

Številka: 350-15/2009
Datum: 27. 11. 2009

Občinski svet Občine Selnica ob Dravi

Zadeva: Predlog za obravnavo na 23. seji Občinskega sveta Občine Selnica ob Dravi

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

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

VSEBINA GRADIVA: - odlok
- 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 prvi obravnavi.

PREDLOG POSTOPKA IN NAČIN SPREJEMA:

Za sprejem odloka je potrebna 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) 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 za območje parcel oz. delov parcel št. 370/4, 370/2, 371/1, 371/2, 371/2, 371/2, 369/2, 369/9, 372/3, 372/1, 372/2, 368/2, 365/1, 365/7, 367/2, 369/7, 369/8, 395/2, 369/6, 386, 309/5, 289/5, 289/3, 289/2, 286/1, 286/6, 291/4, 293/1, 283/2, 283/4, 282/2, 276/4, 276/8, 276/9, 276/1, 282/1, 282/36, 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. Pregledna situacija s prikazom območja sprememb in dopolnitev UN, M 1 : 5.000
- 1.1 Ureditvena situacija veljavnega UN s prikazom območja sprememb, M 1 : 1.500
- 1.2 Ureditvena situacija veljavnega ZN s prikazom območja sprememb, M 1 : 1.500
- 2. Prikaz območja z obstoječim parcelnim stanjem, M 1 : 1.500
- 3. Prikaz načrtovanih prostorskih ureditev, list 1 in 2 M 1 : 1.000
- 4. Prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, M 1 : 1.500
- 5. Načrt parcelacije

3. člen

4. člen odloka se spremeni in dopolni tako, da 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 zaključijo.

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

4. člen

7. člen odloka se spremeni in dopolni tako da 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 GI – 1. Fazno se ohranjajo obstoječe povezave.

Severno od obstoječega poslovno stanovanjskega objekta se ob novi cesti predvidita dva poslovno stanovanjska objekta. Južni je enake etažnosti kot obstoječ (K+P+2+M: klet, pritličje, dve nadstropji, mansarda), severni je etažnosti K+P+1+M. Na drugi strani ceste so predvidene individualne stanovanjske zgradbe.

Objekt starega župnišča se odstrani. Ostale zgradbe, ki so spomeniško zaščitene, se lahko obnavljajo po pogojih pristojne enote Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. V poslovni zgradbi (trgovini) ob gasilskem domu je možen tudi gostinski lokal. Dejavnost iz objektov se lahko prenese tudi v zunanji prostor.

Med gasilskim domom in vrtcem se izvede kulturni center etažnosti K+P+M. 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.

Mansarda 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.

Dopustna so odstopanja od lege in 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 od nje odmaknjeni v notranjost območja gradnje.

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

- tekoča vzdrževalna dela;
- funkcionalne izboljšave – rekonstrukcije in adaptacije;
- dopolnilne, pomožne in nadomestne 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.

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

5. člen

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

Cona B obsega obstoječe objekte šole in vrtca.

V sklopu šolskih objektov se uredi okolica ter športni objekti in naprave. Na severni strani osnovne šole se izgradi večnamenska dvorana, okvirnih tlorisnih gabaritov 30 x 45 m. Objekt se poveže z objektom šole.

Med večnamensko dvorano in Vodovodno ulico je dom starostnikov/varovana 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.

Dopustna so odstopanja od lege in velikosti obeh objektov, znotraj opredeljenega območja gradnje, ki je določeno z regulacijskimi elementi v grafičnih prilogah.

6. člen

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

Cona C obsega severozahodni del ureditvenega območja.

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

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

Objekti ob Šolski ulici se lahko koristijo tudi za nestanovanjske dejavnosti, sprememba dejavnosti je možna v skladu z določili 7. člena. Ob cesti h Kristalu se zgradijo stanovanjski objekti etažnosti K+P+1+M.

Dopustna so odstopanja od lege in velikosti objekta, znotraj opredeljenega območja gradnje, ki je določeno z regulacijskimi elementi v grafičnih prilogah.

7. člen

V 13. členu odloka se spremeni in dopolni prvi odstavek (Motorni promet) tako da glasi:

Skozi naselje poteka glavna cesta G1/1 Maribor – Dravograd, odsek 0245. V km 9+720 je predvidena ureditev nove dostopne ceste, za navezavo naselja v severno smer. Križišče na glavni cesti 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.

Detajlna ureditev se opredeli v projektni dokumentaciji v skladu s pogoji upravljavca (Direkcija RS za ceste).

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

8. 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 občinskega središča Selnica ob Dravi se ureja z Ureditvenim načrtom za naselje Selnica ob Dravi (MUV, št. 14/88, 5/02, 12/02, 12/02 – prečiščeno besedilo, 5/06 – obvezna razlaga, 19/06, 30/07 in 23/08 – obvezna razlaga). V ureditvenem načrtu je območje centra naselja Selnica ob Dravi razdeljeno v tri cone. Cona A zajema stari center naselja s stanovanjskim delom in s centralnimi dejavnostmi. Cona B obsega obstoječe objekte šole in vrtca ter okolico s športnimi objekti in napravami. Cona C obsega severni del ureditvenega območja z individualno stanovanjsko gradnjo. Občina Selnica ob Dravi pripravlja spremembo rešitev iz veljavnega ureditvenega načrta, ki temelji na današnjih potrebah in prostorsko-funkcionalnih rešitvah. Načrtovane spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta naselja Selnica ob Dravi se nanašajo na:

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