



OBČINA MAJŠPERK  
Majšperk 32a, 2322 Majšperk

## OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE MAJŠPERK

STROKOVNE PODLAGE

# URBANISTIČNI NAČRT NASELJA BREG

PODROBNEJŠI DEL

Datum sprejema na občinskem svetu:

---

žig

Dr. Darinka Fakin  
županja občine Majšperk

## VSEBINA UN:

### NASLOVNICA VSEBINA UN TEKSTUALNI DEL UN

- 1.- OBMOČJA CELOVITE PRENOVE
  - 1.1 Vrste in namen celovite prenove
  - 1.2 Način celovite prenove z gospodarskega, socialnega, kulturnega, okoljskega, energetskega, urbanističnega in arhitekturnega vidika
  - 1.3 Vrsta finančnih in drugih instrumentov ter ukrepov za pripravo in izvajanje celovite prenove
  - 1.4 Pogoji in usmeritve za posege v prostor in druge ureditve na območjih celovite prenove, ki veljajo do sprejetja občinskih podrobnih prostorskih načrtov
- 2.- OBMOČJA NOTRANJEGA RAZVOJA IN OBMOČJA ŠIRITVE NASELJA
  - 2.1 Usmeritve za razvoj območij delne prenove
  - 2.2 Usmeritve za območja širitve naselja
  - 2.3 Zelene površine naselja
  - 2.4 Območja sanacije
  - 2.5 Ostala območja
3. ENOTE UREJANJA PROSTORA (EUP)
4. PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA POVRŠIN V NASELJU
5. ELEMENTI URBANISTIČNEGA IN ARHITEKTONSKEGA OBLIKOVANJA OBMOČIJ IN OBJEKTOV
  - 5.1 Urbanistično oblikovanje območij
  - 5.2 Oblikovanje objektov
6. JAVNO DOBRO- JAVNE IN ZELENE POVRŠINE NASELJA TER DRUGE OBLIKE JAVNEGA DOBRA
  - 6.1 Javne površine
  - 6.2 Zelene površine naselja
  - 6.3 Druge oblike javnega dobra v naselju
7. KOMUNALNO OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO
8. PROMETNE UREDITVE, VKLJUČNO Z JAVNIMI POVRŠINAMI ZA MIRUJOČI PROMET
  - 8.1 Cestno omrežje
  - 8.2 Javni potniški promet
  - 8.3 Javna parkirišča
  - 8.4 Kolesarske poti
9. OBMOČJA NASELJA, ZA KATERA SE URBANISTIČNO ARHITEKTURNE REŠITVE PRIDOBIMO NA PODLAGI JAVNEGA NATEČAJA Z USMERITVAMI

### GRAFIČNI DEL UN

Karta 1	Notranji razvoj in širitev naselja	M 1 : 2500
Karta 2	Podrobnejša namenska raba z usmeritvami za pripravo PIP	M 1 : 2500
Karta 3	Urbanistično in arhitekturno oblikovanje naselja	
	3.1 Zeleni sistem v naselju in javne površine	M 1 : 2500
	3.2 Oblikovalska izhodišča za grajeno strukturo v naselju	M 1 : 2500
Karta 4	Opremljanje naselja z gospodarsko javno infrastrukturo	
	4.1 Prometni sistem	M 1 : 2500
	4.2 Vodovod in kanalizacija	M 1 : 2500
	4.3 Energetika in telekomunikacije	M 1 : 2500
Karta 5	Ohranjanje naravne in kulturne dediščine in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1 : 2500
Karta 6	Usmeritve za urbanistično in arhitekturno oblikovanje posameznih EUP	M 1 : 2500

### PODATKI O IZDELOVALCU UN

## **UN BREG - PODROBNEJŠI DEL**

(40.- 44. člen Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave OPN ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij, Ur. l. RS, št. 99/07)

### **TEKSTUALNI DEL**

## 1. OBMOČJA CELOVITE PRENOVE

### USMERITVE ZA PROGRAM CELOVITE PRENOVE

#### 1.1 VRSTE IN NAMEN CELOVITE PRENOVE

Naselje Breg je strnjena, zaokrožena urbana tvorba na severnem delu pomola v okljuku reke Dravinje, južno od občinskega središča Majšperk. V severnem delu naselja stoji manjši dvorec Hamre, ki je bil od leta [1461](#) do [1880](#) v lasti ptujskih [minoritov, kasneje pa je prešel v last rodbine Kubricht](#). Ob Dravinji je bila v preteklosti Kubrichtova elektrarna, nekaj kasneje pa tovarna tanina in še kasneje tekstilna tovarna. Delovna mesta v tovarnah so bila razlog za nastanek naselja že pred I. svetovno vojno, najmočnejše pa se je naselje razvilo po II. svetovni vojni, ob takratni tekstilni tovarni. Danes je v proizvodnem območju predelovalna industrija s fleksibilnim programom, ki se prilagaja potrebam na trgu.

Naselje je omejeno z intenzivno poplavnim območjem Dravinje, na „bregu“, blago proti severu in vzhodu dvignjenem pomolu nad reko, ki je pred poplavami varen, pa so pogoji za bivanje in gradnjo zelo dobri. Zemljina je ilovnata, a za gradnjo zadosti nosilna.

Zaradi stihijskega in hitrega razvoja v preteklosti naselje nima starega jedra, zaradi bližine Majšperka pa niti šole niti cerkve. Najstarejše hiše so ulična zazidava ob glavni cesti, stara največ 90 let. Ob kasnejših naselitvah so vse stavbe prezidane ter funkcionalno in oblikovno posodobljene. Večjo arhitekturno vrednost imata le iz uličnega niza stavb odmaknjen gradič Hamre ob mostu čez Dravinjo, danes vila Kubricht, in južno od nje družinska grobnica Kubrichtovih v obliki rotunde.

V naselju se celovite prenove ne predvideva.

#### 1.2 NAČIN CELOVITE PRENOVE Z GOSPODARSKEGA, SOCIALNEGA, KULTURNEGA, OKOLJSKEGA, ENERGETSKEGA, URBANISTIČNEGA IN ARHITEKTURNEGA VIDIKA

V naselju se celovite prenove ne predvideva.

#### 1.3 VRSTA FINANČNIH IN DRUGIH INSTRUMENTOV TER UKREPOV ZA PRIPRAVO IN IZVAJANJE CELOVITE PRENOVE

V naselju se celovite prenove ne predvideva.

#### 1.4 POGOJI IN USMERITVE ZA POSEGE V PROSTOR IN DRUGE UREDITVE NA OBMOČJIH CELOVITE PRENOVE, KI VELJAJO DO SPREJETJA OBČINSKIH PODROBNIH PROSTORSKIH NAČRTOV

V naselju se celovite prenove ne predvideva.

## 2. OBMOČJA NOTRANJEGA RAZVOJA IN OBMOČJA ŠIRITVE NASELJA

### 2.1 USMERITVE ZA RAZVOJ OBMOČIJ DELNE PRENOVE

V centralnem območju naselja se predvideva delno prenavo centralnega območja, v katerega se namesti nove centralne dejavnosti (gostinske dejavnosti, servisna obrt, storitvene dejavnosti, kulturne dejavnosti in dodatno osnovno oskrbo). Usmerja se jih na površine, ki so danes neracionalno izrabljene oz. gradbeno načete z dotrajanimi objekti brez arhitekturne vrednosti in slabe gradbene kvalitete.

Naselje Breg glede na obseg od območja po dosedanem Dolgoročnem planu občine Majšperk z OPN širimo na vzhodno in južno stran. Naselje nikoli ni imelo ruralnega značaja, ker je nastalo ob

industrijskih objektih. Prebivalstvo je bilo zato v celotni zgodovini naselja in je tudi še danes pretežno delavsko.

Opređeljene namembnosti na obstoječih območjih se zgoščuje z rekonstrukcijo neracionalno pozidanih predelov. Gradnjo se širi na proste površine, ki niso opredeljene kot zelene površine. Na novih stavbnih zemljiščih se širi obstoječa območja posameznih namembnosti in vanje sistematično namešča centralne in druge dejavnosti, ki jih lokalno središče s svojim zaledjem potrebuje.

Razen bistveno spremenjenega in večjega centralnega območja naselja se v vseh obstoječih pozidanih območjih naselja ohrani sedanje namembnosti, katere ustreznost se stalno preverja in potrebne spremembe izvaja sproti in v potrebni meri.

## 2.2 USMERITVE ZA OBMOČJA ŠIRITVE NASELJA

Naselje se preko danes začrtanih mej ne širiti. Proti zahodu, severu ali vzhodu širitev onemogoča poplavno območje ob Dravinji, na južni strani pa gradnje ne dovoljuje strmina. Naselje ima znotraj opredeljenih mej dovolj prostih površin za širitev vseh svojih območij. Umirjene gabarite stavb v naselju se ohrani z etažnostjo do največ P+1 in v centrih do največ P+2.

Centralno območje se opredeli na dveh prostih površinah v osrednjem delu naselja, med proizvodnim in stanovanjskim območjem. Centralni površini se uredi kot javni ploščadi s trgovskim in javnim programom na njunih robovih.

V centralnem delu naselja se uredi prostorski poudarek naselja, ki se ga opredeli ob podrobni obdelavi severne tržne ploščadi. Prostorski poudarek naselja predstavlja objekt, skupina objektov ali le del objekta (stolp ipd), ki bo v predpisani umirjeni etažnosti centralnega dela naselja izjema. Centralni del naselja Breg se gradi z nadzemno etažnostjo pritličje in največ dve nadstropji, P+2. Tlorisno velikost objektov se prilagodi potrebam in namembnosti. Strehe so dvokapne, enokapne ali ravne oz. minimalno naklonjene. Fasade proti tržni ploščadi se oblikuje z večjimi odprtinami ali celostensko zasteklitvijo. Tržne ploščadi se tlakuje ali asfaltira, primerno za javne prireditve na prostem, s čimbolj bogato parterno ureditvijo za druženje in počitek.

Sedanje centralno območje s površino okoli 1 ha se poveča za nadaljnji hektar. Predvsem se poveča tržno ploščad na površini zahodno od današnjega trgovskega objekta za osnovno oskrbo in avtobusnega postajališča. Ob tej ploščadi se namešča trgovske, servisnoobrtne in druge centralne dejavnosti lokalnega središča. Center se razširi na vzhodno stran glavne ceste in proti obrtni coni.

Urejeno parkovno zelenje kot pomemben element tržne ureditve bo na tržnih ploščadih v obliki posamičnega drevja, drevoreda ali parkovno urejenih zelenic.

Stanovanjsko območje je jugozahodni del naselja, ki se ga dograjuje na obstoječih prostih površinah kot prostostoječo ali vrstno družinsko zazidavo.

Meje naselja iz dosedanjega DP občine se na delu južnega obrobja naselja zmanjšuje zaradi reliefnih in hidroloških razmer.

Stanovanjski del naselja je strnjeno območje prostostoječe družinske zazidave z enklavo štirih večstanovanjskih blokov na zahodnem obrobju, na najvišjih legah naselja. Jugovzhodni del naselja je močnejša strmina z močnejšim izvirom, zaradi katerega je del območja zamočvirjen. Glede na zadostne površine za stanovanjsko gradnjo znotraj območja naselja to območje predstavlja mejo širitve naselja.

Znotraj stanovanjskega območja naselja je okoli 40 prostih parcel povprečne velikosti 500 m<sup>2</sup> za družinsko gradnjo. V stanovanjskem območju naselja se opredeli lokacijo za dom starejših občanov, čim bližje centralnemu delu naselja.

Stanovanjsko območje se oblikuje s stavbami nadzemne etažnosti največ pritličje in eno nadstropje. Strehe se oblikuje kot simetrične dvokapnice z možnimi prečnimi stregami ali izstreški. Nakloni strešin so dovoljeni od najmanj 35 do največ 45°, s kritino v temno rjavih, temno sivih ali opečnih barvah. Velikost okenskih odprtin ni predpisana. Barvna obdelava fasad je v pastelnih barvah iz naravnega kolorita okolja. Osnovne in kričeče barve niso dovoljene.

Prometno omrežje v celotnem naselju se rekonstruirati ali na novo gradi s sodobnimi tehničnimi

elementi in opremi vsaj z enostranskimi pločniki. Povsod kjer je to mogoče se novo cestno omrežje poveže v zanke, saj slepe ulice iz prometnega, požarnovarnostnega in oskrbnega vidika niso ustrezna rešitev.

Proizvodno območje obsega 6,9 ha. Območje se gabaritno oblikuje z višjo etažnostjo in z večjimi tlorisi objektov. Objekte se oblikuje glede na potrebe proizvodnje in tehnoloških zahtev, brez posebnih omejitev. Priporočeno je, da se ob cestah namesti upravne objekte oz. prostore, za njimi proizvodne in za njimi skladiščne z manipulacijskimi površinami. Iz ulične strani se s tem izgled območja prilagodi naselju, proizvodna parcela je najprej namenjena vstopu strank in zaposlenih, torej javnosti, zadnja stran pa transportu surovin in izdelkov.

Športno rekreacijsko območje se predvidi na severovzhodnem delu naselja. Ob Dravinji se ga parkovno uredi. Naravni obod naselja in obrečni prostor se ureja kot mirno zeleno območje.

## 2.3 ZELENE POVRŠINE NASELJA

Sestavine zelenega sistema naselja Breg so:

- gozdni sestoji ob zahodnem in južnem delu naselja,
- obrečno drevje, zelene površine ob reki in rekreacijsko območje,
- drevoredne zasaditve ob odsekih nekaterih cest in zelenice.

Ambientalni okvir naselja je jelševje ob reki, ob kateri se uredi sprehajalno pot. Gre za ambientalno kvaliteten obrečni prostor ob celotnem zahodnem, severnem in vzhodnem obrobju naselja.

Upošteva se poplavna območja, vsekakor pa ohranja avtohtono jelševo zarast reke, ki se jo na nekaterih mestih razredči zaradi odpiranja pogledov proti Majšperku in na polja ravnine, s čemer sprehajališče ob reki pridobi na ambientalni pestrosti in atraktivnosti.

Del obrečnega prostora se uredi kot parkovno urejeno rekreacijsko območje za druženje, opremljeno s klopmi, otroškimi igrišči in z javno razsvetljavo, v katerega se vključi tudi obstoječa večnamenska dvorana.

Obstoječa zazidava ne dovoljuje kompleksnejših prehodov zelenja skozi grajeno strukturo naselja. Zaradi tega se predvidi le zasaditev z enostranskim drevoredom na potezi od zelene površine ob reki na zahodu naselja - rotunda - cesta do centralne javne ploščadi - javna ploščad - cesta ob južnem robu proizvodnega območja - zelene površine ob reki na vzhodu naselja.

Z zelenim pasom kot drevoredno zasaditvijo se predvidi obsaditi tudi kompleks kmetijske farme ob državni cesti na južnem robu naselja.

## 2.4 OBMOČJA SANACIJE

### 2.4.1 Sanacija poplavnih območij

Sanacija največjega obsega bo protipoplavno urejanje ravnine ob Dravinji. Poplave tega območja so vsakoletne, ob deževnih pomladanskih in jesenskih delih leta. Zlasti je problematično poplavljanje ceste proti Majšperku, saj je ob poplavih prekinjen ali močno oviran ves promet na njej. Cesta je sicer na dvignjenem nasipu, vendar je ob visokih vodah vseeno poplavljen. Na poplavnem delu ob cesti je nekaj hiš družinske stanovanjske gradnje in gostišče, ki jih poplave seveda ogrožajo. Predvsem pa reka poplavlja najboljše kmetijske površine, zaradi česar je kmetijska pridelava močno prizadeta.

V pripravi je Državni prostorski načrt za urejanje poplavnega območja.

### 2.4.2 Sanacija virov onesnaževanja ozračja

Kmetijska proizvodnja se uredi z doslednim upoštevanjem sanitarnih predpisov v zvezi z obvladovanjem vseh prekomernih emisij. To velja tudi za kompleks kmetijske farme ob državni cesti na južnem robu naselja. Na območju naselja Breg ni drugih večjih onesnaževalcev zraka, ki bi producirali prekomerne in nevarne emisije v ozračje. Glede na Uredbo o vrsti dejavnosti in naprav, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega (Ur. list RS, št. 97/04, 71/07 in 122/07), se tudi v bodoče ne dovoli umeščati dejavnosti in graditi naprav, ki bi slabšale kvaliteto

ozračja v naselju in njegovi okolici.

#### 2.4.3 Sanacija virov onesnaževanja podtalja

Naselje infrastrukturno ni v celoti opremljeno. Posamezni odseki obstoječih energetskih in telekomunikacijskih omrežij so mestoma še zračne izvedbe, kar je nesodobno in vizualno moteče, zato se jih postopoma izvede podzemno.

Kanalizacijsko omrežje za odvod komunalnih odplak še ni izvedeno po celotnem območju obstoječega naselja. Načrtuje se odvod komunalnih odplak iz celotnega naselja, ki se jih odvede v centralno čistilno napravo Majšperk.

Na območju strnjenege dela naselja se uredi kanalizacijo za odvod meteorne vode z lovilci maščob iz vseh povoznih površin pred odvodom v vodotok.

Stavbna zemljišča za kompleksne novogradnje se pred pričetkom gradnje komunalno opremi. Opremljanje se izvede po fazah, sledeč dinamiki gradnje na posameznih območjih. V predhodni fazi se pripravi strokovne osnove za razvoj posameznih infrastrukturnih sistemov na območju naselja.

#### 2.4.4 Sanacija prometnega omrežja

Glavno cestno omrežje naselja glede propustnosti iz prometnotehničnega vidika ne nudi zadostne stopnje prometne varnosti, saj je brez urejenih pločnikov in kolesarskih stez. Zato se v prvih fazah urejanja naselja predvidi postopna izgradnja pločnikov s kolesarskimi stezami. Prvenstveno se pločnike in kolesarske steze zgradi ob glavni cesti naselja Breg in proti Majšperku, ki je prometno najbolj obremenjena.

Lokalne ceste se rekonstruira na odsekih, kjer tehnični elementi ne omogočajo minimalne prometne varnosti uporabnikov. Na nekaterih križiščih ni omogočeno zavijanja v vse smeri, ker so lokalne ceste pretesno obzidane, gradnja pločnikov na nekaterih odsekih je tehnično zahtevna ali nemogoča. Pri urejanju cestnega omrežja naselja se upošteva dostop do centralnih dejavnosti naselja in javnih parkirišč ter zagotovi varne pešaške dostope do proizvodnega območja.

V naselju cestno omrežje na nekaterih odsekih nima zadostne prepustnosti in ne zagotavlja zahtevane minimalne prometne varnosti. Predvsem je problematična dostopnost nekaterih predelov iz vidika požarne varnosti, saj je v primeru požara dostop z gasilskim vozilom v zahodnem in južnem delu naselja mestoma otežkočen zaradi preozkega vozišča, preostrih zavojev in slepih ulic. Nekatero kritično odseke cest se že posodablja, s sodobnimi prometnotehničnimi elementi pa se rekonstruira krivine s premajhnim radijem in priključke cest na ceste višjega reda. Tako se omogoči ustrezna navezava lokalnega cestnega omrežja na glavno državno cestno omrežje in poveča prepustnost cest na območju celotnega naselja.

Nivo oskrbe območja občine z javnim potniškim prometom ter z dnevno oskrbo naselja Breg se poveča s posodobitvijo cestnega omrežja naselja. S sodobnejšim lokalnim cestnim omrežjem se poveča tudi stopnja prometne varnosti vseh prometnih udeležencev.

Ureditve in kompletiranje infrastrukturnih sistemov naselja pomeni dinamično gradbeno aktivnost na območju celotnega naselja. V sklopu te aktivnosti se pospeši postopke odkupa potrebnih zemljišč, pridobivanja služnosti za gradnjo posameznih infrastrukturnih omrežij preko privatnih zemljišč in seveda tudi novogradnje nekaterih do danes manjkajočih oz. rekonstrukcije neustrezno urejenih odsekov cest v naselju.

S celovitim in temeljitim obveščanjem javnosti se dosežena kooperativnost občanov oz. stanovalcev naselja. Pri kompletiranju infrastrukturnih sistemov naselja konstruktivno sodelujejo, infrastrukturno opremljanje naselja in širitev na nova območja zato poteka hitreje in bolj tekoče.

## 2.5 OSTALA OBMOČJA

Območje izven strnjenege dela naselja so kmetijske ali gozdne površine. Okolica je redko pozidana z razpršenimi kmetijami. Stavbe nimajo posebne arhitekturne vrednosti, zato se to območje vzdržuje v skladu z njegovo kmetijsko namembnostjo. Prebivalce se vzpodbuja k izboljševanju standarda bivalnega okolja, urejanju okolice hiš in k sanaciji oz. odstranitvi

neuporabnih spremljajočih objektov.

Posebno strogo se obravnava neupoštevanje veljavnih sanitarnih predpisov za zdravo in čisto bivalno okolje v vseh strnjjenih naseljih v občini. Sanitarne predpise se dosledno upošteva. Prebivalci naselja to dejstvo upoštevacjo in svoje bivalno okolje uredijo tako, da se odstrani vire smradu, mrčesa in onesnaževanja v tla.

Iniciativo za odstranitev virov motečih in nedovoljenih emisij prevzame občinska uprava in v primeru nesodelovanja občanov dosledno ukrepa preko medobčinskih inšpekcijskih služb, ki je občanom dolžna zagotoviti urejeno, varno in zdravo, torej čisto bivalno okolje.

Na območju naselja Breg razen kmetijske farme ob državni cesti ni drugih onesnaževalcev, ki bi producirali nevarne emisije ali čezmerno obremenjevali okolje s prekomernimi emisijami.

Na območju naselja se ne dovoli umeščati delovnih procesov in graditi naprav, ki bi povzročale prekomerne škodljive emisije v zrak 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).

### 3. ENOTE UREJANJA PROSTORA (EUP)

EUP so opredeljene na karti „Podrobnejša namenska raba z usmeritvami za pripravo prostorskih izvedbenih pogojev (PIP)“. EUP obsegajo območja, ki so po svoji vsebini ali namembnosti bolj ali manj enotne in se jih tudi enotno ureja. Nekatero EUP imajo več namembnosti, ki pa se jih zaradi prostorske kohezije ureja enotno.

Na območju celotnega naselja so samostojne EUP centralno območje naselja, območje družinske stanovanjske gradnje, proizvodno območje, športno in rekreacijsko območje, zeleno območje ob reki in površine za promet (ceste in javna parkirišča).

### 4. PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA POVRŠIN V NASELJU

Podrobnejša namenska raba posameznih območij v naselju obsega območja različnih centralnih dejavnosti v severnem delu naselja, območja stanovanj, športno rekreacijsko območje, območja urejenega urbanega zelenja in območja za promet.

- Centralno območje se uredi na dveh prostih površinah v osrednjem delu naselja, med proizvodnim in stanovanjskim območjem. Centralni površini sta javni ploščadi s trgovskim in javnim programom ob robovih. Na severnem delu centralnega območja se predvideva alternativno lokacijo za dom ostarelih, če v južnem, stanovanjskem delu naselja, ne bo izvedljiv.

V centralnem delu naselja se predvidi prostorski poudarek, ki se ga opredeli ob podrobni obdelavi severne tržne ploščadi. Prostorski poudarek naselja lahko predstavlja objekt, skupina objektov ali le del objekta (stolp ipd), ki bo v predpisani etažnosti naselja izjema. Prostorski poudarek se umesti v centralni del naselja.

Centralni del naselja Breg bo nadzemne etažnosti do pritličje in dve nadstropji. Florisna velikost objektov se prilagodi potrebam in namembnosti. Strehe so dvokapne, enokapne ali ravne oz. minimalno naklonjene. Fasade proti tržni ploščadi imajo lahko večje odprtine ali celostensko zasteklitev. Tržne ploščadi se tlakuje ali asfaltira, primerno za javne prireditve na prostem, s čimbolj bogato parterno ureditvijo za druženje in počitek.

Centralno območje je na površini okoli 1 ha in se ga za nadaljnji hektar poveča. Predvsem se poveča tržno ploščad na površini zahodno od današnjega trgovskega objekta za osnovno oskrbo in med avtobusnim postajališčem. Ob tej ploščadi se namešča trgovske, servisnoobrtne in druge centralne dejavnosti, ki jih lokalno središče potrebuje. Center se razširi na vzhodno stran glavne ceste in proti predvideni obrtni coni.

Pomemben element tržne ureditve je tudi zelenje, ki se ga na tržnih ploščadih oblikuje kot posamično drevje, drevored ali parkovno urejene zelenice.

- Stanovanjsko območje je jugozahodni del naselja, ki se ga dograjuje na obstoječih prostih površinah kot prostostoječo ali vrstno družinsko zazidavo.

Meje naselja iz dosedanjega DP občine na delu južnega obrobja naselja se zmanjša zaradi reliefnih in hidroloških razmer.

Stanovanjski del naselja je strnjeno območje prostostoječe družinske zazidave z enklavo štirih večstanovanjskih blokov na jugozahodnem obrobju, na najvišjih legah naselja. Jugovzhodni del



naselja je močnejša strmina z močnejšim izviro, zaradi katerega je del območja zamočvirjen. Glede na zadostne površine za stanovanjsko gradnjo znotraj območja naselja to območje predstavlja mejo širitve naselja.

Znotraj stanovanjskega območja naselja je okoli 40 prostih parcel povprečne velikosti 500 m<sup>2</sup> za družinsko gradnjo. V stanovanjskem območju naselja se locira dom starejših občanov, čim bližje centralnemu delu naselja.

Stanovanjsko območje se oblikuje z največjo nadzemno etažnostjo pritličje in eno nadstropje. Strehe so simetrične dvokapnice z možnimi prečnimi strehami ali izstreški. Nakloni strešin so od 35° do 45° ali enokapnica blagega naklona, kritina v temno rjavih, temno sivih ali opečnih barvah. Velikost okenskih odprtin ni predpisana. Barvna obdelava fasad je v pastelnih barvah kolorita naravnega okolja.

Prometno omrežje v celotnem naselju se rekonstruira ali na novo gradi s sodobnimi tehničnimi elementi in opremi vsaj z enostranskimi pločniki. Povsod, kjer je to mogoče, se novo cestno omrežje povezuje v zanke. Slepe ulice iz prometnega, požarnovarnostnega in oskrbnega vidika niso ustrezne.

- Športno rekreacijsko območje se predvidi na severovzhodnem delu naselja, ob Dravinji. Naravni obod naselja in obrečni prostor se ureja kot mirno zeleno območje.

- Območje za proizvodne dejavnosti:

Proizvodne dejavnosti se usmerja v proizvodno cono.

Obstoječe območje v velikosti 6,9 ha s 1,5 ha prostih površin. Vanj se namešča le ekološko neproblematične vrste proizvodnje, brez motečih, za okolje nevarnih in čezmernih emisij. Neprimerne so dejavnosti s področja kemijske predelovalne industrije, zbiranje, predelava, sežiganje in odlaganje odpadkov, kemijska obdelava kovin in plastičnih mas, razgradnja in skladiščenje izrabljenih motornih vozil in druge dejavnosti z višjimi stopnjami emisij, ki niso primerne za stanovanjsko soseščino v naselju.

V proizvodno območje naselja ni dovoljeno umeščati proizvodnih procesov ali graditi naprav iz Uredbe o vrsti dejavnosti in naprav, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega (Ur. list RS, št. 97/04, 71/07 in 122/07).

Vzhodno od obstoječega industrijskega območja se predvidi reciklažni center za zbiranje in sortiranje neinertrnih gradbenih odpadkov pred odvozom na ustrezno odlagališče.

## **5. ELEMENTI URBANISTIČNEGA IN ARHITEKTONSKEGA OBLIKOVANJA OBMOČIJ IN OBJEKTOV**

### **5.1 Urbanistično oblikovanje območij**

- Centralno območje naselja se prilagodi posameznim programom, ki center naselja tvorijo. Javno ploščad se uredi primerno za javne prireditve na prostem, kot mesto za srečevanje in počitek. Glavno zeleno potezo urbanega zelenja skozi naselje se v tem smislu nadaljuje ob robovih javne ploščadi, kjer se zelenje obogati s parkovno in urbano opremo.

- Znotraj stanovanjskih območij se ob stanovanjski namembnosti dovoli le mirne in čiste dejavnosti ter servisne oblike obrti (čevljarstvo, frizerstvo, krojaštvo, šiviljstvo, gostinstvo, trgovino, domače obrti).

Gradnjo se na večjih kompleksih (6 ali več hiš) dovoli po predhodnem komunalnem opremljanju in parcelaciji posameznih kompleksov, skladno z opredelitvami v tem urbanističnem načrtu. Ob družinski gradnji se gradi tudi večstanovanjske objekte, vendar z najvišjo nadzemno etažnostjo pritličje in dve nadstropji.

Glede stopnje pozidanosti območij ali tlorisne velikosti in višine stavb se upošteva usmeritve prostorskih izvedbenih pogojev iz občinskega prostorskega načrta (OPN), ki so za posamezno enoto urejanja prostora določeni.

- Proizvodno območje je gabaritno višje etažnosti, objekti večjih tlorisov. Objekte se oblikuje glede na potrebe proizvodnje in tehnološke zahteve, brez posebnih omejitev. Ob cestah se namešča upravne objekte, za njimi proizvodne in za njimi skladiščne z manipulacijskim površinami. Tako se

doseže primerni kontakt z ostalimi območji naselja. Ulična stran proizvodne parcele se nameni vstopu strank in zaposlenih, torej javnosti, zadnja stran pa transportu surovin in izdelkov. Zaradi vizualne izpostavljenosti se celotno proizvodno območje primerno uredi in obsadi z drevjem.

- Vsa nova infrastrukturna omrežja v naselju se gradi v podzemni izvedbi, obstoječe zračne napeljave pa postopoma nadomešča s podzemnimi vodi. Cestno omrežje se dogradi in rekonstruira s sodobnimi prometnotehničnimi elementi na vseh odsekih, kjer je to mogoče. Slepe ulice se dovoli le v primerih, ko zvezna izvedba ni izvedljiva (dostop do hiš na strminah, obstoječa zazidava, ki onemogoča izvedbo zvezne povezave na drugo cesto ipd).

## 5.2 Oblikovanje objektov

- Objekte v ostalem centralnem območju naselja se sodobno oblikuje. Velikost objektov povzema faktor pozidanosti in faktor izkoriščenosti na EUP, določena v OPN. Dovoljena največja etažnost je pritličje in dve nadstropji. Barve fasade so svetli pastelni odtenki barv iz naravnega okolja. Žive barve niso dovoljene. Trgovski, poslovni, gostinski in servisni objekti, nestanovanjske stavbe in tudi družinske hiše imajo lahko poslovne prostore z večjimi izložbami v ravnini fasade in celostenske zasteklitve.

Napušče, lesene dele fasad in oken ter balkone se barva s prozornimi ali prosojnimi laki ali v prosojni pastelni svetlo sivi barvi, da je vidna lesna struktura.

Žlebovje in strešna pločevina so bakreni ali v temnorjavih barvah. Zunanje šipe okenske zasteklitve so na celotnem kompozicijsko samostojnem delu stavbe enotne. Dovoljena je prozorna in rjavo ali sivo dimljena šipa.

Vhodna stopnišča ob pešaških koridorjih ne smejo segati preko ulične linije pešaškega koridorja.

- Objekti v stanovanjskem območju strnjenelega dela naselja

Večstanovanjske stavbe se sodobno oblikuje. Velikost objektov povzema faktor pozidanosti in faktor izkoriščenosti zemljišča, določena v OPN. Dovoljena največja etažnost večstanovanjskih stavb je pritličje in dve nadstropji. Barve fasade so svetli pastelni odtenki barv iz naravnega okolja. Žive barve niso dovoljene. Stavbe s trgovskimi, poslovnimi, gostinskimi in servisnimi prostori v pritličju imajo lahko v pritlični etaži večje izložbe v ravnini fasade ali celostenske zasteklitve.

Napušče, lesene dele fasad in oken ter balkone se barva s prozornimi ali prosojnimi laki ali v prosojni svetlo sivi barvi, da je vidna lesna struktura.

Žlebovje in strešna pločevina so bakreni ali v temnorjavih barvah. Zunanja šipa okenske zasteklitve je na celotnem kompozicijsko samostojnem delu stavbe enotna. Dovoljena je prozorna, rjavo ali sivo dimljena šipa.

Vhodna stopnišča ob pešaških koridorjih ne smejo segati preko ulične gradbene linije.

Družinske hiše so največ enonadstropne. Imeti morajo simetrično dvokapno streho v naklonih 35 do 45°. Kritina je opečna ali v izgledu opečne, v opečni, temno rjavi ali temnosivi barvi.

Barve fasade so svetli pastelni odtenki barv iz naravnega okolja. Žive barve niso dovoljene.

Napušči, leseni deli fasad in oken ter balkoni so v barvah iz naravnega okolja (nevpadljivi pastelni odtenki barv).

Žlebovje in strešna pločevina je bakrena ali v temnorjavi barvi. Zunanja šipa okenske zasteklitve je prozorna, rjavo ali sivo dimljena, na posameznem kompozicijsko samostojnem delu stavbe enotna. Velikost objektov povzema faktor pozidanosti in faktor izkoriščenosti zemljišča, določena v OPN.

- Urbana oprema:

Ulične ograje so živa meja z žično mrežo ali grajene, s podstavkom ali brez njega. Ograje v strnjem delu naselja so visoke do 1,20 m od tal. Obloga podstavka je naravni kamen, barvan beton ali omet. Ograjna vrata se ne odpira izven parcele.

Urbana oprema je na celotnem območju naselja enotno oblikovana.

## 6. JAVNE IN ZELENE POVRŠINE NASELJA TER DRUGE OBLIKE JAVNEGA DOBRA

### 6.1 Javne površine

Javne površine naselja, opredeljene kot javno dobro, so javne prometne površine, stavbna zemljišča za komunalne, energetske in telekomunikacijske ureditve ter javni trgi in ploščadi. Javno dobro upravlja in vzdržuje Občina ali upravljavec posameznega infrastrukturnega sistema. Občina za upravljanje z infrastrukturnim sistemom ali za posamezne dejavnosti podeli koncesijo, v kateri so operativni parametri natančno določeni. Javno dobro Občina določi z odlokom.

Javne površine se ureja skladno z namenom in s tehničnimi pogoji, ki so za posamezne vrste infrastrukture ali javnih površin predpisani. Dostopne morajo biti vsem, brez grajenih ovir za dostop gibalno oviranih oseb. Javne površine lastnik, upravljavec ali koncesionar redno vzdržuje.

### 6.2 Zelene površine naselja

Zelene površine naselja Breg so površine za šport in rekreacijo, javne nepohodne zelenice in drevoredi oz. posamezna drevesa ob prometnicah, obrečno zelenje ter gozd ob južni meji naselja. Zelene površine naselja so tudi površine, opredeljene kot druge zelene površine, naravne zelene površine naselja v kmetijski rabi ali posamezni deli stanovanjskih parcel, ki so v privatni lasti. Zelene površine so urbano javno zelenje naselja in naravne zelene površine na obrobju strnjenelega dela naselja ter na območjih prehodov zelenja skozi grajeno strukturo naselja.

Naravno zelenje ob zunanjem robu strnjene grajene strukture naselja sestavljajo gozdni sestoji in travniki, sadovnjaki ali polja. Naravno zelenje se varuje kot naravni okvir naselja, pomemben za ohranjanje značilne podobe naselja v krajini.

### 6.3 Druge oblike javnega dobra v naselju

Drugega javnega dobra v naselju ni.

## **7. KOMUNALNO OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO**

V naselju Breg se predvidi posodobitev (rekonstrukcijo) obstoječih infrastrukturnih omrežij in naprav ter celovito opremljanje novih območij naselja z novo gospodarsko javno infrastrukturo. Gradnja infrastrukturnih omrežij in naprav, nekaterih sklopov stanovanjskih stavb in javnih objektov na večjih površinah, bo kompleksna gradnja.

Obvezna prva faza kompleksne gradnje je komunalno opremljanje zemljišč z gospodarsko javno infrastrukturo osnovnega standarda. Gradnja stavb je druga faza kompleksne gradnje.

Ob rekonstrukciji in gradnji javnih delov omrežij se sklene služnostne pogodbe za vzdrževanje omrežij med upravljavci omrežij in lastniki zemljišč, tudi po že pozidanih območjih.

Vse objekte na območjih z zgrajeno komunalno opremo se obvezno priključi na javna omrežja.

## **8. PROMETNE UREDITVE, VKLJUČNO Z JAVNIMI POVRŠINAMI ZA MIRUJOČI PROMET**

### 8.1 Cestno omrežje

Nosilke primarnega cestnega prometa naselja je državna cesta DC R II 432 Rogatec-Majšperk-Hajdina (regionalna cesta II. reda).

Odsek ceste DC R II 432 po območju naselja Breg je njegova primarna prometnica, ob kateri so najpomembnejša območja naselja. Nanjo se navezuje večina cest naselja.

Na državno cesto so na območju naselja Breg navezane občinske ceste:

- \*LC (24 00 xx) Breg-Vrabča vas in
- \*LC (24 00 yy) Breg-Sv. Bolfenk-Kupčinji Vrh

(\* - nekategorizirana)

Ostale ceste so javne poti, povezave s sosednjimi zaselki.

Naselje je - kot lokalno središče - cilj večjega motornega, pa tudi kolesarskega in pešaškega prometa. Cestno omrežje celotnega naselja se glede na ta pričakovanja tudi ureja. Dobra prepustnost cestnega omrežja in večja prometna varnost vseh uporabnikov sta osnovna cilja

urejanja prometnega omrežja v naselju, ki se ju zagotovi s postopno rekonstrukcijo obstoječih in z izgradnjo novih cest. Glede na dobre bivalne pogoje v osrednjem delu naselja in večjih še nepozidanih površin za gradnjo družinskih stanovanjskih hiš se načrtuje nove osnovne trase novega internega cestnega omrežja naselja, navezane na obstoječe stanovanjske ceste z manjšimi spremembami. Osnovni namen je zgraditi pregledno in smiselno povezano cestno omrežje naselja s čim manj slepimi ulicami, ki bi oteževale dostop s komunalnimi in intervencijskimi vozili ter pluzenje snega.

Nekatere v naselju že sprejete gradbene in zemljiškolastniške odločitve ta cilj otežujejo, kar je posledica stihijske gradnje brez celovite strokovne zasnove razvoja naselja v preteklosti. Teži se k zankastim povezavam oz. zveznim navezavam vseh danes slepih ulic na sosednje ceste, s čimer se omogoči dostop do vsake hiše iz dveh strani. To je posebno pomembno iz vidika večje požarne varnosti ter oskrbe v primeru okvare komunalnega ali energetskega oskrbnega omrežja, saj omogoča dostop gasilcev tudi iz druge strani oziroma nemoteno oskrbo objektov z vodo in električno energijo za mestom poškodbe.

Obojestranska pločnika se načrtuje ob glavni cesti, ob vseh internih cestah pa vsaj enostranskega. Na nasprotni strani se predvidi koridor za komunalno in energetskega infrastrukturo območja. Ob vseh cestah so na vodovodnem omrežju deloma že zgrajeni hidranti, ob novih pa se jih predvidi. Prav tako se ob vseh cestah v naselju predvidi javna razsvetljava na kandelabrih.

Vse ceste v naselju so dvosmerne in asfaltirane, a brez pločnikov in stez za kolesarje. Vse se predvideva za rekonstrukcijo v smislu izboljšanja tehničnih elementov ter ureditev pločnikov in kolesarskih pasov kjer je to izvedljivo. Ločevanje pešcev in kolesarjev od vozišč za motorna vozila je pereče na celotnem območju strmega dela naselja zaradi tesne obstoječe obcestne pozidave. Naselje je koncentrirano ob glavnih cestah iz vzhodnih in zahodnih Haloz. Pričakuje se povečanje motornega, pa tudi pešaškega in kolesarskega prometa, zato se z obojestranskima pločnikoma opremi glavno cesto, vsaj z enostranskim pa vse ostale ceste naselja.

Po celotnem naselju se ceste predvidi za dvosmerni promet. Načrtujejo se z voziščem, širokim najmanj 5,80 m, pločnikom najmanj 1,20 m in komunalnim koridorjem na drugi strani vozišča najmanj 1,20 m, če je izvedljiv. Če ni, se komunalije vodi v telesu vozišča.

Načrtuje se najmanjša skupna širina vseh stanovanjskih cest v naselju vsaj 7,00 m, optimalna pa 8,20 m. Večinoma obstoječe ceste na strminah te širine ne dosegajo zaradi obcestne zazidave ob prvotni ozki kolovozni cesti. V takih primerih je nujno komunalije graditi v sklopu pločnika, v sklopu vozišča pa le izjemoma. Gradnja cest s komunalnim koridorjem se ob rekonstrukcijskih delih in priključitvah novih objektov hitro obrestuje, saj vozišča ni potrebno razkopavati.

## 8.2 Javni potniški promet

Glavna cesta naselja, državna cesta, je nosilka javnega potniškega prometa. Ob njej se ureja varna in pred vremenom zaščitena postajališča za vozila javnega potniškega prometa. V naselju Breg se predvideva dve avtobusni postajališči, enega v južnem in enega v severnem delu naselja, ob centralni tržni ploščadi. Radiji dostopnosti avtobusnih postajališč so približno 500 m, kar se z zasnovo območij naselja ujema. Naselje se širi na tri strani, s stanovanjskim delom na jugozahodno pobočje naselja in po ravnini ob južnem delu naselja ter s proizvodnim območjem proti vzhodu. To pa zahteva urejeno interno cestno omrežje med posameznimi območji.

## 8.3 Javna parkirišča

Parkiranje vozil obiskovalcev se usmerja na javna parkirišča, ki se jih uredi ob centralnem, športno rekreacijskem in ob proizvodnem območju. V strogem centralnem območju se dovoli le kratkotrajno parkiranje za obiskovalce centralnih dejavnosti v središču naselja. Kratkotrajno, 10-minutno parkiranje, se dovoljuje izključno le na posebej označenih mestih na javnih ploščadih ob centralnih dejavnostih naselja. V stanovanjskih območjih se parkiranje ureja individualno, na parcelah lastnikov.

Ob vseh stanovanjskih objektih se uredi parkirišče za osebna vozila z najmanj:

- stanovanja 3 PM / stanovanje (2 PM za stanovalce + 1 PM za obiskovalce).

Ob kmetijskih objektih se predvidi zadostno manipulacijsko površino za kmetijsko mehanizacijo in

površino za njeno hrambo.

Ob objektih z oskrbno, gostinsko in servisno dejavnostjo se uredi parkirišče za osebna vozila z najmanj:

- trgovine	1 PM / 30 m <sup>2</sup> prodajne površine + 1 PM / 2 zaposlena,
- gostilne	1 PM / 4 sedeže + 1 PM / 2 zaposlena;
- gostilne s prenočišči	1 PM / 2 sobi in 1 PM / 6 sedežev;
- poslovni prostori s strankami	1 PM / 30 m <sup>2</sup> neto površine + 1 PM / 2 zaposlena,
- športna igrišča	1 PM / 250 m <sup>2</sup> površine igrišč,
- zdravstveni prostori	1 PM / 30 m <sup>2</sup> neto površine + 1 PM / 2 zaposlena,
- prireditveni prostori	1 PM / 5 sedežev.

#### 8.4 Kolesarske poti

Naselje leži na ravnini ob reki Dravinji. Za kolesarje je prikladna in že danes močno priljubljena cesta iz Rogatca proti Ptujju. To dejstvo se pri zasnovi cestnega omrežja vsekakor upošteva, tako da se glavno cesto naselja postopno prilagaja tudi kolesarskemu prometu z vrisom posebnega kolesarskega pasu. Glede na atraktivnost in množičnost kolesarstva v Sloveniji in v veliki meri ohranjeno avtohtono haloško kulturno krajino se iz tega naslova ob primernih vlaganjih pričakuje pomembne takojšnje in dolgoročne gospodarske učinke.

### **9. OBMOČJA NASELJA, ZA KATERA SE URBANISTIČNO ARHITEKTURNE REŠITVE PRIDOBIMO NA PODLAGI JAVNEGA NATEČAJA Z USMERITVAMI**

Na območju naselja Breg se ne predvideva območij, za katera bi se urbanistično arhitekturne rešitve pridobile na podlagi javnega natečaja.

## GRAFIČNI DEL PODROBNEJŠEGA DELA UN

NAROČNIK:

**OBČINA MAJŠPERK**  
Majšperk 32a, 2322 Majšperk

NALOGA:

**OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT**  
**STROKOVNE PODLAGE**  
**URBANISTIČNI NAČRT NASELJA**  
**BREG**  
PODROBNEJŠI DEL

IZDELAL:

**UMARH d.o.o.**  
Ul. 5 prekomorske 7, 2250 Ptuj  
Marjan Berlič, univ.dipl.inž.arh.

DIREKTOR:

ODG. VODJA PROJEKTA:

Dušan Murovec, univ.dipl.inž.arh.  
ZAPS A-0879

SODELAVCI:

Mag. Dejan Zorec, univ.dipl.geog.  
Matej Škafar, univ.dipl.geog.  
Darko Obran, dipl.inž.prom.

ŠT. PROJEKTA:

**11/08**

ŠT. ODLOKA:

-

DATUM:

marec 2011