

URBANISTIČNA ZASNOVA DORNAVA

osnutek

maj 2025

KAZALO

KAZALO	2
PODATKI O NALOGI.....	2

URBANISTIČNA ZASNOVA 3

POMEN URBANISTIČNE ZASNOVE DORNAVA.....	4
VSEBINA URBANISTIČNE ZASNOVE PO ZAKONU O UREJANJU PROSTORA.....	4
NOTRANJI RAZVOJ NASELJ	4
URBANISTIČNI KRITERIJI ZA ZASNOVO FUNKCIONALNE IN FIZIČNE STRUKTURE NASELJA	4
OKVIRNO UREDITVENO OBMOČJE	5
POLOŽAJ IN VLOGA DORNAVE V ŠIRŠEM PROSTORU	6
ZAVAROVANI PREDELI – KULTURNA DEDIŠČINA.....	7
ZAVAROVANI IN OGROŽENI PREDELI – VARSTVO NARAVE IN POPLAVNA OGROŽENOST.....	8
ZASNOVA PROGRAMSKE STRUKTURE	9
ZASNOVA NAMENSKE RABE PROSTORA	10
ZASNOVA MORFOLOGIJE IN TIPOLOGIJE OBJEKTOV	11
ZASNOVA OBLIKOVANJA GRAJENEGA TKIVA.....	12
SUPERSTRUKTURE NASELJA	13
ZASNOVA ULIČNEGA OMREŽJA IN PROMETNIH UREDITEV	14
ZASNOVA ZELENIH IN REKREATIVNIH POVRŠIN.....	15
ZASNOVA VODOVODNEGA IN KANALIZACIJSKEGA OMREŽJA	16
ZASNOVA ENERGETSKEGA IN KOMUNIKACIJSKEGA OMREŽJA	17
OBMOČJA PREDNOSTNEGA UREJANJA	18

Priloga 1: ANALITIČNI DEL URBANISTIČNE ZASNOVE..... 19

Priloga 2: ANALIZA DEMOGRAFSKEGA IN GOSPODARSKEGA RAZVOJA..... 20

PODATKI O NALOGI

Naziv načrta:	URBANISTIČNA ZASNOVA DORNAVA
Številka projekta:	24 – OPN - 07
Faza:	osnutek
Datum izdelave:	maj 2025
Naročnik:	OBČINA DORNAVA, Dornava 135a, 2252 Dornava
Pripravljaivec:	SKUPNA OBČINSKA UPRAVA OBČIN V SPODNJEM PODRAVJU, Mestni trg 1, 2250 Ptuj
Predstavnik pripravljavca:	Veselin Zatezalo, mag.inž arh. / občinski urbanist / ZAPS 9010 PA
Poslovodeči partner izdelovalcev:	UMARH d.o.o., Zelenikova ulica 1, 2250 Ptuj
Predstavnica poslov. partnerja:	Urška Berlič, univ.dipl.inž arh. / ZAPS 1715 PA PPN
Sodelujoči partner izdelovalcev:	BD PROJEKTIRANJE d.o.o., Prešernov trg 14, 8000 Novo mesto
Predstavnica sodel. partnerja:	Bogdana Dražič, univ.dipl.inž.arh. / ZAPS 0925 PA PPN
Strokovna ekipa:	Urška Berlič, univ.dipl.inž arh. Bogdana Dražič, univ.dipl.inž arh. Zvonka KELC, univ. dipl. inž. arh. Andreja KORPIČ, mag. inž. arh. Nina TURNŠEK, dipl. inž. arh. urb. Petra JAMNIK, grad. teh. Luka ČUŠ, štud. arh.

URBANISTIČNA ZASNOVA

URBANISTIČNA ZASNOVA DORNAVA

Urbanistična zasnova Dornava je dolgoročni načrt razvoja naselja Dornava, ki je središče istoimenske občine. V območje urejanja je zajeta tudi vas Mezgovci ob Pesnici, saj se je pozidava obeh naselij spojila.

Po Zakonu o urejanju prostora¹ sodi urbanistična zasnova k obveznim strokovnim podlagam in jo je potrebno pripraviti pred izdelavo regionalnega prostorskega plana (RPP), občinskega prostorskega plana (OPPN) in občinskega prostorskega načrta (OPN). Ker je to strokovna podlaga, se jo lahko pripravi tudi samostojno. Kot 66. člena tega zakona določa, je urbanistična zasnova namenjena analizi obstoječega stanja v prostoru, prepoznavi omejitev, potreb in kakovosti ter usmerjanju in podrobnejši določitvi urbanistično-arhitekturnega razvoja naselja.

Urbanistična zasnova predstavlja dolgoročno vizijo ureditve naselja, h kateri skupnost stremi. Njen cilj je ustvariti funkcionalen, lep, trajnosten in ljudem prijazen kraj za bivanje in delo. Nekateri ureditve se bodo realizirale v krajšem časovnem obdobju, druge šele čez daljši čas. Realizacija se izvaja s pomočjo izvedbenih prostorskih aktov, v katerih se ureditve konkretizirajo, za kar je najbolj primeren občinski podrobni prostorski načrt (OPPN).

Urbanistična zasnova obsega koncepte in usmeritve, ki opredeljujejo strategijo prostorskega razvoja naselja na funkcionalnem, oblikovnem in operativnem področju. Stremi k organiziranemu usmerjanju prostorskih razvojnih teženj skupnosti, zato da bo posledična transformacija naselja, ki se izvaja tekom daljšega časovnega obdobja, potekala premišljeno, urejeno, učinkovito in prinesla celotni skupnosti korist. Z dobro urbanistično zasnovo skupnost prihrani na času, stroških in energiji, ker ima dogovorjeno razvojno strategijo, zato se veliko lažje odloča o primernosti posameznih konkretnih prostorskih posegov. To je tako imenovani »masterplan« naselja, ki je podlaga izvedbenemu prostorskemu načrtovanju in se uporablja skozi dolgo časovno obdobje ob posodobitvah na približno 15 – 20 let. Ob izdelavi urbanistične zasnove in vsaki njeni posodobitvi se določijo tudi območja prioriteta urejanja, kamor je v tekočem (srednjeročnem) planskem obdobju smiselno usmeriti razvojne napore. Zato je pomembno tudi spremljanje učinkovitosti izvajanja urbanistične zasnove.

VSEBINA URBANISTIČNE ZASNOVE PO ZAKONU O UREJANJU PROSTORA

Urbanistična zasnova Dornava pokriva vsebine, ki so določene z Zakonom o urejanju prostora, v 66. členu:

- okvirno ureditveno območje naselja;
- okvirno območje za dolgoročni razvoj naselja (ni relevantno);
- usmeritve za razporeditev dejavnosti v naselju z morebitnimi vplivi na sosednja območja;
- način razvoja naselja oziroma njegovih delov;
- območja in omrežja gospodarske javne infrastrukture in družbene infrastrukture ter njihova zmogljivost;
- območja javnih površin;
- območja prepoznavnih značilnosti v prostoru;
- razvrednotena območja in način njihove nove ureditve;
- območja prenove;
- zeleni sistem naselja;
- območja, za katera se izvede projektni natečaj ali ena od alternativnih oblik natečaja iz šestega odstavka 64. člena tega zakona;
- usmeritve za urbanistično in arhitekturno oblikovanje (npr. morfologija in tipologija pozidave, gabariti, volumni, gradbene linije);
- usmeritve za varstvo okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine, doseganje energetske učinkovitosti in trajnostne rabe naravnih virov;
- program ukrepov z usmeritvami za njihovo izvajanje.

Urbanistična zasnova se glede vsebine in stopnje podrobnosti obdelave rešitev ustrezno prilagodi vrsti, vsebini in namenu prostorskega akta, za katerega se pripravlja.

NOTRANJJI RAZVOJ NASELIJ

Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050² (SPRS) med drugim opredeljuje, da je treba v Sloveniji s prostorom upravljati premišljeno in prebivalcem zagotavljati optimalne razmere za varno in zdravo okolje ter visoko kakovost življenja. Razvoj je potrebno snovati na lastnih prostorskih potencialih, prepoznavnosti in identiteti, v poselitveni strukturi pa ohraniti sestavo naselij po meri človeka. Naselja morajo biti prijetna za bivanje in delo, uspešna, okoljsko vzdržna in podnebno nevtralna. V naseljih se poudarja mešana raba prostora, pri kateri se z umeščanjem različnih komplementarnih dejavnosti v prostorske enote doseže boljše funkcionalno povezanost med lokacijo bivanja, dela in pogostimi vsakodnevnimi storitvami. S tem se zagotavlja vitalnost in privlačnost prostorske enote, krepi lokalno gospodarstvo, izboljšuje pogoje za trajnostno mobilnost, zmanjšuje potrebe po dnevnih delovnih migracijah in krepi družbena povezanost.

SPRS pa tudi določa, da je potrebno rast površin pozidanih zemljišč v Sloveniji do leta 2050 ustaviti. Razvoj poselitve se zato usmerja v območja obstoječih naselij, kjer se stavbni in dediščinski fond prenavlja, vzdržuje in funkcionalno prilagaja. To pomeni, da se rast naselij izvaja navznoter, s transformacijo in zgoščanjem, ki se izvajata predvsem s pomočjo dobre organizacije prostora in prehoda na višje oblike stavbne tipologije.

URBANISTIČNI KRITERIJI ZA ZASNOVO FUNKCIONALNE IN FIZIČNE STRUKTURE NASELJA³

Po sodobnih urbanističnih načelih mora naselje z dobro fizično strukturo imeti:

- premišljeno prostorsko kompozicijo na nivoju celega naselja,
- stavbe, ki se podrejajo konfiguraciji naselja in uokvirjajo javni prostor – ulice in trge,
- povezan sistem javnih prostorov (ulic in trgov), ki omogoča socialno in gospodarsko izmenjavo,
- povezane in gosto prepletene poti z mešanim prometom,
- premišljeno superstrukturo glavnih objektov, ulic in trgov, ki krepi strukturni red in čitljivost naselja,
- strateška vozlišča in prostorske poudarke,
- ureditve, ki spodbujajo vizualni interes,
- ozelenjene ulice in bogate parkovne površine.

Osnovno pravilo za dobro funkcionalno organizacije naselja je enostaven dostop do stvari, ki jih ljudje za življenje potrebujejo. To nam omogočajo:

- hodljive soseske z velikim deležem mešanih dejavnosti, kjer ljudje lahko na peš razdalji zagotovijo večino svojih vsakodnevnih potreb;
- gosto prepleten in povezan ulični sistem, ki naselju omogoča prehodnost in lahek dostop do različnih programov;
- združevanje centralnih storitev v vozlišča,
- funkcionalna uravnoteženost naselja.

Funkcionalno uravnoteženo in dobro organizirano urbano naselje ima:

- hodljive stanovanjske soseske,
- zaposlitvena območja,
- omrežje storitvenih centrov,
- večnamenski sistem zelenih površin,
- multi–modalen prometni sistem,
- dobro preostalo gospodarsko javno infrastrukturo (GJI).

OKVIRNO UREDITVENO OBMOČJE

V urbanistični zasnovi določeno okvirno ureditveno območje naselbinske celote Dornava in Mezgovcev ob Pesnici⁴ obsega obstoječi naselji, nepozidana zemljišča namenjena graditvi objektov, ter kmetijska in gozdna in druga zemljišča, ki niso namenjena graditvi objektov in na katerih ni predviden razvoj, so pa zaradi svoje lege povezana z drugimi deli naselij in so v funkciji poselitve. Nepozidana zemljišča, ki niso stavbna, se nahajajo predvsem v predelu notranjega omrežja cest in poti, ki so sestavni del uličnega omrežja obeh naselij. Zato morajo ležati znotraj njunega ureditvenega območja.

URESNIČEVANJE URBANISTIČNE ZASNOVE

Urbanistična zasnova Dornava je načrt, ki se bo izvajal tekom daljšega časovnega obdobja. Vsebuje koncept prihodnjega razvoja naselij Dornava in Mezgovcev ob Pesnici, ki skladno s SPRS temelji na notranjem razvoju.

Notranji razvoj predvideva postopno transformacijo obstoječega grajenega tkiva, vzporedno z razvojem časa. Urbanistična zasnova Dornava predvideva ponekod večjo, drugod manjšo preobrazbo sedanje grajene strukture, kar se na izvedbenem nivoju ureja z OPPN. V njih se usmeritve iz urbanistične zasnove preverijo in konkretizirajo v grafičnih in tekstualnih določilih. Ker gre za postopno transformacijo zatečene pozidave, se v obdobju do graditve novih objektov, skladno z usmeritvami urbanistične zasnove, na obstoječih objektih dopuščajo vzdrževanje, rekonstrukcije in manjše rekonstrukcije, kakor tudi izvedba nekaterih pomožnih objektov, ki glavnim stavbam omogočajo delovanje za časa njihovega obstoja.

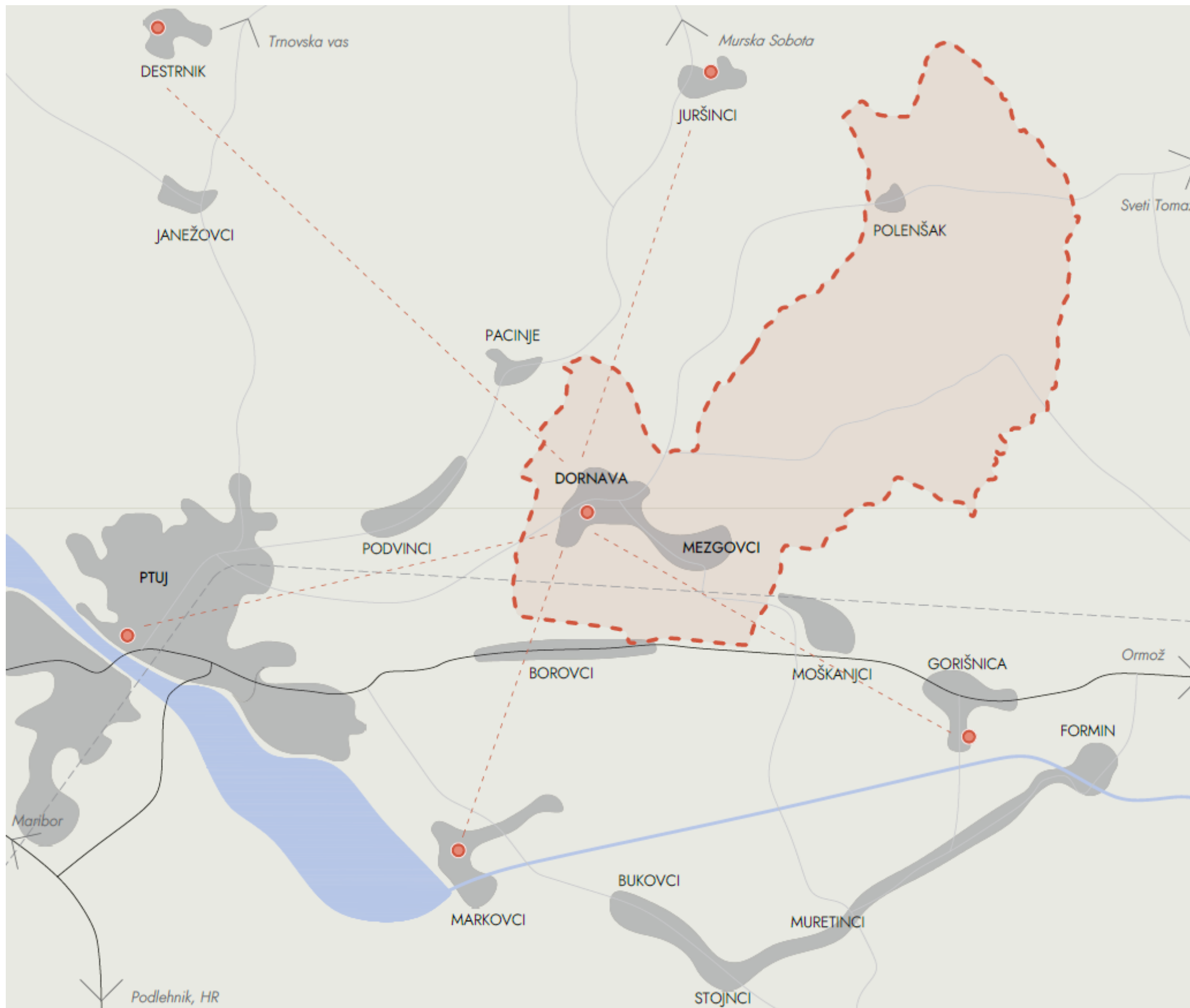
Nad uresničevanjem urbanistične zasnove se izvaja monitoring. Po cca 15-ih letih pa se pristopi k njeni posodobitvi.

¹ Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US)

² Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (Uradni list RS, št. 72/2023)

³ Povzeto po Predstavitvi urbanistične zasnove in občinskega prostorskega načrta na Skupnosti občin Slovenije, Bogdana Dražič, januar 2024

⁴ Podlaga za določitev okvirnega ureditvenega območja je 56. točka 3. člena ZUreP-3.



POLOŽAJ IN VLOGA DORNAVE V ŠIRŠEM PROSTORU

Naselje Dornava se nahaja na Ptujskem polju in je tudi središče istoimenske občine. V naselju živi približno tretjina prebivalcev občine, kar je dobrih 1200 ljudi, skupaj z Mezgovci ob Pesnici pa cca 1700.

Dornava ima skoraj središčno pozicijo med sosednjimi občinskimi središči, kar ji daje pomembno vlogo v širšem prostoru in dobro povezljivost z drugimi kraji. Najbližje Dornavi je mesto Ptuj oddaljen slabih 8km.

Kot občinsko središče ima naselje svojo šolo, občino, vrtec, cerkev, ambulanto, pošto, in druge programe, ki skrbijo za funkcioniranje občine.

Ponaša se tudi z najlepšim baročnim dvorcem in največjo celotno baročno zasnovo v Sloveniji.

Južno od naselja Dornava in Mezgovcev ob Pesnici poteka pomemben železniški koridor Kijev – Barcelona, katerega del je tudi slovenska povezava Hodoš – Koper.

- območje poselitve
- območje občine Dornava
- občinsko središče
- pomembnejša cestna povezava
- druga cestna povezava



ZAVAROVANI PREDELI – KULTURNA DEDIŠČINA

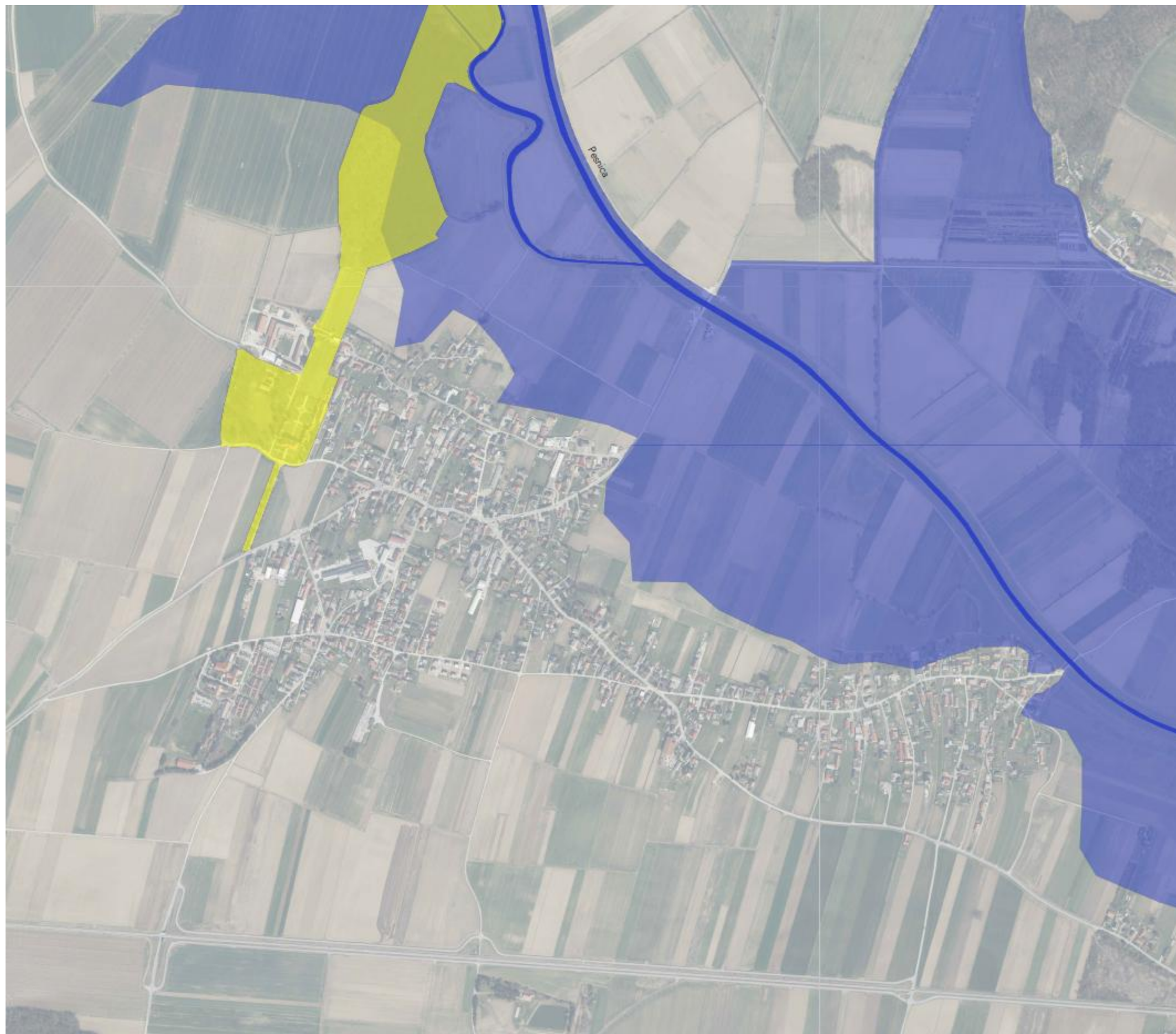
Naselje Dornava ima enega najlepših baročnih dvorcev in največjo baročno celoto v Sloveniji. Zasnova kompleksa obsega skoraj 2km dolgo os, ki se začne s kipom Brezmadežne in zaključi s kipom sv. Janeza Nepomuka. Zasnova dvorca vključuje tudi angleški park, in območje vse do kipa sv. Frančiška Ksaverija.

Žal na SZ meji na objekte proizvodne dejavnosti in zdi se, kot da ima slednja večji vpliv na двореc kot obratno. Odstranjeni kipi krepijo zgodbo dvorca, zato se morajo vrniti na prvotno mesto. Sam двореc potrebuje nov program, ki ga oživilja in privablja obiskovalce.

Cerkev sv. Doroteje ima delujoč program, in je kvalitetno vzdrževana. Njeno vplivno območje obsega grajeni prostor, ki pa jo bolj omejuje kot prispeva k učinkovanju njene pomembnosti.

Čušekova domačija predstavlja tipično panonsko domačijo iz začetka 20. stol. in predstavi nekdanji način življenja.

1. Kip sv. Frančiška Ksaverija
2. Spomenik padlim v 1. svetovni vojni
3. Vrbečova kapelica
4. Kip Brezmadežne
5. Cizerlova kapelica
6. Kip sv. Janeza Nepomuka
- * odstranjen spomenik
- Arheološko območje Gornji gaj
- Čušekova domačija
- Dvorec Dornava
- Park dvorca Dornava
- vplivno območje dvorca Dornava
- Cerkev sv. Doroteje
- vplivno območje Cerkev sv. Doroteje





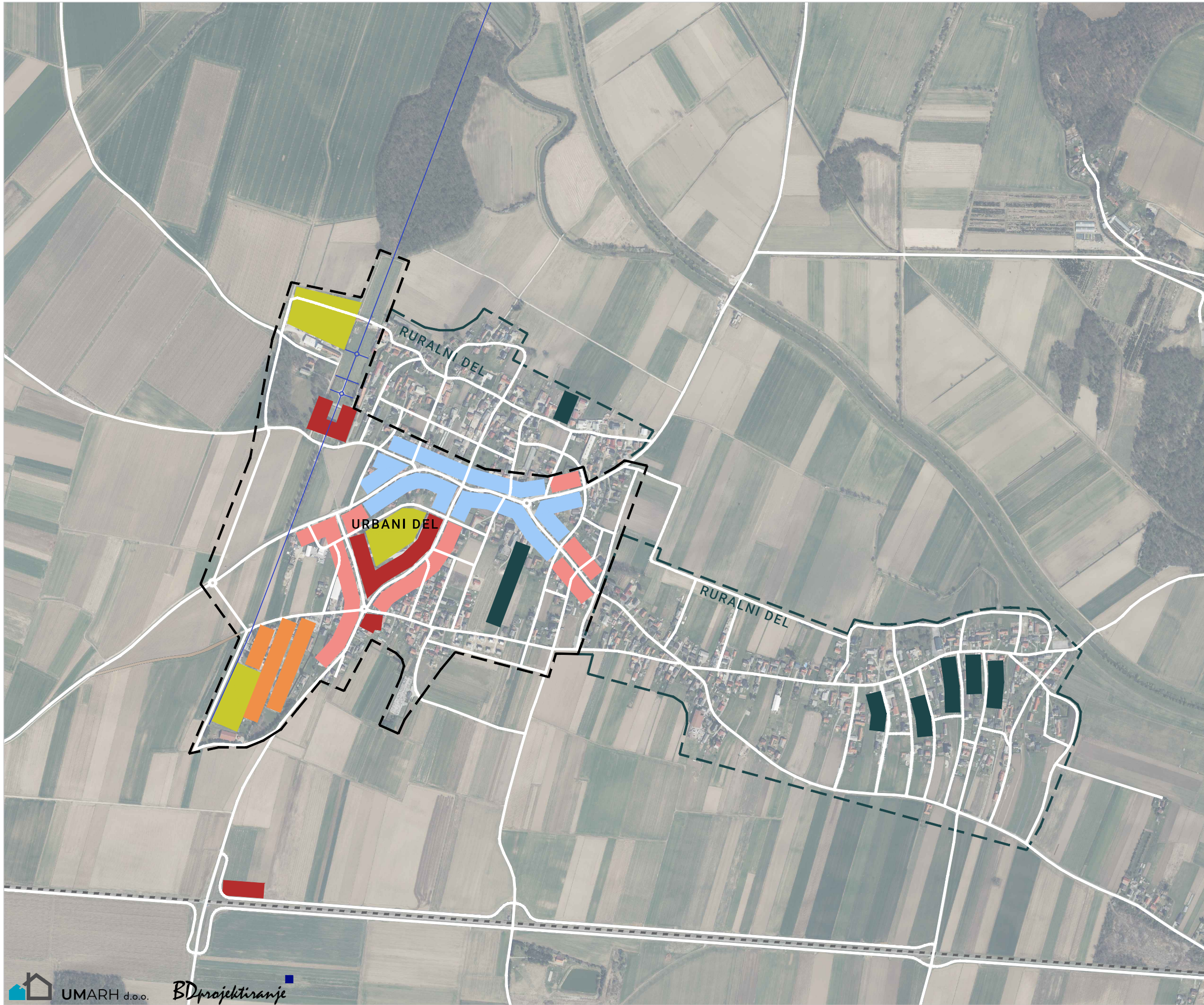
ZAVAROVANI IN OGROŽENI PREDELI – VARSTVO NARAVE IN POPLAVNA OGROŽENOST

Zavarovana območja narave vsebujejo vse parkovne ureditve v sklopu dvorca.

Dornava se nahaja v neposredni bližini površine območja zelo redkih poplav. Kljub nizki poplavni frekventnosti grajena struktura na to območje ne poseže, z izjemo v Mezgovcih. V prihodnosti se je potrebno izogibati gradnji na teh območjih.

Za predel je značilna visoka podtalnica.

-  površina območja zelo redkih poplav
-  varstvo narave - okolje gradu



ZASNOVA PROGRAMSKE STRUKTURE

- centralne družbene dejavnosti
- pretežno poslovne dejavnosti z možnostjo stanovanj v nadstropju in mansardi
- mešano poslovno - stanovanjske dejav.
- posebne družbene dejavnosti
- odprte športne površine
- velike kmetije
- okvirno ureditveno območje naselja

URBANISTIČNA ZASNOVA NASELJA DORNAVA IN MEZGOVCI OB PESNICI

Pooblaščen arhitekta, prostorska načrtovalka

Urška BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

Pooblaščen arhitekta, prostorska načrtovalka

Bogdana DRAŽIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 0925

Sodelavci

Zvonka KELC, univ. dipl. inž. arh.

Andreja KORPIČ, mag. inž. arh.

Nina TURNŠEK, dipl. inž. arh. urb.

Petra JAMNIK, grad. teh.

Luka ČUŠ, štud. arh.

Št. projekta

24 - OPN - 07

Datum

maj 2025



M 1:10 000

STANJE

Dornava in priključena vas Mezgovci ob Pesnici imata slabše organizirano funkcionalno strukturo, predvsem zaradi stihijskega prehoda iz vaške zasnove, temelječe na malih kmetijah, v urbano. Ni izoblikovanih programskih centrov / vozlišč. Med novejšo pozidavo daleč prevladuje stanovanjska raba z enodružinskimi hišami. Ohranjenih je nekaj kmetij, ki so svoj obseg povečale. Predvsem ob glavni, najbolj prometni ulici se na Dornavi in v Mezgovcih pojavljajo tudi manjše storitvene dejavnosti. Kompleks osnovne šole in vrtca je neurejen. Ogromni funkcionalni potencial gradu Dornava je v pretežni meri neizkoriščen, ravno tako tudi blizu ležeče mednarodne železnice (najbližja lokalna železniška postaja je v Moškanjcih ter regionalna na Ptujju).

USMERITVE

V urbanem delu Dornave se okrepi trend koncentracije centralnih poslovnih dejavnosti ob glavni ulici, vendar še vedno mešane rabe, saj se ohranjajo tudi stanovanja. Mešanje programov se doseže tudi s pomočjo postopnega prehoda na drugačno tipologijo stavb, višine P+1+M, z gradnjo v nizu od meje do meje gradbene parcele, pri čemer je prtiličje poslovno, nadstropje in mansarda pa sta lahko tudi stanovanjska.

Osnovna šola in vrtec se ohranita v osrednjem delu Dornave ob občinski stavbi, vendar se za oba zgradiata novi stavbi. Zgradiata se novi šolski stadion in telovadnica (športna dvorana), med novo osnovno šolo in vrtcem se uredijo zelene površine in otroško igrišče.

Drugod ob glavnih ulicah na Dornavi se okrepi mešana stanovanjsko-poslovna raba.

Velikim kmetijam in gospodarskim dejavnostim se omogoči delovanje na sedanjih lokacijah, ob upoštevanju prostorskega konteksta. Omogočijo se nove poslovne dejavnosti manjšega obsega.

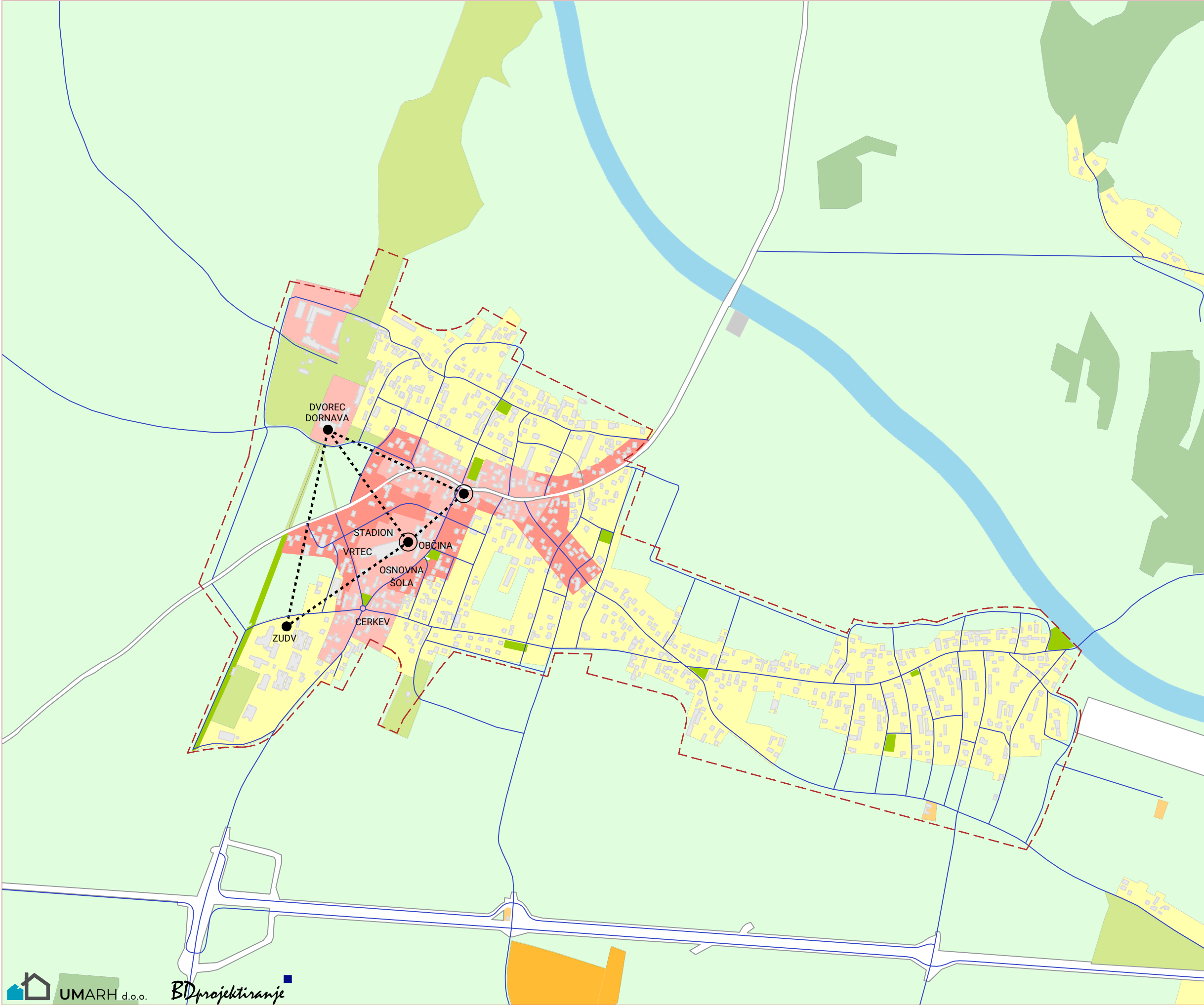
Omogoči se delovanje in notranji razvoj zavoda za usposabljanje, delo in varstvo.

Za grad Dornava se ob sodelovanju s kulturo-varstveno ustanovo pripravi programsko-razvojni načrt za izkoriščanje njegovega potenciala.

V ruralni delih se male kmetije ohranijo, kjer je to smiselno, njihov prehod v druge rabe pa izvaja organizirano na podlagi usmeritev te urbanistične zasnove.

Predeli urbane stanovanjske gradnje se organizirano dograjujejo, sledeč usmeritvam urbanistične zasnove. Dopustijo se spremljajoče dejavnosti, vendar tako, da se stanovanjska raba glavne stavbe ohrani.

Na regionalnem nivoju se pristopi k boljši izkoriščenosti potenciala pomembne železniške proge tudi za lokalna središča ob progih in na Dornavi zgradi železniška postaja.



ZASNOVA NAMENSKE RABE PROSTORA

- stanovanjske površine
- površine centralnih dejavnosti
- območja zelenih površin
- območja za turizem
- funkcionalno vozlišče naselja
- funkcionalno vozlišče regijskega pomena
- povezava med funkcionalnimi vozlišči
- območja gozdnih zemljišč
- kmetijske površine
- območja okoljske infrastrukture
- celinske vode
- površine razpršene poselitve
- območja prometnih površin
- okvirno ureditveno območje naselja

URBANISTIČNA ZASNOVA NASELJA DORNAVA IN MEZGOVCI OB PESNICI

Pooblaščenca arhitekta, prostorska načrtovalka

Urška BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

Pooblaščenca arhitekta, prostorska načrtovalka

Bogdana DRAŽIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 0925

Sodelavci

Zvonka KELC, univ. dipl. inž. arh.

Andreja KORPIČ, mag. inž. arh.

Nina TURNŠEK, dipl. inž. arh. urb.

Petra JAMNIK, grad. teh.

Luka ČUŠ, štud. arh.

Št. projekta

24 - OPN - 07

Datum

maj 2025



M 1:10 000

STANJE

Prevladujoča namenska raba prostora (NRP) na Dornavi in v Mezgovcih ob Pesnici je stanovanjska, in sicer: površine podeželskega naselja (SK). V središču Dornave je tudi osrednje območje centralnih dejavnosti (CU). Nekaj je še zelenih površin (ZP, ZS, ZK) in stanovanjskih površin za posebne namene (SB). Grad Dornava ima NRP osrednje območje centralnih dejavnosti (CU) in zelene površine (ZP). Prisotnih je nekaj žepov s kmetijsko rabo (K1).

V okviru obstoječih stavbnih zemljišč imata naselji Dornava in Mezgovci ob Pesnici precej prostora za zgoščanje obstoječe grajene strukture s pomočjo boljšega izkoristka razpoložljivega prostora in zapolnitev. Programskega pritiska na večjo širitev stavbnih zemljišč ni.

USMERITVE

V jedru Dornave je potrebno povečati obseg osrednjih območij centralnih dejavnosti (CU), saj te omogočajo mešano rabo prostora. S tem se med ostalim upošteva usmeritev iz SPRS, da se z umeščanjem različnih komplementarnih dejavnosti v prostorske enote doseže boljšo funkcionalno povezanost med lokacijo bivanja, dela in pogostimi vsakodnevnimi storitvami.

Stanovanjskim površinam v urbanem delu Dornave se določi stanovanjska NRP SS namesto SK.

V vaških deli Dornave in Mezgovcev ob Pesnici se ohranja NRP SK (površine podeželskega naselja).













Na primernih prostih stavbnih zemljiščih se uredijo parkovne površine in igrišča in za to določi NRP ZP ali ZS.

NRP kompleksa gradu Dornava se ohranja.

Kmetijska zemljišča v ureditvenem območju naselij Dornava in Mezgovci ob Pesnici se funkcionalno integrirajo v naselji.



ZASNOVA MORFOLOGIJE IN TIPOLOGIJE OBJEKTOV

-  glavne ulice (5,5m cestišče, 4m pločnik)
-  stranske ulice/poti (3m cestišče, 1,5m pločnik/vgreznjen robnik)
-  zelene poti
-  trgi, ploščadi
-  parki, igrišča
-  odprte športne površine
-  javno parkirišče - parter + 1K
-  gradnja v nizu od meje do meje
-  večje točkovne stavbe
-  manjše točkovne stavbe
-  potok
-  okvirno ureditveno območje naselja

OPOMBA - prikaz tipologije objektov je simboličen in ne označuje dejanskega tlorisa stavbe

URBANISTIČNA ZASNOVA NASELJA DORNAVA IN MEZGOVCI OB PESNICI

Pooblaščen arhitekta, prostorska načrtovalka

Urška BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

Pooblaščenka arhitekta, prostorska načrtovalka

Bogdana DRAŽIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 0925

Sodelavci

Zvonka KELC, univ. dipl. inž. arh.

Andreja KORPIČ, mag. inž. arh.

Nina TURNŠEK, dipl. inž. arh. urb.

Petra JAMNIK, grad. teh.

Luka ČUŠ, štud. arh.

Št. projekta

24 - OPN - 07

Datum

maj 2025



M 1:10 000

STANJE

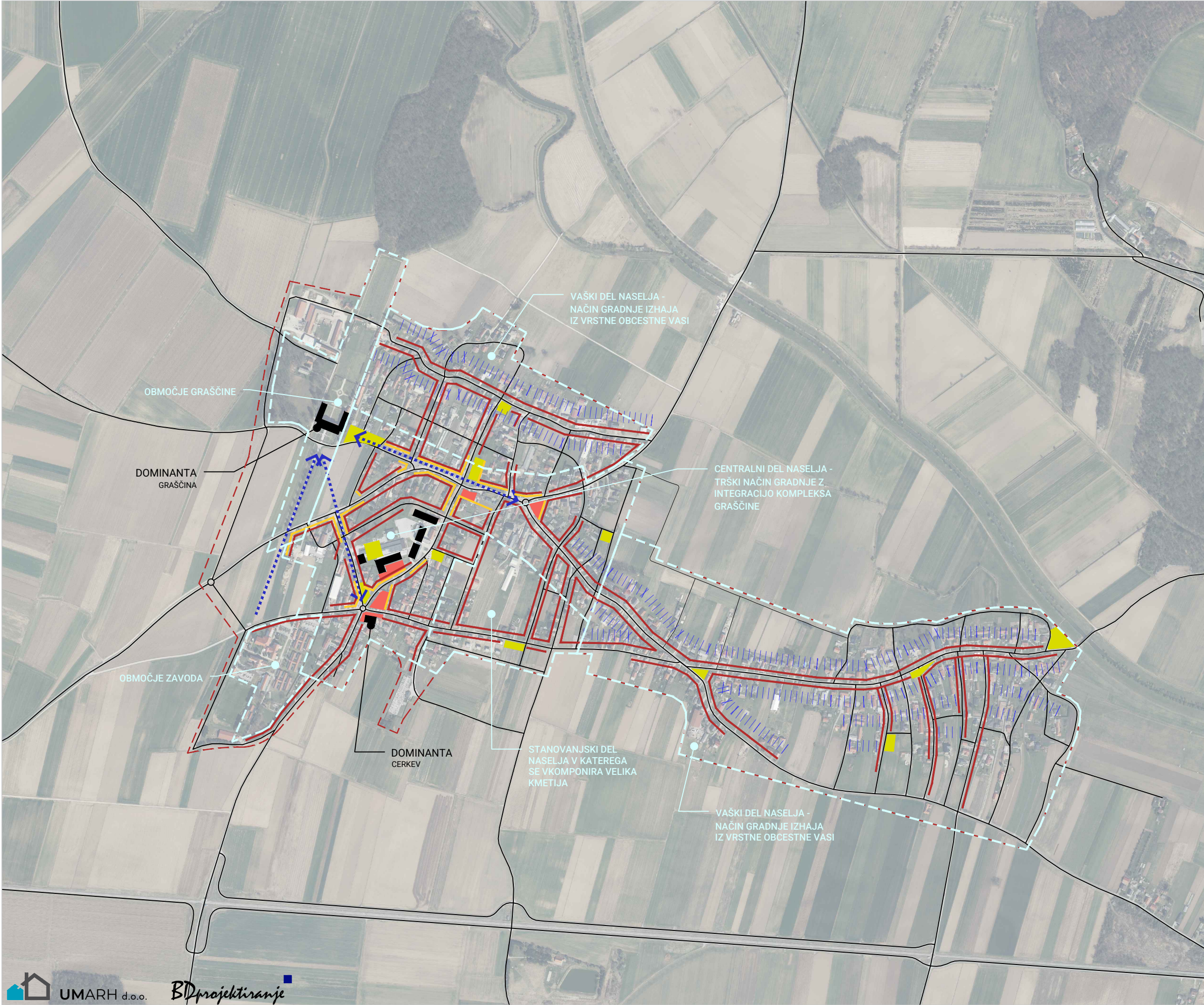
Morfologija in stavbna tipologija na Dornavi in v Mezgovcih ob Pesnici se nahajata v procesu preobrazanja iz vaške strukture z malimi kmetijami v urbano nižje gostote. Zahodni rob Dornave zaznamujeta dve posebni morfološki enoti: impozantna graščina Dornava s spremljajočimi objekti in ureditvami ter kompleks zavoda za usposabljanje in delo. Veliko je možnosti za zgoščanje naselbinske strukture s preходом na tipologijo objektov višje gostote.

USMERITVE

Na Dornavi se v jedru naselja oz. vzdolž glavnih ulic vzpostavi morfologija t.i. trškega naselja, to je: gradnja enonadstropnih stavb vzdolž ulične gradbene linije, pretežno v nizu od roba do roba gradbene parcele, z nagnjeno streho (cca 45°) in izkoriščenim podstrešjem (višina stavbe: P+1+M). Pomožne stavbe se na gradbeni parceli umestijo zadaj za glavno stavbo in okrog notranjega dvorišča, s svojimi višinskimi gabariti pa ne smejo nadvladovati glavne stavbe. V predelu osnovne šole in občine so lahko stavbe tudi dvonadstropne z ravno streho (lahko tudi naklona do 15°). Posebna enota jedra Dornave je kompleks osnovne šole, kjer se zgradijo novi stavbi osnovne šole in vrtca, šolski stadion in šolska telovadnica (z elementi športne dvorane). Pred osnovno šolo se uredi vstopna ploščad (možnost prireditev), med šolo in vrtcem pa zelenica z otroškimi igriščem. Glavna fasada šole se orientira proti ulici, ob kateri stoji tudi občinska stavba, glavna fasada vrtca pa vzdolž ulice proti graščini. Ob šoli se uredi parkirišče (s proučitvijo možnosti podzemne garaže, ki lahko sega tudi pod ploščad pred šolo). V vaških delih obeh naselij se ohrani oblikovna tipologija nekdanjih malih kmetij, to je: pritličnih stavb tlorisnega razmerja 1: (najmanj) 2, s strehami naklona 45° in slemenimi pravokotno na glavno ulico naselja. Glavna stavba hiša ali osrednja stavba dejavnosti leži ob glavni dostopni poti, pomožne stavbe pa za njo, zgrajene v liniji za glavno stavbo ali vzporedno z njo, po vzoru nekdanjih malih kmetij. Pomožne stavbe se lahko medsebojno in z glavno stavbo tudi stikujejo, da nastane gradnja v liniji, značilna za vaško oblikovno tipologijo. V predelih urbane stanovanjske gradnje se upošteva stavbna tipologija nizke gostote enodružinske hiše, hiše dvojčki, lahko tudi vrstne hiše. Vse pritlične in z izkoriščenim podstrešjem v primeru nagnjene strehe, ali enonadstropne v primeru ravnih streh oz. streh naklona do 15°. Perspektivne kmetije in podjetja se morfološko vkomponirajo v drobno stavbno morfologijo.

V predelih urbane stanovanjske gradnje so možne enodružinske hiše, hiše dvojčki in vrstne hiše.

Kompleks graščine se ureja ob upoštevanju usmeritev kulturo-varstvene ustanove. Kompleks zavoda za usposabljanje, delo in varstvo se razvija v smeri kakovostnega vzdrževanja in posodabljanja, nove prostorske kapacitete pa se zagotavljajo s preходом na višjo stavbno tipologijo.



ZASNOVA OBLIKOVANJA GRAJENEGA TKIVA

- gradbena linija
- izpostavljena fasada
- smer slemena
- vizualni koridor
- trgi, ploščadi
- parki, igrišča
- okvirno ureditveno območje naselja

URBANISTIČNA ZASNOVA NASELJA DORNAVA IN MEZGOVCI OB PESNICI

Pooblaščen arhitekta, prostorska načrtovalka

Urška BERLIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

Pooblaščen arhitekta, prostorska načrtovalka

Bogdana DRAŽIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 0925

Sodelavci

Zvonka KELC, univ. dipl. inž. arh.
Andreja KORPIČ, mag. inž. arh.
Nina TURNŠEK, dipl. inž. arh. urb.
Petra JAMNIK, grad. teh.
Luka ČUŠ, štud. arh.

Št. projekta

24 - OPN - 07

Datum

maj 2025



M 1:10 000

STANJE

Grajeno tkivo naselij Dornava in Mezgovcev ob Pesnici je zaradi stihijskega prehoda iz nekdanje vaške strukture v urbano neurejeno. Stavbe le sporadično sledijo gradbeni liniji vzdolž dostopnih poti, tako da je ulični prostor neizoblikovan, grajena struktura pa nečitljiva. Posamezne stavbe so le redko medsebojno oblikovno usklajene in niso povezane v oblikovno čitljivo omrežje.

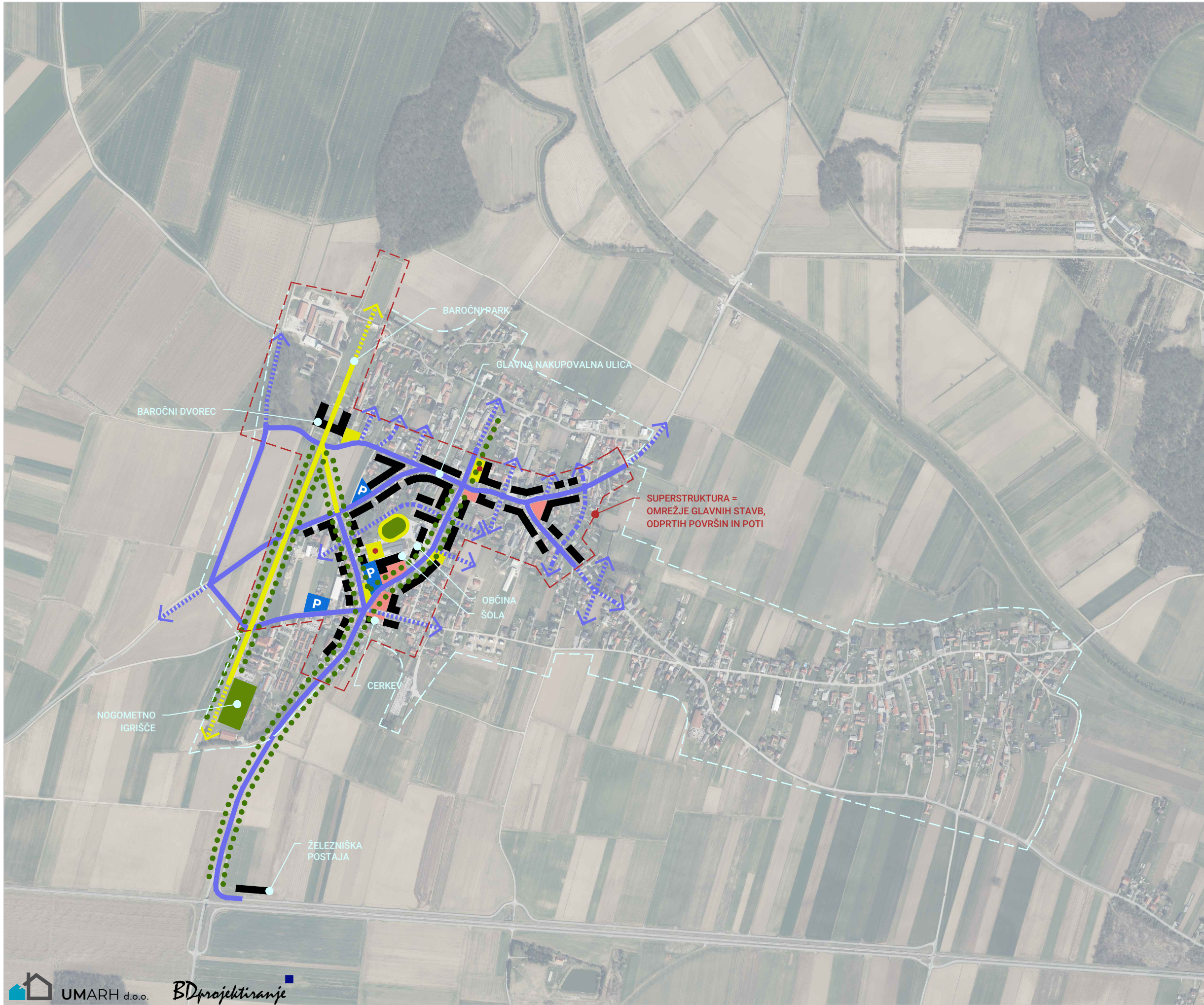
USMERITVE

Ustvariti je potrebno oblikovno prepoznavne predele: (1) jedro Dornave, (2) kompleks graščine, (3) vaški del Dornave, (4) območje stanovanjske gradnje Dornave, (5) območje zavoda in (6) vaški del Mezgovcev ob Pesnici.

Vzdolž glavnih cest in stranskih poti v naselju se vzpostavi gradbena linija, s katero se poravnajo glavne fasade stavb. V predelu glavnih ulic (osrednji del naselja) se lahko stavbe gradijo od meje do meje gradbene parcele. S tem se oblikuje tekoča ulična fasadna kulisa in obenem sprostí ozadje gradbene parcele za pomožne objekte, notranje dvorišče in/ali vrt. Gradbena linija je vzdolž glavnih ulic/cest se odmakne od roba cestišča 4-5 m, prostor med robom cestišča in glavno fasado, ki poteka vzdolž gradbene linije, pa se nameni peš površini in tlakuje v enotnem vzorcu. V kolikor ni možen dovoz iz stranske ulice/poti, se v tem predelu uredijo tudi dostopi in dovozi v notranjost gradbene parcele (predvsem skozi pritličje glavne stavbe). Parkiranje za avtomobile se uredi v notranjosti gradbene parcele. Pred glavnimi fasadami ob ulici se ne smejo postavljati pomožne stavbe, nadstrešnice za avte in ograje. Gradbena linija vzdolž stranskih ulic/poti je odmaknjena od roba poti 4-5 m. Med glavno fasado (vzdolž gradbene linije) in potjo se uredijo dostopi, dovozi in okrasne zelenice. V tem predelu se ne smejo postavljati ograje, nadstrešnice za avtomobile in pomožne stavbe. Parkirišče za avtomobile, nadstrešnica za avto ali garaža ne sme presegati gradbene linije vzdolž dostopne poti oz. glavne fasade stavbe. Smer slemena glavne stavbe v centralnem delu Dornave je vzporedna z ulico, pomožne stavbe pa so razporejene okrog notranjega dvorišča in se lahko medsebojno in z glavno stavbo stikujejo, tako da nastane zaprto notranje dvorišče. Pomožne stavbe se lahko stikujejo tudi s stavbami na sosednjih gradbenih parcelah. V kolikor je glavna stavba večja, se lahko krilo stavbe razvije v notranjost gradbene parcele s slemenom pravokotno na ulico.

V vaškem delu je sleme glavne stavbe pravokotno na glavno ulico. V vaškem delu naj imajo tudi pomožne stavbe sleme enako usmerjeno kot glavna stavba oz. tako, da so stavbe razvrščene v liniji, pravokotno na glavno vaško ulico. Stavbe so lahko na gradbeni parceli razporejene tudi »na ključ« in zgrajene do meje.

Varujejo se pogledi na prostorske dominante graščino in cerkev. Vizualno izpostavljene fasade stavb se oblikujejo posebej skrbno.



ZASNOVA SUPERSTRUKTURE NASELJA

- glavne ulice (5,5m cestišče, 4m pločnik)
- stranske ulice/poti (3m cestišče, 1,5m pločnik/vgreznjen robnik)
- zelena os
- trgi, ploščadi
- parki, igrišča
- odprte športne površine
- P javno parkirišče (2 etaži)
- gradnja v nizu od meje do meje
- večje točkovne stavbe
- otroško igrišče
- drevored
- okvirno ureditveno območje naselja

STANJE
Dornava nima izoblikovanega omrežja glavnih stavb, odprtih površin in poti, ki to povezujejo. Med obstoječimi glavnimi stavbami izstopajo baročni dvorec, cerkev, občinska stavba in večnamenski objekt pri občini. Ostali objekti, ki bi lahko tvorili omrežje glavnih stavb niso primerno oblikovani, ali še ne obstajajo. Neurejene so tudi povezave med (potencialnimi) glavnimi stavbami. Glavnih odprtih površin, kot so trgi in parki, ni.

USMERITVE
V jedru Dornave se izoblikuje čitljivo omrežje glavnih stavb, trgov, parkov in povezav med njimi. To naj tvori t.i. superstrukturo naselja oz. ogrodje, na katerega se navezuje grajeno tkivo za vsakdanje življenje.

Superstruktura sestoji iz glavnih ulic in stavb, ki se nizajo ob njih, ob glavne ulice pa se umeščajo tudi osrednji trgi in parki.

Pomemben del superstrukture je obsežni baročni park in njegove osne povezave z okolico. V superstrukturo se integrira tudi bodoča železniška postaja.

URBANISTIČNA ZASNOVA NASELJA DORNAVA IN MEZGOVCI OB PESNICI

Pooblaščen arhitekta, prostorska načrtovalka
Urška BERLIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

Pooblaščen arhitekta, prostorska načrtovalka
Bogdana DRAŽIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 0925

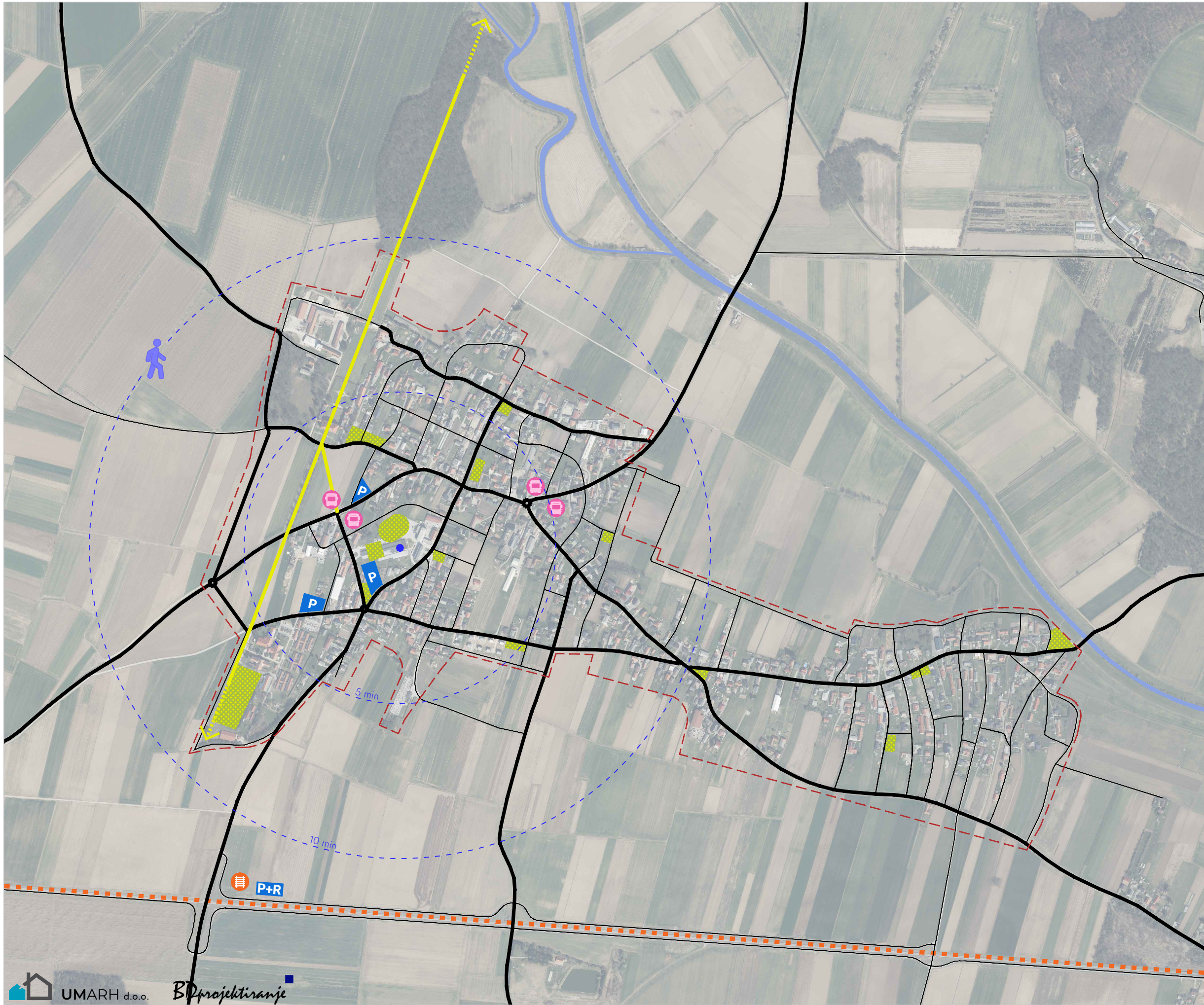
Sodelavci
Zvonka KELC, univ. dipl. inž. arh.
Andreja KORPIČ, mag. inž. arh.
Nina TURNŠEK, dipl. inž. arh. urb.
Petra JAMNIK, grad. teh.
Luka ČUŠ, štud. arh.

Št. projekta
24 - OPN - 07

Datum
maj 2025



M 1:10 000



ZASNOVA ULIČNEGA OMREŽJA IN PROMETNIH UREDITEV

— glavne ulice/ceste - cestišče široko 5,5m ; peš površina/pločnik v predelu NRP CU sega do glavne fasade stavbe* in je širok cca 4m ; v predelu pločnikov se lahko zasadijo tudi drevesa (točkovno, z rešetko)

— stranske ulice/poti - širina ceste 3m

*OPOMBA - za glavno fasado stavbe se šteje fasada vzdolž gradbene linije iz te UZ

P javno dostopno parkirišče - nadzemni del na nivoju terena (parter) in podzemna etaža (klet)

— zelena os/ peš pot

🚉 železniška postaja

— železniška proga

🚌 avtobusno postajališče

📐 okvirno ureditveno območje naselja

URBANISTIČNA ZASNOVA NASELJA DORNAVA IN MEZGOVCI OB PESNICI

Pooblaščen arhitekta, prostorska načrtovalka

Urška BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

Pooblaščen arhitekta, prostorska načrtovalka

Bogdana DRAŽIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 0925

Sodelavci

Zvonka KELC, univ. dipl. inž. arh.

Andreja KORPIČ, mag. inž. arh.

Nina TURNŠEK, dipl. inž. arh. urb.

Petra JAMNIK, grad. teh.

Luka ČUŠ, štud. arh.

Št. projekta

24 - OPN - 07

Datum

maj 2025



M 1:10 000

STANJE

Prometno omrežje Dornave in Mezgovc ob Pesnici sestoji iz glavnih cest in stranskih poti, nedaleč od južnega roba pozidave pa poteka tudi mednarodna železniška proga. Glavno cestno omrežje je povezano in čitljivo, vendar ceste po večini nimajo pločnikov. Omrežje stranskih poti je zrastle nenačrtovano, zato je kaotično in nepregledno zaradi naključnega poteka in številnih slepih zaključkov. Železniške postaje ni. Ceste in poti so po večini zgolj prometni koridorji, saj jim zaradi nezadostnih peščevih površin in pomanjkanja čitljivega niza stavb z aktivnimi centralnimi programi manjkata socialna in gospodarska razsežnost.

USMERITVE

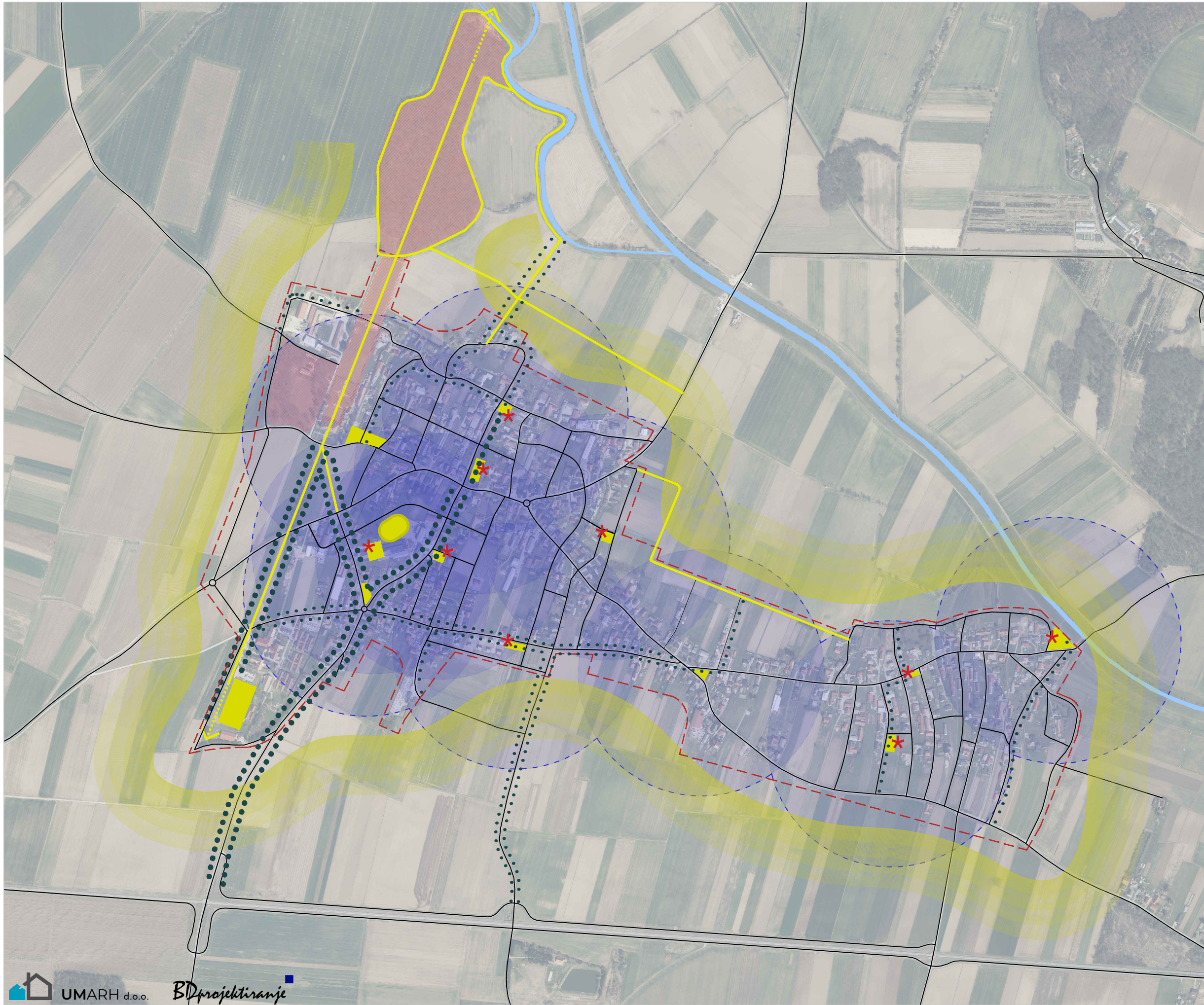
V obeh naseljih se uredi javno ulično omrežje tako, da se ceste in poti povežejo, na njih pa se poleg prometne funkcije okrepi socialna in gospodarska dimenzija. Obenem se zagotovi čitljiva fasadna kulisa.

Za glavne ceste se priporoča cestišče široko 5,5 m in cca 4 m široki pločniki, ki segajo do gradbene linije fasad stavb, nanizanih vzdolž ulice.

Stranske poti po naselju se povežejo z glavnimi cestami in tudi medsebojno v urejeno omrežje, s čimer se zagotovi dober dostop do vseh programov in zazidljivih zemljišč, hkrati pa skrajšajo prometne povezave. Slednje omogoča in spodbuja hojo namesto uporabe avtomobila. Stranske dostopne poti so lahko široke 3 m, z obojestranskim pločnikom širine cca 1,5 m in ugreznjenim robnikom.

Vzdolž glavne prometne povezave / ulice na Dornavi in v Mezgovcih ob Pesnici se uredijo obojestranska avtobusna postajališča. Na železniški progi se izvede postaja ob istočasni uvedbi povezav z vlakom na regionalnem nivoju.

Na ključnih točkah v naselju se izvedejo javna parkirišča, ki naj imajo vsaj dve etaži (najbolje pod zemljo, če rešitev podtalnice to omogoča, sicer nad zemljo). Pri parkirišču pri novi osnovni šoli se morebitna dodatna etaža zagotovi le pod zemljo, če je to zaradi visoke podtalnice izvedljivo.



ZASNOVA ZELENIH IN REKREATIVNIH POVRŠIN

- radij dostopnosti (4 min)
- parki / igrišča
- ★ otroško igrišče
- zeleno zaledje
- drevored / drevesna zasaditev
- vodno telo
- zelena os/ peš pot
- parkovna ureditev gradu
- okvirno ureditveno območje naselja

URBANISTIČNA ZASNOVA NASELJA DORNAVA IN MEZGOVCI OB PESNICI

Pooblaščenka arhitekta, prostorska načrtovalka

Urška BERLIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

Pooblaščenka arhitekta, prostorska načrtovalka

Bogdana DRAŽIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 0925

Sodelavci

Zvonka KELC, univ. dipl. inž. arh.
Andreja KORPIČ, mag. inž. arh.
Nina TURNŠEK, dipl. inž. arh. urb.
Petra JAMNIK, grad. teh.
Luka ČUŠ, štud. arh.

Št. projekta

24 - OPN - 07

Datum

maj 2025



M 1:10 000

STANJE

Naselji Dornava in Mezgovci ob Pesnici sta umeščeni v kultivirano kmetijsko pokrajino z reko Pesnico v ozadju, zato imata kakovostno zeleno zaledje in zagotovljen neposreden stik z naravo. Zasebna zemljišča znotraj naselja so v veliki meri ozelenjena, z veliko prostora za izboljšave. Nizka stopnja pozidanosti obeh naselij omogoča ureditev javnih parkovnih zelenic in otroških igrišč, s čemer se lahko okrepi socialna dimenzija zelenih površin. Izjemen doživljajski, socialni, rekreativni in turistični potencial nudi baročni park gradu Dornava.

USMERITVE

Z notranjim razvojem naselbinske grajene strukture se ohranja zeleno zaledje. Uredi se rob naselja z zasaditvijo avtohtonega drevja, najbolj visokodebelnega sadnega.

V naselju se uredijo javne parkovne površine in otroška igrišča na peš razdalji od vsakega doma največ 5 min, ki se z naravo izven naselja povežejo z uličnimi drevoredi iz visokodebelnega avtohtonega drevja.

Ohranja in nadgradi se rekreacijska površina s travnatim nogometnim igriščem na Dornavi in rekreativna površina s košarkarskim igriščem na vzhodu Mezgovcev ob Pesnici.

Na zasebnih gradbenih parcelah se zagotovi delež zelenic na raščeni podlagi, v odvisnosti od tipologije gradnje, pri čemer naj bo faktor zelenih površin (FZP): (1) v jedru Dornave min 10% (z izjemo kompleksa osnovne šole in vrtca, kjer se upoštevajo zelenica z otroškim igriščem in druge ozelenitve), (2) v vaškem delu Dornave in Mezgovcev min 20%, (3) v območju urbane stanovanjske gradnje min 30%, (4) v predelu zavoda za usposabljanje, delo in varstvo min 30%.

Uredi se baročni park graščine. Med graščino in jedrom naselja Dornava se uredijo peš promenade z drevoredi.

Kmetijske površine znotraj ureditvenega območja naselja se funkcionalno integrirajo v naselje – namenijo se predvsem pridelavi povrtnin in sadja. Postavitev toplih gred je lahko le začasna.



ZASNOVA VODOVODNEGA IN KANALIZACIJSKEGA OMREŽJA

- vodovod
- kanalizacija
- čistilna naprava
- nadgradnje infrastrukturnega sistema
- prometni sistem
- okvirno ureditveno območje naselja

STANJE

Območje Občine Dornava je v celoti oskrbovano z vodo iz javnega vodovodnega omrežja. Vodooskrba občine se zagotavlja v okviru javne službe prek obstoječega vodovodnega sistema Dravsko polje.

Kanalizacijsko omrežje je zgrajeno v strnjenih naseljih Dornava in Mezgovci ob Pesnici. Zbrane komunalne odpadne vode se odvajajo in prečistijo na ČN Dornava. Odvodnik prečiščenih odpadnih vod je reka Pesnica.

USMERITVE

Rekonstruira in dopolni se obstoječe vodovodno in kanalizacijsko omrežje z namenom zagotavljanja enakovredne okoljske, komunikacijske in energetske opremljenosti, učinkovitega varstva okolja, dviga življenjske ravni in zagotovitve izvedbe predvidenih razvojnih programov v občini..

Na obstoječih in predvidenih stavbnih zemljiščih, kjer infrastruktura ne dosega ustreznih oskrbnih standardov, se izvede sanacija stanja.

Spodbuja se varčna in smotrna raba pitne vode. Z namenom zmanjšanja porabe pitne vode se v čim večji meri izkoristijo možnosti uporabe čiste padavinske vode za sanitarne potrebe.

Zaradi ranljivosti podzemnih voda in vodnih virov se dejavnosti umešča na območja najmanjše ranljivosti in s tako tehnološko prilagoditvijo rabe, da se ohranjata tako kvaliteta kot količina podzemnih voda.

Kanalizacijsko omrežje se bo nadgradilo za naselja Žamenci in Strejaci ter zaključilo z lokalnimi čistilnimi napravami ali s priključitvijo na obstoječo ČN Dornava, ki se bo v ta namen povečala. Naselji Žamenci in Strejaci se nahajata izven ureditvenega območja naselja.

URBANISTIČNA ZASNOVA NASELJA DORNAVA IN MEZGOVCI OB PESNICI

Pooblaščenca arhitekta, prostorska načrtovalka

Urška BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

Pooblaščenca arhitekta, prostorska načrtovalka

Bogdana DRAŽIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 0925

Sodelavci

Zvonka KELC, univ. dipl. inž. arh.

Andreja KORPIČ, mag. inž. arh.

Nina TURNŠEK, dipl. inž. arh. urb.

Petra JAMNIK, grad. teh.

Luka ČUŠ, štud. arh.

Št. projekta

24 - OPN - 07

Datum

maj 2025



M 1:10 000



ZASNOVA ENERGETSKEGA IN KOMUNIKACIJSKEGA OMREŽJA

- električna energija
- elektronske komunikacije
- nadgradnje infrastrukturnega sistema
- prometni sistem
- okvirno ureditveno območje naselja

STANJE

Po severnem obodu naselja Dornava in Mezgovci poteka srednjenapetostni nadzemni kablovod. V naselju je razvejano nizkonapetostno elektroenergetsko omrežje, ki večinoma poteka podzemno. Napetostne razmere so na celotnem območju naselja dobre. Omrežje elektronskih komunikacij je dobro razvejano. Elektroenergetsko omrežje in omrežje elektronskih komunikacij dobro oskrbujeta celotno območje naselja, nova poselitvena območja pa bodo nanj priključena.

USMERITVE

Rekonstruira in dopolni se obstoječe elektroenergetsko omrežje ter omrežje elektornskih komunikacij z namenom zagotavljanja enakovredne komunikacijske in energetske opremljenosti, dviga življenjske ravni in zagotovitve izvedbe predvidenih razvojnih programov v občini.

Na obstoječih in predvidenih stavbnih zemljiščih, kjer infrastruktura ne dosega ustreznih oskrbnih standardov, se izvede sanacija stanja.

Infrastrukturni vodi se na varovanih območjih narave in kulturne dediščine praviloma izvajajo podzemno, nadzemno le v primeru, če bi podzemna izvedba bistveno ogrozila enote varstva narave ali arheološke dediščine.

V krožišču ob gasilskem domu je transformatorska postaja in nadzemni kabli, kar je moteče za strnjeno središče naselja. Predvidi se izvedba elektorenergetskega omrežja v podzemni izvedbi. Zračne izvedbe so sprejemljive le na območjih redkejšje poselitve izven strnjene naselja.

URBANISTIČNA ZASNOVA NASELJA DORNAVA IN MEZGOVCI OB PESNICI

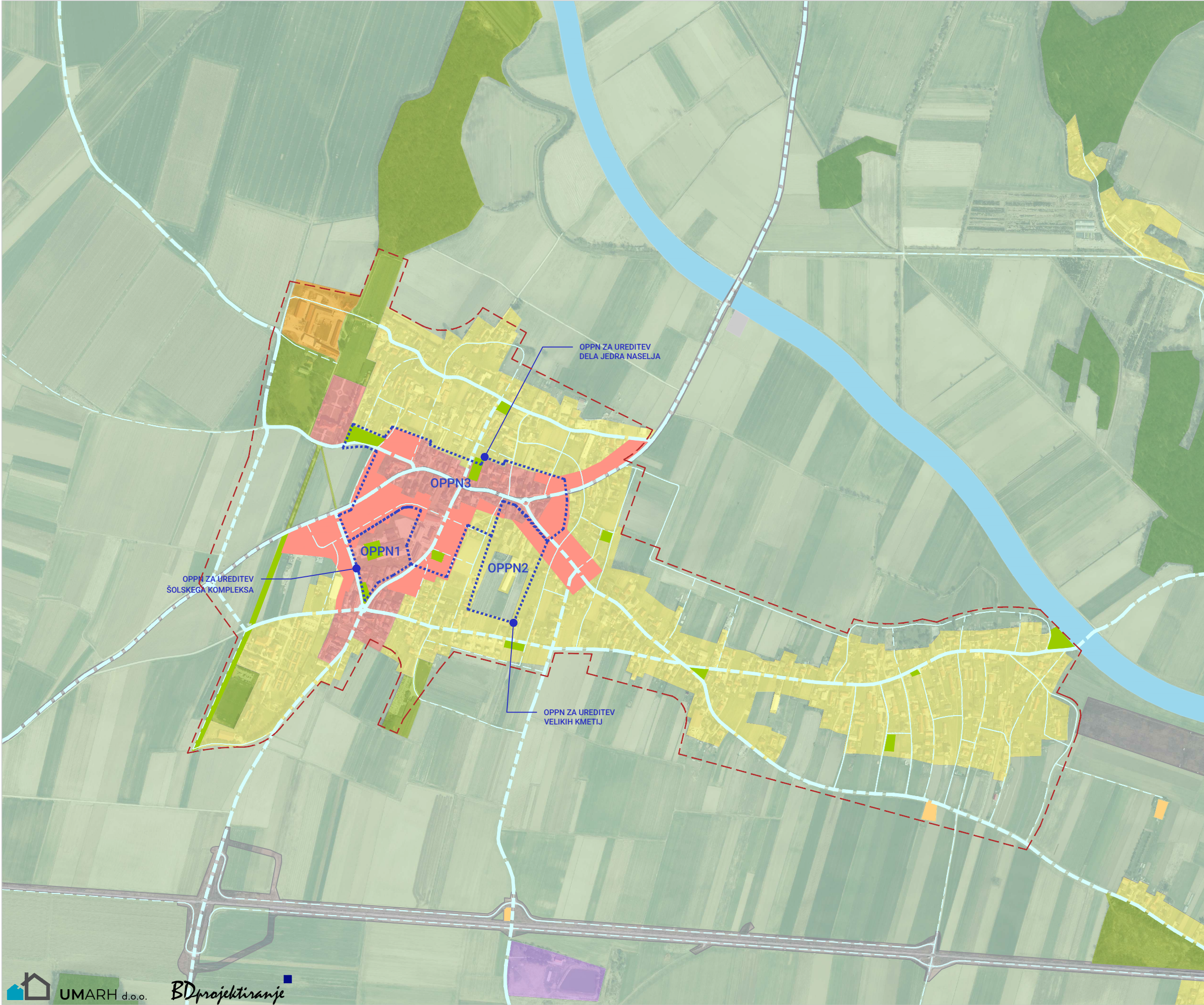
Pooblaščen arhitekta, prostorska načrtovalka
Urška BERLIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 1715

Pooblaščen arhitekta, prostorska načrtovalka
Bogdana DRAŽIČ, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 0925

Sodelavci
Zvonka KELC, univ. dipl. inž. arh.
Andreja KORPIČ, mag. inž. arh.
Nina TURNŠEK, dipl. inž. arh. urb.
Petra JAMNIK, grad. teh.
Luka ČUŠ, štud. arh.

Št. projekta
24 - OPN - 07

Datum
maj 2025



OBMOČJA PREDNOSTNEGA UREJANJA

 okvirno ureditveno območje naselja

URBANISTIČNA ZASNOVA NASELJA DORNAVA IN MEZGOVCI OB PESNICI

Pooblaščenarhitekta, prostorska načrtovalka

Urška BERLIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 1715

Pooblaščenarhitekta, prostorska načrtovalka

Bogdana DRAŽIČ, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 0925

Sodelavci

Zvonka KELC, univ. dipl. inž. arh.

Andreja KORPIČ, mag. inž. arh.

Nina TURNŠEK, dipl. inž. arh. urb.

Petra JAMNIK, grad. teh.

Luka ČUŠ, štud. arh.

Št. projekta

24 - OPN - 07

Datum

maj 2025



M 1:10 000

STANJE

Na Dornavi je nekaj posegov, ki jih je potrebno izvesti v bližnji prihodnosti. To so izgradnja nove osnovne šole, vrtca, šolskega stadiona, telovadnice in ureditev spremljajočih zunanjih površin. V jedru Dornave je potrebno urediti javni ulični prostor in okrepiti centralni značaj tega dela naselja z omogočanjem prehoda na višjo tipologijo stavb in spodbujanjem programske pestrosti. Tu manjkajo tudi pločniki, trgi, ploščadi in parkovne ureditve. Veliki kmetiji v naselju je potrebno dati pogoje za razvoj.

USMERITVE

Urbanistična zasnova kot »masterplan« naselja nudi dolgoročno zasnovano konceptualno podlago za prihodnje podrobnejše (izvedbene) prostorske ureditve. Slednje je najbolje izvajati z občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti (OPPN). V bližnji prihodnosti je smiselno pristopiti k trem OPPN, saj ti predeli sodijo k razvojnim prioritetam:

OPPN za ureditev šolskega kompleksa, v okviru katerega se zgradijo nova osnovna šola, vrtec, šolski stadion in telovadnica ter uredijo zelenice z otroškim igriščem in parkiranjem.

OPPN za ureditev zahodnega dela jedra naselja, v katerem se podajo pogoji za: krepitev programske pestrosti z mešanjem dejavnosti (predvsem storitev) in zagotavljanje temu primerne NRP (CU)

prehod na višjo tipologijo objektov mešane rabe in njihovo umeščanje v prostor ob ulični gradbeni liniji z možnostjo gradnje v nizu, izgradnjo pločnikov, trgov in ploščadi pred pomembnejšimi objekti, izvedbo parkirišče na vstopu v naselje iz smeri Ptuja, izvedbo parkovne zelenice z otroškim igriščem v centralnem delu in ureditev parka na prehodu glavne ulice v kompleks graščine in boljšo povezavo gradu z jedrom naselja. OPPN za omogočanje delovanja velike kmetije v jedru Dornave ob upoštevanju razvojnih priložnosti in prostorskih omejitev.

Priloga 1: ANALITIČNI DEL URBANISTIČNE ZASNOVE

Priloga 2: ANALIZA DEMOGRAFSKEGA IN GOSPODARSKEGA RAZVOJA⁵

⁵ Pripravljeni sta bili študiji, ki sta priloženi v posebnih elaboratih