



OBČINA MAJŠPERK  
Majšperk 32a, 2322 Majšperk

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE MAJŠPERK

STROKOVNE PODLAGE

# URBANISTIČNI NAČRT NASELJA PTUJSKA GORA

PODROBNEJŠI DEL

Datum sprejema na občinskem svetu:

žig

Dr. Darinka FAKIN  
županja občine Majšperk

## VSEBINA PODROBNEJŠEGA DELA UN

### NASLOVNICA

### 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

### PODATKI O IZDELOVALCU

### GRAFIČNI DEL UN

|         |   |            |
|---------|---|------------|
| Karta 1 | Notranji razvoj in širitev naselja  | M 1 : 5000 |
| Karta 2 | Podrobnejša namenska raba z usmeritvami za pripravo PIP                                 | M 1 : 5000 |
| Karta 3 | Urbanistično in arhitekturno oblikovanje naselja  |            |
|         | 3.1 Zeleni sistem v naselju in javne površine   | M 1 : 5000 |
|         | 3.2 Oblikovalska izhodišča za grajeno strukturo v naselju                               | M 1 : 5000 |
| Karta 4 | Opremljanje naselja z gospodarsko javno infrastrukturo                                  |            |
|         | 4.1 Prometni sistem   | M 1 : 5000 |
|         | 4.2 Vodovod in kanalizacija   | M 1 : 5000 |
|         | 4.3 Energetika in telekomunikacije  | M 1 : 5000 |
| Karta 5 | Ohranjanje naravne in kulturne dediščine in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami | M 1 : 5000 |
| Karta 6 | Usmeritve za urbanistično in arhitekturno oblikovanje posameznih EUP                    | M 1 : 5000 |

## **UN PTUJSKA GORA - 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**

Na območju se celovite prenove ne predvideva.

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

Na območju se celovite prenove ne predvideva.

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

Na območju 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**

Na območju se celovite prenove 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 se predvidi namestitev novih centralnih dejavnosti (gostinsko-turistične dejavnosti, servisna obrt, storitvene dejavnosti, nekatere kulturne dejavnosti in osnovna oskrba).

Širitev naselja se izvede po grebenih proti jugu in zahodu, kamor se naselje širi z opredelitvijo nove stanovanjske gradnje.

V starem vaškem jedru v manjši meri že poteka obnova in sprememba namembnosti nekaterih stavb ali njihovih delov.

Naselje Ptujška Gora se od obsega v Dolgoročnem prostorskem planu občine Majšperk širi na severno, zahodno in južno stran. Naselje ni več izrazito ruralnega značaja, temveč zaradi tržnih značilnosti že v zgodovini ter danes pretežno nekmečkega prebivalstva hitro dobiva značaj mestnega naselja.

Zazidava obstoječe namembnosti območij se zgoščuje z rekonstrukcijo neracionalno pozidanih predelov ter z gradnjo na prostih površinah med obstoječimi stavbami, ki niso opredeljene kot zelene. Na novih stavbnih zemljiščih se območja širi in vanje sistematično namešča centralne in druge dejavnosti, potrebne takó za naselje kot za njegovo zaledje.

V vseh obstoječih pozidanih območjih se ohrani dosedanjo namembnost. Ustreznost namembnosti območij se stalno preverja. Gornja tretjina cerkvenega griča in pokopališča se nad javnim parkiriščem na severni strani, nad krožiščem na zahodni in nad cesto proti Slapam na južni ureja kot nezazidljivo zeleno območje zaradi ohranjanja vedut. Izjema je obstoječa zazidava okoli cerkve in staro jedro naselja.

Proizvodno območje južno ob naselju Ptujška Gora se ohranja v enakem obsegu.

Obstoječe je športno območje na južnem grebenu ob gasilskem domu, ki za obseg naselja zadošča in se ga ne širi.

## 2.2 OBMOČJA SANACIJE

Posebnih območij, ki bi bila potrebna sanacije, v naselju ni. Infrastrukturne sisteme naselja se kompletira. Nekatera omrežja (cestno, električno in telekomunikacijska) niso v celoti ustrezna, nekaterih (za odvod komunalnih odplak in meteornih vod) pa naselje še nima. Obstoječa energetska in telekomunikacijska omrežja so pretežno zračne izvedbe in se jih postopoma nadomesti s podzemno izvedbo.

V nekaterih predelih naselja posamezni odseki cest nimajo zadostne prepustnosti in ne zagotavljajo zahtevane minimalne prometne varnosti. Najbolj kritične odseke cest se že posodablja. Rekonstrukcija obsega korekturo tras na krivinah s premajhnim radijem in ureditev odcepov in priključkov cest na ceste višjega reda s sodobnimi prometno tehničnimi elementi, s čimer se vzpostavi ustrezna navezanost lokalnega cestnega omrežja na državno cestno omrežje in poveča prepustnost cest ter varnost uporabnikov.

Glavno cestno omrežje naselja iz prometnotehničnega vidika še ni v celoti ustrezno urejeno. Cesta od krožišča proti Slapam nima pločnikov za pešce in kolesarskih stez, zato ne nudi zadostne stopnje prometne varnosti. Izgradnja pločnikov s kolesarskimi stezami se izvede v prvih fazah urejanja naselja. Pločnike in kolesarsko stezo se zgradi še ob celotnem odseku regionalne ceste od odcepa v Podlože na vznožju severnega pobočja vse do Majšperka.

Lokalne ceste se postopno rekonstruira na vseh odsekih, kjer njihovi prometno tehnični elementi ne omogočajo normalne prepustnosti ali ne zagotavljajo zadostne prometne varnosti uporabnikov. Na nekaterih odcepih ni omogočeno zavijanje v vse smeri, ker so ceste večinoma speljane po strmih pobočjih ali tesno obzidane (odsek od krožišča do starega jedra, do pokopališča in proti Podložam). Gradnja pločnikov je na nekaterih odsekih tehnično zahtevna, mestoma pa tudi ni izvedljiva.

Pri urejanju cestnega omrežja naselja se upošteva predvsem turistični značaj naselja, zaradi česar se prednostno poskrbi za tehnično ustreznost cestnega omrežja do pomembnih turističnih ciljev in do javnih parkirišč okoli starega jedra naselja ter za varne direktne pešaške dostope od parkirišč do trga pred romarsko cerkvijo. S tako ureditvijo cestnoprometnega omrežja se naselje ustrezno uredi kot turistično naselje, eno od treh največjih romarskih krajev v Sloveniji. Ostali dve (Brezje in Svete Gore nad Novo Gorico) sta kar se prometne ureditve tiče že urejeni, Ptujška Gora pa v tem smislu za njima zaostaja. Ustrezna prometna ureditev je en od bistvenih pogojev za večjo turistično popularizacijo naselja, in je prednostna naloga občine, s katero je razvoj naselja pogojen.

Standard oskrbe celotnega območja občine z javnim potniškim prometom ter dnevna oskrba s tovorom v naselju se izboljša. S posodobljenim lokalnim cestnim omrežjem se poveča tudi cestnoprometna varnost vseh prometnih udeležencev.

Novih cest na območju naselja se ne predvideva.

Kanalizacijsko omrežje za odvod komunalnih odplak s čistilnimi napravami še ni izvedeno.

Načrtuje se izvedbo več kanalizacijskih sistemov, ki so zaradi reliefnih razmer ločeni in speljani v več manjših čistilnih naprav.

Istočasno se na območjih strnjenih delov naselja uredi kanalizacijo za ločen odvod padavinske vode.

Območja, ki se jih oskrbi s samostojnimi sistemi za odvajanje komunalnih odplak, so:

- severno pobočje proti Dravskemu polju,
- strnjena zazidava ob cesti Ptujška Gora – Majšperk in
- strnjena zazidava ob severnem delu ob cesti od Ptujške Gore proti Slapam.

Postopno kompletiranje infrastrukturnih sistemov naselja pomeni dinamično in daljšo gradbeno aktivnost na območju celotnega naselja. V sklopu teh aktivnosti se izvede postopke odkupa potrebnih zemljišč, pridobivanja služnosti za gradnjo posameznih infrastrukturnih omrežij preko privatnih zemljišč in rekonstrukcije neustrezno urejenih odsekov cest v naselju.

S celovitim in temeljitim obveščanjem javnosti se doseže kooperativnost občanov, pri gradnji infrastrukturnih sistemov naselja konstruktivno sodelujejo, da gradnja poteka tekoče.

## 2.3 OBMOČJA JAVNIH IN ZELENIH POVRŠIN NASELJA

### 2.3.1 Javne površine naselja

- Obstoječe javne ploščadi v naselju

Pred cerkvijo je Gornji trg, ki je osrednji del spomeniško zaščenega starega jedra naselja. Trg je namenjen pešcem, manjši del na zahodnem delu pa tudi kratkotrajnemu parkiranju ob dnevih, ki niso cerkveni prazniki. Gornji trg je tlakovan in ustrezno opremljen z urbano opremo (klopi, koši za odpadke, svetila javne razsvetljave). Trg zaživi ob cerkvenih praznikih, ko se na njem postavi stojnice. Predvideva se postopna sanacija še nesaniranih objektov zahodnega dela oboda trga, sicer pa je trg urejen.

Ploščad pred gasilskim domom je gasilska manipulacijska ploščad, del pa tudi ploščad za kratkotrajno parkiranje uporabnikov športnih površin ob gasilskem domu. Ploščad je asfaltirana, a z urbano opremo ni opremljena.

- Novih tržnih ploščadi se v naselju ne predvideva.

- Javna parkirišča:

- Obstoječe je javno parkirišče na severnem pobočju pod cerkvijo, ki je urejeno za obiskovalce cerkve. Do gornjega trga je tudi urejen dostop za pešce.

- Ob krožišču na regionalni cesti je manjše javno parkirišče za obiskovalce cerkve.

- Na zahodnem delu trga pod cerkvijo je dovoljeno občasno kratkotrajno parkiranje ob dnevih, ki niso cerkveni prazniki in je motorni promet do trga dovoljen.

- Ploščad pred gasilskim domom je manipulacijska ploščad gasilcev, v uporabi pa tudi za kratkotrajno parkiranje osebnih vozil gasilcev in obiskovalcev športnih površin za gasilskim domom. Ploščad je urejena skladno s svojim namenom.

- Parkirišče pred pokopališčem je namenjeno parkiranju vozil obiskovalcev pokopališča. Parkirišče se dokončno in ustrezno uredi ob sanaciji ceste.

Ob centralnem območju naselja se novih javnih parkirišč ne predvideva. Parkirni standard občanov se zaradi dodatnega parkiranja obiskovalcev cerkve občasno, ob večjih cerkvenih praznikih bistveno poslabša, a se to zaradi tradicije tolerira. Tudi nove turistične nočitvene zmogljivosti bomo gradili le ob pogoju, da se istočasno zagotovi tudi dodatna parkirišča za obiskovalce.

Parkiranje ob cestah naselja se ne bo dovoljevalo, saj ga cestno omrežje zaradi profila, tranzitnega značaja cest in zaradi reliefa ne dopušča.

Z razmestitvijo javnih parkirnih površin v naselju se omogoča dostopnost centralnih dejavnosti naselja v 4 - 5 minutah peš hoje od najbližjega parkirišča.

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

S tako razmestitvijo javnih parkirišč je parkiranje osebnih vozil in avtobusov obiskovalcev centralnega dela naselja zadovoljivo urejeno predvidoma za 10letno obdobje.

### 2.3.2 Javne zelene površine naselja

Kot novo urbano zelenje naselja, t.j. javne parkovne površine za oddih in rekreacijo, se uredi javno drevoredno sprehajališče vzdolž lokalne ceste proti Slapam od cerkvenega griča do Marijinega stebra in javno drevoredno sprehajališče z enostransko drevoredno zasaditvijo ob delu državne ceste Majšperk – Ptujška Gora, od krožišča proti zahodu do konca naselja. Javne zelenice ob cestah in drevorede se opremi z enotno urbano opremo in redno vzdržuje.

Zelena površina cerkvenega griča je urbana zelena površina naselja, ki pa ni javni park. Površino varujemo v sedanji ekstenzivni kmetijski izrabi kot sadovnjak ali pašnik zaradi varovanja značilnih

vedut na grič s cerkvenim kompleksom.

Z ohranjanjem zelenja na gornji tretjini cerkvenega griča in s kmetijskimi in gozdnimi pobočji pod starim jedrom naselja se ohranja tradicionalna podoba naselja in poudarja prostorski poudarek oz. dominanta širšega območja, cerkev na Ptujski Gori.

V stanovanjskem območju ob cesti proti Majšperku se drugega parkovno urejenega javnega zelenja ne predvideva. Zazidava na teh območjih je izključno družinska, z nizko gostoto, zaradi večinoma enovrstne obcestne zazidave v naravnem okolju pa obiluje z naravnim zelenjem. Zato javno parkovno zelenje tukaj ni potrebno.

Ob gasilskem domu je športno igrišče, ki je edini športno rekreacijski objekt naselja. Za potrebe naselja zadošča, zato širitve niso potrebne.

Tak zeleni sistem naselja ohranja znano veduto Ptujске Gore iz okolice in je raznolika in kvalitetna obogatitev njegove grajene strukture.

## 2.4 OSTALA OBMOČJA

Območje izven strnjenege dela naselja je kmetijsko ali gozdno, redko pozidano s kmetijami in prostostoječo družinsko gradnjo. Pretežno novejše stavbe so brez posebne arhitekturne vrednosti, zato se območje le vzdržuje v skladu z obstoječo namembnostjo. Prebivalce se vzpodbuja k izboljševanju standarda bivalnega okolja, urejanju okolice hiš in k sanaciji ali odstranitvi neuporabnih oz. neustreznih pomožnih objektov, s čimer celotno naselje pridobi urejen in prijetnejši videz.

Posebno strogo se izvaja upoštevanje veljavnih sanitarnih predpisov za zdravo in čisto bivalno okolje v vseh delih strnjenege naselja. Zaradi turističnega značaja naselja Ptujсka Gora se sanitarne predpise dosledno upošteva. Prebivalci svoje bivalno okolje urejajo tako, da ne bo virov smradu in mrčesa teri prekomernih emisij v okolje.

Skrb za urejen in lep videz naselja je naloga samih krajanov, iniciativo za odstranitev virov motečih in nedovoljenih emisij pa prevzema občinska uprava in ob kršitvah dosledno ukrepa preko medobčinskih inšpekcijskih služb, saj je svojim občanom dolžna zagotavljati urejeno, čisto, varno in zdravo bivalno okolje.

## 3. ZASNOVA ENOT UREJANJA PROSTORA

Okvirno so enote urejanja prostora (EUP) 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 določene prostorske kohezije predvidi za enotno urejanje in funkcioniranje.

Na območju celotnega naselja so samostojne EUP:

- zaščiteno staro jedro naselja,
- po namembnosti zaključeni deli centralnega območja,
- posamezna območja gradnje turističnih kompleksov,
- posamezna območja družinske stanovanjske gradnje,
- športno območje,
- pokopališče,
- zeleno območje cerkvenega griča,
- prometne površine (javna parkirišča) in
- komunalna območja.

## 4. PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA POVRŠIN V NASELJU

Podrobnejša namenska raba posameznih območij v naselju je določena za zaščiteno staro jedro naselja, območja centralnih dejavnosti, območja družinske stanovanjske gradnje, športno rekreacijsko območje, območja javnega urbanega zelenja, komunalna območja, območje pokopališča in območja javnih parkirišč.

Proizvodnega območja naselje nima in se ga znotraj njegovih mej tudi ne predvideva. Znotraj strnjene območja naselja proizvodne dejavnosti niso dovoljene. Usmerja se jih v proizvodno območje v naselju Breg, kjer so zagotovljene proste površine.

## 5. ELEMENTI URBANISTIČNEGA IN ARHITEKTONSKEGA OBLIKOVANJA

### 5.1 URBANISTIČNO OBLIKOVANJE OBMOČIJ

- Posebno pozorno se oblikuje območje in objekte starega jedra naselja. Javne tržne površine se tlakuje z naravnim kamnom, parterno ulično opremo (javno razsvetljavo, reklamne napise, oglasne deske, klopi za počitek, ograje ob zunanjih stopniščih, oglasne deske in stolpiče itd) pa se oblikovno prilagodi obdobju nastanka večine današnjih objektov v starem jedru. Urbanistično zasnovano Gornjega trga se ohranja v čim bolj prvobitni podobi.

Vsa prenovitvena dela na območju zaščitenega starega jedra se izvaja ob sodelovanju služb Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Enota Maribor.

- Centralno območje naselja se prilagaja posamezni namembnosti. Ob gasilskem domu se javno ploščad uredi primerno za občasne manjše javne prireditve na prostem in kot mesto srečevanja ljudi.

Varuje se poglede na prostorsko dominantno naselja, cerkveni grič in cerkev Marije Pomočnice, in se jo primerno prezentira javnosti.

Urejeno in naravno zelenje naselja se ohranja v opredeljenem obsegu in redno vzdržuje.

- Znotraj stanovanjskih območij se ob stanovanjski namembnosti dovoli le dejavnosti, ki nimajo prekomernih emisij v okolje. Stare obrti (čevljarstvo, frizerstvo, krojaštvo, šiviljstvo, pekarstvo, gostinstvo, trgovino domačih obrti) se prednostno usmerja v staro jedro naselja.

Gradnjo znotraj naselja na večjih kompleksih (6 ali več hiš) se dovoli po predhodnem komunalnem opremljanju in parcelaciji kompleksov, skladno z zasnovami v tem urbanističnem načrtu.

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 (EUP) določeni.

- Vsa nova infrastrukturna omrežja v naselju se gradi v podzemni izvedbi, obstoječe zračne napeljave pa postopoma odstrani in nadomešča s podzemnimi vodi.

Cestno omrežje se dograjuje ali rekonstruira s sodobnimi prometno tehničnimi elementi na vseh kritičnih odsekih. Slepe ulice se dovoli le v primerih, ko zvezna izvedba ni izvedljiva (na strminah, zazidava tesno ob cestah, če zaradi reliefa ni možnosti izvedbe navezave na drugo cesto ipd).

- Zazidave na območjih kmetijskih ali gozdnih zemljišč izven meje naselja, ki ni opredeljena z OPN, se ne dovoli.

### 5.2 OBLIKOVANJE OBJEKTOV

- Objekti v starem jedru naselja

V starem jedru naselja se objekte ohranja v prvobitni obliki. Z obdelavo fasad objektov se ohranja obstoječ ritem in velikost odprtín. Na pritličnih etažah starih stavb se ohranja bistvene likovne elemente prvobitne gradnje.

Barve fasad so enake kot najstarejši oplesk. Ohranja se vsa znana prvobitna fasadna dekoracija. Strehe ohranijo svoje značilnosti in prvotni naklon, krite pa so obvezno z opečnim bobrovcem. Strešna okna so dovoljena v ravnini strešin. Zunanja vhodna stopnišča roba javnih pešaških koridorjev ne presegajo.

- Objekti v ostalem centralnem območju naselja

Objekti so lahko sodobno oblikovani. Velikost objektov povzema faktor pozidanosti in faktor izkoriščenosti na EUP, določena v OPN. Dovoljena največja etažnost je pritličje in eno nadstropje. Barve fasade so svetli pastelni odtenki barv iz naravnega okolja. Žive barve niso dovoljene. Trgovski, poslovni, gostinski in servisni objekti ter nestanovanjske stavbe in družinske hiše imajo lahko v pritlični etaži poslovne prostore z večjimi izložbami v ravnini fasade ali celostensko zasteklitev, pri čemer se kamnite vratne in okenske okvirje ohrani.

Napušče, lesene dele fasad in oken ter balkone se barva s prozornimi ali prosojnimi laki ali v prosojnih pastelnih umirjenih barvnih odtenkih, da lesna struktura ostane vidna. Žlebovje in strešna

pločevina so bakreni ali v barvah brona. Zunanja šipa okenske zasteklitve se na celotnem kompozicijsko samostojnem delu stavbe izvede enotno kot prozorna ali rjava ali sivo dimljena. Vhodna stopnišča ob pešaških koridorjih ne presegajo robne linije javnega pešaškega koridorja.

- Objekti v stanovanjskem območju strnjenelega dela naselja

Nestanovanjske stavbe se lahko sodobno oblikuje. Velikost objektov določata faktor pozidanosti in faktor izkoriščenosti za EUP iz OPN. Dovoljena največja etažnost stavb je pritličje in eno nadstropje. 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 celostensko zasteklitev.

Napušče, lesene dele fasad in oken ter balkone se barva s prozornimi ali prosojnimi laki ali v prosojnih pastelnih umirjenih barvnih odtenkih, da lesna struktura ostane vidna. Žlebovje in strešna pločevina so bakreni ali v barvah brona. Zunanja šipa okenske zasteklitve se na celotnem kompozicijsko samostojnem delu stavbe izvede enotno kot prozorna ali rjava ali sivo dimljena. Vhodna stopnišča ne presegajo robne linije javnega pešaškega koridorja.

Družinske hiše so največ enonadstropne. Oblikuje se jih s simetrično dvokapno streho v naklonih 35–45°. Kritina je opečna ali v izgledu opečne, v opečni, temnorjavi ali temnosivi barvi.

Barve fasade so svetli pastelni odtenki barv iz naravnega okolja. Žive barve niso dovoljene. Fasadna obloga se izvede v izgledu gladkega do rahlo grobega ometa ali iz lesa.

Napušče, lesene dele fasad in oken ter balkone se barva s prozornimi ali prosojnimi laki ali v prosojnih pastelnih umirjenih barvnih odtenkih, da lesna struktura ostane vidna. Žlebovje in strešna pločevina so bakreni ali v barvah brona. Zunanja šipa okenske zasteklitve se na celotnem kompozicijsko samostojnem delu stavbe izvede enotno kot prozorna ali rjava ali sivo dimljena. Vhodna stopnišča ob pešaških koridorjih ne presegajo robne linije javnega pešaškega koridorja. Velikost objektov določata faktor pozidanosti in faktor izkoriščenosti zemljišča, določena za EUP.

- Urbana oprema

Ulične ograje so živa meja s pleteno žično mrežo, lesene ali grajene, s podstavkom ali brez.

Ograje v strnjenelem 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. Parkovno opremo, klopi, avtobusna postajališča, koše za odpadke ter obvestilne in usmerjevalne table se na celotnem območju naselja enotno oblikuje.

## **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, javni trgi in ploščadi ter prometnice. Javno dobro upravlja in vzdržuje lastnik 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 se 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 so vsem in grajene brez ovir za dostop gibalno oviranih oseb. Javne površine upravlja ali koncesionar redno vzdržuje.

### **6.2 ZELENE POVRŠINE NASELJA**

Zelene površine naselja so grajski grič, površine za šport in rekreacijo ter javne parkovno urejene površine (zelenice in drevoredi).

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, a so s prostorskimi akti Občine opredeljene kot nezazidljive zelene površine.

Zelene površine, ki se jih strogo varuje, so kmetijske površine in gozdovi na obrobju strnjenelega dela naselja ter na območjih pasov, kjer zelenje prehaja skozi grajeno strukturo naselja, ne glede na lastništvo. Način varovanja je predpisan s PIP za posamezno enoto urejanja.

Naravno zelenje ob zunanjem robu strnjene grajene strukture naselja se varuje kot del značilne podobe naselja v krajini.



### 6.3 DRUGE OBLIKE JAVNEGA DOBRA V NASELJU

Drugo javno dobro v naselju je stavba ptujskogorske cerkve s trgom, ki se jo varuje s spomeniškovarstvenim režimom.

## 7. KOMUNALNO OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

V naselju Ptujška Gora se predvideva posodobitev (rekonstrukcijo) obstoječih omrežij in naprav ter celovito opremljanje novih območij naselja z novo gospodarsko javno infrastrukturo. Gradnja teh objektov in naprav bo kompleksna gradnja.

Gradnja infrastrukturnih omrežij in naprav bo potekala po pozidanih in še nepozidanih površinah. Za gradnjo delov omrežij, ki se jih gradi po pozidanih območjih, se sklene služnostne pogodbe med upravljavci omrežij in lastniki zemljišč za dostop, gradnjo, rekonstrukcijo in vzdrževanje objektov. Vse objekte na območjih z zgrajeno komunalno opremo se na omrežja javne gospodarske infrastrukture osnovnega standarda (voda, električna in kanalizacijska za odvod komunalnih odpadnih vod) obvezno priključijo.

## 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)

Večina lokalnih cest naselja se nanjo navezuje. Ob odseku te ceste proti Majšperku in Ptujju je večji del stanovanjskega območja naselja, ki je v celoti namenjeno prostostoječi družinski gradnji. Na severnem pobočju je zazidava zaradi strmine razmeroma nizke gostote, ob cesti proti zahodu pa večinoma linijska obcestna.

Na državno cesto so na območju naselja Ptujška Gora navezane lokalne občinske ceste:

- |      |         |                       |            |
|------|---------|-----------------------|------------|
| - 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). |

Navedene ceste so asfaltirane, a brez ločenih pločnikov za pešce in stez za kolesarje. Vse so predvidene za rekonstrukcijo zaradi izboljšanja tehničnih elementov ter ureditve pločnikov in kolesarskih pasov, kjer je to izvedljivo. Pereče je ločevanje prometa pešcev in kolesarjev od vozišč na celotnem območju starega jedra in na večjih strminah naselja, na posameznih odsekih pa gradnjo pločnikov omejuje tesna obcestna pozidava.

Naselje je koncentrirano ob glavnih cestah iz vzhodnih in zahodnih Haloz. Severni krak vodi proti Ptujju, južni proti Majšperku. Ob kraku proti severu se predvideva zgoščevanje območij družinske stanovanjske gradnje, ob avtomobilskem pa se bo povečal tudi kolesarski promet. Tudi po ostalih cestnih krakih se pričakuje povečanje prometa, zato se cestno omrežje državnih cest na območju strnjenelega dela naselja opremi z obojestranskima pločnikoma, vse ostale ceste naselja pa vsaj z enostranskim, kjer je to mogoče. Najprej vsekakor ob cestah proti Majšperku, Slapam in Ptujju.

Po celotnem naselju so ceste dvosmerne. Predvidi se cestni profil s širino vozišča najmanj 5,80 m, pločnik najmanj 1,20 m in komunalni koridor na drugi strani vozišča, če je izvedljiv, 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, znotraj grajene strukture naselja pa tudi tesna obcestna zazidava ob prvotni ozki kolovozni cesti. V takih primerih se komunalni koridor ob cesti opusti in gradi komunalije v sklopu pločnika, v sklopu vozišča le izjemoma. Odločitev za optimalno širino s komunalnim koridorjem se ob vzdrževalnih delih in ob novih priključitvah hitro obrestuje, saj vozišča ni potrebno razkopavati.

### 8.2 JAVNI POTNIŠKI PROMET

Državna cesta je tudi nosilka javnega potniškega prometa. Zaradi tega se ob njej uredi varna in pred vremenom zaščitena avtobusna postajališča. V naselju se predvideva tri avtobusna postajališča, v zahodnem, v osrednjem in v severnem delu naselja, ob robu Dravskega polja. Radiji dostopnosti avtobusnih postajališč so približno 500 m (5-6 minut pešhoje), kar se z zasnovo območij naselja ujema. Naselje se širi na tri strani, na severno pobočje naselja, po grebenu ob južnem kraku naselja ter proti zahodu, proti Majšperku. Cestno omrežje naselja se zaradi turističnega značaja naselja ureja kot cilj večjega motornega, pa tudi kolesarskega in pešaškega prometa, zato se cestno omrežje celotnega naselja sodobno uredi in opremi. Dobra prepustnost cestnega omrežja in večja varnost vseh uporabnikov sta osnovna cilja urejanja prometnega sistema v naselju, ki se ju postopno zagotovi.

### 8.3 JAVNA PARKIRIŠČA

- Parkiranje vozil obiskovalcev se usmerja iz centralnega območja na javna parkirišča ob njegovem obodu. V starem jedru naselja se parkiranja ne dovoli.

Ob lokalnih cestah se parkiranja ne dovoli. Kratkotrajno, 10-minutno parkiranje, se dovoli izključno le na posebej označenih mestih na javnih položajih ob centralnih dejavnostih naselja. V vstanovanjskih območjih se parkiranje ureja individualno, na parcelah lastnikov.

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

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

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

Ob objektih z oskrbno, gostinsko in servisno dejavnostjo se urejedi 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;                            |
| - objekti 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

Za kolesarje sta prikladni in že danes priljubljeni cesti iz Rogatca in iz Slovenskih Konjic proti Ptuju. To dejstvo se pri zasnovi cestnega omrežja upošteva tako, da se ceste postopno prilagajata tudi kolesarskemu prometu z vrisom posebnega kolesarskega pasu. Glede na veliko atraktivnost in množičnost kolesarstva v Sloveniji in ohranjeno avtohtono haloško kulturno krajino in naravo se ob primernih vlaganjih iz tega naslova pričakuje pomembne takojšnje in dolgoročne gospodarske učinke. Kolesarski turizem je v zadnjih letih v porastu, zato je donosna tržna niša za številne gospodarske dejavnosti.

Pomembno dejstvo, ki zahteva dobro urejeno cestno omrežje z ločenimi pešaškimi in kolesarskimi površinami, pa je opredelitev Občine, da intenzivno razvija turistični značaj naselja Ptujška Gora kot eno najatraktivnejših kulturnih in romarskih središč v Sloveniji. To v prvi vrsti zahteva povečati komunalni standard v naselju. Ob občutno strožjem varovanju najpomembnejšega razvojnega kapitala naselja - prvobitnega izgleda cerkvene stavbe in tržnega kompleksa ter ob gradnji novih turističnih, gostinskih in prenočitvenih zmogljivosti v naselju je urejeno in varno prometno omrežje vsekakor eden prvih pogojev za razvoj naselja v dobro turistično destinacijo.

## 9. OBMOČJA NASELJA, ZA KATERA SE URBANISTIČNO ARHITEKTURNE REŠITVE PRIDOBILJO NA PODLAGI JAVNEGA NATEČAJA

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

## GRAFIČNI DEL UN

NAROČNIK:

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

NALOGA:

**OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT**  
**STROKOVNE PODLAGE**  
**URBANISTIČNI NAČRT NASELJA**  
**PTUJSKA GORA**  
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 Obrán, dipl.inž.prom.

ŠT. PROJEKTA:

11 /08

ŠT. ODLOKA:

-

DATUM:

Marec 2011