

Številka: 350-15/2009  
Datum: 3. 5. 2010

## **Občinski svet Občine Selnica ob Dravi**

Zadeva: Predlog za obravnavo na 27. seji Občinskega sveta Občine Selnica ob Dravi

NASLOV GRADIVA: Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu za naselje Selnica ob Dravi – druga obravnava

PREDLAGATELJ GRADIVA: Župan, Jurij LEP, univ. dipl. inž. les.

VSEBINA GRADIVA: - predlog odloka  
- obrazložitev

POROČEVALEC/CI: - Slobodan TATALOVIČ – občinska uprava  
- predstavnik podjetja URBIS

PRIPRAVLJAVEC/CI GRADIVA: - URBIS, d. o. o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor  
- Slobodan TATALOVIČ, višji svetovalec I

PREDLOG SKLEPA:

**Občinski svet Občine Selnica ob Dravi sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu za naselje Selnica ob Dravi v drugi obravnavi.**

PREDLOG POSTOPKA IN NAČIN SPREJEMA:

Odlok je sprejet, če zanj glasuje večina opredeljenih glasov na seji prisotnih svetnic in svetnikov.

Jurij LEP, univ. dipl. inž. les.  
ŽUPAN

Na podlagi 61. člena v povezavi s 96. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B in 108/09) ter 7. in 8. člena Statuta Občine Selnica ob Dravi (MUV, št. 19/07) je Občinski svet Občine Selnica ob Dravi na ... seji, dne ... sprejel

**O D L O K**  
**o spremembah in dopolnitvah odloka o**  
**ureditvenem načrtu za naselje Selnica ob Dravi**

**1. člen**

Za 1. členom se doda 1.a člen, ki se glasi:

(1) S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o ureditvenem načrtu naselja Selnica ob Dravi (MUV, št. 12/02- prečiščeno besedilo, 5/06-obvezna razlaga, 19/06, 30/07 in 23/08-obvezna razlaga).

(2) Spremembe in dopolnitve odloka je izdelal Urbis d.o.o. Maribor, pod številko projekta 2009/URN-020, na osnovi idejne zasnove športne dvorane (IKONA arhitektura d.o.o. Maribor, avgust 2008) in idejne zasnove kulturnega doma (Sago projektiranje in inženiring d.o.o. Mavčiče, oktober 2008).

(3) Predmet sprememb in dopolnitev je tekstualni in grafični del ureditvenega načrta. Spremembe in dopolnitve tekstualnega dela se nanašajo na celotno območje ureditvenega načrta. S kartografskim delom se spreminja grafični del ureditvenega načrta za območje, kjer so skladno z geodetskim načrtom parcele oz. deli parcel št.: 370/4, 370/2, 371/1, 371/2, 369/2, 369/9, 368/2, 365/1, 365/7, 367/2, 369/7, 369/8, 395/2, 369/6, 289/5, 289/3, 289/2, 286/1, 286/6, 291/4, 293/1, 283/2, 283/4, 282/2, 282/1, 276/4, 282/36, 276/1, 276/9, 394/10, 275/1, 271/1, 269/1, 267, 264/2, 421, 420, 264/1, 264/3, 422/3, 422/5, 422/4, 422/2, 259/20, 259/21, 259/22, 259/23, 259/24, 259/1, 259/26, 259/25 vse k.o. Spodnja Selnica.

**2. člen**

Za 3. členom se doda člen 3.a, ki se glasi:

Spremembe in dopolnitve iz prejšnjega člena obsegajo:

**TEKSTUALNI DEL:**

- odlok
- obrazložitev načrtovanih sprememb in dopolnitev
- smernice za načrtovanje in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora
- druge obvezne priloge

**KARTOGRAFSKI DEL:**

- 1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela OPN s prikazom območja sprememb in dopolnitev URN na širšem območju, merilo 1 : 5.000
- 2. Prikaz območja z obstoječim parcelnim stanjem, merilo 1 : 1.500
- 3. Prikaz načrtovanih prostorskih ureditev merilo 1 : 1.000
- 4. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, merilo 1 : 1.500
- 5. Načrt parcelacije merilo 1 : 1.500

**3. člen**

4. člen odloka se spremeni in dopolni tako, da se v celoti glasi:

Meja območja poteka od skrajnega zahodnega roba območja v vzhodno smer po južnem robu parcel št. 259/26, 259/1, 259/24, 259/23, 259/22, 259/21, 259/20, 422/2, 422/3, 264/3, 264/2, 267, 269/1, 271/1, 275/1. Na Šolski ulici se meja obrne proti jugu po robu dela parcele št. 394/10, prečka glavno cesto na parceli 382/1 ter nadaljuje po robu parcel št. 284/1, 285/9, 285/3 in 285/8, kjer se obrne v vzhodno smer in nadaljuje po južnem robu parcel št. 285/8, 285/7, 285/2, 285/20, 285/21, 286/3, 286/1, prečka 289/2 in nadaljuje po robu parcel 289/3 in 289/4, prečka 290/1 in nadaljuje po robu 300/3 in 300/5, se obrne v severno smer po robu iste parcele in 299/4 in 399/1, se obrne v vzhodno, južno in ponovno severno smer po robu parcel št. 303/3,

308/3, 308/6 in 308/7. Nadaljuje v vzhodno smer preko parcele št. 386 in dalje po robu 309/1, 310/2, 312/2, 311/9, 311/7, 314/6 in 315 kjer se obrne v severno smer in nadaljuje po robu parcel št. 406, 316/5, 316/8, ponovno prečka glavno cesto na parceli 382/1 in poteka dalje po robu 365/6, 365/7, 365/10 in 365/1 ter prečka parcelo 411, vse k.o. Spodnja Selnica.

Tu preide v k.o. Zgornja Selnica, prečka parcelo št. 182 in po robu 179/9 ter se po severnem robu dela Selniške ceste – dela parcele št. 457/1 obrne v zahodno smer ter poteka po robu ulice Ob potoku oz. parcel št. 78, 460 in 2/13 ter se preko parcele št. 3/5 obrne v jugozahodno smer in ponovno nadaljuje v k.o. Spodnja Selnica. Dalje poteka po robu dela Lovske in Vodovodne ulice oz. dela parcele št. 394/10 ter po ulici Ob gozdu po robu parcele št. 430 in dela 429 ter dalje po robu parcel št. 424, 425, 420, 422/3, 422/5, 422/4, 259/20, 259/21, 259/22, 259/23, 259/24, 259/1 in 259/26, kjer se zaključí.

Območje sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta je prikazano v grafičnih prilogah.

#### 4. člen

7. člen odloka se spremeni in dopolni tako, da se v celoti glasi:

Cona A zajema stari center naselja, kjer se meša stanovanjski del z vsemi centralnimi dejavnostmi, ki jih naselje ima ali potrebuje.

Območje južno od Mariborske ceste je v glavnem že pozidano, prazne parcele se zapolnijo z individualnimi stanovanjskimi zgradbami.

Center se ohrani in mu daje boljša kvaliteta s spremenjenim prometnim režimom. V končni fazi je predvidena zapora prometa na Slovenskem trgu pred cerkvijo. Severni del naselja se bo napajal preko nove prometne povezave na vzhodni strani, ki se navezuje na glavno cesto GI – 1. Fazno se ohranjajo obstoječe povezave.

Severno od obstoječega poslovno stanovanjskega objekta se ob novi cesti predvidita dva poslovno stanovanjska objekta enake etažnosti kot obstoječi (K+P+2+M). Na drugi strani ceste so predvidene individualne stanovanjske zgradbe etažnosti K+P+M.

Predvidena je rušitev starega župnišča na parceli št. 369/8, pomožnega objekta ob župnišču na parceli št. 369/7 in objekta na parceli 283/2 ter vse k.o. Spodnja Selnica.

Med gasilskim domom in vrtcem se izvede kulturni center etažnosti K+P+1. Objekt se nameni javnemu programu:

- združevanje in družbene aktivnosti občanov,
- intelektualne storitvene dejavnosti,
- konferenc in družabnih srečanj,
- kulturne in izobraževalne dejavnosti izven sistema rednega izobraževanja,
- turistično promocijske aktivnosti občine.

Nadstropje se koristi za knjižnico oziroma za enake dejavnosti kot pritličje (razstavišče, prostori za društvene aktivnosti, ipd.). Parkirna mesta so v objektu in dodatno na severni strani objekta.

Na obstoječih objektih oz. njihovih parcelah na celotnem območju ureditvenega načrta so možni naslednji posegi:

- tekoča vzdrževalna dela;
- funkcionalne izboljšave - rekonstrukcije in adaptacije;
- novogradnje, dopolnilne in pomožne gradnje objektov in naprav;
- gradnje, ki pomenijo zaokrožitev obstoječih gradbenih struktur;
- nadzidave in dozidave zaradi funkcionalnih dopolnitev in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov;
- odstranitev obstoječih objektov in delne rušitve stavb s ciljem očiščenja stavbnega fonda nefunkcionalnih oz. neestetskih sestavin;
- gradnja gospodarskih objektov, spremembe namembnosti in dejavnosti v obstoječih objektih, v kolikor s svojo dejavnostjo ne povzročajo prekomernih motenj v okolju (poslovne, trgovske in storitvene dejavnosti).

Dopolnilne in pomožne gradnje, dozidave ter druge širitve obstoječe zidane strukture so dovoljene do intenzivnosti pozidave, ki ne presega 40 % pozidane nasproti 60 % nepozidane površine parcele, brez upoštevanja nezahtevnih in enostavnih objektov.

Nadzidave so možne, če predvidena višina objekta ne presega višine objektov okolice in poseg ne poslabša osončenja sosednjih stanovanjskih objektov.

#### **5. člen**

8. člen odloka se spremeni in dopolni tako, da se v celoti glasi:

Cona B obsega obstoječe objekte šole in vrtca.

V sklopu šolskih objektov se uredi okolica ter športni objekti in naprave. Predvidena je rušitev obstoječe telovadnice na severni strani osnovne šole. Tlorisni gabarit načrtovane večnamenske dvorane je 55 x 45 m. Večnamenska dvorana se poveže z objektom šole.

Med večnamensko dvorano in Vodovodno ulico je predviden dom starostnikov oziroma oskrbovana stanovanja za starostnike etažnosti K+P+2. Za dostop se uredi nova dostopna cesta iz Šolske ulice, preko katere je tudi dostop do parkirišča ob večnamenski dvorani.

#### **6. člen**

9. člen odloka se spremeni in dopolni tako, da se v celoti glasi:

Cona C obsega severozahodni del ureditvenega območja.

Na posameznih prostih parcelah so predvidene individualne prostostoječe stanovanjske zgradbe, večja prosta površina stanovanjske gradnje je tudi ob potoku.

Južno od ulice Ob gozdu in zahodno od Šolske ulice se izgradijo individualni stanovanjski objekti etažnosti K+P+M oz. K+P+1. Za dostop do objektov se uredi nova prečna ulica v podaljšku Vodovodne ulice in navezava na cesto ob Kristalu. Do izgradnje navedene nove prečne ulice je možen začasen dostop do parcel oz. zgradb preko sosednjih parcel s soglasjem lastnikov teh parcel.

Ob cesti h Kristalu so predvideni stanovanjsko poslovni objekti etažnosti K+P+M do K+P+2.

Objekti ob Šolski ulici in cesti h Kristalu se lahko koristijo tudi za nestanovanjske dejavnosti, sprememba dejavnosti je možna v skladu z določili 7. člena.

#### **7. člen**

Na koncu 10. člena odloka se doda naslednje besedilo:

Za območje sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta iz 1.a člena so dopustna odstopanja od lege in zarisane velikosti objektov, znotraj območja gradnje, ki je določeno z regulacijskimi elementi v grafičnih prilogah. Regulacijski elementi so:

- gradbena linija, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novozgrajeni objekti; dovoljeni so manjši odmiki delov fasad, presegajo jo lahko z napušči, nadstreški, vetrolovi, zunanjimi stopnicami in balkoni,
- gradbena meja, ki je objekti ne smejo presegati (razen z napušči, nadstreški, vetrolovi, zunanjimi stopnicami, balkoni), lahko pa se je dotikajo ali so manjši oz. odmaknjeni v notranjost območja gradnje.

Skladno z dopustnimi odstopanji je dovoljena sprememba količbenih točk objektov in parcel. Pri navajanju višin z etažami se uporabljajo funkcionalne višine etaž v skladu z dejavnostjo v objektih. Dovoljena je izgradnja več kletnih etaž ali brez kleti ter nižja etažnost objektov. Vhodi v objekte so zarisani načelno, natančno se opredelijo v projektni dokumentaciji.

## **8. člen**

Za 1. stavkom 11. člena odloka se doda naslednje besedilo:

Kulturni dom, večnamenska dvorana in dom starostnikov oziroma oskrbovana stanovanja imajo lahko ravno streho ali enokapnico.

## **9. člen**

Na koncu 12. člena odloka se doda naslednje besedilo:

Pred izvedbo je potrebno na terenu določiti natančno lego posameznih vodov. Ureditveni načrt podaja samo konceptualne rešitve glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki mora upoštevati pogoje posameznih upravljavcev in usmeritve tega načrta. Zaradi tega so dopustna odstopanja od rešitev v načrtu (trase, zasnove), ki so strokovno in ekonomsko utemeljene in se z njimi strinjajo posamezni upravljavci infrastrukture.

## **10. člen**

V 13. členu odloka se spremeni in dopolni prvi in zadnji odstavek alineje Motorni promet tako da se v celoti glasita:

Skozi naselje poteka glavna cesta G I-1 Maribor - Dravograd, odsek 0245. V km 9+720 je predvidena ureditev križišča za navezavo naselja v severno smer, ki se uredi z levimi zavijalci in z elementi za umirjanje prometa na glavni cesti. Na drugi strani glavne ceste je v km 9+400 predvidena ureditev avtobusnega postajališča izven cestišča z enim stojnim mestom za avtobus.

Južno od potoka je predvidena nova cesta, ki se proti severozahodu priključi na Lovsko ulico, na jugovzhodu pa na Selniško cesto.

## **11. člen**

Na koncu 14. člena odloka se doda naslednje besedilo:

Čiste padavinske vode je možno ponikati ali speljati v vodotok oziroma odvajati razpršeno po terenu. Odvodnjo čistih padavinskih vod iz večjih ureditvenih območij je treba predvideti tako, da se v čim večji meri zmanjša hipni odtok (predvideti zadrževanje pred iztokom v površinske odvodnike).

## **12. člen**

15. člen odloka (Vodovod) se v celoti spremeni, tako da se glasi:

Za oskrbo območja in priključevanje novih porabnikov se v zankastih zasnovah formirajo novi vodovodni cevovodi v dovoznih cestah, z navezavami na obstoječe in obnovljene vodovodne cevovode.

Požarna zaščita se zagotovi z izgradnjo ustreznega javnega hidrantnega omrežja, ki zagotavlja potrebne količine in tlak vode v skladu s predpisi s področja varstva pred požarom. Hidranti morajo biti praviloma nadtalni, do njih mora biti zagotovljen stalen dostop. Če v stavbe ni vgrajen sprinklerski sistem, je potrebna količina pretoka vode za en požar 10 l/s.

## **13. člen**

21. člen odloka (Pogoji za varovanje okolja) se v celoti spremeni, tako da se glasi:

(Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

### **Varstvo voda**

Območje ureditvenega načrta se ne nahaja v območju vodovarstvenih pasov vodnih virov. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o nalogah,

ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode, ter veljavnimi predpisi s področja varstva voda in odvajanja odpadnih voda.

### **Varstvo zraka**

Pri izdelavi projektne dokumentacije in izvedbi načrtovanih posegov je potrebno upoštevati predpise s področja varstva zraka.

### **Varstvo pred hrupom**

Skladno z veljavnimi predpisi se območje razvršča v območje III. stopnje varstva pred hrupom. Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene.

### **Ravnanje z odpadki**

V skladu z veljavno zakonodajo je predvideno ločeno zbiranje odpadkov. V sklopu funkcionalnega zemljišča posameznega objekta se mora zagotoviti prostor za tipizirane posode za mešane komunalne odpadke. Zbirna mesta z zabojniki za ločeno zbiranje različnih vrst odpadkov se predvidijo na javnih mestih in morajo biti dostopna za vozila pooblaščenih organizacij odvažanja odpadkov.

### **Ukrepi varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom**

Pri projektni dokumentaciji je treba upoštevati VII. stopnjo potresne nevarnosti. Erozivnosti, plazovitosti terena in požarne ogroženosti naravnega okolja ni, območje urejanja ne ogroža visoka podtalnica. Poplavna ogroženost dela ureditvenega območja se ureja skladno s 18. členom odloka.

Pri projektiranju in gradnji načrtovanih objektov in ureditev je treba skladno s predpisi s področja požarne varnosti zagotoviti vse prostorske, gradbene in tehnične ukrepe za zmanjšanje možnosti za nastanek požara in za varstvo pred požarom. Zlasti se zagotovijo pogoji za varen umik ljudi, živali ali premoženja pri požaru, učinkovito in varno gašenje požara in reševanje iz objektov in v njih, prometne in delovne površine za intervencijska vozila ter viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Ureditev dostopov, dovozov in delovnih površin za gasilce se uredi skladu s DIN 14090. Zunanje stene in strehe stavb morajo biti projektirane in grajene tako, da je z upoštevanjem odmika od meje parcele omejeno širjenje požara na sosednje objekte.

Investitorji objektov, za katere je pri pripravi projektne dokumentacije obvezna izdelava študije požarne varnosti, morajo pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam od Uprave RS za zaščito in reševanje.

## **14. člen**

Za 21. členom odloka se doda nov 21. a člen (Rešitve in ukrepi za celostno varovanje kulturne dediščine), ki se glasi:

### **21. a člen**

#### **Rešitve in ukrepi za celostno varovanje kulturne dediščine**

Na območju kulturnega spomenika cerkev sv. Marjete in njegovi okolici velja pravni režim, kot ga opredeljuje akt o razglasitvi. Tekom rušitve starega župnišča na parc. št. 369/8 k.o. Spodnja Selnica in hiše na parc. št. 283/2 k.o. Spodnja Selnica, predvsem pri odstranitvi ruševin in temeljev, je potrebno zagotoviti predhodno arheološko raziskavo tekom gradnje in stalno arheološko spremljavo del.

Za varstvo arheoloških ostalin izven že registriranih arheoloških najdišč se izvede ocena in vrednotenje arheološkega potenciala oziroma zagotovi strokovni nadzor ZVKDS pri izvedbi zemeljskih del. Investitor oz. izvajalec mora o dinamiki gradbenih del pisno obvestiti ZVKDS OE Maribor vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del.

## **15. člen**

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 350-15/2009

Datum:

Jurij LEP, univ. dipl. inž. les.  
ŽUPAN

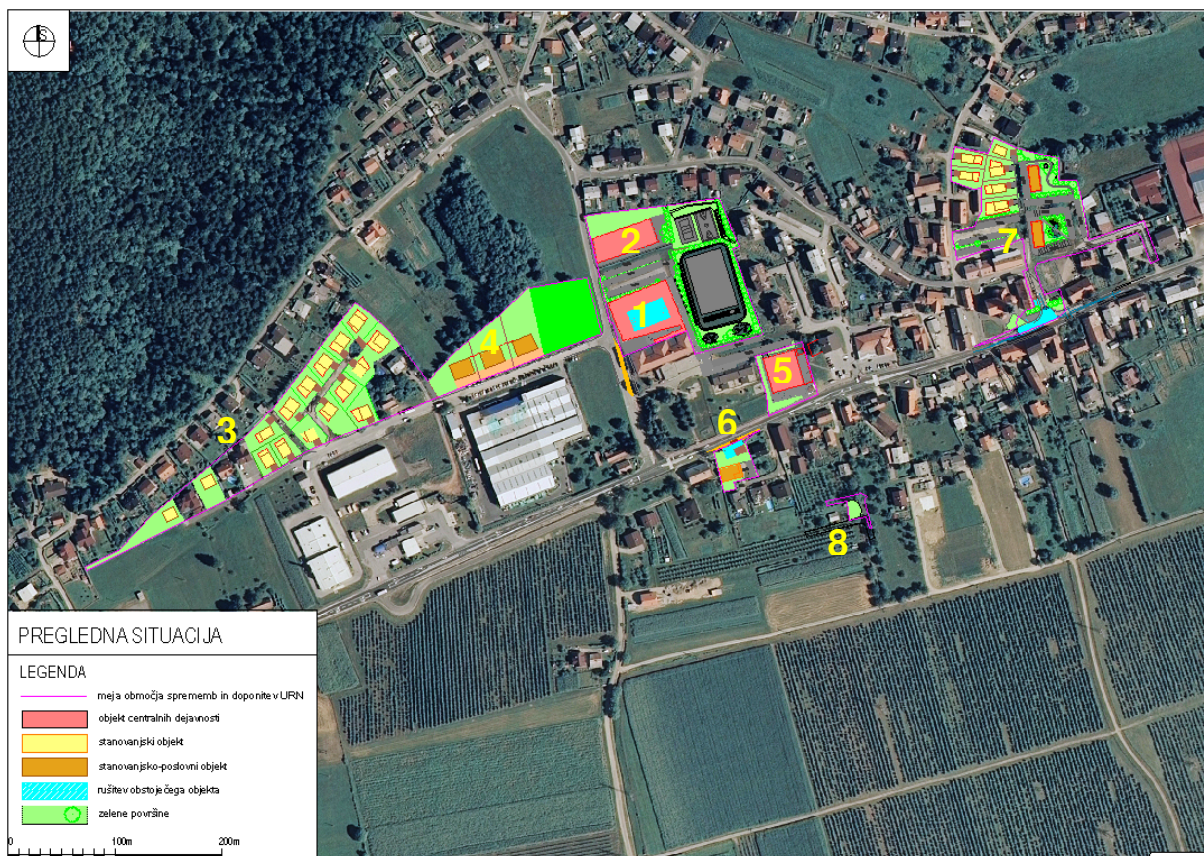
## OBRAZLOŽITEV

Večji del poselitvenega območja Selnice ob Dravi se ureja z Ureditvenim načrtom za naselje Selnica ob Dravi (MUV, št. 14/88, 5/02, 12/02, 12/02- preč. besed., 5/06 – obv. razlaga, 19/06, 30/07 in 23/08 – obv. razlaga). Občina Selnica ob Dravi pripravlja spremembo rešitev iz veljavnega ureditvenega načrta, ki temelji na današnjih potrebah in prostorsko-funkcionalnih rešitvah. Območje sprememb in dopolnitev Ureditvenega načrta obsega tudi del območja, načrtovanih sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta območja obrtne cone (MUV, št. 16/80, 13/92, 18/00, 5/02 in 15/03), ki se je začel v letu 2005 zaradi predlaganih sprememb na območju Kristala ter spremembe zasnove stanovanjskih objektov na severni strani obstoječe ceste. V delu območja, ki je namenjeno obrti in sorodnim dejavnostim, trenutno ni natančno opredeljene zasnove za izdelavo sprememb in dopolnitev veljavnega zazidalnega načrta, dolgoročna zasnova Selnice ob Dravi pa omogoča razvoj proizvodnih in storitvenih dejavnosti v proizvodnem območju ob vzhodnem robu naselja. Del območja obrtne cone, ki je v veljavnem zazidalnem načrtu opredeljen kot območje za poselitev, je glede na opredeljeno podrobnejšo namensko rabo prostora ter pogoje urejanja smiselno izločiti iz območja zazidalnega načrta ter ga urejati z ureditvenim načrtom naselja Selnica ob Dravi.

Ureditveni načrt je podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov in določa arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve načrtovanih prostorskih ureditev, načrt parcelacije, etapnost izvedbe, rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora ter dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

Načrtovane spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta naselja Selnica ob Dravi se nanašajo na:

1. spremembo zasnove športne dvorane in funkcionalnih površin, športnih naprav in objektov ter zelenih površin ob osnovni šoli
2. gradnjo doma starostnikov oz. oskrbovana stanovanja za starostnike z ureditvijo dostopa iz Šolske ulice
3. stanovanjsko gradnjo med ulico Ob gozdu in obstoječo cesto
4. poslovno stanovanjsko gradnjo med poslovno obrtno cono (Kristal) in načrtovano stanovanjsko gradnjo
5. kulturni dom med vrtcem in gasilskim domom
6. ureditev avtobusnega postajališča ob glavni cesti G I-1 v smeri Maribora
7. novogradnje stanovanjskih in poslovno-stanovanjskih objektov v centru naselja s spremembo prometne ureditve v centru naselja
8. spremembe ureditve dostopov
9. vse spremljajoče ureditve ter potrebno infrastrukturo



Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka sprememb in dopolnitev ureditvenega načrta je potekala od 7.10. do 5.11.2009, javna obravnava je bila dne 21.10.2009.

V času od januarja do aprila 2010 so bila pridobljena mnenja vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora.