



OBČINA MAJŠPERK
Majšperk 32a, 2322 Majšperk

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE MAJŠPERK

STROKOVNE PODLAGE

URBANISTIČNI NAČRT NASELJA MAJŠPERK 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 : 5.000
Karta 2	Podrobnejša namenska raba z usmeritvami za pripravo PIP	M 1 : 5.000
Karta 3	Urbanistično in arhitekturno oblikovanje naselja	
	3.1 Zeleni sistem v naselju in javne površine	M 1 : 5.000
	3.2 Oblikovalska izhodišča za grajeno strukturo v naselju	M 1 : 5.000
Karta 4	Opremljanje naselja z gospodarsko javno infrastrukturo	
	4.1 Prometni sistem	M 1 : 5.000
	4.2 Vodovod in kanalizacija	M 1 : 5.000
	4.3 Energetika in telekomunikacije	M 1 : 5.000
Karta 5	Ohranjanje naravne in kulturne dediščine in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1 : 5.000

UN MAJŠPERK - 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

1.1 VRSTE IN NAMEN CELOVITE PRENOVE

Celovita prenova se v naselju ne predvideva.

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

Celovita prenova se v naselju ne predvideva.

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

Celovita prenova se v naselju 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

Celovita prenova se v naselju ne predvideva.

2. OBMOČJA NOTRANJEGA RAZVOJA IN OBMOČJA ŠIRITVE NASELJA

2.1 USMERITVE ZA RAZVOJ OBMOČIJ DELNE PRENOVE IN OBMOČIJ ŠIRITVE NASELJA

V centralnem območju naselja je predvidena predvsem namestitve novih centralnih dejavnosti (banka, servisna obrt, storitvene dejavnosti, nekatere kulturne dejavnosti, občinska uprava). Usmerjamo jih na površine, ki so za gradnjo primerne in še nepozidane ali neracionalno izrabljene oz. gradbeno načete z dotrajanimi objekti slabe gradbene kvalitete in brez arhitekturne vrednosti. Do sedaj začete aktivnosti so smiselne in ustrezne rešitve, skladne s konceptom razvoja naselja, zato jih v urbanistični načrt vključujemo v celoti.

Širitev naselja je že zastavljena proti vzodu, kamor se naselje širi z najboljšežnejšim delom nove stanovanjske gradnje, z opredelitvijo novega centralnega območja in s trgovskim središčem na skrajnem vzhodnem robu naselja.

V starem jedru v manjši meri že poteka obnova in sprememba namembnosti nekaterih stavb, ponekod v celoti, ponekod le njihovih delov, intenzivnejšo prenavo starega jedra pa predvidevamo v prihodnje.

Programsko in oblikovno bodo spremenjene stavbe dosedanjega centralnega območja in dela starega jedra Majšperka, saj se bo občinska uprava preselila na lokacijo odstranjene osnovne šole v osrednjem delu naselja. Predvidena je izgradnja nove stavbe za občinsko upravo in večnamenske dvorane v njenem sklopu. Projekt je že idejno opredeljen. Južno ob kompleksu bo tudi osrednja večnamenska ploščad, s katero bo naselje pridobilo zunanji prostor za javne prireditve in druženje občanov, ki ga do sedaj ni imelo.

Naselje Majšperk je bilo tudi v do sedaj veljavnem Dolgoročnem prostorskem planu občine Majšperk opredeljeno znotraj današnje meje, ki obsega obstoječo urbano strukturo naselja in vse predvidene širitve. Naselje ni več ruralnega značaja, temveč pridobiva vse več značilnosti mesta. V bližnji prihodnosti bodo posamezne ceste preimenovane v ulice, urejali pa ga bomo kot urbano središče mestnega značaja. Obstoječe namembnosti po območjih naselja bomo zgoščevali s prenovo in z rekonstrukcijo neracionalno pozidanih predelov ter z gradnjo na še prostih površinah, ki niso opredeljene kot zelene površine. Na stavbnih zemljiščih za širitev urbane strukture naselja bomo posamezne namembnosti širili in vanje sistematično nameščali centralne in druge dejavnosti, ki jih takó naselje kot njegovo zaledje potrebuje. Razen bistveno spremenjenega in večjega centralnega območja naselja, kamor bomo prednostno usmerjali centralne dejavnosti, bodo vsa obstoječa pozidana območja naselja ohranila svoje sedanje namembnosti. Njihovo ustreznost pa bomo stalno preverjali in sproti in v potrebni meri izvajali potrebne spremembe.

Širili bomo stanovanjsko območje naselja. Nova območja stanovanjske zazidave so opredeljena na gradbeno že načetih, a do sedaj neintenzivno pozidanih zemljiščih. Stanovanjsko območje večstanovanjske gradnje bomo širili na jugovzhodni del naselja. Družinsko gradnjo bomo usmerjali na gornji plato severno od strnjenege dela naselja in ob cesto proti Ptujski Gori.

Obstoječe območje za šport in rekreacijo ob vzhodni strani osnovne šole bomo povečali in ga razširili tudi na zahodno stran šole.

Skrajni severozahodni del naselja s pokopališčem bomo urejali kot mirno zeleno območje, kot končni del zelene promenade vzdolž glavne pešaške magistrale ob cesti skozi celotno naselje, ob kateri so nameščene tudi najpomembnejše centralne dejavnosti.

Območje grajskega griča z ostanki grajskega obzidja gradu Monsperg je predvideno za ureditev kot parkovno sprehajališče iz razgledno ploščadjo za obzidjem, ki bo s pešpotjo povezana s pešaško alejo naselja. Tako bo ponovno vzpostavljena prostorska dominantna naselja, ki jo je v davnini predstavljal grad. Aleja skozi naselje bo urejena kot parkovni drevored od pokopališča oz. starega jedra naselja do vzhodnega konca naselja. Od starega jedra do območja bencinskega servisa bo potekala ob severnem robu glavne ceste, vzhodno od območja bencinskega servisa pa po njeni južni strani, kjer območje še ni pozidano. S tem bo vzpostavljena glavna pešaška povezava po celotni osi naselja in vzdolž njegovega celotnega centralnega dela.

Zaradi številnejše družinske zazidave na zgornjem platuju in ob cesti proti Ptujski Gori bomo ob cesti do Ptujске Gore zgradili vsaj enostranski pločnik. Vsi deli naselja morajo biti namreč dostopni po varni pešaški poti, predvsem osnovna šola.

Proizvodnega območja znotraj meja naselja Majšperk ne predvidevamo.

Obstoječe komunalno območje s čistilno napravo izven naselja je ustrezne velikosti in ga ne bomo širili.

2.2 OBMOČJA SANACIJE

Območij, sanacije v strnjenege delu naselja ni.

Naselje je infrastrukturno v celoti kompletirano oz. opremljeno. Obstoječa energetska in telekomunikacijska omrežja so podzemne izvedbe. Kanalizacijsko omrežje za odvod komunalnih odplak je izvedeno na celotnem območju naselja in speljano v centralno čistilno napravo. Odvod in čiščenje komunalnih odplak je celovito urejen. Obstoječa centralna čistilna naprava ima kapaciteto 1000 PE. Prav tako je na območju strnjenege naselja urejena kanalizacija za odvod meteorne vode.

Stavbna zemljišča za kompleksne novogradnje se komunalno opremi pred pričetkom gradnje. Opremljanje se izvede skladno z izvajanjem posameznih faz kompleksne gradnje območja.

Cestno omrežje naselja je iz prometnotehničnega vidika ustrezno. Je dobro propustno in nudi zadostno stopnjo prometne varnosti.

Novo cestno omrežje se gradi ob izgradnji posameznih novih območij.

V starejših predelih naselja, kjer cestno omrežje nima zadostne prepustnosti in zahtevane prometne varnosti ne zagotavlja, se take odseke posodobi. Rekonstrukcija obsega korekturo tras na krivinah s premajhnim radijem in ureditev odcepov in priključkov cest na ceste višjega reda s sodobnimi prometnotehničnimi elementi. Tako se omogoči ustrezna navezava lokalnega cestnega omrežja na primarno državno cestno omrežje in poveča prepustnost cest na območju celotnega naselja.

Kompletiranje infrastrukturnih sistemov naselja pomeni dinamično gradbeno aktivnost na območju. V sklopu te aktivnosti se pospeši postopke odkupa zemljišč, pridobivanja služnosti za gradnjo posameznih

infrastrukturnih omrežij preko privatnih zemljišč in tudi novogradnje ali rekonstrukcije neustrezno urejenih odsekov cest v naselju.

Kooperativnost občanov oz. stanovalcev naselja se doseže s celovitim in temeljitim obveščanjem javnosti. Dobro obveščena javnost pri kompletiranju infrastrukturnih sistemov naselja konstruktivno sodeluje, infrastrukturno opremljanje naselja poteka hitreje in tekoče.

Bistveno se izboljša standard oskrbe naselja in celotnega območja občine z javnim potniškim prometom ter dnevna oskrba naselja s tovorom. S sodobnejšim lokalnim cestnim omrežjem bo bistveno povečana cestnoprometno varnost vseh prometnih udeležencev.

2.3 VEČJA OBMOČJA JAVNIH IN ZELENIH POVRŠIN NASELJA

2.3.1 Javne površine naselja

- Obstoječe javne ploščadi v naselju

Javna površina kot ploščadi je le pred stavbo gasilskega doma oz. (stare) občinske uprave. Ploščad pred trgovskim centrom na vzhodnem robu naselja je urejena kot vhodna ploščad trgovskega centra.

Tipične tržne ploščadi v starem jedru naselja praktično ni, saj je trg okoli cerkve urejen kot zelenica, ki zaradi tega kot površina za pešce ni uporabna in se je ob sedanjih ureditvah ne uvršča med tržne ploščadi.

- Predvidene nove javne ploščadi so tri:

- Ploščad pred novim večnamenskim centrom naselja v osrednjem delu naselja bo osrednji trg naselja. Ploščad bo urejena kot javni prireditveni prostor in kot ploščad za srečevanje in počitek občanov. Navezana bo direktno na glavno pešaško potezo skozi naselje. V sklopu večnamenskega kompleksa se uredi osrednja zunanja prireditvena ploščad naselja kot javno ploščad za srečevanje in počitek ljudi, pa tudi za manjše javne prireditve na prostem. Ploščad se v tem smislu uredi, tlakuje in parkovno uredi ter opremi z urbano opremo. Njeno obrobje se zasadi s parkovnim drevjem.

- Ploščad okoli cerkve se uredi kot nujno potrebni javni prostor za pešce, predvsem za obiskovalce cerkve. V ta namen se okolico cerkve pred vhodi tlakuje in nameni pešcem. Prometna varnost pešcev je ob križišču regionalnih cest najslabša in se jo poveča, staro jedro naselja pa dobi tržno ploščad, ki je okoli cerkve nekdanja že obstajala.

- Ploščad pred športnim kompleksom na severovzhodnem delu športnega območja se uredi kot razširitev za funkcionalne objekte in vhodni kompleks območja ob javnem parkirišču za obiskovalce. Ploščad se uredi primerno za javne prireditve, kot asfaltna ploščad s klopami in drevesno zasaditvijo po obrobju.

Vse nove tržne površine oz. javne ploščadi se nameni izključno pešcem in se jih protiprašno uredi ter ustrezno opremi z urbano opremo (klopi, koši za odpadke ipd) ter obsadi s parkovnim drevjem.

- Javna parkirišča:

- Obstoječa ploščad pred gasilskim domom oz. (stara občinska stavba) je v uporabi za kratkotrajno parkiranje osebnih vozil obiskovalcev centralnih dejavnosti v objektu in kot manipulacijska ploščad gasilcev.

- Parkirišče pred pokopališčem je namenjeno parkiranju vozil obiskovalcev pokopališča in kot splošno javno parkirišče za obiskovalce naselja, za kar se ga razširi.

- Pred osnovno šolo je urejeno parkirišče za zaposlene, ki se ga razširi na pas zahodno od šole.

- Pred novim trgovskim centrom na vzhodnem robu naselja je urejeno javno parkirišče, ki za potrebe parkiranja obiskovalcev trgovskega centra zadošča.

Ob povečanju obsega centralnega območja naselja se z gradnjo objektov centralnih dejavnosti ustrezno poveča nekatera obstoječa ali zgradi nova javna parkirišča, da se zaradi parkiranja obiskovalcev novih javnih programov v naselju ne slabša parkirni standard obstoječih prebivalcev.

V centralnem delu naselja se predvideva gradnjo novih javnih parkirišč na štirih lokacijah:

- ob večnamenskem kompleksu,

- ob novih večstanovanjskem kompleksu na juhovzhodnem delu naselja,

- ob novem rekreacijskem območju zahodno od osnovne šole in

- ob parkirišču pred pokopališčem, južno od obstoječega.

Taka razmestitev javnih parkirnih površin omogoča dostopnost centralnih dejavnosti naselja po manj kot 400 metrih oz. 5 minutah pešhoje.

Parkiranje v območjih družinske stanovanjske gradnje se reši na parcelah lastnikov.

S tako razmestitvijo javnih parkirišč se problem parkiranja za osebna vozila obiskovalcev centralnega in drugih delov naselja zadovoljivo reši do leta 2020.

2.3.2 Javne zelene površine naselja

Kot pomembno novo urbano zelenje naselja, t.j. javne parkovne površine za oddih in rekreacijo, se uredi:

- sprehajališče z razgledno ploščadjo nad ostanki obzidju gradu Monsperg,
- javno drevoredno sprehajališče vzdolž glavne ceste po celotni osi naselja in
- športni park na južnem delu naselja.

Ob dejstvu, da je danes zelenica ob večstanovanjskih blokih južno od glavne ceste edina urejena urbana zelena površina, ki pa ni javni park, bo predvidena zasnova prvo parkovno urejeno zelenje v naselju.

S takim notranjim, urbanim zelenim sistemom in svojim naravnim okvirjem, gozdnim pobočjem severno od strnjene naselja in zelenjem dravinjske ravnine južno od njega se strnjen del naselja oskrbi z zadostnimi zelenimi površinami.

Ureditev razgledišča nad ostanki grajskega obzidja zahteva odločne posege v obstoječo drevesno zarast okoli in nad ostanki obzidja. Razgledišče z ostanki obzidja se prezentira kot prostorsko dominantno naselja in se ga uredili kot prostorsko orientacijsko točko, vidno iz večjega dela naselja.

V stanovanjskem območju na zgornjem platoju, severno od strnjene dela naselja, ter ob cesti proti Ptujski Gori se javnih parkovnih zelenih površin ne predvideva. Zazidava na teh območjih je izključno družinska, z nizko gostoto, ki zaradi večinoma enovrstne obcestne zazidave v naravnem zelenem okolju oblikuje z naravnim zelenjem. Zato se parkovnega urbanega zelenje tukaj ne predvideva. Vsekakor pa se vzdržuje javne zelenice, kamor se všteva tudi zelenice ob cestah.

Za naselje kot je Majšperk so te tri parkovno urejena območja zaradi bogatega zelenega naravnega okvirja, ki ga predstavlja gozdno zelenje ob njegovem severnem robu ter obsežne kmetijske površine ob južnem, zadostna.

Tak zeleni sistem naselja tvori pestro, raznoliko in kvalitetno obogatitev njegove grajene strukture.

2.4 OSTALA OBMOČJA

Ostalo območje izven strnjene dela naselja je stanovanjsko, pozidano s prostostoječo družinsko gradnjo, ki se predvideva tudi na območjih zapolnitev in razširitev. Pretežno novejša stavbe so brez posebne arhitekturne vrednosti, zato se to območje le vzdržuje v skladu z namembnostjo. Prebivalce se vzpodbuja k izboljševanju standarda bivalnega okolja, urejanju okolice hiš in k sanaciji ali odstranitvi neuporabnih oz. neustreznih spremljajočih objektov, s čimer naselje pridobi še bolj urejen in prijetnejši videz.

Posebno strogo se v vseh strnjenih naseljih v občini obravnava neupoštevanje veljavnih sanitarnih predpisov za zdravo in čisto bivalno okolje. Prebivalci svoje bivalno okolje uredijo brez virov smradu, mrčesa ali prekomernih emisij v okolje.

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

3. ENOTE UREJANJA PROSTORA (EUP)

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

Na območju celotnega naselja se predvideva samostojne EUP za staro jedro naselja, za po namembnosti zaključene dele centralnih območij, za posamezna območja večstanovanjske gradnje, za posamezna območja družinske stanovanjske gradnje, za športni park s šolskim območjem, za pokopališče, za park okoli razgledišča na obzidju gradu, za javna parkirišča in za komunalno območje.

4. PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA POVRŠIN V NASELJU

Podrobnejša namenska raba posameznih območij v naselju se določi za:

- staro jedro naselja,

- območja centralnih dejavnosti ob pešaški aleji vse do trgovskega centra,
- območja večstanovanjske gradnje,
- območja družinske stanovanjske gradnje,
- športno rekreacijsko območje,
- območja urejenega urbanega zelenja,
- komunalno območje in
- območje pokopališča

Proizvodnega območja naselje nima in se ga znotraj njegovih mej tudi ne predvideva. Znotraj strnjene območja naselja se proizvodnih dejavnosti ne dovoli. Usmerja se jih v proizvodno območje v sosednjem naselju Breg, ki se ga v ta namen razširi.

5. ELEMENTI URBANISTIČNEGA IN ARHITEKTONSKEGA OBLIKOVANJA OBMOČIJ IN OBJEKTOV

5.1 Urbanistično oblikovanje območij

- Območje in objekte starega jedra naselja se ohranja v čim bolj prvobitni podobi. Javno ploščad ob cerkvi se tlakuje z naravnim kamnom in opremi z urbano opremo, ki se jo oblikovno prilagodi obdobju nastanka večine objektov v starem jedru, v podobi in maniri okoli leta 1900. Staro urbanistično zasnovo se ohranja.

Vsa prenovitvena dela na območju zaščitenega starega jedra se izvede po pogojih in s soglasjem Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Enota Maribor.

- Centralno območje naselja se prilagaja posamezni namembnosti. Ob večnamenskem kompleksu se uredi javno ploščad, ki se jo oblikuje primerno za javne prireditve na prostem in kot mesto srečevanja in oddiha ljudi. Na tej ploščadi se določi lokacija za postavitev kiparske skulpture ali vodometa.

Varuje se poglede na prostorsko dominantno naselja grajski grič z ostanki obzidja gradu. Ostanke gradu se primerno prezentira.

Urejeno zelenje naselja se uredi v opredeljenem obsegu.

- Znotraj stanovanjskih območij se dovoli le stanovanjsko namembnost, centralne dejavnosti ter servisne oblike obrti. Stare obrti (frizerstvo, krojaštvo, šiviljstvo, pekarstvo, gostinstvo, specializirano trgovino), pa tudi nekatere sodobne vrste servisne obrti, se prednostno usmerja v staro jedro naselja, pa tudi ob glavne dostope v stanovanjska in centralna območja.

Gradnjo znotraj naselja se na večjih kompleksih (6 ali več hiš) dovoli po predhodnem komunalnem opremljanju in parcelaciji posameznega kompleksa.

Glede pozidanosti območij, tlorisne velikosti in višine stavb, se upošteva določila glede dopustne izrabe in gostote pozidanosti iz prostorskih izvedbenih pogojev občinskega prostorskega načrta.

- Vsa nova infrastrukturna omrežja v naselju se gradi v podzemni izvedbi, obstoječa zračna pa postopoma nadomešča s podzemnimi vodi.

Cestno omrežje se dogradi in rekonstruira s sodobnimi prometnotehničnimi elementi na vseh odsekih, ki niso ustrezni. Slepe ulice se dovoli le v izjemnih primerih, ko zvezna izvedba ni izvedljiva (na strminah ali kjer obstoječa obrobna zazidava zvezne navezave na drugo cesto ne omogoča).

- Zazidave na območjih kmetijskih ali gozdnih zemljišč se ne dovoli.

5.2 Oblikovanje objektov

- Objekte v starem jedru naselja

se ohranja v prvobitni obliki. Manjše prizidave (zunanja stopnišča, dvigala) se izjemoma dovoli, vendar ne smejo porušiti obstoječih kompozicijskih razmerij objekta. Oblikuje se jih v podrejeni obliki, s stekleno fasado. Obdelava fasad objektov v etažah nad pritličjem ohranja obstoječ ritem in velikost odprtin. V pritličnih etažah starih stavb se ohranja bistvene likovne elemente prvobitne gradnje (vratne, okenske okvirje), pri čemer je dopustna zamenjava delov obodnih zidov s steklom.

Barve fasad se povzema po barvi najstarejšega opleska. Ohranja se vso znana prvobitno fasadno dekoracijo (štukature, freske...). Oblika streh ohranja svoje značilnosti in prvotni naklon, pokriva se jih izključno z opečnim bobrovcem. Strešna okna se dovoli le na dvoriščni strešini (ne na ulični). Zunanja vhodna stopnišča ob pešaških koridorjih ne presegajo meje pešaških koridorjev.

- Objekte v ostalem centralnem območju naselja ob glavni ulici

se lahko sodobno oblikuje. Velikost objektov povzema faktor pozidanosti in faktor izkoriščenosti zemljišča, določena v OPN. Etažnost ne presega pritličja in treh nadstropij. Barve fasade so svetli pastelni odtenki barv iz naravnega okolja. Živih osnovnih barv se ne dovoli. Trgovski, poslovni, gostinski in servisni objekti ter večstanovanjske stavbe in družinske hiše imajo lahko v pritlični etaži poslovne prostore z večjimi izložbami v ravnini fasade ali celostensko zasteklitev.

Oblika streh je simetrična dvokapnica z naklonom 35-45°, enokapnica z naklonom 2-35° ali pohodna ali

nepohodna terasa. Napušče, lesene dele fasad in oken ter balkone se barva s prozornimi ali prosojnimi laki ali v prosojnih pastelnih barvnih odtenkih, da lesna struktura ostane vidna. Žlebovje in strešna pločevina je bakrena ali v barvah brona. Zunanja šipa okenske zasteklitve se na celotnem kompozicijsko samostojnem delu stavbe izvede enotno kot prozorna, rjavo ali sivo dimljena ali rjavo ali sivo refleksna.

Vhodna stopnišča ob pešaških koridorjih ne segajo preko roba javnih pešaških koridorjev.

- Objekti v stanovanjskem območju strnjenege dela naselja

-Večstanovanjske stavbe se lahko sodobno oblikuje. Velikost objektov upošteva faktor pozidanosti in faktor izkoriščenosti zemljišča iz OPN. Največja etažnost je pritličje in tri nadstropja. Oblika streh je simetrična dvokapnica z naklonom 35-45°, enokapnica z naklonom 2-35° ali pohodna ali nepohodna terasa. Barve fasade so svetli pastelni odtenki barv iz naravnega okolja. Živih osnovnih barv se ne dovoli. V stavbah s trgovskimi, poslovnimi, gostinskimi in servisnimi prostori se v pritlični etaži dovoli večje izložbe ali celostensko zasteklitev. Napušče, lesene dele fasad in oken ter balkone se barva s prozornimi ali prosojnimi barvami ali v prosojnih pastelnih umirjenih barvnih odtenkih iz naravnega okolja. Lesna struktura mora ostati vidna. Žlebovje in strešna pločevina so bakreni ali v bronastih barvah. Zunanja šipa okenske zasteklitve je na celotnem kompozicijsko samostojnem delu stavbe enotna. Dovoljena je prozorna, rjavo ali sivo dimljena ali rjavo ali sivo refleksna šipa. Vhodna stopnišča ob pešaških koridorjih ne segajo preko meje javnih pešaških koridorjev.

- Družinske hiše so največ enonadstropne. Stavbe s trgovskimi, poslovnimi, gostinskimi in servisnimi prostori imajo lahko v pritlični etaži večje izložbe ali celostensko zasteklitev. Strehe so simetrična dvokapnica z naklonom 35-45° s kritino v izgledu opečne, v opečni, temno rjavi ali temnosivi barvi, enokapnice z naklonom 2-35° ali pohodne ali nepohodne terase, krite s kritino v izgledu opečne. Barve fasad so pastelne, nevpadljive. Osnovnih barv se na fasadah ne dovoli. Fasadna obloga je v izgledu gladkega do rahlo grobega ometa ali lesena. Napušče, lesene dele fasad in oken ter balkone se barva v prosojnih pastelnih odtenkih barv iz naravnega okolja. Žlebovje in strešna pločevina je bakrena ali v bronasti barvi. Zunanja šipa okenske zasteklitve je prozorna, rjavo ali sivo dimljena ali rjavo ali sivo refleksna, na celotnem kompozicijsko samostojnem delu stavbe enotna. Ulične ograje so živa meja na žični mreži, lesene ali zidovi, s podstavkom ali brez njega. Ograje v strnjem delu naselja ne presegajo skupno 1,20 m od tal. Obloga podstavka je naravni kamen, barvan beton ali omet. Ograjna vrata se ne odpira izven parcele.

Velikost objektov povzema faktor pozidanosti in faktor izkoriščenosti zemljišča, določena v OPN.

- Objekti v komunalnem območju so oblikovani skladno s tehnološkimi zahtevami oz. namembnostjo.

Ograje v komunalnem območju ne smejo biti višje od skupno 2,20 m od tal. Ograja je lahko trda ali pletena kovinska mreža, s podstavkom ali brez, obsajena ali brez obsaditve. Obloga podstavka je lahko naravni kamen ali beton. Ograjnih vrat se ne odpira izven parcele.

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

6.1 Javne površine

Javne površine naselja, opredeljene kot javno dobro, so prometne površine, stavbna zemljišča za komunalne ureditve in javne ploščadi. Javno dobro upravlja in vzdržuje Občina ali upravljavec posameznega infrastrukturnega sistema. Občina za upravljanje s sistemom ali za posamezna dela podeli koncesijo, v kateri so operativni parametri natančno določeni. Javno dobro določi Občina z odlokom.

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

6.2 Zelene površine naselja

Javne zelene površine naselja so parki, površine za šport in rekreacijo, javne nepohodne zelenice in drevoredi oz. posamezna drevesa ob prometnicah, ki so del javnega zelenja.

Zelene površine naselja so tudi površine, ki so v privatni lasti, a so opredeljene kot druge zelene površine. To so naravne zelene površine naselja v kmetijski rabi ali posamezni deli stanovanjskih parcel, ki so s prostorskimi akti Občine opredeljene kot nezazidljive zelene površine.

Zelene površine, ki se jih strogo varuje, so urbano javno zelenje naselja in naravne zelene površine na obrobju strnjenege naselja ter pasovi prehodov zelenja skozi grajeno strukturo naselja, ne glede na lastništvo. Način urejanja je predpisan s PIP za posamezno enoto urejanja.

Naravno zelenje ob zunanem robu strnjene grajene strukture naselja, ki ga sestavljajo gozdni sestoji na pobočju ob severnem robu naselja in travniki ali polja na kmetijski ravnini Dravinje, 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

Predvideva se celovito opremljanje novih območij naselja z gospodarsko javno infrastrukturo in posodobitev (rekonstrukcijo) dotrajanih ali neustreznih obstoječih infrastrukturnih ureditev. Obstoječe zračne vode se postopoma nadomešča s podzemnimi. Gradnja večjih strnjjenih kompleksov stavb in športnih kompleksov na večjih površinah je kompleksna gradnja. Območja kompleksne gradnje se pred graditvijo objektov komunalno opremi s komunalnimi omrežji in napravami osnovnega standarda. Gradnja objektov se dovoli šele na komunalno opremljenih zemljiščih.

Za omrežja po obstoječih pozidanih območjih se sklene služnostne pogodbe med upravljavci omrežij in lastniki zemljišč za pravico dostopa za gradnjo, rekonstrukcijo in vzdrževanje teh vodov in naprav. Vse objekte na območjih z zgrajeno komunalno opremo se na javna omrežja obvezno priključi.

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

8.1 Cestno omrežje

- Nosilke primarnega cestnega prometa naselja so 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
- DC R III 690 Majšperk-Jurovci-Tržec-Zgornji Leskovec (regionalna cesta III. reda).

Odsek ceste DC R II 432 Rogatec-Majšperk-Hajdina po naselju Majšperk je njegova glavna cesta. Vse lokalne ceste naselja se navezujejo nanjo. Izven strnjjenega dela naselja je ob odseku te ceste proti Ptujski Gori stanovanjsko območje družinske gradnje naselja Majšperk.

- Na državne ceste so na območju naselja Majšperk navezane občinske ceste:

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

Navedene ceste so asfaltirane, a brez ločenih pločnikov za pešce in stez za kolesarje. Posamezne odseke se rekonstruira zaradi izboljšanja tehničnih elementov za promet večjih vozil, predvsem avtobusov, ter ureditve pločnikov za pešcev in kolesarskih pasov za promet kolesarjev. Na celotnem območju naselja se uredi ločevanje prometa pešcev in kolesarjev od vozišč za motorna vozila.

Naselje je koncentrirano ob glavnih cestah iz vzhodnih in zahodnih Haloz na površini v obliki pravokotnika. Ob kraku proti severu se predvideva zgoščevanje območij družinske stanovanjske gradnje, zaradi česar se bo ob avtomobilskem povečal tudi pešaški in kolesarski promet. Tudi po ostalih treh cestnih krakih se pričakuje povečanje prometa. Zato se cestno omrežje državnih cest na območju strnjjenega dela naselja opremi z obojestranskim pločnikom in kolesarsko stezo, najprej ob cestah proti Ptujski Gori in proti Bregu. Vse ostale ceste naselja se opremi z enostranskim pločnikom in stezo za kolesarje.

Po celotnem naselju se ceste predvidi za dvosmerni promet. Najmanjša skupna širina cestišča vseh stanovanjskih cest v naselju je tako 7,00 m, optimalna pa 8,20 m, z voziščem, širokim najmanj 5,80 m, pločnikom najmanj 1,20 m in komunalnim koridorjem najmanj 1,20 m na drugi strani vozišča, če je izvedljiv. V primerih, ko izvedba prometnic v optimalni širini ni izvedljiva, se komunalni koridor ob cesti opusti in gradi komunalije v sklopu pločnika, v sklopu vozišča pa le izjemoma, ko drugačna izvedba ni mogoča. Odločitev za optimalno širino s komunalnim koridorjem se hitro obrestuje, saj vozišča ob vzdrževalnih in rekonstrukcijskih delih ni potrebno razkopavati.

8.2 Javni potniški promet

Vse tri glavne ceste so tudi nosilke javnega potniškega prometa. Zaradi tega se ob njih uredi varna in pred vremenom zaščitena avtobusna postajališča. V naselju predvidevamo dve avtobusni postajališči, enega v zahodnem in enega v vzhodnem centralnem območju. Radij dostopnosti približno 500 m se z zasnovo centralnih območij naselja ujema.

Naselje se hitro izgrajuje, zato je potrebno urejeno interno cestno omrežje med posameznimi območji. Na južni strani se predvideva večji kompleks večstanovanjske gradnje, osnovna šola z območjem športnih igrišč je med največjimi viri prometa. V centralnem delu je novo upravno-kulturno središče, na vzhodnem robu pa trgovski center. Ta območja so izvori in cilji motornega, kolesarskega in pešaškega prometa, zato se cestno omrežje celotnega naselja uredi in opremi glede na te prometne tokove. Zagotovi se dobra prepustnost cestnega omrežja in večja varnost vseh uporabnikov kot osnovna cilja urejanja prometnega sistema v

naselju.

8.3 Javna parkirišča

- Parkiranje vozil obiskovalcev bomo usmerjali iz centralnega območja, za kar bomo uredili javna parkirišča ob njegovem obrobju. V strogem centralnem območju, ob glavni ulici naselja, parkiranja ne bomo dovoljevali. Javna parkirišča bomo uredili ob centralnih dejavnostih naselja, ki so cilj številnejšega avtomobilskega prometa. Ob lokalnih cestah bomo dovoljevali le kratkotrajno, 10-minutno parkiranje, izključno le na posebej označenih mestih. Stanovanjska območja bodo opremljena s svojimi parkirišči.

Ob vseh stanovanjskih objektih je potrebno urediti parkirišče za osebna vozila z najmanj:

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

Ob objektih centralnih dejavnosti z upravno, kulturno, oskrbno, gostinsko in servisno dejavnostjo, se zagotovi parkirišče za osebna vozila z najmanj:

- trgovine 1 PM / 30 m² 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 m² neto površine + 1 PM / 2 zaposlena,

- športna igrišča 1 PM / 250 m² površine igrišč,

- zdravstveni prostori 1 PM / 30 m² neto površine + 1 PM / 2 zaposlena,

- prireditveni prostori 1 PM / 5 sedežev.

Ob kmetijskih objektih se uredi zadostna manipulacijska površina za kmetijsko mehanizacijo in površina za njeno hrambo.

8.4 Kolesarske poti

Naselje leži na severnem robu poplavne ravnice ob reki Dravinji. Dolina je brez večjih vzponov po Halozah ob pogorju Boča od Slovenskih Konjic vse do Ptujskega polja pri Tržcu. Je odmaknjena od magistralnih državnih prometnic, zato je dobro uporabna za kolesarstvo. Za kolesarje je prikladna tudi cesta iz Rogatca proti Ptujju. To dejstvo se pri zasnovi cestnega omrežja upošteva in ceste postopno prilagaja tudi kolesarskemu prometu. Glede na atraktivnost in množičnost kolesarstva v Sloveniji in ohranjeno avtohtono naravo se iz tega naslova ob primernih vlaganjih pričakuje pomembne takojšnje in dolgoročne gospodarske učinke. Kolesarski turizem je v Sloveniji v zadnjih letih postal množičen in je še v porastu, to pa je donosna tržna niša za številne gospodarske dejavnosti.

Pomembno dejstvo, ki zahteva dobro urejeno cestno omrežje z ločenimi pešaškimi in kolesarskimi površinami, je opredelitev Občine Majšperk, da se intenzivira in popularizira turistično izjemno zanimivo Ptujsko Goro kot atraktivno kulturno in romarsko središče. Glede na to odločitev se ureja naselje Ptujška Gora, v tej povezavi pa je smiselno primerno urediti in opremiti tudi naselje Majšperk. Ob gostinskih in prenočitvenih zmogljivostih je urejeno prometno omrežje vsekakor eden prvih pogojev za to.

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

Na območju naselja se v tem obdobju ne predvideva nobenega območja, za katerega bi se urbanistično arhitekturne rešitve pridobile na podlagi javnega natečaja.

10. OBMOČJA NASELJA, KI SE JIH UREJA Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) se izdela za območje večstanovanjske zazidave na vzhodnem delu naselja, zahodno od novega oskrbnega središča. Občina za to območje predpiše ukrepe, s katerimi zagotovi neovirano izvajanje OPPN.

V ta namen se za to območje sprejme:

- Odlok o začasni prepovedi izvajanja vseh operacij v zvezi s spremembo lastništva in gradnje na območju do sprejetja Odloka o OPPN. Dovolj se le dokončati že začete gradbene posege in sanacijo nevarnih gradenj, novih gradbenih posegov pa se pred sprejetjem odloka ne dovoli. Zasnovo nove ureditve se uskladi s celovito infrastrukturno ureditvijo naselja. Zagotovi se, da se zasnove in gradnje novih infrastrukturnih omrežij na območju ne ovira. Zato se na območju OPPN se pred sprejetjem odloka o OPPN ne dovoli nobena operacija v zvezi s spremembo lastništva zemljišč.

- Z Odlokom o OPPN se podrobno opredeli merila in pogoje za novo zazidavo, ki se jo prilagodi in naveže na obstoječo zazidavo in infrastrukturna omrežja sosednjih območij naselja. Z OPPN se podrobno

določi usmeritve in prioritete v zvezi z vsemi predvidenimi posegi v prostor. Veljavnost Odloka o OPPN za večstanovanjsko območje naselja Majšperk traja do končane izvedbe OPPN.

– Po končani izgradnji po OPPN se to ugotovi z občinskim Odlokom o končani izvedbi OPPN. Sprejme se sklep o prenehanju njegove veljavnosti in sklep, da se območje poslej ureja z istimi PIP kot za ostala večstanovanjska območja naselja.

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

NALOGA: **OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT**
URBANISTIČNI NAČRT NASELJA
MAJŠPERK
PODROBNEJŠI DEL

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

ODG. VODJA PROJEKTA: Dušan Murovec, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS A-0879

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

ŠT. PROJEKTA: **11/08**

ŠT. ODLOKA:

DATUM: Marec 2011