



OBČINA MAJŠPERK
Majšperk 32, 2322 Majšperk

STROKOVNE PODLAGE

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT (OPN)
občine Majšperk
strateški del – dopolnjen osnutek

URBANISTIČNI NAČRT NASELJA MAJŠPERK

KONCEPTUALNI DEL

Sprejet na občinskem svetu občine Majšperk:

Datum:

Štev.:

žig

Dr. Darinka Fakin
županja občine Majšperk

Naročnik in pripravljavec: OBČINA MAJŠPERK
Majšperk 32a, 2322 Majšperk

Izdelovalec: UMARH d.o.o.
5.prekomorske 7, 2250 Ptuj

Datum: november 2011

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE MAJŠPERK

UN MAJŠPERK - KONCEPTUALNI DEL

(39. člen Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave OPN ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij, Priloga 1)

**KONCEPTUALNI DEL
TEKSTUALNI DEL**

KONCEPT RAZVOJA NASELJA MAJŠPERK

Koncept razvoja naselja Majšperk je opredelitev namenske rabe površin znotraj mej naselja. Gradnja se bo širila na še nepozidane površine naselja na vzhodni in na južni strani. Naselje urejamo glede na dejstvo, da je upravno in oskrbno občinsko središče, ki ga je treba preurediti predvsem z opredelitvijo novih centralnih površin in povezav med njimi.

Centralno območje naselja je opredeljeno ob glavni cesti od starega jedra do vzhodnega roba naselja. Na stavbnem kompleksu bivše osnovne šole v osrednjem delu naselja bo zgrajeno novo upravno in kulturno središče naselja z večjo ploščadjo, osrednjim trgom za javne prireditve, ki ga občinsko središče mora imeti. Centralno območje naselja bomo preoblikovali tako, da bo namesto današnjega na zahodnem delu naselja poslej razpotegnjeno ob celotni osi naselja. Danes obstoječe centralno območje bo ohranjeno za društvene, klubske in podobne dejavnosti. Na vzhodnem robu naselja je večji trgovski oskrbni center. S centralnimi dejavnostmi osnovne oskrbe in turističnimi prenočišči bomo bolj intenzivno opremili območje družinske gradnje ob cesti proti Ptujski gori.

Stanovanjsko območje večstanovanjske gradnje nižje etažnosti je predvideno na jugovzhodnem delu naselja, ob novem trgovskem središču in na površinah med šolskim športnim igriščem in cesto proti Bregu. Obstoječe območje družinske gradnje na vzhodnem delu Majšperka bomo zaradi strmega terena deloma zmanjšali in ga kompletirali z dograditvijo in rekonstrukcijo cestnega omrežja. Družinske gradnje na tem območju ne bomo širili, ampak jo bomo usmerjali na plato severno nad naseljem in na proste površine ob cesti proti Ptujski Gori. Območje družinske gradnje na severnem platoju bomo najprej zgoščevali ob glavni cesti Majšperk-Ptujska Gora, nato pa ga bomo širili proti jugu ob že načeto stanovanjsko območje na platoju med glavno cesto in centralnim delom Majšperka.

Na jugozahodnem delu naselja bomo ob osnovni šoli dogradili zelene rekreacijske površine, na skrajnem jugozahodnem koncu območja naselja do pokopališča pa je predviden športni center za širše območje z večjim javnim parkiriščem na površini južno od pokopališča.

Naselje je naslonjeno na strmo gozdno pobočje, ki je njegova naravna kulisa. Strmina je neprimerna za gradnjo in tudi prometno težko obvladljiva, zato direktnih cestnih povezav med centralnim delom Majšperka in platojem z družinsko gradnjo severno nad naseljem ne predvidevamo. Za današnji obseg zazidave glavna cesta Majšperk-Ptujska Gora za motorni promet zadošča, ob intenzivnejši pozidavi severnega platoja pa je v prihodnje vsekakor treba razmišljati o novih direktnih cestnih povezavah s centralnim delom naselja.

Območje grajskega griča bomo uredili kot parkovno sprehajališče in razgledišče, ki bo s pešpotjo povezano s pešaško alejo ob glavni cesti od starega jedra do novega trgovskega središča na vzhodnem delu naselja.

Aleja bo urejena kot parkovni drevored, zahodno od območja bencinskega servisa po severni, vzhodno pa po južni strani glavne ceste. Tako bo vzpostavljena dobra pešaška povezava po celotni osi naselja in med vsemi tremi centralnimi deli Majšperka. Nujno pa je treba zgraditi vsaj enostranski pločnik ob cesti do Ptujске Gore, saj morajo biti vsi deli naselja med seboj dostopni po varni pešaški poti, posebno pa šola.

Komunalno je naselje dobro urejeno in bo v tem smislu tudi dograjevano.

1. KONCEPT PROMETNEGA OMREŽJA IN JAVNEGA POTNIŠKEGA PROMETA

V naselju Majšperk je edino prometno omrežje cestno omrežje. Naselje leži na križišču treh državnih cest iz Dravskega polja, vzhodnih in zahodnih Haloz ter iz Posotelja.

Nekatere ceste so z motornim prometom manj obremenjene, zato so tudi državne daljinske in glavne evropske kolesarske povezave skozi Slovenijo, ki so navezane na daljinski evropski koledarski povezavi št. 8 in 9. V naselju Majšperk so tovrstne koledarske povezave ceste Ptuj-Majšperk-Stoperce-Rogatec, Tržec-Jurovci-Majšperk in Majšperk-Makole-Poljčane-Slovenske Konjice. Tudi vse ostale občinske ceste so ob avtomobilskem prometu namenjene še koledarsjenju, a predvsem koledarsjem iz okolice.

V občini Majšperk obstaja tudi mreža pohodniških poti, ki obsega tematske pešpoti v podeželskem območju. Navezane na evropsko omrežje pešpoti E7, vendar skozi naselje Majšperk ne vodi nobena.

V naselju se križajo tri državne ceste:

- DC R II 432 Rogatec-Majšperk-Hajdina (regionalna cesta II. reda)
- DC R III 688 Slovenske Konjice-Žiče-Poljčane-Majšperk (regionalna cesta III. reda) in njeno nadaljevanje
- DC R III 690 Majšperk-Jurovci-Tržec-Zgornji Leskovec (regionalna cesta III. reda)

Nanje so navezane občinske ceste, od katerih so na območju naselja Majšperk:

- LC 24 0030 Majšperk-Vrhe
- LC 24 0110 Vrhe-Spodnji Gaj in
- LC 24 0150 Medvedce-Majšperk

Navedene ceste so asfaltirane, nimajo pa ločenih pločnikov za pešce in kolesarje. Vse so nujno potrebne rekonstrukcije v smislu izboljšanja tehničnih elementov za promet večjih vozil, predvsem avtobusov, ter ureditve pločnikov in kolesarskih pasov za promet pešcev in kolesarjev. Posebno pereče je ločevanje prometa pešcev in kolesarjev od vozišč za motorna vozila na celotnem območju naselja Majšperk, ki je občinsko središče z višjo stopnjo centralnih dejavnosti, namenjenih za oskrbo celotnega območja občine Majšperk, z nekaterimi pa tudi širšega območja zahodnih Haloz.

Naselje je koncentrirano ob glavnih cestah iz vzhodnih in zahodnih Haloz na površini v obliki pravokotnika, severni krak sega na proti Ptujski Gori, južni pa proti Bregu. Ob kraku proti severu predvidevamo zgoščevanje območij družinske stanovanjske gradnje, zaradi česar se bosta ob avtomobilskem povečala tudi pešaški in kolesarski promet. Tudi po ostalih treh cestnih krakih pričakujemo povečanje prometa, zato je treba cestno omrežje državnih cest na območju strnjenelega dela naselja Majšperk opremiti z obojestranskima pločnikoma, vse ostale ceste naselja pa vsaj z enostranskim. Najprej vsekakor ob cestah proti Ptujski Gori in proti Bregu.

Naselje leži na severnem robu poplavne ravnice ob reki Dravinji, ki je brez vzponov in se razteza od Slovenskih Konjic vse do Dravskega polja pri Tržcu, kar predstavlja idealno uporabnost za kolesarstvo. Enako je za kolesarje prikladna in že danes močno priljubljena cesta iz Rogatca proti Ptujju. To dejstvo je pri zasnovi cestnega omrežja vsekakor treba upoštevati in ceste prilagoditi tudi kolesarskemu prometu. Glede na veliko atraktivnost in množičnost kolesarstva v celotni Sloveniji lahko iz tega naslova ob primernih vlaganjih pričakujemo pomembne takojšnje in dolgoročne gospodarske učinke. Govorimo namreč o kolesarskem turizmu, ki je v Sloveniji v zadnjih letih postal množičen in je še v porastu, to pa je donosna tržna niša za številne gospodarske dejavnosti.

Vse tri glavne ceste so tudi nosilke javnega potniškega prometa. Zaradi tega je treba ob njih urediti varna in pred vremenom zaščiteni postajališča. V naselju Majšperk predvidevamo dve avtobusni postajališči, enega v zahodnem in enega v vzhodnem centralnem delu naselja, z radijema dostopnosti približno 500 m, kar se z zasnovo centralnih območij naselja ujema. Naselje se razširja na tri strani, na višji plato ob severni strani naselja, proti ravnini ob južnem robu naselja ter proti vzhodu. To pa pomeni tudi potrebe po urejenem internem cestnem omrežju med posameznimi območji. Na južni strani predvidevamo večji kompleks večstanovanjske gradnje, obstoječa je nova osnovna šola z območjem športnih igrišč. V centralnem delu je predvideno novo upravno središče, na vzhodnem robu pa nastaja nov trgovski center. Vsa ta območja bodo vsekakor izvori in cilji večjega motornega, pa tudi kolesarskega in pešaškega prometa, zato je treba cestno omrežje celotnega naselja zgraditi in opremiti glede na ta pričakovanja. Dobra prepustnost cestnega omrežja in večja varnost vseh uporabnikov sta osnovna cilja urejanja prometnega sistema v naselju, ki ju vsekakor moramo postopno doseči.

Pomembno dejstvo, ki zahteva dobro urejeno cestno omrežje z ločenimi pešaškimi in kolesarskimi površinami pa je opredelitev Občine Majšperk, da intenzivira in popularizira turistično izjemno zanimivo Ptujsko Goro kot atraktivno kulturno in romarsko središče. Glede na to odločitev urejamo naselje Ptujška Gora posebej pazljivo, vsekakor pa se ob dvigu turističnega standarda na Ptujski Gori mora primerno urediti in opremiti tudi naselje Majšperk. Ob primernih gostinskih in prenočitvenih zmogljivostih je urejeno prometno omrežje vsekakor eden prvih pogojev za to.

2. KONCEPT URBANISTIČNEGA IN ARHITEKTURNEGA OBLIKOVANJA Z OPREDELITVIJO TEMELJNIH STRUKTUR NASELJA, OBLIKOVANSKIH IZHODIŠČ ZA RAZVOJ IN OHRANJANJE OBLIKOVNE PODOBE NASELJA, OBLIKOVNIH POTEZ NASELJA IN NASELBINSKIH JEDER V NASELJU

- Majšperk je staro furmansko naselje pod [gričevjem](#) Savinsko, nastalo ob [križišču cest](#) proti [Poljčanam](#), [Ptujju](#), [Rogatcu](#) in [Tržcu oziroma Vidmu pri Ptujju](#), ki se v starih listinah prvič omenja leta [1261](#) skupaj z [gradom](#) Monsperg in [cerkvijo](#) sv. Miklavža. Grad je bil po [požaru 1695](#) obnovljen, ob koncu 19. st. pa je propadel. Danes so ostale le še ruševine temeljev na griču nad naseljem. Sedanja [župnijska cerkev](#) je v osnovi poznogotska, iz leta [1639](#).

Naselje ima lepo oblikovano staro jedro okoli cerkve z manjšimi ploščadmi, katerega podoba mora ostati v sedanji podobi in v sedanjem obsegu. Novogradnje (razen infrastrukturnih ureditev) in prizidave v starem jedru niso dovoljene. Trg ob cerkvi bo urejen kot cerkveno dvorišče. Spreminjanje zunanega izgleda obstoječega stavbnega fonda te skupine stavb ni dovoljeno, razen seveda prilagoditve notranjosti ev. novim, javnim namembnostim in obnovenim del na zunanosti, ki spadajo v investicijsko vzdrževanje.

Novo središče naselja bo v osrednjem delu naselja, ob severni strani glavne ceste, ob objektih upravnih in drugih centralnih dejavnostih, ki jih občinsko središče ima, ter na skrajnem vzhodnem delu, ob novem trgovskem centru. Centralno območje naselja je tako predvideno kot linijsko, vzdolžno z glavno cesto naselja namesto sedanjega točkovnega na vzhodnem delu.

Ob središču naselja je nekaj objektov s centralnimi dejavnostmi, vendar središče ni izrazito. Stari središčni del ob cerkvi Sv. Miklavža se zaradi reliefa in ozke doline na tej lokaciji v novejšem času ni razvijal. Središčni del naselja se je razvil na odprtem delu doline južno ob starem jedru. Zazidava ni ulična, stavbe so grajene

okoli 30 m od ceste. En stanovanjski bloki so eden severno in štirje južno od glavne ceste. Stavbe so izključno stanovanjske, brez javnega parternega programa, zato so tudi od ceste odmaknjene. Novo središče naselja danes nastaja na vzhodnem robu naselja, kjer je v gradnji trgovsko središče, ki bo predstavljalo oskrbni center naselja.

Obstoječe stanovanjsko območje družinske gradnje na severovzhodnem delu naselja ob glavni cesti ohranjamo, a ga zaradi strmega reliefa deloma zmanjšujemo.

Proizvodnega območja naselje nima in ga tudi ne predvidevamo.

Edina komunalna cona v naselju je na obeh straneh ceste proti Makolam, na skrajnem zahodnem robu naselja. Tukaj je obstoječe pokopališče z vežico in parkiriščem za dnevne potrebe.

Čistilna naprava je 300 m južneje, v obstoječi komunalni coni izven strnjenege dela naselja. Čistilna naprava kapacitete 1000 PE zadošča za obstoječe naselje in nekaj sosednjih zaselkov ter za predvidene širitve v bližnji prihodnosti.

- V zadnjem času se zazidava v naselju intenzivno širi na južni in vzhodni del naselja. Nova je osnovna šola s športnim igriščem, zahodno od nje pa je predviden športni park za širše območje občine.

Na območju stare osnovne šole je predviden nov upravni kompleks z občinsko stavbo, večnamensko dvorano in prostori za nekatere centralne, predvidoma kulturne dejavnosti. Ob kompleksu bo osrednji trg naselja, večja ploščad za javne prireditve, ki jo občinsko središče mora imeti.

Na vzhodnem koncu naselja je večji trgovski center za osnovno oskrbo. Parterni prostori ob cesti tega dela naselja bodo namenjeni poslovnim in trgovskim dejavnostim.

Na jugovzhodnem delu naselja je predvideno novo območje večstanovanjske gradnje med športnim območjem in novim trgovskim centrom ter ob njem.

Družinsko stanovanjsko gradnjo usmerjamo na območje platoja severno nad naseljem in na proste površine med obstoječo stanovanjsko zazidavo gornjega platoja med cesto proti Ptujski gori in strnjnim delom Majšperka.

Novo oskrbno središče na vzhodnem delu naselja mora biti oblikovano kot večja tržna ploščad z dovolj velikim parkiriščem. Oskrbni objekti so lahko večji, z ravno streho ter z okenskimi in vratnimi odprtini, ki so lahko večje ali celostenske. Etažnost je omejena na dve nadzemni etaži s skupno kapno višino do 8 m. Ostali deli naselja, to je obstoječi objekti na severnem platoju in južno oz. vzhodno od centralnega dela, niso kvalitetna arhitekturna in urbanistična stavbna dediščina. Ta območja bomo vzdrževali v smislu gradbenih sanacij, čistega in urejenega okolja in v čim večji meri brez motečih tipskih industrijskih spremljajočih objektov, kot so montažni nadstreški parkirišč, montažne garaže, nadzemni rezervoarji za plin ali plinsko olje in podobno.

Na območju naselja predvidevamo dve večji potezi urejenega zelenja. Prva poteka od starega vaškega jedra na zahodu naselja, mimo predvidenega novega upravnega kompleksa stavb v osrednjem delu, pa vse do novega oskrbnega središča na vzhodnem robu Majšperka. Tukaj predvidevamo ureditev širše pešaške poti, promenadne aleje z drevoredno zasaditvijo. Aleja bo parkovno urejena, s klopami za posedanje, osvetljena z javno razsvetljavo. Na območju griča ob starem vaškem jedru, kjer so ruševine bivšega gradu, predvidevamo parkovno urejeno pešpot in ureditev razgledne ploščadi s počivališči in prezentiranimi ostalinami gradu. Zaradi te ureditve bomo odstranili del gozda, ki danes ruševine zakriva, s čimer bodo postale prostorska dominantna naselja.

Strateška smer širitve naselja po pozidavi s tem UN predvidenih površin je ob cesti proti naselju Breg, kjer je že obstoječih nekaj družinskih stanovanjskih hiš in gostišče. Območje je danes poplavno, zato bo širitev v tej smeri izvedljiva šele po izgradnji protipoplavnega nasipa.

3. KONCEPT ZELENEGA SISTEMA NASELJA

Sestavine zelenega sistema naselja Majšperk so:

- urbano zelenje znotraj posameznih območij,
- nove drevoredne zasaditve ob nekaterih cestah naselja in
- zelene površine gozdnega sestoja po severnem pobočju nad naseljem ter kmetijska ravnina južno od naselja, ki jih je treba ohraniti zaradi varovanja pogledov na naselje iz južne strani.

Zelene sisteme naselja bomo vzpostavili, ohranjali in vzdrževali predvsem kot ločilne pasove ob starem jedru in kot urbano zelenje znotraj grajene stavbne strukture naselja. Naselje je dobro skoncentrirano, grajena struktura ima zmerno gostoto do 100 prebivalcev na hektar. Grajena struktura območij naselja je že danes razmeroma bogato ozelenjena. Ločilni pasovi zelenja z drevjem bodo tudi v bodoče dobrodošle cezure med stavbnimi masami, ki Majšperku dajejo izgled strnjenege, a zelenega naselja. Predvidena parkovna aleja med centralnimi območji naselja in parkovno urejena pešpot na grajski grič bo glavna zelena poteza naselja, senčna pešpot med vsemi njegovimi deli.

Naselje mora ohraniti in vzdrževati svojo značilno konturo grajene strukture ob severnem robu ravnine z

naravno kuliso gozda po pobočju in z novo prostorsko dominantno naselja, grajsko ruševino.

4. KONCEPT PROSTORSKIH UREDITEV, KI SE NANAŠAJO NA VARSTVO OKOLJA

- Odvajanje in obdelava odpadnih vod (meteorna kanalizacija, fekalna kanalizacija, ČN):

Na območju naselja Majšperk je zgrajeno fekalno kanalizacijsko omrežje za naselje in sosednja stanovanjska območja, ki ga bomo dograjevali vzporedno s pozidavo novih območij. Centralna čistilna naprava (CČN) je v komunalnem območju, okoli 300 m južno izven naselja.

Kapaciteta CČN je 1000 PE in zadošča za današnji obseg naselja in nekaj sosednjih zaselkov ter za predviden obseg naselja do leta 2020.

NaseljeŠtevilo prebivalcev leta 2002	Število prebivalcev leta 2020
Majšperk662	685
ostala naselja150	170
Skupaj812	855

- Meteorna kanalizacija na območju naselja ni zgrajena.

Vse vode iz streh in nepovoznih površin bodo ponikane v ponikovalnikih ali ob skrbi za preprečevanje erozije prosto odvajane v okolico naselja. Vode iz povoznih površin bodo zbirane in očiščene maščob ter odvajane v podtalje. Za to bomo že v tem planskem obdobju pristopili k načrtovanju in izgradnji meteornega kanalizacijskega omrežja za območje strnjenege dela naselja.

- Ravnanje z odpadki: Na območju naselja nastajajo v veliki večini le gospodinjski odpadki, saj ni proizvodnih območij. Odpadke že zbiramo ločeno po vrstah (biološki, papir, plastika in steklo) ter jih odvažamo na odlagališče, določeno z občinskim odlokom. V naselju bomo postavili ekološke otoke, kjer bodo zbirani papir, plastika, steklo in drugi odpadki. Kosovne odpadke bomo občasno zbirali z najavljenim zbiranjem in odvozi po ulicah. Embalažne odpadke odstranjujejo oz. reciklirajo trgovska in gostinska podjetja, pri katerih nastanejo. Posebnih odpadkov je v naselju zanemarljivo malo, z njimi pa ravnamo skladno s področnimi predpisi.

- Varstvo zraka: Na območju ni koncentriranih onesnaževalcev zraka. Še najbolj onesnažuje zrak cestni motorni promet, vendar emisijske vrednosti v nobenem obdobju leta ne dosegajo opaznejših količin. Ugodni dejavniki kot so razmeroma nizka povprečna gostota poselitve, razgiban relief, zazidava vzporedno s smerjo doline in smerjo prevladujočih vetrov, pa omogočajo učinkovito prezračevanje in s tem zmanjševanje koncentracije vrednosti emisij v ozračje. Vzpostavljen je sanitarni red, ki virov prekomernih emisij hrupa, smradu, prašenja in mrčesa na celotnem strnjenege območju naselja ne dovoljuje.

Posebnih ukrepov za varstvo kvalitete zraka zato na območju naselja Majšperk ne predvidevamo.

5. LOKALNI ENERGETSKI KONCEPT

Koncept oskrbe z energijo predvideva oskrbo naselja z električno energijo, lahkim oljnim kurivom ali s plinsko energijo (priporočeni so vkopani rezervoarji) in z lesno biomaso. Za ogrevanje stavb je aktualna in še posebno zaželena čim večja izraba obnovljivih energetske virov. Glede na razmere bo najprikladnejši vir izraba lesne biomase z uporabo sodobnih peči in tehnologij, ki imajo velik izkoristek ob nizkih emisijskih vrednostih. Vzpodbujamo izrabo sončne energije, vendar z omejitvijo, da na območju starega vaškega jedra nameščanje sončnih zbiralnikov ni dovoljeno.

Daljinsko ogrevanje je aktualno v strnjenih centralnih delih naselja, na stanovanjskih območjih družinske gradnje pa zaradi razpršenosti, majhnega obsega poselitve ter visoke cene razvodnega toplovodnega omrežja ni predvideno.

6. KONCEPT OPREMLJANJA Z GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

- Električno omrežje je dobro razvejano. Napetostne razmere so na celotnem območju naselja dobre.

Oskrbljeno je celotno območje naselja, nova poselitvena območja pa bodo nanj priključena. Po območju celotnega naselja bo elektrooskrbno omrežje izvedeno v podzemni izvedbi. Zračne izvedbe je lahko le na območjih redkejšje poselitve izven strnjenege naselja.

- Oskrba z vodo je dobra. Vodovodno omrežje je povezano v sistem Ptujskega vodovoda in izvedeno za oskrbo vseh gospodinjstev in drugih odjemalcev v naselju. Kapacitete za priključitev predvidenih novih območij poselitve so zadostne.
- Zagotovljena je zadostna kapaciteta omrežja za gasilno vodo, za kar so na vodovodnem omrežju izvedeni hidranti. Hidrantno omrežje naselja bomo dograjevali vzporedno z izgradnjo novih območij naselja.
- Telekomunikacijska oskrba naselja je povprečno dobra. Naselje je oskrbljeno s telefonskim omrežjem, kar omogoča tudi internetno povezanost na celotnem območju.

7. KONCEPT PODROBNEJŠE NAMENSKE RABE NA OBMOČJIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ V NASELJU

- Centralna območja:

Obstoječe centralno območje naselja je ob glavni cesti v smeri zahod-vzhod, predvideni pa sta še dve novi. Na osrednjem delu naselja, na kompleksu bivše osnovne šole bo novo upravno in kulturno stredišče z novo občinsko stavbo in prostori kulturnih dejavnosti, v gradnji pa je že nov trgovski center na vzhodnem robu naselja. Tako bo naselje dobilo os centralnih dejavnosti, ki bodo zadovoljevale potrebe prebivalcev samega naselja, celotnega območja občine Majšperk in z nekaterimi centralnimi dejavnostmi tudi območja sosednjih občin.

- Stanovanjska območja:

Strnjena stanovanjska območje naselja so ob glavni cesti naselja in ob cesti proti Ptujski Gori. Obstoječe je območje večstanovanjske gradnje petih večstanovanjskih blokov v osrednjem delu naselja in strnjeno območje družinskih hiš na njegovem severovzhodnem delu.

Na vzhodni strani naselja predvidevamo izgradnjo večjega območja večstanovanjske gradnje na površini 2 ha ob športno rekreacijskem območju in ob novem trgovskem centru.

Ostala stanovanjska območja so enovrstna obcestna zazidava samostojnih družinskih hiš, kar je posledica reliefnih razmer na območju in je zato logična. Večja površina, kjer je mogoča kompleksnejša družinska stanovanjska gradnja, je razmeroma širok plato severno med obstoječim naseljem Majšperk in cesto na Ptujsko Goro. Stanovanjsko območje nove družinske gradnje je na teh površinah predvideno, vendar bo v večji meri aktualno šele v naslednjih planskih obdobjih.

Strateška smer širitve naselja v prihodnosti je torej družinska stanovanjska gradnja na platuju severno od strnjene območja Majšperka, večstanovanjska pa se bo širila ob cesti proti Bregu. Zaradi poplavnosti območja do izgradnje protipoplavnih ureditev, za katere so že izdelane strokovne podlage, širitev obstoječe in nova zazidava v tej smeri ni dovoljena.

- Območja za šport in rekreacijo:

Vzhodno od osnovne šole je obstoječe šolsko športno igrišče z rekreacijskimi površinami. Na zahodni strani šole je predvideno novo javno športno-rekreacijsko območje, kjer bo igrišče za nogomet in igrišče za košarko, prostor za klubske prostore in ob pokopališču večje javno parkirišče. Območje bo parkovno urejeno, tako da bo istočasno tudi park naselja. Skupaj s šolsko telovadnico bodo ti zunanji objekti temelj za razvoj športnih dejavnosti, ki v občini niso dovolj razvite prav zaradi pomanjkanja športnih objektov.

- Območja za proizvodne dejavnosti:

Na območju naselja ni območij za industrijo ali proizvodno obrt. V tem planskem obdobju proizvodnih območij na območju naselja Majšperk ne predvidevamo.

- Turistična območja:

Kot širše turistično območje Ptujске gore je treba šteti tudi celotno naselje Majšperk in sosednje zaselke ob državni cesti Majšperk-Vrhe-Hajdina. Na območju obeh naselij je turizem prednostna panoga, kateri so prilagojene vse aktivnosti urejanja naselja. Dejavnosti, ki s to opredelitvijo niso skladne in bi turistični značaj naselja kakorkoli ovirale ali onemogočale, na območju naselja niso dovoljene.

- Pokopališče:

Pokopališče je vzhodno od starega vaškega jedra. Ima nekaj površin za širitev, ki bodo glede na naraščanje števila žarnih grobnih pokopov verjetno zadoščale za daljše obdobje.

Ob glavni cesti je na območju pokopališča urejeno javno parkirišče, ki za dnevne potrebe zadošča. Ob ekstremnih razmerah za parkiranje obiskovalci pokopališča uporabljajo še druge, posebej opredeljene proste površine ob cesti. Predvidevamo pa izgradnjo večjega javnega parkirišča na površini južno od pokopališča. Pokopališče bo parkovno urejeno, od javnih cest in sosednjih območij vizualno ločeno z višjo živo mejo.

- Zelene površine:

Naselje leži sredi pokrajine, ki ji daje značilno krajinsko sliko stavbna struktura naselja na severnem robu doline reke Dravinje z njivami in gozdnato pobočje gričevja Savinskega in Ptujске Gore. To značilno podobo kulturne krajine tega območja strogo varujemo in jo bomo z oblikovanjem naselja ohranjali. Gradnje na odprtih površinah ravnine, ki bi zakrivala pogled na naselje, ne dovoljujemo.

Določeni so bolj ali manj zvezni prehodi zelenja skozi grajeno strukturo naselja, ki jih bomo varovali kot presledke v zazidavi oz. urbani strukturi naselja. Zeleni prehodi so v prečni smeri naselja, od juga proti severu, iz polja v gozd na severnem pobočju, na katerega je naselje naslonjeno, v vzdolžni smeri naselja pa

je predvidena drevoredna aleja, ki bo povezovala vsa tri njegova centralna območja. Ob glavni cesti skozi Majšperk, od starega jedra na zahodnem delu do novega trgovskega centra na njegovem vzhodnem robu in ob cesti južno proti Bregu, predvidevamo zasaditev dvo ali enostranskega drevoreda ob širši pešaški aleji, ki bo zelena magistrala naselja. Aleja se bo iztekala na grajski grič, kamor bo speljano parkovno urejeno sprehajališče. Območje ostalin gradu bomo preuredili v javno razgledno ploščad, zaradi česar bomo odstranili del gozdne zarasti na in ob južnem obrobju grajskega griča. S tem bo naselje dobilo svoj prostorski poudarek, ki ga danes nima.

Na jugozahodnem delu naselja predvidevamo zeleno, parkovno urejeno športno-rekreacijsko območje. To bo skupaj z že obstoječim območjem zunanjih šolskih športnih površin vzhodno od osnovne šole največja površina urbanega zelenja v naselju.

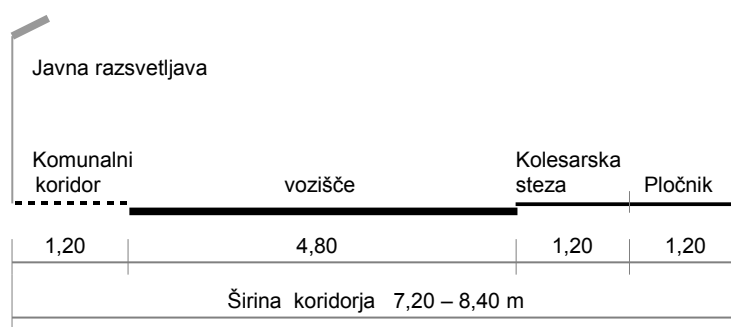
- Prometne površine:

Prometnice naselja so ceste s spremljajočimi objekti in ureditvami. Cestno omrežje je asfaltirano, vendar pa ga je potrebno urediti v smislu večje propustnosti, varnosti in primernosti za značaj naselja - občinskega središča. Biti mora primerno za prilagajanje posebnim lokalnim razmeram, omogočiti pa mora večjo prometno varnost posebno pešcev in kolesarjev, ki danes ni zadostna.

Po celotnem naselju so ceste predvidene za dvosmerni promet. Interne stanovanjske ceste morajo imeti vozišče široko najmanj 4,80 m, najmanj enostranski pločnik širine 1,20 m in na drugi strani vozišča komunalni koridor širine vsaj 1,20 m. Ob glavnih cestah naselja in ob cestah proti osnovni šoli mora imeti še obojestranski, od vozišča za motorna vozila ločeni kolesarski stezi, širine najmanj po 1,20 m.

Najmanjša skupna širina koridorja cestišča stanovanjskih cest v naselju je tako 7,20 m, optimalna širina pa 8,40 m.

PRESEK STANOVANJSKE CESTE



Ponekod razmere obstoječe ceste širine 7,20 – 8,40 m ne dopoščajo. V takih primerih je treba opustiti najprej komunalni koridor (in graditi komunalije v sklopu pločnika, v sklopu vozišča le v resnično skrajnih primerih), nato kolesarsko stezo. Odločitev za komunalni koridor se ob vzdrževalnih delih in ob novih priključitvah hitro obrestuje, saj vozišča ni potrebno razkopavati.

Za vsakodnevne potrebe današnje površine za javna parkirišča v naselju zadoščajo. Ko bodo zgrajeni predvideni novi upravni kompleks, novi trgovski center, nova stanovanjska območja in športno rekreacijsko območje, bodo v njihovem sklopu zgrajena tudi nova javna parkirišča.

Za dobro oskrbo prebivalcev z javnim potniškim transportom je potrebno urediti prometnotehnično ustrezna postajališča za avtobuse, ki naj imajo radije dostopnosti okoli 500 m. Posebna pozornost mora biti namenjena varnosti pešcev, vključno gibalno oviranih, kar narekuje ureditev pločnikov ob vseh cestah v naselju.

Za varen kolesarski promet je potrebno predvideti kolesarske steze ob glavnih in vseh lokalnih cestah v naselju. Na lokalnih cestah znotraj naselja sta obojestranski kolesarski stezi lahko vrisani v širini 0,90 m ob robovih vozišča. Od vozišča ločena kolesarska steza (kolesarska steza na pločniku), zgrajena ob glavni cesti naselja in ob cesti k osnovni šoli, mora imeti minimalno širino 1,20 m.

Za doseg teh ciljev je potrebno deloma rekonstruirati večino cest naselja, ki morajo biti za varen in tekoč promet urejene s sodobnejšimi tehničnimi elementi. Rekonstrukcija obstoječih cest se bo izvajala po fazah glede na finančne možnosti. Nove ceste morajo biti v predvidenem profilu in v celotnih dolžinah tras že grajene.

GRAFIČNI DEL