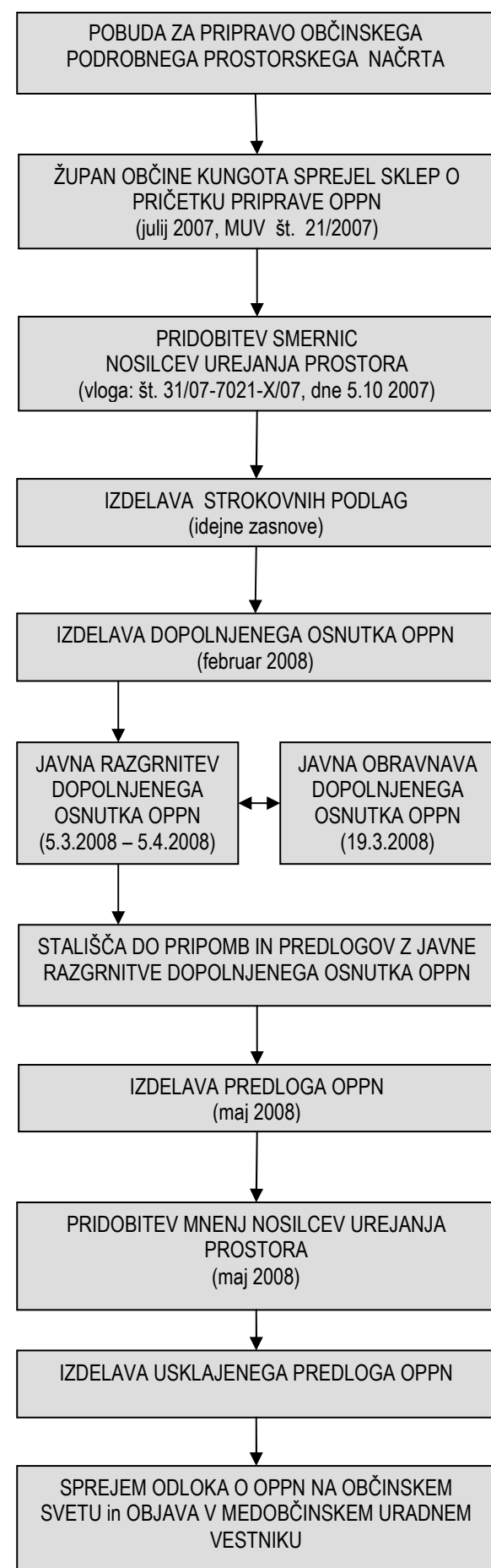


A. POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA



B. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) velikosti 5.3 ha leži v južnem delu naselja Zg. Kungota in obsega pretežno nezazidana stavbna zemljišča ob regionalni cesti II. reda R2-436 (Počehova-Zg. Kungota-Jurij) in reko Pesnica.

Načrtovani so posegi v prostor zaradi izgradnje poslovno-proizvodne cone. Zazidalni koncept je determiniran s traso regionalne ceste, reko Pesnica in dvema naravnima mejama območja, to sta dva manjša potoka na obeh robovih cone. Znotraj območja je obstoječa stanovanjska stavba s pomožnimi objekti, ki je vključena v koncept pozidave.

Načrtovan je raster gradbenih parcel, na katerih bo moč zgraditi posamično stavbo, v odvisnosti od potreb oz. dejavnosti pa bo lahko posamezni investitor skladno s pogoji OPPN in dopustnimi odstopanji združil več parcel in stavb v večje enote ali pa parcelo razdružil. Na ta način bo omogočena rast in dinamičen razvoj območja, ki bo s tako zasnovo in prostorsko rešitvijo tudi lažje zaživel oz. funkcioniral.

Možne dejavnosti v ureditvenem območju so: proizvodne, poslovne, storitvene, trgovske, gostinske, prometne, skladiščenje, raziskovalne. V obstoječi stavbi in v načrtovani stavbi ob njej so možna tudi stanovanja.

Načrtovana je izgradnja sedmih stavb za pretežno poslovne in proizvodne dejavnosti etažnosti P+1 oz. maks. višine 15 m velikosti od 180 do 1250 m². Z OPPN so določeni pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje: horizontalni in vertikalni gabariti, gradbene meje, pogoji za strehe, pogoji za enostavne objekte.

Načrtovana je rekonstrukcija regionalne ceste zaradi razširitve vozišča, izgradnje obvoziščnih elementov (pločnik, kolesarska steza) in ureditve dveh novih križišč: krožišča in T križišča. Cestno mrežo cone predstavljata dve cesti, ki se priključujeta na regionalno cesto v obeh novih križiščih. Gradbene parcele z direktnimi priključki priključujejo na notranji cesti. Parkirne površine se uredijo na lastnih parcelah. Kapaciteta se določi glede na vrsto in obseg dejavnosti, parkirni vzorec pa bo možno prilagajati potrebam programa investitorjev. Načrtovan je par novih avtobusnih postajališč ob regionalni cesti.

Povsod tam, kjer ni stavb ali drugih objektov oziroma utrjenih prometnih površin in ploščadi, naj se uredijo zelene površine z zatratitvijo in zasaditvijo grmovnic.

Načrtovan je ločen sistem odvajanja padavinskih in komunalnih odpadnih voda. Izgraditi je treba meteorno kanalizacijo in odvodne jarke do izliva v reko Pesnico. Pred izlivom je treba urediti suhi zadrževalnik. Izgraditi je treba sistem fekalne kanalizacije z glavnim zbirnim kanalom in priključnimi kanali ter čistilno napravo kapacitete 1400 PE, ki bo funkcionirala za celotno naselje. Potrebno je rekonstruirati obstoječi vodovod v regionalni cesti ter v coni zgraditi vodovodne cevovode v trasah cest, ki se navežejo na vodovod v trasi regionalne ceste. Urediti je treba nadzemne hidrante, ki morajo biti trajno dostopni.

Za napajanje z električno energijo je načrtovana izgradnja nadomestne transformatorske postaje, (obstoječa se poruši), njena vključitev v 20 kV omrežje in ustrezni nizkonapetostni razvodi. vzdolž ceste je načrtovana javna razsvetljava. Priključitev na telekomunikacijsko omrežje bo preko TK voda, ki poteka severno od regionalne ceste. Načrtovano je individualno ogrevanje z ekstra lahkim kurilnim oljem ali z utekočinjenim naftnim plinom (UNP), možno je ogrevanje z obnovljivimi viri energije. Odpadke je treba odstranjevati skladno z občinskim odlokom; urediti je treba ekološki otok.

Za zaščito pozidave pred visokimi vodami je treba zgraditi visokovodni nasip dolžine 867 m na levem bregu Svečinskega potoka in reke Pesnice. Povprečna višina nasipa nad koto terena je 1.0 m. Krona nasipa je široka 3.0 m, na zračni strani je naklon brežine nasipa 1 : 2.5 na vodni strani pa 1 : 2. Krona nasipa se uredi za kolesarsko pot.

Na območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost in tudi ni zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.

OPPN določa etapno izvajanje ter možna odstopanja glede podanih pogojev za stavbe in območja ter glede infrastrukture. Določeni so pogoji za varovanje okolja in sicer za varovanje tal, zraka, vode, pogoji za varstvo pred hrupom in vibracijami, pogoji za varstvo pred požarom in pred erozijo.

Pripravljaivec, pobudnik, naročnik: OBČINA KUNGOTA
Izdelovalec: ZUM d.o.o., MARIBOR

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA POSLOVNO-PROIZVODNO CONO PLINTOVEC

POVZETEK ZA JAVNOST

Merilo: 1:2500
Kartografska podlaga: BDOF-5
Datum: maj 2008