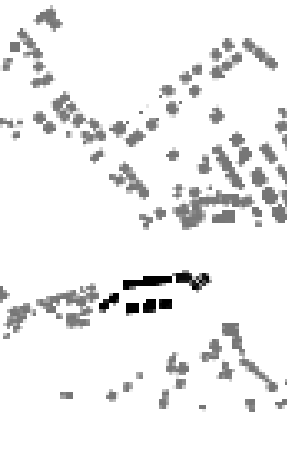
Zazidalna situacija
avgust / 2020




Legenda:

-  - zemljiške parcele
-  - območje pozidave (umeščanje objektov)
-  - površine mirujočega prometa
-  - površine pločnika za pešce
-  - predlog umestitve stanovanjskih stavb (upoštevanje ameri sistema)
-  - površine prometnih površin
-  - ureditve zelenih površin
-  - varovano območje naravne vrednote
-  - zasaditev visokostele vegetacije

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT NA OBMOČJU DELA EMOTE E UREJANJA PROSTORA (EUP) RU 04 - SMOLNIK



<p>OBČINA RUŠE Trg svetje 11, 2302 Ruše SI 50500000</p>		
<p>Projektni tim:</p>		
IZPIS	1:500	
OP	1:500	
OP	1:500	
OP	1:500	
<p>Projektni tim:</p>		
<p>PRVAZ UREDITVE OBMOČJA Z NOVO PARCELACIJO</p>		
<p>Projektni tim: PROJEKTI PROSTORA</p>		<p>Projektni tim: PROJEKTI PROSTORA</p>
<p>Datum: avgust 2022</p>		<p>Datum: avgust 2022</p>