

Naročnik: OBČINA MAJŠPERK
Majšperk 32a, 2322 Majšperk
Izdelovalec: UMARH d.o.o.
5.prekomorske 7, 2250 Ptuj

**OBČINSKI
PROSTORSKI NAČRT OBČINE
MAJŠPERK**

STROKOVNE PODLAGE

**URBANISTIČNI NAČRT
NASELJA
PTUJSKA GORA
KONCEPTUALNI DEL**

DOPOLNJEN OSNUTEK

Datum: junij 2012

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE MAJŠPERK
STROKOVNE PODLAGE

UN PTUJSKA GORA - 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)

TEKSTUALNI DEL

KONCEPT RAZVOJA NASELJA PTUJSKA GORA

Naselje Ptujška Gora bomo prednostno urejali kot turistično območje. Osnova za tako opredelitev je romarska cerkev Marije zavetnice, ki je najuglednejša gotska stavba med slovensko kulturno dediščino in slovito romarsko središče v slovenskem, pa tudi v širšem merilu. Cerkevna stavba na griču je tudi nesporna prostorska dominantna širšega območja, saj dominira tako nad južnim delom Dravskega polja kot nad severnim delom zahodnih Haloz.

Cerkveni grič s cerkvijo, trgom in obrško zazidavo ter staro vaško jedro so osrednji element zaščite v smislu ohranjanja stavbne dediščine in vedutnega varovanja iz okolice. Zaradi tega strogo omejujemo širitev pozidave na njegova pobočja iz vseh strani in ohranjamo današnjo rabo zelenih površin ter obstoječo grajeno strukturo gornjega dela cerkvenega griča. Prednostno bomo priredili prometno omrežje, predvsem na severnem pobočju cerkvenega griča, da bo primerno za avtobusni promet iz regionalne ceste po severnem pobočju do obračališča ob novem parkirišču in nazaj na regionalno cesto. Za avtobuse mora biti usposobljena tudi cesta po južni strani cerkvenega griča, po južnem grebenu proti Slapam, saj bodo tukaj nameščene nove turistične in gostinske dejavnosti, ki morajo biti dostopne z avtobusom. Za posebne prilike bomo opredelili poseben prometni režim z zaporo ceste preko trga pod cerkvijo in z enosmernim krožnim prometom, za občasno parkiranje osebnih vozil pa bomo dodatno opredelili zelene površine ob regionalni cesti zahodno od naselja.

Novo centralno območje za osnovno oskrbo načrtujemo na grebenu ob cesti proti Slapam oz. Stogovcem na južni strani naselja. Obstoječ center ob cerkvenem trgu je namreč slabše dostopen zaradi strmine in za prebivalce manj prikladen, vsekakor pa bomo obstoječe centralne dejavnosti v današnjem obsegu ohranili zaradi obiskovalcev.

Obstoječo stanovanjsko gradnjo na severnem pobočju bomo zgoščevali na spodnji tretjini pobočja, to je do meje vedutne zaščite cerkvenega griča, novo pa usmerjali na površine ob regionalni cesti proti Majšperku zahodno od naselja in na južni greben do Marijinega stebra ob cesti proti Slapam.

Naselje Ptujška Gora je opredeljeno kot območje intenzivnega razvoja turizma. Turistične nastanitvene in gostinske zmogljivosti bomo prednostno razvijali v južnem centralnem območju naselja ob cesti proti Slapam ter ob robu severnega pobočja, na ravnini Dravskega polja. Gostinske in nočitvene kapacitete bomo vzpodbujali tudi v vseh ostalih centralnih in stanovanjskih območjih naselja, edini pogoj pa bo zagotovitev površin za parkiranje vozil obiskovalcev.

Skrbno bomo varovali obstoječ zeleni sistem naselja, tako samoraslega na območju kot zasajenega na pobočjih okoli vrha cerkvenega griča. Ob dostopnih cestah proti cerkvi ga bomo dopolnili z drevoredno zasaditvijo ob delu regionalne ceste iz zahodne smeri do odcepa lokalne ceste proti staremu jedru naselja in ob cesti proti Slapam. Avtohtono gozdno zarast bomo varovali v sedanjem obsegu. Zeleni sistem naselja bo tako ostal bistven sestavni del avtohtone kulturne krajine in ohranjanja vedutne podobe naselja Ptujška gora.

1. KONCEPT PROMETNEGA OMREŽJA IN JAVNEGA POTNIŠKEGA PROMETA

V naselju Ptujška Gora glavno prometno omrežje predstavlja cestno omrežje. Ceste so glavne komunikacijske povezave med naselji in urbanih središči. Drugih prometnih sistemov v občini ni. Po nekaterih cestah, ki so z motornim prometom manj obremenjene, so speljane tudi državne daljinske in glavne evropske kolesarske povezave skozi Slovenijo, ki se navezujejo na daljinski evropski koledarski povezavi št. 8 in 9. V naselju Ptujška Gora je kot tovrstna koledarska povezava predvsem cesta Majšperk-Ptujška Gora-Hajdina-Ptuj, med tem ko so vse ostale občinske ceste namenjene koledarsjenju predvsem ljubiteljev koledarsstva iz bližnje okolice.

V občini Majšperk obstaja mreža pohodniških poti, ki obsega tematske pešpoti v podeželskem območju, navezane na evropsko omrežje pešpoti E7, ki vodi preko Ptujške Gore ter kulturne poti skozi Slovenijo. Občina je prepredena s pohodniškimi potmi, izmed katerih so nekatere zelo popularne in imajo že večdesetletno tradicijo, n.pr. Ptujskogorska pešpot (Ptujška Gora-Zgornje Savinsko-Janški vrh-Vrabča vas-Ptujška Gora, 6 ur).

Glavna cesta naselja je državna cesta:

- DC 432 Rogatec-Majšperk-Hajdina (regionalna cesta II. reda).

Nanjo so navezane občinske lokalne ceste, od katerih so na območju naselja Ptujška Gora:

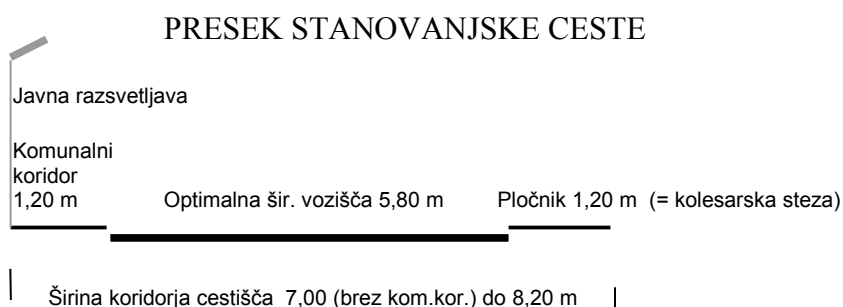
- LC	24 0090	Ptujška Gora-Slape	(1.028 m)
- LC	24 0120	Stogovci-Ptujška Gora	(2.390 m)
- LC	24 0140	Ptujška Gora-Doklece	(2.576 m)
- LC	24 0190	Selce-Ptujška Gora	(1.374 m).

Vse navedene ceste so asfaltirane.

Ptujška Gora je s svojo romarsko cerkvijo poudarjena in popularna turistična destinacija v državnem, pa tudi širšem merilu. Zato celotno naselje, posebno pa cerkveni grič, iz prometnega vidika obravnavamo v tem pogledu in posebno pazljivo. Pričakujemo močan porast števila obiskovalcev cerkve, zato je potrebno ceste primerno urediti. Posebno glede na dostopnost in varnost pešcev, ureditve novih javnih parkirišč in uvedbe prometnega režima ob normalnih in izrednih razmerah, ko se število obiskovalcev enormno poveča. Občina je uredila javno parkirišče na severnem pobočju cerkvenega griča.

Predvideti pa je treba še površine za občasno parkiranje večjega števila osebnih vozil ob izrednih dogodkih, čim bliže cerkvenemu griču, ob glavni cesti proti Majšperku.

Ob izrednih dogodkih predvidevamo poseben prometni režim na cestah okoli cerkvenega griča in na njem. Za osebna vozila bo vpeljan enosmeren promet od odcepa iz glavne ceste DC 432 pri Selcah, po lokalni cesti LC 24 0 190 do javnega parkirišča na severnem pobočju Ptujške Gore in dalje do lokalne ceste LC 24 0 140 po južnem pobočju cerkvenega griča nazaj do glavne ceste DC 432. Cesta čez trg pred cerkvijo se v takih primerih za motorni promet zapre in se ga dovoli le za dovoz (brez parkiranja) gibalno oviranih oseb in za vozila urgence. Taka ureditev zahteva rekonstrukcijo omenjenih cest s sodobnimi tehničnimi elementi ter ureditev vsaj enostranskih pločnikov. Celotno območje cerkvenega griča znotraj te krožne enosmerne poti bo namenjeno le pešcem. Avtobusni promet bo v izrednih primerih dovoljen le do javnega parkirišča in nazaj, izjemoma tudi do turističnih kapacitet ob cesti v Slape.



Ob glavni cesti DC 432, ki je regionalna cesta II. reda, je predvidena ureditev obojestranskega pločnika na celotnem odseku od Selca do Majšperka, torej tudi na celotnem območju trase po območju naselja Ptujška Gora. Na vseh lokalnih cestah naselja predvidevamo ureditev vsaj enostranskega pločnika. Prednostno bodo pločniki urejeni na območju cerkvenega griča, ob cesti do parkirišča in dalje do LC 24 0190 ter po cesti LC 24 0140 ob južnem pobočju griča do glavne ceste Majšperk - Hajdina.

Ob vseh pešaških dostopih na cerkveni trg je obvezno treba urediti pešaške poti s klopmi za počitek.

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

Naselje ima lepo oblikovano staro jedro s trgom, ki se postavlja z močno poudarjeno prostorsko dominantno – cerkvenim gričem s 600 let staro cerkvijo Marije zavetnice s plaščem. Cerkev je papež Bonifacij IX. dovolil postaviti Ulriku IV. Walseesckemu v zadnjem desetletju 14. stoletja, leta 1398, zgradili pa so jo ptujski, celjski,

dobrnški in vurberški gospodje leta 1410. Cerkevna stavba je najodličnejši in najkvalitetnejši ohranjen primer gotske sakralne arhitekture in gotskega kiparstva na slovenskem. Vse od 16. stoletja do danes pa je cerkev tudi izredno priljubljena romarska cerkev, najstarejše od treh vodilnih slovenskih romarskih svetišč (Ptujška Gora, Brezje na Gorenjskem in Svete gore pri Novi Gorici).

Staro vaško jedro mora ostati oblikovano v sedanjih gabaritih obstoječih stavb. Novogradnje (razen infrastrukturnih ureditev) niso dovoljene. Posebej pazljivo je treba obravnavati adaptacije in prezidave cerkvene skupine stavb in trga. Spreminjanje obstoječega stavbnega fonda te skupine stavb ni dovoljeno, razen seveda obnovitvenih del (investicijski o vzdrževanje).

Nedopustno pa je vsakršno poseganje v zunanost, posebno pa v notranost cerkvene stavbe, ki je nacionalno pomemben najuglednejši spomenik iz obdobja visoke gotike. Danes je namreč interior cerkve z radikalnimi in nekvalitetnimi „instalacijami“ v zadnjem času že močno degradiran! Razumeti je vendar treba, da cerkev na Ptujski Gori pač ni običajna cerkev, zato si je nihče ne more lastiti in spreminjati notranosti po svoji volji. Cerkev je izjemna ostalina preteklosti, in taka naj tudi ostane! Dosledno ščitimo tudi zunanji ambient tega bisera občine Majšperk in celotne Slovenije – značilno okolje in obstoječe stavbne sklope kulturnega spomenika, obržno zazidavo, stanovanjsko zazidavo po grebenu ob stari cesti od trga do državne ceste DC 432 Rogatec-Majšperk-Hajdina in zazidavo strnjeneva vaškega jedra vzhodno in južno od cerkve. Na teh območjih ni dovoljena prav nobena novogradnja.

Naselje Ptujška Gora je razširjeno okoli cerkvenega griča, po njegovem severnem pobočju in po okoliških grebenih. Zaradi varovanja pogledov na prostorsko dominantno naselja – cerkveni grič s cerkvijo – bomo nadaljnjo novo poselitev usmerjali na spodnji dve tretjini severnega pobočja Ptujške Gore, na zahodni greben proti Majšperku in na greben južno od cerkvenega griča, do Marijinega stebra ob cesti proti Slapam. Staro vaško jedro vključno s stavbami ob trgu pod cerkvijo je v sedanjosti podoben že zavarovano, kar pomeni, da se stavbnim masam ne odvzema in ne dodaja nobena nova stavba ali prizidek, temveč se ohranja sedanjosti stavbni fond v takem obsegu kot je. Dovoljene so le investicijsko in redno vzdrževanje pod nadzorom pristojne spomeniškovarstvene službe, ki je Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Enota Maribor. Pri izvajanju te odločitve je zaradi množice neustreznih in nesprejemljivih posegov do sedaj potrebna bistveno večja strogoost kot v bližnji preteklosti!

Ostala obstoječa okoliška pozidava nima značilnosti haloške arhitekture. Kmetije so zelo redke, prevladujejo novejša nekmečke hiše kockaste, neavtohtone oblike, zgrajene v zadnjih 40 letih. Bolj ali manj enotna je le oblika streh, ki so simetrične dvokapnice z opečno kritino. Večstanovanjske gradnje v naselju ni in tudi ni zaželena. Na grebenu južno od cerkvenega griča je večje strnjeno pozidano območje, kamor lahko usmerjamo novo stanovanjsko gradnjo, turistične, gostinske in nočitvene programe ter objekte drugih javnih dejavnosti. Pri novogradnjah je zaželena podolgovata oblika stavb v razmerju stranic tlorisa najmanj 1:1,25 in z največ dvema nadzemnima etažama.

Območje, kamor usmerjamo stanovanjsko gradnjo, je tudi območje na obeh straneh državne ceste proti Majšperku, od parcelne številke 415 k.o. Ptujška Gora dalje proti zahodu in plato južno od nje. Novejša strnjena stanovanjska območja iz te smeri se konča pri hišni številki Ptujška gora 89, bliže cerkvenemu griču pa razen že začetih ne bodo dovoljene nobene novogradnje več. Taka odločitev je potrebna zaradi varovanja varovanja pogleda na cerkveni grič s cerkvenim kompleksom in obstoječo zazidavo starega vaškega jedra.

Na območju severnega pobočja je dovoljena gradnja do meje vedutnega varovanja v okviru zapolnitve naselja in spodnjih dveh tretjinah pobočja, torej le na nepozidanih zemljiščih med obstoječo nestrjneno gradnjo. Tako bo omogočena racionalna izraba obstoječih in predvidenih infrastrukturnih ureditev na nižjem delu pobočja. Sadovnjaki na zgornji tretjini cerkvenega griča, to je pod vrhnjim kompleksom stavb ter ob avtohtonih stavbah ob cesti od trga do državne ceste, morajo ostati nepozidani zaradi vedutnega varovanja prostorske dominante območja.

Edino oskrbno središče naselja je trg pod cerkvijo. Tu se nahajajo osnovna šola (nižja stopnja), pošta, gostinski lokali, pisarna turistične organizacije, trgovina s spominki.

Stanovanjska območja naselja bomo gradili kot prostostoječo, lahko tudi vrstno družinsko zazidavo etažnosti do P+1. Tlorisni gabariti naj bodo podolgovati s simetrično dvokapno streho v naklonih od 35° (= 70%) do 45° (= 100%), krito s kritino po obliki podobne opečni in v temno sivih do opečno rdečih in temnorjavih barvnih odtentkih. Dovoljene so prečne strehe. Stolpiči in polkrožni zaključki streh ne bodo dovoljeni, prav tako ne ravne in enokapne strehe.

Ostali deli naselja, to je objekti na severnem pobočju cerkvenega griča ter na grebenih zahodno, vzhodno in južno od njega, niso kvalitetna arhitekturna in še manj urbanistična stavbna dediščina. Ta območja bomo dograjevali kot sanacijo razpršene gradnje v smislu gradbenih sanacij, čistega in urejenega okolja ter brez motečih tipskih industrijskih spremljajočih objektov (nadzemni rezervoarji za plin in plinsko olje ipd).

3. KONCEPT ZELENEGA SISTEMA NASELJA

Sestavine zelenega sistema naselja Ptujška Gora so:

- gozdni sestoji ob grapah,
- avtohtone zelene površine, ki jih ohranjamo zaradi varovanja vedut na cerkveni grič in
- drevoredne zasaditve ob nekaterih cestah, parkovne in druge urejene zelene površine.

Zeleni sistem naselja ohranjamo in vzdržujemo predvsem v smislu ohranjanja vedut na prostorsko dominantno širšega območja, ptujskogorski cerkveni grič. Najpomembnejši so predvsem pogledi iz Dravskega polja, iz cest iz smeri Majšperka in Slap ter - enako pomembni - pogledi iz cerkvenega platoja in trga proti Dravskemu polju in proti Halozam.

Zaradi tega gradnjo ob cestah v najbližji okolici cerkvenega griča in še posebno na njegovem gornjem delu omejujemo.

Zelene površine sadovnjakov in travnikov na severnem, zahodnem in južnem pobočju vrhnjega dela cerkvenega griča je treba v današnji podobi na vsak način ohraniti.

Strogo varujemo obstoječe prehode zelenja skozi nepozidane presledke med obstoječo zazidavo na trgu pod cerkvijo in ob ostankih cerkvenega taborskega obzidja, saj so od tod pogledi na okoliško pokrajino najkvalitetnejši.

Obstoječe gozdne sestojke ob grapah varujemo zaradi ohranjanja obstoječe krajinske slike in varovanja značilne kulturne krajine.

Ob državni cesti DC 432, okoli 300 m pred odcepom lokalne ceste na cerkveni grič do samega odcepa, je zaželjena zasaditev enostranskega (lipovega) drevoreda. Zaželjena je tudi zasaditev eno ali obojestranskega drevoreda ob cesti LC 24 0090, na odseku od severnega razcepa cest do Marijinega stebra na južnem razcepu cest v Slape in Stogovce. Oba drevoreda bosta poudarjala dominantnost stavb na vrhu cerkvenega griča, prispevala k njegovemu urejenemu videzu in ga s tem še izraziteje izpostavljala.

Vsako sajenje ali sekanje dreves mora biti nadzorovano in odobreno iz strani služb Občine Majšperk ali Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Enota Maribor. Vse zelenje mora biti redno vzdrževano.

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

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

Na območju naselja Ptujška Gora ni omrežja za odvajanje fekalnih odplak niti meteorne kanalizacije. Naselje tudi nima čistilne naprave.

Za popolno komunalno ureditev predvidevamo kanalizacijsko omrežje za odvajanje komunalnih odplak s centralno čistilno napravo na lokaciji pod severnim pobočjem, vzhodno od naselja Selce ob potoku Polskava. Na to ČN je mogoče navezati tudi zbiralnik odplak vse od naselja Sestrže, s čemer bi zajeli tudi vso poselitev ob cesti. Čistilna naprava za tako območje mora imeti kapaciteto najmanj 1000 PE.

Naselje eŠt. prebiv alcev
Ptujška Gora33 4
Sestrže 332
Medve dce100
Podlož

e266
Skupaj *1.032
(*popis leta 2002)

Izgradnja kanalizacijskega omrežja za odplake obstoječe in predvidene zazidave ob cesti Ptujška Gora-Stogovci (LC 24 0120) na predvideno kanalizacijsko omrežje z navezavo do centralne ČN Majšperk vsaj na območju naselja Ptujška Gora zaradi redke poselitve v delu od razcepa cest do Stogovc še ni ekonomsko upravičena. Varianta je seveda posebna manjša čistilna naprava (150 PE) v bližini razcepa cest proti Stogovcem in Slapam za odplake južnega dela Ptujške Gore in zazidave ob cesti po tem grebenu.

- Meteorna kanalizacija na območju naselja ni predvidena. Vse vode iz streh in nepovoznih površin bodo ponikane v ponikovalnikih ali ob skrbi za preprečevanje erozije prosto odvajane v okolico naselja.

- Ravnanje z odpadki:

Na območju naselja Ptujška Gora nastajajo v celoti le komunalni odpadki. Ti bodo zbirani ločeno po vrstah (biološki, papir, plastika in steklo) ter odvažani na odlagališče, določeno z občinskim odlokom. V naselju bodo postavljeni ekološki otoki, kjer bodo zbirani papir, plastika, steklo in drugi odpadki.

Posebnih odpadkov v naselju ni oz. jih je zanemarljivo malo (le minimalne količine, običajne za stanovanjsko območje). Z njimi bomo ravnali skladno s področnimi predpisi.

- Varstvo zraka:

Na območju ni koncentriranih onesnaževalcev zraka. Še najbolj onesnažuje zrak cestni motorni promet, vendar emisijske vrednosti ne dosegajo opaznejših količin. Zato tudi v bodoče ne bo dovoljeno nameščati dejavnosti, ki povzročajo škodljive emisije v zrak in uporabljajo tehnologijo z napravami, ki lahko povzročijo onesnaževanje okolja večjega obsega glede na Uredbo o vrsti dejavnosti in naprav, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega (Ur. list RS 97/04, 71/07 in 122/07).

Območje je razmeroma redko poseljeno, razgiban relief, grebenska poselitev in vetrovne razmere pa omogočajo učinkovito prezračevanje in s tem zmanjševanje koncentracije emisijskih vrednosti. Posebnih ukrepov za varstvo kvalitete zraka zato na območju naselja Ptujška Gora ne predvidevamo.

5. LOKALNI ENERGETSKI KONCEPT

Koncept oskrbe z energijo predvideva oskrbo naselja z električno energijo. Napetostne razmere so dobre na celotnem območju naselja.

Za ogrevanje je aktualna še individualna oskrba s plinsko energijo in lahkim kurilnim oljem (priporočeni so vkopani rezervoarji), posebno zaželjena pa je čimvečja izraba obnovljivih energetskih 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 zaradi razpršenosti in majhnega obsega poselitve v naselju ni predvideno.

6. KONCEPT OPREMLJANJA Z GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

- Električno omrežje je dobro razvejano. Oskrbnjeno je celotno območje naselja, nova poselitvena območja pa bodo nanj lahko priključena. Po območju starega vaškega jedra bo elektrooskrbno omrežje izvedeno v podzemni izvedbi, na območjih redkejšje poselitve pa bo zračne izvedbe.

- Oskrba z vodo je dobra. Vodovodno omrežje je povezano v sistem Ptujškega vodovoda in izvedeno za oskrbo vseh gospodinjstev in drugih odjemalcev v naselju, kapacitete za priključitev predvidenih novih območij poselitve pa so zadostne. Zagotovljena je zadostna kapaciteta omrežja za gasilno vodo, za kar so na vodovodnem omrežju izvedeni hidranti.

- 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 gornji trg pod cerkvijo v starem vaškem jedru. Zametki novega centralnega območja so na območju južno od cerkvenega griča, ob gasilskem domu. Ta zameetek je nastal spontano in ga je smiselno razviti do obsega centralnega območja za osnovno oskrbo prebivalcev in za potrebe razvoja turističnih dejavnost Ptujске Gore. Trg pri cerkvi je zaradi svoje lege na vrhu griča prometno slabo dostopen in kot oskrbni center naselja za vaščane manj prikladen. A centralne dejavnosti bomo na trgu ohranili za potrebe obiskovalcev cerkve in bližnjih stanovalcev.

- Stanovanjska območja:

Strnjeno stanovanjsko območje naselja je le staro vaško jedro. Vsa stanovanjska območja naselja imajo značaj enovrstne obojestranske obcestne zazidave, ki v območje ni razširjena. Taka urbanistični vzorec je posledica reliefa na območju naselja in je logičen. Edina širša površina, ki bi omogočala kompleksnejšo zazidavo, je razmeroma širok južni hrbet grebena od starega vaškega jedra Ptujске Gore do Marijinega stebra ob cesti proti Slapam. Novo stanovanjsko območje je zato na teh površinah tudi predvideno. Enako je ob cesti proti Majšperku, vendar na začetnem delu ob vznožju cerkvenega griča zaradi varovanja pogledov na cerkveni grič gostejša zazidava ni dovoljena.

- Območja za proizvodne dejavnosti:

Na območju naselja je le eno območje za proizvodno obrt, ki je na zahodnem koncu grebena južno od starega vaškega jedra. Na tem območju je proizvodnja že obstoječa. Zagotavljamo ji dodatne površine za ažuracijo obstoječega stanja do končne velikosti 0,7 ha. Območje je ob stanovanjskem objektu lastnika in obraščeno z gozdom. Območje je vizualno neizpostavljeno, proizvodnja pa je ekološko neproblematična in brez motečih emisij.

- Turistična območja:

Kot širše turistično območje štejemo celotno območje naselja Ptujсka gora in sosednje zaselke vse od ravnine Dravskega polja do Majšperka. Območje cerkvenega griča s starim vaškim jedrom je središčni del ožjega turističnega območja. Na celotnem območju naselja je turizem prednostna panoga, ki so ji prilagojene vse aktivnosti urejanja naselja.

Novo območje za razvoj turističnih dejavnosti je območje ob cesti južno od starega vaškega jedra do Marijinega stebra na razcepu cest v Stogovce in v Slape.

Dejavnosti, ki s turistično opredelitvijo niso skladne oz. bi turistični značaj naselja ovirale ali onemogočale, na območju naselja niso dovoljene.

- Pokopališče:

Pokopališče za širše območje je na gričku vzhodno od starega vaškega jedra. Pokopališče ima nekaj površin za širitev, ki bodo glede na naraščanje števila žarnih grobnih pokopov zadoščale vsaj do leta 2020.

Pred vhodom, nasproti poslovilne vežice, je urejeno manjše parkirišče, ki za dnevne potrebe zadošča. Za posebne prilike pa bodo obiskovalci pokopališča uporabili novo javno parkirišče na severnem pobočju pod cerkvijo ali druge za parkiranje občasno odredene površine ob cestah v naselju.

- Zelene površine:

Naselje leži na najvišjem delu vzpetine nad pokrajino, ki ji daje značilno krajinsko sliko mogočna prostorska dominanta romarske cerkve s stavbami starega vaškega jedra, sadovnjaki pod njim in ozki pasovi gozda po grapah ter grebenska stanovanjska zazidava. To je značilna podoba kulturne krajine tega območja, ki jo strogo varujemo in smo jo odločeni ohraniti. Zaradi tega gostejše gradnje na prostih površinah, ki bi zakrivala pogled na cerkveni grič, pa tudi pozidave vrhnjih delov pobočja griča ne dovoljujemo.

Določeni so varovani pogledi ali vedute na prostorsko dominantno, ki morajo ostati takšni kot so ali postati še kvalitetnejši. Prav tako morajo biti ohranjeni pogledi iz vrhnjega platoja ob taborskem obzidju cerkve in iz delov trga po Dravskem polju in po Halozah z Bočem, celo s Kamniškim hribovjem.

Določeni so bolj ali manj zvezni prehodi zelenja skozi grajeno strukturo naselja, ki jih bomo varovali. Prehodi zelenja skozi grajeno strukturo naselja potekajo preko grebenov od juga proti severu, in sicer:

- pri Vrheh,
- na zahodnem koncu cerkvenega griča ob glavni cesti,

- skozi stanovanjsko zazidavo ob zahodnem delu trga pod cerkvijo in
- preko sedla med cerkvenim gričem in gričem pokopališča.

Na vzhodnem delu glavne ceste od Ptujске Gore proti Majšperku in ob cesti južno od starega vaškega jedra do Marijinega stebra predvidevamo zasaditev eno ali dvostranskega lipovega drevoreda, ki bo dominantnost cervenega griča poudaril in nanj usmerjal pogled.

- Prometne površine:

Prometnice naselja so ceste s spremljajočimi objekti in ureditvami. Cestno omrežje je asfaltirano, potrebno pa ga je urediti v smislu večje primernosti za turistični značaj naselja. Biti mora primerno za prilagajanje občasnim posebnim razmeram, omogočiti povečanje prometne varnosti, predvsem varnosti pešcev, nuditi dobro dostopnost do cerkvenega kompleksa in prispevati k urejenemu videzu naselja.

Za vsakodnevne potrebe bodo javna parkirišča obstoječe ob glavni cesti in ob pokopališču ter novo na severnem pobočju pod cerkvijo zadoščala.

Ob posebnih razmerah, ko se število romarjev enormno poveča, bo vzpostavljen posebni prometni režim, in sicer:

- dvosmerni avtobusni promet le od glavne ceste do obračališča pri novem parkirišču na severnem pobočju,

- prepoved avtomobilskega prometa na trg ob cerkvi in

- preusmeritev prometa iz cestnega odseka od državne ceste do ceste proti Slapam na vzporedno cesto proti Dravskemu polju vzhodno od cerkvenega griča.

Površine za parkiranje večjega števila osebnih vozil ob izrednih prilikah je potrebno je urediti na nekaj lokacijah ob glavni cesti Ptujсka Gora-Majšperk.

Za doseg te ciljev je potrebno ceste naselja urediti s sodobnimi prometnotehničnimi elementi in ob njih urediti pešaške koridorje ter posebne, izključno pešaške dostope do cerkve. Zagotovitev varnega dostopa do cerkve za starejše in invalide ter dobra dostopnost od parkirišč do cerkve narekuje ureditev pločnikov in počivališč s klopni ob vseh cestah v naselju, pa tudi ureditev samostojnih pešpoti.

Po celotnem naselju so ceste predvidene za dvosmerni promet. To pomeni, da morajo imeti ceste vozišče široko najmanj 5,80 m, pločnik najmanj 1,20 m in komunalni koridor na drugi strani vozišča, če je izvedljiv, širok najmanj 1,20 m.

Najmanjša skupna širina cestišča vseh stanovanjskih cest v naselju je tako 7,00 m, optimalna pa 8,20 m. Večinoma obstoječe ceste te širine ne dosegajo. Razlog je strmina, po kateri je cesta speljana, znotraj grajene strukture naselja pa tudi obcestna zazidava, ki je nastala ob prvotni ozki kolovozni cesti. V takih primerih je nujno komunalni koridor ob cesti opustiti in graditi komunalije v sklopu pločnika, v sklopu vozišča le izjemoma, v skrajnih primerih. Odločitev za optimalno širino s komunalnim koridorjem se ob vzdrževalnih delih in ob novih priključitvah hitro obrestuje, saj vozišča ni potrebno razkopavati.

GRAFIČNI DEL