



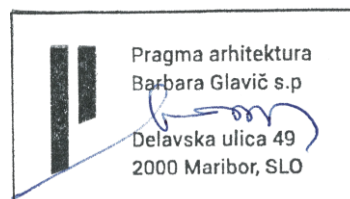
Naziv izvedbenega akta **STROKOVNE PODLAGE KOT POBUDA**
za izdelavo OPPN za del območja JG-2 v občini
Selnica ob Dravi

Pobudnik in naročnik: **LASTNIK ZEMLJIŠČ**

Pripravljavec: **Občina Selnica ob Dravi**
Slovenski trg 4,
2352 Selnica ob Dravi

Načrtovalec: **PRAGMA ARHITEKTURA, Barbara Glavič s. p.**
Delavska ulica 49,
2000 Maribor

Direktor:
Barbara Glavič



Izdelovalec/ka: **Barbara GLAVIČ**
ZAPS 1016 PA PPN



Številka naloge: **1-2026**
Datum izdelave: **maj 2026**

OPPNA ZA DEL OBMOČJA JG-2, - STROKOVNE PODLAGE KOT POBUDA; ŠT. PROJEKTA: 1-2026

str. 1

PODATKI O IZDELOVALCU

Projektantsko podjetje:

PRAGMA ARHITEKTURA, Barbara Glavič s. p.
Delavska 49
2000 Maribor

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Barbara GLAVIČ
ZAPS 1016 PA PPN

Podpis:



Štev. projekta: 1-2026

Pri izdelavi naloge so sodelovali:

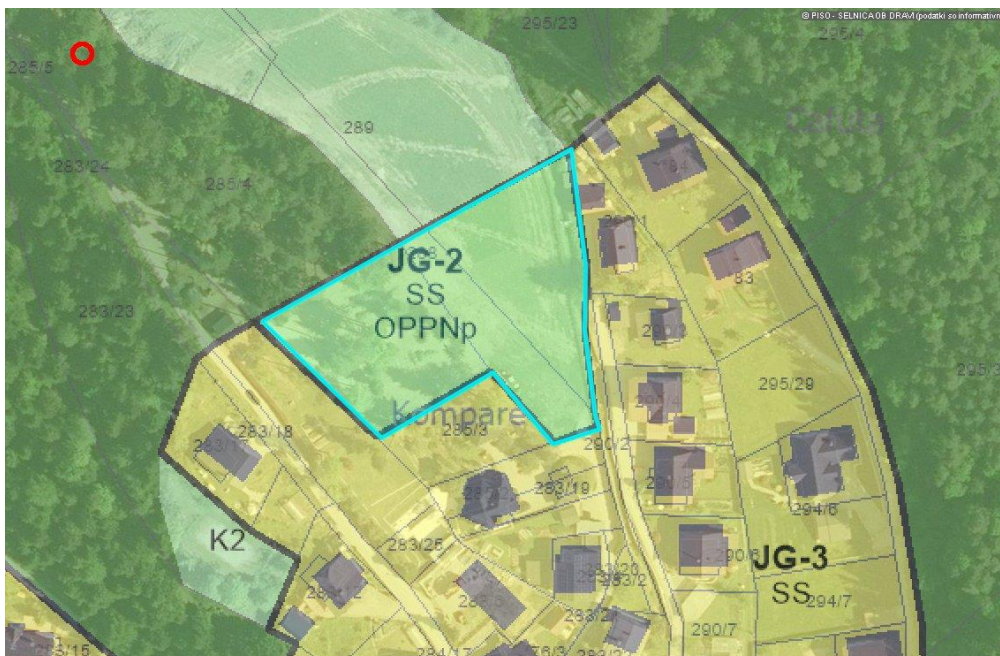
Ajda DETIČEK, mia

OPPN ZA DEL OBMOČJA JG-2, - STROKOVNE PODLAGE KOT POBUDA; ŠT. PROJEKTA: 1-2026

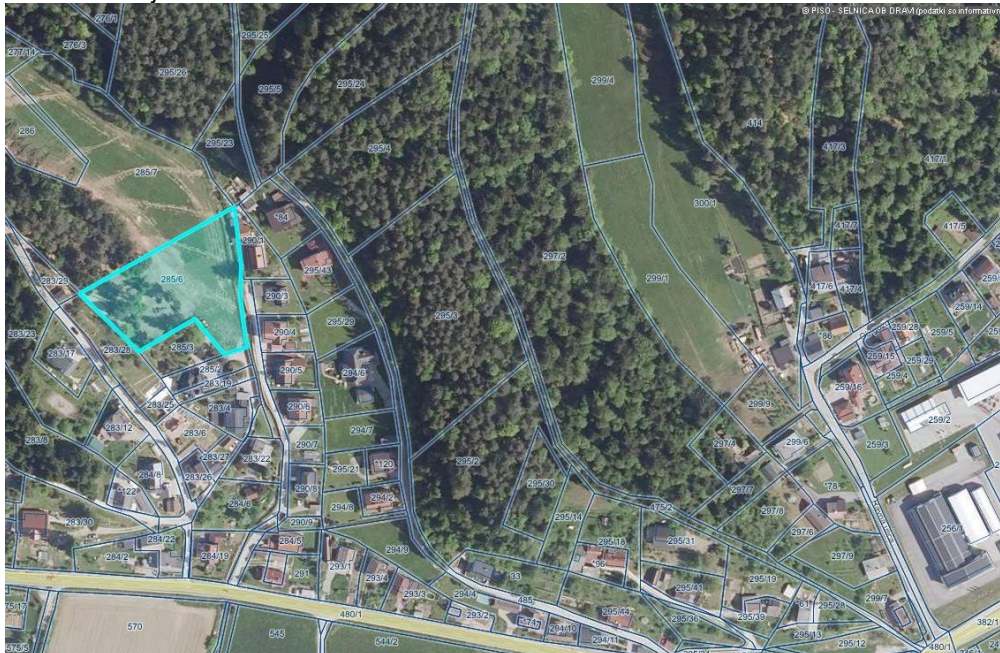
str. 2

UVOD

Lastnik zemljišč je pristopil k izdelavi OPPN-ja, ki je za predmetno območje predpisan v OPN občine Selnica ob Dravi (MUV, št. 18/2017, SD OPN, št. 2/2023). OPPN za EUP JG-2



Prikaz območja OPPN na OPN



Prikaz območja OPPN na DKN

OPPN ZA DEL OBMOČJA JG-2, - STROKOVNE PODLAGE KOT POBUDA; ŠT. PROJEKTA: 1-2026

str. 3

POVEZAVE OBMOČJA OLN S SOSEDNJIMI OBMOČJI

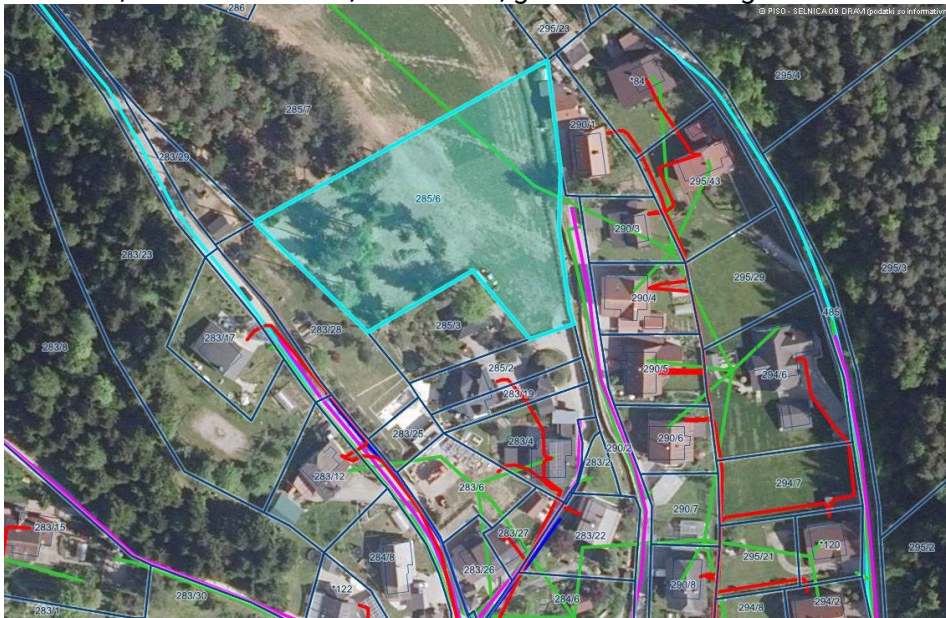
Prometna situacija



Izsek iz PISO: promet

Območje je dostopno iz glavne ceste, državne ceste št. 0245;

CC KLAS, OPIS: Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste.



Izsek iz PISO: komunalna in energetska infrastruktura

V neposredni bližini območja se nahaja obstoječa komunalna in energetska infrastruktura.

OPPN ZA DEL OBMOČJA JG-2, - STROKOVNE PODLAGE KOT POBUDA; ŠT. PROJEKTA: 1-2026

str. 4



UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL UREJANJA PROSTORA IZ ZUREP-3 IN PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE

Skladno z 21. členom ZUreP-3 se racionalna raba prostora prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo gradnjo, organizirana gradnja pa pred razpršeno.

Na območju enostanovanjskih hiš je zagotovljena kakovostna zapolnitev in racionalna raba prostora. Zagotavlja se ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter medsebojna povezanost poselitve in GJI. GJI je na območju večinoma že vzpostavljena, zaradi predvidene gradnje pa bo potrebna le njena dograditev.

Skladno z 22. členom ZUreP-3 je pri prostorskem načrtovanju naselja treba varovati kakovostne grajene in naravne prvine, predvideti sanacijo razvrednotenih območij ter ustvarjati novo prepoznavnost naselja v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora.

Predvidena je zapolnitev praznega zemljišča s stanovanjskim objektom, s čimer se sledi cilju homogenizacije praznega prostora na območju površin, namenjenih stanovanjski gradnji.

Skladno s 23. členom ZUreP-3 na območju ni posebnih omejitev. Edina omejitev, ki bi lahko bila merodajna, je dejstvo, da se del naselja nahaja na plazovitem območju, zaradi česar so predvidene omejitve pri gradnji. Potrebno je izdelati geomehansko poročilo ter pri pripravi OPPN in projektiranju upoštevati vse morebitne zahteve in omejitve. Umestitev objekta, ki sledi konfiguraciji terena, je smiselna.

Opis skladnosti pri načrtovanju s pravili PRS (Uredba o prostorskem redu Slovenije (Ur. l. RS, št. 122/04, 33/07-ZPNačrt, 61/17-ZUreP2 in 199/21 – ZureP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS):

Skladno s 23. členom PRS je zagotovljena kakovostna prostorska struktura. Nova zazidava je umeščena v prostor na način, ki spoštuje obstoječo zazidavo ter morfološki vzorec poselitve tega dela prostora. Enostanovanjski objekt se umešča med obstoječe enostanovanjske objekte. Veljavni prostorski akt je na območje umestil enostanovanjsko gradnjo, kar je glede na značaj območja smiselno in skladno z občinsko strategijo razvoja poselitve.

Skladno s 26. členom PRS OPPN predvideva umeščanje stanovanjske zazidave – individualnih stanovanjskih stavb, ki za območje ne predstavljajo obremenitve. Zazidava se nahaja na morfološko in funkcionalno zaokroženem območju na robu naselja, ki se nadaljuje v naravni prostor. Umeščanje individualnega stanovanjskega objekta zagotavlja ustrezno razmerje med grajeno in zeleno strukturo tega dela občine, s čimer se ustvarja kakovosten urbanistični vzorec.

Skladno z 32. členom PRS je stanovanjsko območje ustrezno povezano s centrom občine, pri čemer je zagotovljena tudi zadostna količina odprtih bivalnih površin v okviru posameznih parcel. Predvidena prostorska ureditev povzema in zaključuje obstoječi vzorec stanovanjske

OPPN ZA DEL OBMOČJA JG-2, - STROKOVNE PODLAGE KOT POBUDA; ŠT. PROJEKTA: 1-2026

str. 5

zazidave, ki je ustrezno prometno povezan s centrom občine ter dostopen tudi z javnim potniškim prometom (avtobusnim prevozom), katerega trasa poteka po glavni cesti Selnica ob Dravi–Maribor.

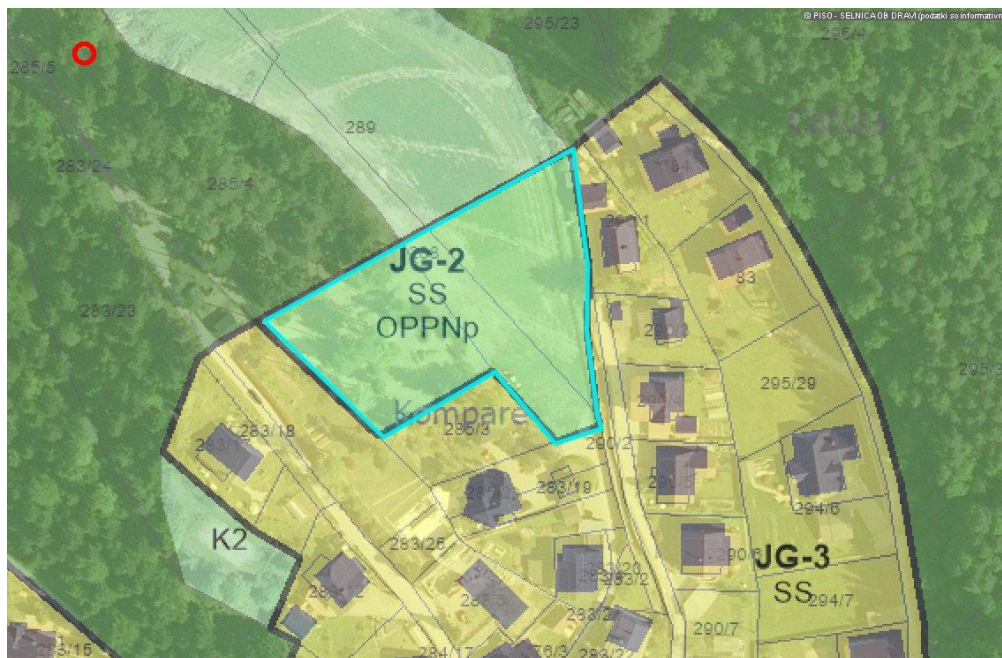
Skladno z 39., 42.–45. in 49.–53. členom PRS je predvideno celovito opremljanje območja s komunalno, energetske in telekomunikacijsko infrastrukturo, medtem ko je prometna infrastruktura večinoma že obstoječa. Vsi potrebni priključki se nahajajo na robu območja in se po potrebi razširijo na območje obdelave.

Skladno z 87.–94. členom PRS OPPN prikazuje vse potrebne elemente in urbanistične parametre, na podlagi katerih se bo umeščala grajena struktura ter zagotavljalo enovito urejanje območja.

Skladno s 95.–96. členom PRS je na območju predvidena gradnja individualnega stanovanjskega objekta, kar pomeni, da se v okviru lastnih parcel ohranja visok delež zelenih površin. Zemljišče, katerega del predstavlja gradbena parcela, je obsežno in pretežno ozelenjeno z raščnim terenom. Na njem se nahajajo visokorasla drevesa, nizko grmičevje ter travnate površine.

IZVLEČEK IZ STRATEŠKEGA PROSTORSKEGA AKTA IN PRIKAZ SKLADNOSTI PREDVIDENEGA POSEGA Z IZVEDBENIM AKTOM

OPN občine Selnica ob Dravi (MUV, št. 18/2017, SD OPN, št. 2/2023). OPPN za EUP JG-2



OPN ZA DEL OBMOČJA JG-2, - STROKOVNE PODLAGE KOT POBUDA; ŠT. PROJEKTA: 1-2026

str. 6

54. člen (območja stavbnih zemljišč)

Na stavbnih zemljiščih na območju celotne občine so v skladu z določili tega odloka oziroma če drugi predpisi ali veljavni podrobnejši prostorski akti ne določajo drugače dopustne naslednje gradnje in posegi:

gradnja novega objekta

dozidava in nadzidava,
rekonstrukcija objekta,
sprememba namembnosti objekta,
vzdrževanje objekta.

Dovoljena je gradnja na območju SS.

64. člen (dopustne dejavnosti in objekti)

(1) Dopustne dejavnosti in objekti so določeni ter poimenovani pretežno v skladu z veljavnimi predpisi o klasifikaciji dejavnosti, klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena oziroma so v skladu s tem odlokom opisno opredeljeni z novimi izrazi za posamezno dejavnost in objekt ali za skupino dejavnosti in objektov.

Če so dejavnosti in objekti opredeljeni v skladu z veljavnimi predpisi in ni določeno drugače, velja, da so dopustne vse dejavnosti in objekti znotraj posamezne ravni ter vseh hierarhično nižjih ravni.

(7) Na območjih osnovne in podrobnejše namenske rabe so poleg dejavnosti in objektov, ki so že določeni s tem odlokom, dopustne tudi naslednje dejavnosti in objekti, skladno s pogoji, določenimi v nadaljevanju:

SS – stanovanjske površine.

Dopustne dejavnosti:

- **bivanje**, trgovina na drobno, razen z motornimi vozili; trgovina z motornimi vozili in popravila motornih vozil (razen trgovina na debelo); posredništvo, dejavnosti družbene infrastrukture, gostinska dejavnost in druge dejavnosti, skladno z določili odloka.

Dopustni objekti:

- **enostanovanjske** in dvostanovanjske **prostostoječe stavbe** ali stavbe v nizu ter večstanovanjske stavbe, skladno z drugimi določili odloka in grafičnimi prikazi,
- stavbe družbene infrastrukture, trgovske, gostinske stavbe in drugi dopustni objekti, skladno z določili odloka.

Velikost stavb in gradbenih parcel (eno stanovanjske stavbe): veljajo pogoji EP in EN določeni v okviru dopustne tipologije stanovanjskih stavb

Dovoljena je gradnja enostanovanjskega objekta, bivanje.

62. člen (območja urejanja s predvidenim OPPN)

(1) Na območjih, za katera je določena izdelava OPPN, so možni le naslednji posegi:

- rekonstrukcije,
- nadzidave in dozidave,

- spremembe namembnosti,
 - odstranitev obstoječih objektov in druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča,
 - vzdrževanje,
 - postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov, v skladu s pogoji tega odloka, na funkcionalnem zemljišču obstoječih objektov in na nezazidanem stavbnem zemljišču le začasno do izdelave OPPN. V primeru skladnosti z OPPN se lahko ohranijo.
- (2) OPPN se lahko izdelata tudi za manjšo zaključeno celoto na osnovi predhodno izdelane strokovne podlage za določeno celo območje urejanja z OPPN.
- (3) Občinska služba pristojna za urejanje prostora določi ali je za OPPN potrebno predhodno izdelati variantne rešitve.
- (4) Do sprejetja OPPN so na območjih, kjer je prisotna kulturna dediščina, dopustna le vzdrževalna dela in rekonstrukcije obstoječih objektov v skladu s pogoji NUP.
- (5) OPPN se lahko izdelata tudi v primeru, da načrtovani poseg v prostor presega določila PIP po tem odloku.
- Predvidena je izdelava OPPN h kateremu se pristopa. OPPN je predviden za celotno EUP JG-2. Predvidena pozidava delno presega PIP-e odloka, z višino objekta, kar je dovoljeno. Predvidena je klet, ki sega izven gabaritov dela objekta, ki obsega P+1.***

65. člen (tipologija stanovanjskih stavb)

(2) Velikosti dopustnih stanovanjskih stavb različnih tipologij, pripadajočih gradbenih parcel in njihove izrabe na različnih površinah podrobnejših namenskih rab znašajo:

EP - eno in dvostanovanjska stavba: P+1+M, oz. 10 m

- max. faktor zazidanosti – FZ max.: 0,5
- Min. delež zelenih površin (DZP min.: 25%)
- Velikost gradbene parcele: 400 – 1000 m²

Predvideni objekt je etažnosti K+P+1. Velikost gradbene parcele je 983,46 m².

FZ = 0,2; DZP = 52 %; max. višina objekta s kletjo je 13 m in je večja od dovoljene 10 m. Objekt se nahaja na območju, ki zaključuje naselje. Oblikovanje objekta je izrazito horizontalno, kar vizualno zmanjša dejansko višino.

66. člen (lega objektov)

(1) Pri umeščanju objektov v prostor se prednostno upoštevajo regulacijske črte, kadar so določene v kartografskem delu OPN.

(2) V primerih, ko niso določene regulacijske črte in ta odlok v drugih členih ne določa drugače, morajo biti nove stavbe (etaže nad terenom in pod terenom) z višino do 10 m (merjeno od najnižje točke terena ob stavbi do najvišje točke na strehi) oddaljene od meje sosednjih zemljišč najmanj 4,00 m, enostavni in nezahtevni objekti pa najmanj 2,00 m.

(3) Na legalno zgrajenih objektih na območju z manjšim odmikom od sosednje meje kot je predhodno določen, so ob upoštevanju ostalih določil odloka brez soglasja sosedu dopustne le spremembe namembnosti in rekonstrukcije. V EUP KO-186 so za objekte zgrajene do leta 1992



dopustni manjši odmiki od predhodno določenih brez soglasja sosedu, če so ti min 2,5 m od sosednje parcelne meje.

(4) V primeru nadomestne gradnje, v kolikor ne sega v območja varstvenih pasov in varovanih območij, se lahko ohranijo odmiki od parcelne meje in višina objekta ob njej v obsegu in dimenzijah odstranjenega objekta. V primeru večje novogradnje se upoštevajo določila tega odloka.

(5) Odmiki dopustnih stavb višjih od 10 m so enaki najmanj polovici njihove višine.

(6) Na območjih podrobnejše namenske rabe IG morajo biti nove stavbe od meja sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 5,00 m.

(7) Objekti gospodarske javne infrastrukture se lahko gradijo do meje sosednjih zemljiških parcel, razen če s tem odlokom ni določeno drugače.

(8) Novi objekti se načrtujejo od obstoječega gozdnega roba v odmiku ene drevesne višine odraslega gozda ali manj v soglasju z NUP.

(9) Odmiki manipulacijskih in parkirnih površin dopustnih ne stanovanjskih stavb in objektov ter za potrebe dejavnosti lociranih v pretežno stanovanjskih stavbah so minimalno 2 m od parcelne meje sosedu mejaša.

(10) Vsi odmiki določeni v tem členu so lahko (še)manjši s soglasjem lastnika ali upravljavca sosednje zemljiške parcele.

Odmik se meri od najbolj izpostavljenih delov stavbe (balkoni, napušči, nadstreški itd.).

Odmiki predvidenega objekta so ponekod manjši kot 4,0 m, oziroma manjši kot 1/2 višine objekta, kar v tem primeru znaša 6,50 m, vendar so vse zemljiške parcele, do katerih je odmik manjši v lasti lastnika zemljišča za katerega se izdeluje OPPN.

67. člen (velikosti objektov)

(1) Tlorisni gabariti:

- Objekti oblikovani po avtohtonih vzorcih imajo pravokotni tloris, v obliki črke »L« in »T«, z minimalnim razmerjem stranic 1: 1,4. Dopustni so tudi izzidki ter »izrezi - odvzemi« iz volumna stavbe. Oblika tlorisa in razmerje stranic ne velja za objekte z (končno - načrtovano) bruto tlorisno površino nad 300 m² (oz. z večjimi dimenzijami od 10 m x 30 m).

- Pri dopustnem različnem oblikovanju so tlorisi lahko različnih oblik oz. različno sestavljeni.

(2) Višinski gabariti

- V višino stavbe se ne upoštevajo strojnice in podobni elementi na strehi v skupni površini do 30% površine etaže pod streho.

- Polne – ne transparentne ograje nad ravno streho se upoštevajo pri višini stavb.

- Kleti kot so določene s tem odlokom so dopustne pri vseh objektih v skladu z ostalimi določili odloka.



V primerih etažnosti P+1+M in P+1+T za EP, EN in VV ter P+3+M ali P+3+T za VB in VS je nulta kota pritličja max 0,40 m iz nivoja terena.

- Vkopane uvozne rampe v kletne prostora v širini do 6 m pri EP, EN in VV ter 8 m pri VB in VS se ne upoštevajo pri dopustni višini objekta.

- Dopustna je izvedba medetažnih stavb v okviru določenih maksimalnih višin za posamezno vrsto stavb.

- Ob upoštevanju drugih pogojev odloka so dopustni višji gabariti glede na določene v 64., 65. in 67. členu za max 3 m za stanovanjske stavbe in stavbe družbene infrastrukture ob obstoječih in na novo vzpostavljenih javnih površinah (trg, ploščad v velikosti nad 200 m²) ali v križiščih državnih in lokalnih cest z drugimi kategoriziranimi prometnimi površinami na območjih SS, SK in CU.

Območje se nahaja izven območja AV – avtohtono oblikovanje, zato je objekt sodobno oblikovan. Objekt je podkleten, klet sega izven dela objekta P+1. Višinski gabarit predvidenega objekta je višji od predpisanega za 3 m, saj dosega višino 13 m namesto 10 m.

69. člen (oblikovanje objektov)

(1) V grafičnem delu izvedbenega dela akta na karti št. 5 so prikazana stavbna zemljišča, kjer je določeno oblikovanje objektov po avtohtonih vzorcih. Izven teh območij je dopustno različno oblikovanje objektov.

(2) Na območjih in objektih varstva kulturne dediščine se objekti oblikujejo po avtohtonih vzorcih ne glede na velikost objektov in v skladu s pogoji NUP. V skladu s pogoji NUP se lahko določijo tudi odstopanja ali drugačno oblikovanje.

(3) Strehe

- Različno oblikovanje stavb:

- strehe so ravne, enokapnice, z blagim naklonom, polkrožne, večkapne, ipd.;

- pri EP in EN so šotoraste strehe z maksimalno višino 4 m dopustne le neposredno nad pritlično etažo;

- kritina je iz različnih materialov in barv;

- dopustne so različne odprtine za okna, vrata ipd.

(4) Fasade

- Fasade so v pastelnih in svetlih barvnih tonih. Z drugimi barvami jih je dopustno kombinirati do 1/3 površine posamezne fasade.

- Dopustna je izvedba fasad tudi iz drugih naravnih materialov (les, kamen, opeka, steklo itd.).

(7) Ne glede na predhodna določila na območjih avtohtonega oblikovanja stavb je dopustno:

- obstoječe objekte pri dozidavi, nadzidavi in rekonstrukciji prilagoditi obstoječemu oblikovanju in

- objekte različnih namembnosti in večjih dimenzij (nad 10 m x 30 m ali bruto tlorisno površino nad 300 m²) oblikovati različno.

116. člen (usmeritve za območja urejanja s predvidenimi OPPN), območje se nahaja na območju RO – različno oblikovanje.

70. člen (parcelacija)

(1) Pri določanju velikosti gradbenih parcel se upošteva:

- namembnost in velikost objektov, poteke komunalnih vodov in druge omejitve rabe prostora,
- lokacijske pogoje (dovozi in dostopi, intervencijske poti, mirujoči promet, zelene površine),
- z drugimi veljavnimi predpisi določene pogoje za gradnjo in posege v prostor.

(2) Del potreb nestanovanjskega in večstanovanjskega objekta (parkiranje, otroško igrišče ipd.) je dopustno zagotavljati na drugem stavbnem zemljišču v soglasju z njegovim lastnikom ali upravljavcem.

(3) Minimalna širina gradbene parcele za enodružinsko prostostoječo stanovanjsko gradnjo je 14 m.

(4) Določene velikosti gradbenih parcel v tem odloku lahko odstopajo za +/-15%. Večje velikosti so dopustne, če je preostanek deljene zemljiške parcele premajhen za oblikovanje nove parcele za gradnjo po določilih odloka.

Na območju je predpisana velikost gradbene parcele 400 m² - 1000 m², predvidena je velikost gradbene parcele 983,46 m².

74. člen (urejanje okolice objektov)

(1) Na razgibanem terenu se razporeditev oziroma izravnavo zemeljskih mas izvede tako, da se z nasipavanjem ne preseže najvišje kote na meji s posameznimi sosednjimi parcelami za 0,5 m.

(2) V primerih terena stavbnih zemljišč v naklonu se ta lahko uredi v terasah. Zagotovi oz. izvede se ukrepe za preprečevanje odtekanja meteornih voda na sosednja zemljišča.

(3) Pri oblikovanju zunanje ureditve na ravnem terenu nasipavanje in odkopavanje zemeljskih mas ne sme presegati + ali - 0,5 m.


(4) V okolici javnih oz. stavb družbene infrastrukture in na javnih zelenih površinah zasajanje visoko alergenih rastlinskih vrst in rastlin, ki imajo strupene plodove ali druge strupene dele ter tujerodnih vrst, ni dovoljeno.

(5) Površine pred vhodi v trgovske stavbe in stavbe storitvenih dejavnosti se ustrezno zavarujejo pred prometnimi povoznimi površinami (konfini, robniki, ipd.) in uredijo kot manjše ploščadi oz. kot pohodne površine.

(6) Pri proizvodnih objektih je potrebno mejo proti območjem z drugo podrobnejšo namensko rabo, ne glede ali je vmes cesta, zasaditi z vrsto dreves ali visokih grmovnic.

(7) Parcele objektov malega gospodarstva za proizvodne dejavnosti se po meji z drugimi parcelami, razen meje z javno cesto, zasadi z vegetacijo.

(8) Na 4 parkirna mesta se zasadi 1 drevo, če s tem odlokom ni določeno drugače in ne glede za katero dejavnost so urejena.



Teren na katerega se umešča objekt v naklonu. Objekt se umesti v teren, zato del kleti ni vkopan. Višina terena na meji s sosednjimi zemljišči ne bo večja kot 0,50 m, teren bo delno urejen v terasah, ki predstavljajo pokrajino, okolico objekta.

78. člen (varovalni pasovi ob prometnicah)

(1) Gradnja in rekonstrukcija objektov ter izvajanje drugih posegov v prostoru varovalnih pasov javnih cest in javnih kolesarskih poti je dovoljena le ob upoštevanju pogojev upravljavca ceste oz. s soglasjem upravljavca ceste. Varovalni pas se meri od zunanjega roba cestnega sveta in je na vsako stran ceste širok pri:

- glavni cesti: 25 m,
- regionalni cesti: 15 m,
- lokalni cesti: 4 m;
- pri krajevni cesti: 4 m,
- javni poti: 3 m;
- javni poti za kolesarje: 2 m.

Predvideni objekt se ne nahaja v varovalnem območju ceste.

79. člen (gradnja in urejanje cestnega omrežja)

(1) Pri novogradnji ali rekonstrukciji cestne infrastrukture se upoštevajo: funkcija in kategorija ceste, prometne obremenitve, projektna hitrost, vrste prometa, vrsta in zahtevnost terena za gradnjo, vplivi na okolje, ekonomičnost, podoba okoliškega prostora, dobra orientacija, kontinuiteta optičnega vodenja in oblikovna enotnost.

Prometno omrežje je urejeno. Dostop do gradbene parcele je urejen iz državne ceste št. 0245, lokalne ceste št. 863341 in hišnega priključka.

80. člen (parkiranje)

Enostanovanjske hiše / 2 PM na stanovanjsko enoto.

V objektu je predvidena garaža na min. 2 avtomobila, na gradbeni parceli je zagotovljenega dovolj prostora z manipulacijo in parkiranj vozil.

81. člen (dostava in intervencija)

(1) Za objekte z nestanovanjsko dejavnostjo se zagotovijo dovozi za dostavna vozila in manipulativne površine. Dostavna mesta se lahko izjemoma in s soglasjem NUP uredijo ob vozišču javne ceste le v primerih, ko to ni možno na lastnem zemljišču.

(2) Do vseh stavb se zagotovi minimalno 3,0 m širok dovoz za intervencijska vozila in možnost za postavne in delovne površine za gasilsko službo. Intervencijske poti so lahko načrtovane tudi po peš površinah.

(3) Vse intervencijske poti, dostavne poti, dostavna mesta in manipulativne površine morajo biti primerno dimenzionirane, utrjene, odvodnjavane in urejene brez ovir.

Prometne površine dovoz in dostop do zemljiške parcele je obstoječ.



87. člen (oskrba s pitno vodo)

(1) Na območjih z zgrajenim vodovodnim omrežjem, kjer je priključitev tehnično izvedljiva, se morajo vsi obstoječi in predvideni objekti priključiti na javno vodovodno omrežje v skladu s pogoji upravljavca vodovodnega omrežja in veljavnimi predpisi. Novi objekti se lahko gradijo le, če upravljavec obstoječega vodovodnega omrežja lahko zagotovi potrebne količine pitne in požarne vode. Izjemoma je dovoljena tudi začasna ali stalna uporaba lastnih sistemov za oskrbo z vodo ob pridobitvi dovoljenja pristojnega organa.

(2) Obstoječe omrežje za oskrbo s pitno vodo se obnovi in dopolni tako, da omogoča neposredno priključevanje uporabnikov ter zagotavlja požarno varnost. Dogradijo in vzpostavijo se nove črpalne zmogljivosti, pri gradnji objektov in drugih posegih pa se upoštevajo minimalni odmiki od cevovodov javnega vodovoda.

Predviden je priklop objekta na javno vodovodno omrežje pod pogoji upravljavca.

88. člen (zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih voda)

(1) Kanalizacijski sistem se načrtuje in gradi vodotesno ter v ločenem sistemu za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Izjemoma je pri rekonstrukcijah in nadgradnjah obstoječega sistema dopustna izvedba mešanega kanalizacijskega sistema. Kanalizacijski sistemi se zaključujejo z iztokom oziroma čiščenjem na komunalni čistilni napravi.

(2) Ustrezno zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih vod se zagotavlja z dograditvijo, rekonstrukcijo in posodobitvijo kanalizacijskega omrežja.

(3) Vsi obstoječi in predvideni objekti se morajo priključiti na javno kanalizacijsko omrežje v skladu s pogoji in s soglasjem upravljavca. Na območjih, kjer to ni mogoče, so do izgradnje javnega kanalizacijskega omrežja obvezni individualni ali skupinski sistemi za odvajanje in čiščenje komunalnih odpadnih vod. Po izgradnji javnega kanalizacijskega omrežja je priključitev obvezna. Tehnološke odpadne vode se lahko odvajajo v javno kanalizacijo pod pogojem, da so predhodno ustrezno očiščene in izpolnjujejo pogoje, določene s predpisi.


(4) Padavinske vode z manipulativnih in parkirnih površin ter zaledne vode se odvajajo v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo odvajanje padavinskih vod.

(5) Neonesnažene padavinske vode se odvajajo v ponikovalnice, odprte jarke in vodotoke. Kjer ponikanje padavinskih vod ni mogoče, se te v skladu s pogoji upravljavca kanalizacijskega omrežja odvajajo v meteorno kanalizacijo oziroma v obstoječi mešani kanalizacijski sistem.

Predviden je priklop objekta na odvajanje odpadnih vod in odvajanje odpadnih padavinskih vod pod pogoji upravljavca.

89. člen (elektroenergetsko omrežje in javna razsvetljava)

(1) Elektroenergetsko omrežje se načrtuje in gradi tako, da v čim manjši možni meri omejuje obstoječe in načrtovane rabe prostora ter da so izpolnjene zahteve glede mejnih vrednosti elektromagnetnega sevanja, skladno s predpisi, ki urejajo to področje. Pri umeščanju objektov in



naprav se upoštevajo obstoječe stanje in zasnova elektroenergetskega omrežja ter naprav, predpisani odmiki in pogoji upravljavca.

Predviden je priklop objekta na NN elektro omrežje pod pogoji upravljavca.

93. člen (varstvo kulturne dediščine)

(1) Sestavni del OPN so objekti in območja kulturne dediščine, varovani skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine (v nadaljevanju: objekti in območja kulturne dediščine). Mednje sodijo kulturni spomeniki, vplivna območja kulturnih spomenikov, varstvena območja dediščine, registrirana kulturna dediščina ter vplivna območja dediščine.

Območje se nahaja izven območja kulturne dediščine.

94. člen (ohranjanje narave)

(1) Za gradnjo objektov oziroma izvajanje del na zavarovanem območju, naravni vrednoti ali posebnem varstvenem območju (Natura 2000) je treba pridobiti naravovarstvene pogoje in naravovarstveno soglasje organa, pristojnega za ohranjanje narave.

(2) Na zavarovanih območjih in območjih Natura 2000 je treba zagotavljati spremljanje pojavljanja invazivnih tujerodnih rastlin še najmanj tri leta po zaključku gradbenih del.

Območje se nahaja na območju naravne vrednote: Smolnik - nahajališče brstične lilije; status: lokalnega pomena. Pridobi se mnenje ZRSVN.

97. člen (varstvo površinskih voda)

(1) Za vsako rabo vodnega dobra, ki presega meje splošne rabe, ter za rabo naplavin ali podzemnih voda je treba pridobiti vodno pravico na podlagi vodnega dovoljenja ali koncesije, skladno z določbami pristojnega zakona.

(2) Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je treba v skladu z veljavnimi pravnimi podlagami pridobiti vodno soglasje pristojnega organa za upravljanje z vodami. Vodno soglasje je potrebno tudi za:

- poseg na vodnem in priobalnem zemljišču;
- poseg, ki je potreben za izvajanje javnih služb po pristojnem zakonu;
- poseg, ki je potreben za izvajanje vodne pravice;
- poseg na varstvenih in ogroženih območjih;
- poseg zaradi odvajanja odpadnih voda;
- poseg, kjer lahko pride do vpliva na podzemne vode, zlasti bogatenje vodonosnika ali vračanja vode v vodonosnik;
- hidromelioracije in druge kmetijske operacije, gozdarsko delo, rudarsko delo ali drug poseg, zaradi katerega lahko pride do vpliva na vodni režim.

Na skrajnem vzhodnem robu parcele se nahaja vodno zemljišče tekoče vode. Pridobi se mnenje DRSV.

99. člen (varstvo pred poplavami)

(1) Dopustni posegi in dejavnosti na poplavnih območjih ne smejo škodljivo vplivati na vode, vodna in priobalna zemljišča ali povečati poplavno ogroženost območja.

Območje predvideno za gradnjo se ne nahaja na poplavnem območju.

100. člen (varstvo pred plazovi)

(1) Na območjih običajnih zaščitnih ukrepov je treba opraviti najmanj inženirsko-geološki pregled oziroma izdelati prospekcijsko terena, na podlagi katere se določi potreba po izdelavi podrobnejšega geomehanskega mnenja. Geomehansko mnenje se lahko izdelata tudi brez predhodne prospekcijske, obvezno pa v primeru, ko se lokacija predvidenega posega nahaja na območju zahtevnejših zaščitnih ukrepov oziroma kadar obstaja sum, da bi zemljišče lahko bilo plazljivo ali erozijsko ogroženo.

(2) Za vse posege na erozijsko ogroženih območjih je treba pridobiti vodno soglasje.

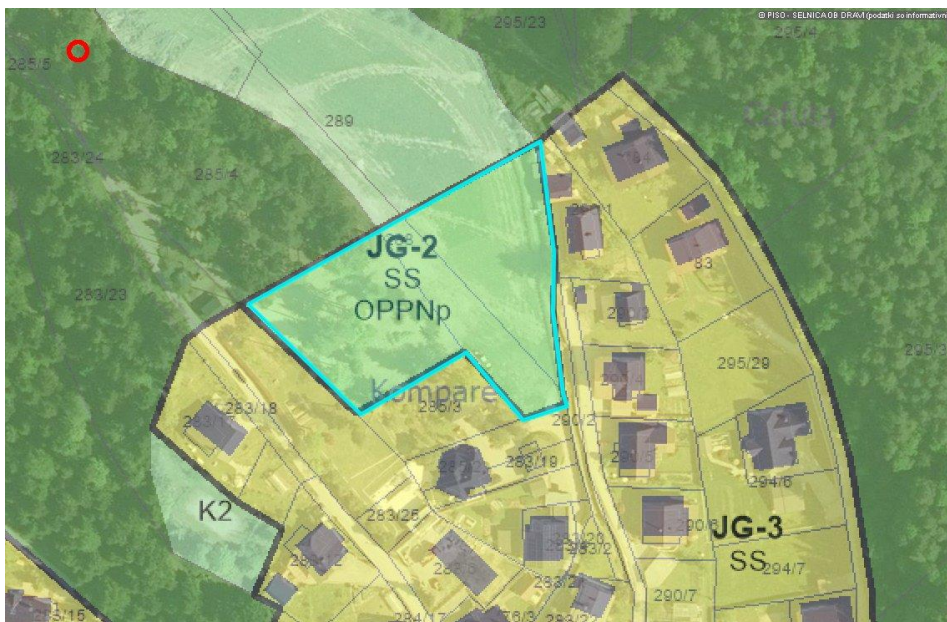
Območje se delno nahaja na območju plazovitosti in erozivnosti. Izdelata se geomehanika.

116. člen (usmeritve za območja urejanja s predvidenimi OPPN)

JG-2 SS Stavbe: eno- dvostanovanjske in večstanovanjske stavbe Oblikovanje: različno.

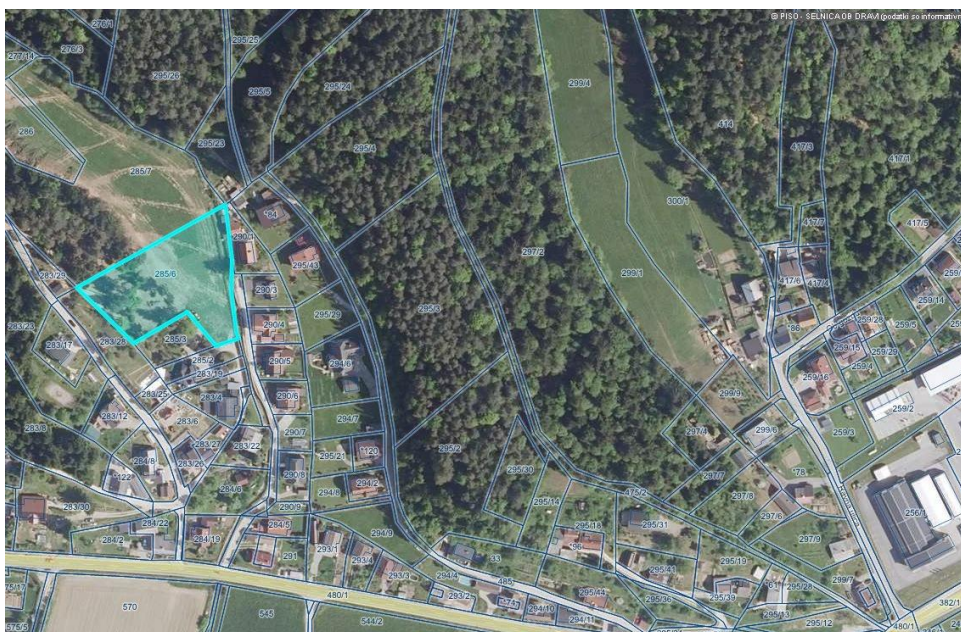
Predvideni objekt bo različnega oblikovanja.

PRIKAZ STANJA V PROSTORU



Izsek iz OPN

Območje se nahaja na območju EUP JG-2. Območje je stavbno zemljišče SS. Na območju je predvidena izdelava OPPN.



Izsek iz DKN

Območje se nahaja na območju individualnih stanovanjskih objektov.

OPPN ZA DEL OBMOČJA JG-2, - STROKOVNE PODLAGE KOT POBUDA; ŠT. PROJEKTA: 1-2026



Izsek iz PISO

Območje je dostopno preko obstoječega cestnega omrežja. Dostop in dovoz je urejen iz državne ceste št. 0245, v nadaljevanju preko lokalne ceste št. 863341 in nato preko hišnega priključka, ki poteka po privatnih zemljiščih. Lastnik zemljišča ima dostop do zemljišča na katerem je predvidena gradnja že urejen.



Izsek iz PISO

Iz javnega portala je razvidno, da se v neposredni bližini nahajata komunalna in energetska infrastruktura. Objekt bo priključen na GJI, s čimer bo zagotovljena komunalna opremljenost parcele. Priključevanje na GJI bo izvedeno na podlagi pogojev in zahtev upravljavcev posameznih vodov.

OPPN ZA DEL OBMOČJA JG-2, - STROKOVNE PODLAGE KOT POBUDA; ŠT. PROJEKTA: 1-2026

str. 17



Izsek iz Atlasa voda

Na skrajnem vzhodnem robu zemljišča, ki je predvideno za gradnjo se nahaja vodotok. Na območju vodnega zemljišča ali v njegovem varovalnem pasu gradnja ni predvidena. Desno prikaz vodnega zemljišča – roza.



Izsek iz Atlasa voda

Območje se nahaja na območju opozoril verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov. Za območje se izdelava geomehansko poročilo, s poudarkom na plazovitosti in upošteva vse potrebne ukrepe.

OPPN ZA DEL OBMOČJA JG-2, - STROKOVNE PODLAGE KOT POBUDA; ŠT. PROJEKTA: 1-2026

str. 18



Izsek iz Atlasa okolja
Srednja do velika verjetnost pojavljanja plazov.



Izsek iz Atlasa voda
Opozorilna karta verjetnosti pojavljanj drobirskih tokov: majhna do zelo majhna stopnja.

OPPN ZA DEL OBMOČJA JG-2, - STROKOVNE PODLAGE KOT POBUDA; ŠT. PROJEKTA: 1-2026



Izsek iz atlasa voda

Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja ploskovne erozije. Na območju zemljišča, kjer je predvidena gradnja ni znakov pojavljanja ploskovne erozije.

UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

Območje OPPN, ki se nahaja v EUP JG-2, je namenjeno bivanju – stanovanjskim enotam z okoliško ureditvijo ter urejeno komunalno in energetske infrastrukturo ter zagotovljeno prometno dostopnostjo.

K stanovanjski namembnosti lahko sodi tudi mirna dejavnost, zato je del enote lahko namenjen mirni dejavnosti ob pretežno stanovanjski rabi. Morebitne spremljevalne dejavnosti ne smejo povzročati prekomernega hrupa, biti ekološko sporne ali prometno obremenjujoče.

Predlagana zazidalna zasnova je oblikovana tako, da območje predstavlja zaključeno soosesko, v kateri predvidena stanovanjska stavba predstavlja zadnji objekt na območju namenske rabe SS – površin za stanovanja.

Z državne oziroma lokalne ceste je predviden odcep, ki ni kategoriziran ter vodi do nekaterih obstoječih stanovanjskih objektov in do predvidenega objekta. Umestitev enega stanovanjskega objekta z okoliško ureditvijo na sorazmerno velikem zemljišču omogoča ohranitev obsežnih zelenih površin.



Glede na to, da je zemljišče v privatni lasti, da je predvidena umestitev stanovanjskega objekta za potrebe lastnika zemljišča, variantne rešitve na zemljišču niso smiselne.

Konfiguracija terena je zahtevna, zato se na območje umešča le en stanovanjski objekt. Umestitev sledi zahtevnosti terena, pri čemer grajena struktura, ki je v prostor umeščena subtilno, premaguje višinske razlike obstoječega terena.

Objekt s svojo zasnovo spoštuje obstoječe zelenje in ga v največji možni meri ohranja. Urbanistični faktorji, ki so za območje predpisani, so upoštevani.

Predvideni objekt je etažnosti K+P+1. Velikost gradbene parcele je 983,46 m². FZ = 0,2; DZP = 52 %; max. višina objekta s kletjo je 13 m in je večja od dovoljene 10 m. Objekt se nahaja na območju, ki zaključuje naselje. Oblikovanje objekta je izrazito horizontalno, kar vizualno zmanjša dejansko višino.

Skladno s 116. členom (usmeritve za območja urejanja s predvidenimi OPPN) se območje nahaja v območju RO – različno oblikovanje. Predvideni objekt je etažnosti K+P+1 z ravno streho. Prevladujoča horizontalna zasnova deluje lahko in se neagresivno vklaplja v teren.



V kleti objekta je urejena garaža za najmanj dva avtomobila, prav tako pa je na zemljišču zagotovljeno dovolj prostora za parkiranje dodatnih vozil oziroma manipulativne površine.

V primeru izvajanja dejavnosti v delu objekta se število parkirnih mest dimenzionira glede na posamezno dejavnost, pri čemer se pri dimenzioniranju parkirnih mest ne upošteva prekrivanje potreb po parkirnih mestih.



Na lastni parceli se lahko uredijo utrjene površine, namenjene parkiranju. Zunanja parkirna mesta so lahko pokrita s pergolo ali nadstrešnico.

Zunanja ureditev obsega blago terasirano zemljišče, pretežno ozelenjeno z visokoraslimi drevesi, nizkim grmičevjem in zelenicami. Teren je valovit, kar omogoča postopno prehajanje in prilagajanje zahtevnejšim reliefnim značilnostim območja.

Vse ozelenitve morajo biti sestavljene iz avtohtonih drevesnih in nizkoraslih vrst, prilagojenih podnebnim in prostorskim značilnostim območja umeščanja. Treba se je dosledno izogibati uporabi tujerodnih rastlinskih vrst.

Postavitev klimatskih naprav ali zunanjih enot toplotnih črpalk v okviru zunanje ureditve je dovoljena. Dovoljena je tudi postavitev sončne elektrarne na strehi objekta.

Umestitev nezahtevnih in enostavnih objektov je dovoljena, pri čemer morajo biti objekti oblikovani tako, da so skladni z osnovnim objektom.

Predvidena komunalna in energetska infrastruktura

Električno omrežje

Predviden je priklop na elektro omrežje sosednjega objekta v lasti investitorja, z ločenim odjemnim mestom. Priključitev bo skladna z zahtevami upravljavca.

Vodovodno omrežje

Predvidena je izgradnja vodovodnega omrežja, z individualnih hišnim priključkom za objekt. Priključitev bo skladna z zahtevami upravljavca.

Kanalizacijsko omrežje

Predviden je priklop na skupni kanalizacijski priključek s sosednjim objektom, ki je v lasti investitorja. Priključek se po potrebi poveča.

Kanalizacijsko omrežje se bo izvedlo skladno z zahtevami upravljavca.

Odvodnjavanje padavinskih odpadnih vod

Padavinske vode s parcel, predvidenih za pozidavo, se rešujejo na samih parcelah, prioriteto s ponikanjem, če je to mogoče in dopustno na podlagi geomehanskega poročila. Padavinske vode s streh objektov se po predhodnem čiščenju v peskolovih ponikajo, s povoznih površin pa se po čiščenju v peskolovih in lovilcih olj odvajajo v ponikanje.

Če je ponikanje oteženo ali ni mogoče, se padavinske vode zadržujejo v ustrezno dimenzioniranih zadrževalnikih, iztoki iz njih (na dnu in preko varnostnega preliva) pa se odvajajo v ponikovalnico ali bližnji vodotok. Priporočljiva je tudi umestitev zbiralnika za padavinsko vodo ter njena ponovna uporaba.



Zunanja razsvetljava

Javna razsvetljava mora biti izvedena v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo to področje. Za razsvetljava cest in javnih površin je dopustno načrtovati oziroma uporabljati le energetske varčna svetila s senčili, ki preprečujejo osvetljevanje neba. Predvidi se cestna razsvetljava z LED-tehnologijo ustrezne moči, pri čemer je treba posebno pozornost nameniti razsvetljavi na kritičnih točkah, kot so križišča ter uvozno-izvozni priključki.

Dekorativna oziroma arhitekturna razsvetljava objektov mora biti izvedena in usmerjena tako, da ne povzroča motenj za sosednje objekte, bodisi zaradi neposredne bodisi odbojne osvetlitve.

Uporaba svetlobnih snopov kakršne koli vrste ali oblike, mirujočih ali vrtečih, usmerjenih proti nebu ali proti površinam, ki svetlobo preusmerjajo proti nebu, ni dopustna.

Javna razsvetljava ni predvidena, razen na dovozni cesti.

Ogrevanje

Ogrevanje na območju bo individualno. Dovoljeno je ogrevanje z ekološko sprejemljivimi gorivi. V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa voda – voda si bo investitor dolžan za poseg v podzemno vodo, predhodno pred izdajo mnenja, pridobiti:

- dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba poskusne črpalne vrtine za določitev izdatnosti vodonosnika-vrtine) ter na tej osnovi vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote.

V primeru ogrevanja s toplotno črpalko tipa zemlja – voda (geosonda) si bo investitor dolžan predhodno pred izdajo mnenja, pridobiti dovoljenje za raziskavo podzemnih voda (izvedba vrtine za namestitev geosonde).

V primeru ogrevanja s toplotno črpalko zrak – voda, dodatna mnenja in dovoljenja niso potrebna.

TK omrežje

TK omrežje se v primeru želje investitorja dogradi na podlagi zahtev upravljavca voda.

Rešitve in ukrepi za varovanje okolja ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine

Varstvo vode in podtalnice

Območje OPPN se nahaja na širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavne Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov. Skladno z le-to so izkopi na širšem vodovarstvenem območju dovoljeni nad srednjo gladino podzemne vode. Gradnja je izjemoma dovoljena tudi globlje, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti (ločeno) vodno soglasje.



Varstvo pred hrupom

Skladno z veljavno zakonodajo se območje OPPN nahaja znotraj območja II. stopnje varstva pred hrupom.

Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo se izvajajo naslednji ukrepi:

- uporablja se gradbena mehanizacija, katere zvočna moč ne presega zakonsko predpisanih vrednosti,
- gradbena dela se izvajajo samo v dnevnem času in v času delovnih dni v skladu s predpisi, ki urejajo področje hrupa,
- zagotovi se ustrezna organizacija gradbišča (omejitev zvočnih signalov, omejitev obratovanja motorjev strojev v prostem teku, po potrebi časovna omejitev delovanja gradbene mehanizacije).

Varstvo tal

Vsi posegi na zemljišče in na ali v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša. Kakovost tal je potrebno ohraniti, v primeru posegov obnoviti in izboljšati.

Preprečevati je potrebno kakršnokoli onesnaževanje tal.

Na gradbišču mora biti zagotovljeno ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje nevarnih snovi z lovilno skledo ustrezne prostornine, ki bi v primeru razlitja, razsipa ali druge nezgode, omogočila zajem teh snovi in preprečila iztok v tla.

Začasne prometne in gradbene površine se morajo prednostno uporabljati obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine.

Med izvajanjem gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje in zmanjševanje degradacije tal na način, da se uredi čim krajše poti za prevoze do gradbišča.

Tla se morajo po posegih sanirati, povrniti v prvotno stanje, lahko se izvedejo predvidene ureditve tal, ki ne poslabšajo prvotnega stanja tal. Sanirati se morajo tudi degradirana tla na poteh in začasnih gradbenih površinah.

Neonesnaženi del tal, ki se odstrani pred posegom, se naj v čim večji meri uporabi za sanacijo degradiranih tal ter za končno ureditev zelenih površin.

Potresna varnost

Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti po Evropski makro seizmični lestvici. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g, ki ga je treba upoštevati pri projektiranju. Potresno odporna gradnja se zagotovi z ojačitvijo prve plošče predvidega objekta.

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

Javno dobro

Na zemljišču ni predvidenih zemljišč ali delov le teh, ki bi bila predvidena za javno dobro.

Etapnost gradnje

Predvidena je gradnja enega objekta, zato etapnost gradnje ni predvidena. GJI se gradi sočasno z objekto



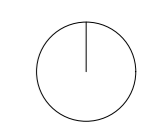
GRAFIČNE PRILOGE

- List 1 – IZHODIŠČA: Prikaz območja OPPN na OPN
- List 2 – IZHODIŠČA
- List 3 – IZHODIŠČA
- List 4 – IZHODIŠČA
- List 5 – IZHODIŠČA: obstoječa infrastruktura
- List 6 – Shematski prerezi
- List 7 – Funkcionalno oblikovalski pogoji



k.o. Janževa gora
 JG -2
 SS
 OPPNp

PRAGMA ARHITEKTURA
 Barbara Glavič s.p.
 Delavska ulica 49
 2000 Maribor



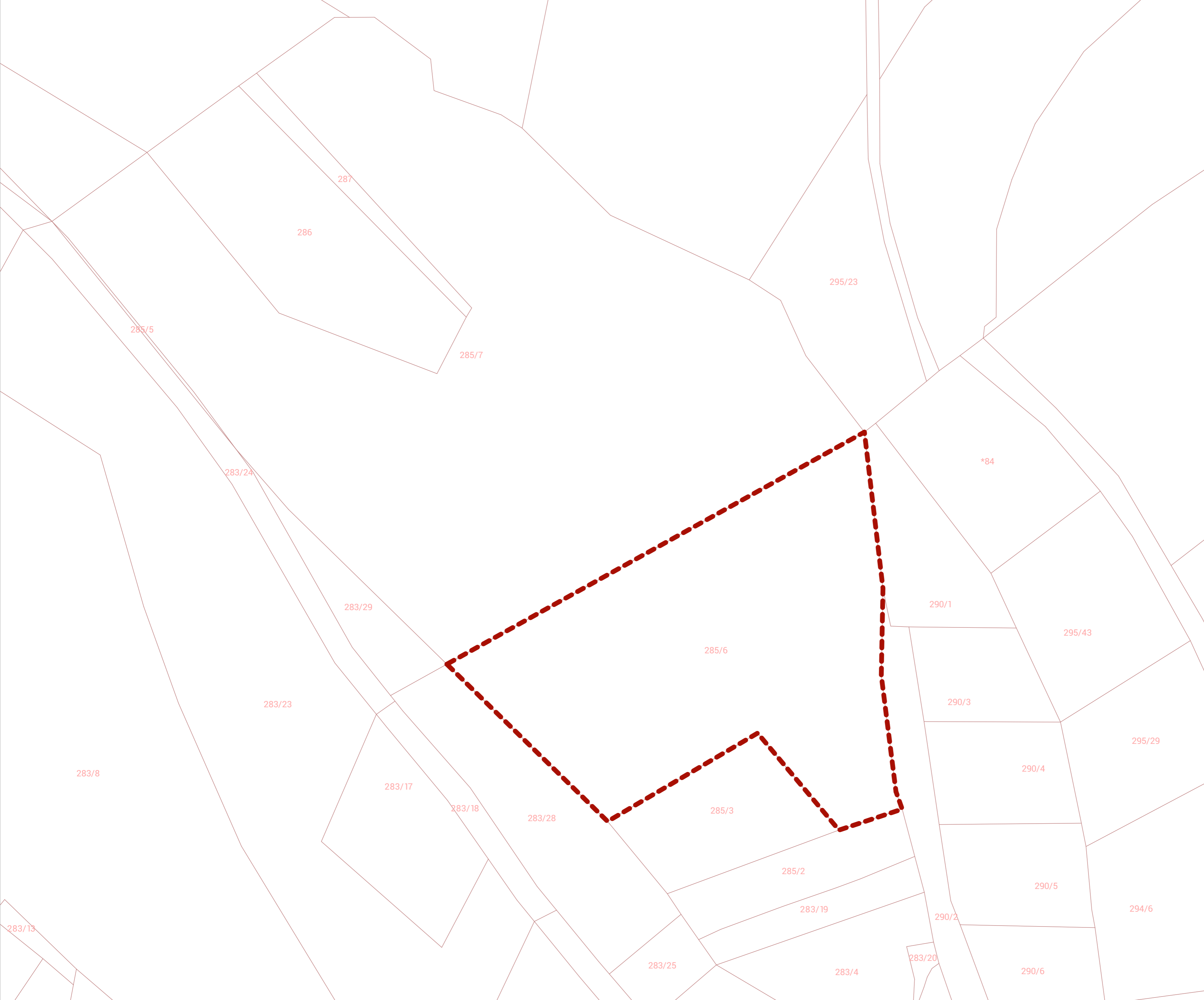
št.projekta: OPPN / 1-2026

Št. parcele:	285/6 k.o. Janževa gora
Pripravljalec:	Občina Selnica ob Dravi
Vrsta dokumentacije:	OPPN ZA ENOSTANOVANJSKO HIŠO
Risba:	IZHODIŠČA
Odgovorni vodja projekta:	Barbara Glavič, u.d.i.a, PA- 1016
Sodelavci:	Ajda Detiček, m.i.a


Datum: maj 2026

Merilo:

Št. lista: 1



LEGENDA:

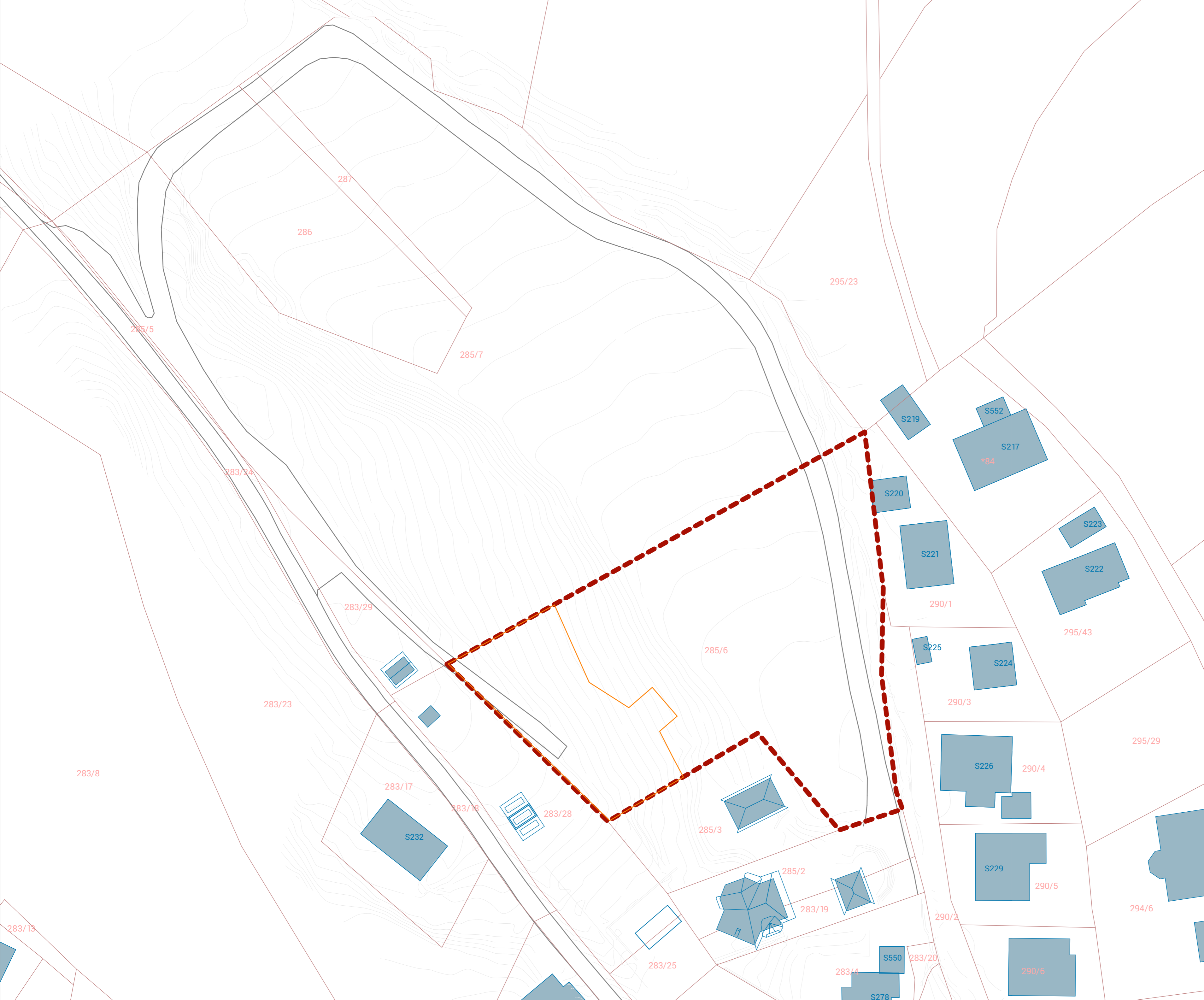
-  Meja OPPN
-  Urejena meja
- 285/6** Parcelna številka





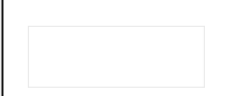
PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor



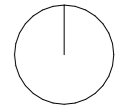
št.projekta: OPPN / 1-2026

Št. parcele:	285/6 k.o. Janževa gora	
Pripravljalec:	Občina Selnica ob Dravi	
Vrsta dokumentacije:	OPPN ZA ENOSTANOVANJSKO HIŠO	
Risba:	IZHODIŠČA	
Odgovorni vodja projekta:	Barbara Glavič, u.d.i.a. PA PPN 1016	
Sodelavci:	Ajda Detiček, m.i.a	
Datum:	maj 2026	
Merilo:	M	1:500
Št. lista:		2



- LEGENDA:
-  Meja OPPN
 -  Gradbena parcela
 -  Urejena meja
 - 285/6 Parcelna številka
 -  Obstoječi objekti
 - S272 Stavba
 -  Plastnice

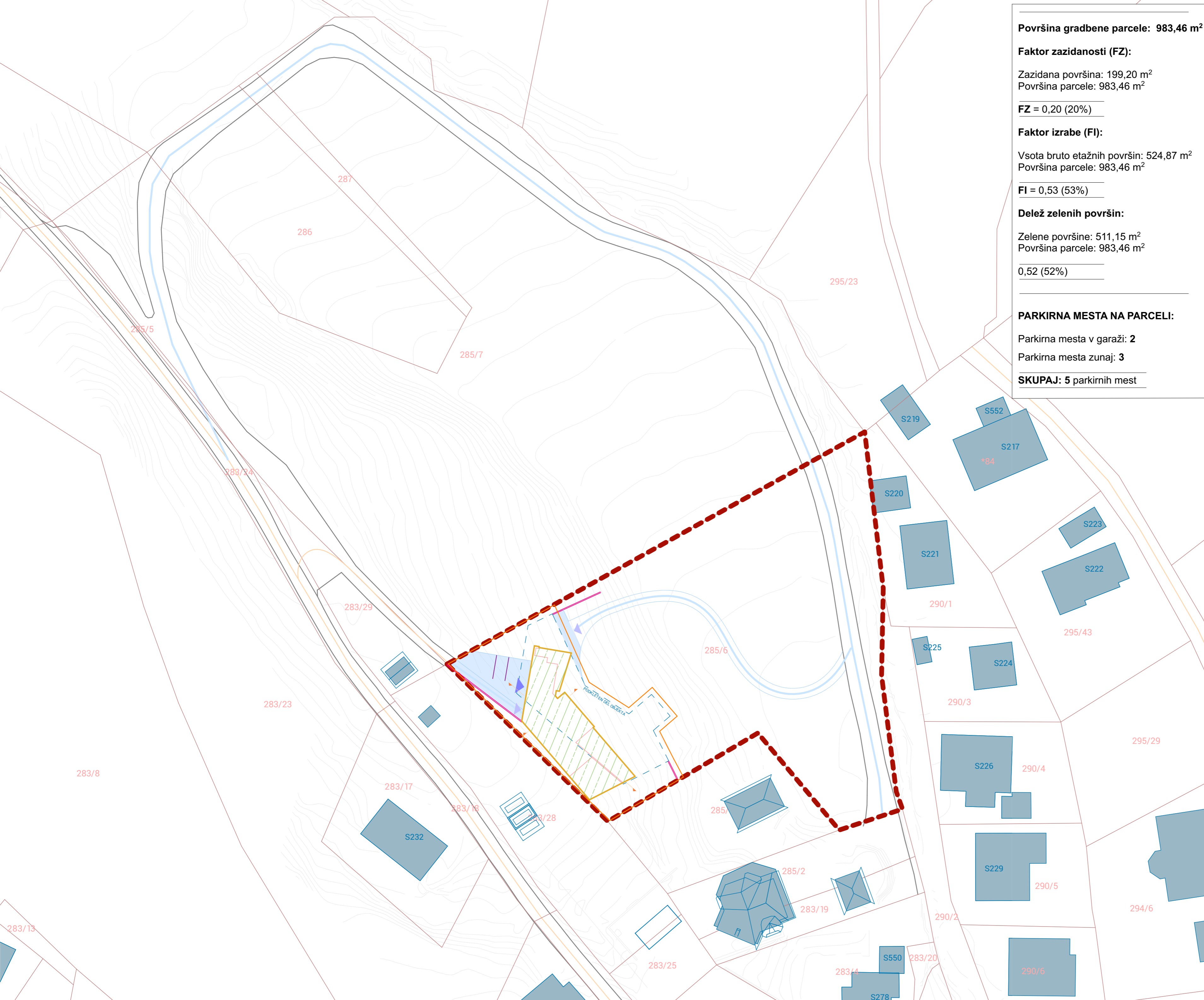
PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor



št.projekta: OPPN / 1-2026

Št. parcele:	285/6 k.o. Janževa gora
Prilavljalec:	Občina Selnica ob Dravi
Vrsta dokumentacije:	OPPN ZA ENOSTANOVANJSKO HIŠO
Risba:	IZHODIŠČA
Odgovorni vodja projekta:	Barbara Glavič, u.d.i.a. PA PPN 1016
Sodelavci:	Ajda Detiček, m.i.a

Datum:	maj 2026
Merilo:	M 1:500
Št. lista:	3



Površina gradbene parcele: 983,46 m²

Faktor zazidanosti (FZ):
 Zazidana površina: 199,20 m²
 Površina parcele: 983,46 m²

FZ = 0,20 (20%)

Faktor izrabe (FI):
 Vsota bruto etažnih površin: 524,87 m²
 Površina parcele: 983,46 m²





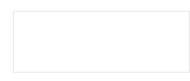

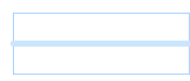
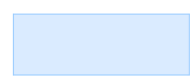








FI = 0,53 (53%)

Delež zelenih površin:
 Zelene površine: 511,15 m²
 Površina parcele: 983,46 m²

0,52 (52%)

PARKIRNA MESTA NA PARCELI:
 Parkirna mesta v garaži: 2
 Parkirna mesta zunaj: 3
SKUPAJ: 5 parkirnih mest

LEGENDA:

	Meja OPPN
	Gradbena parcela
	Urejena meja
285/6	Parcelna številka
	Obstoječi objekti
S272	Stavba
	Plastnice
	Trase javnih prometnih povezav (shema)
	Trase internih prometnih povezav (shema)
	Urejeno tlakovanje
	Parkirna mesta za osebne avtomobile
	Kletna etaža objekta
	Pritlična etaža objekta
	Nadstropna etaža objekta Projekcija najbolj izpostavljenih delov objekta na zemljišču
	Projekcija najbolj izpostavljenih delov objekta na zemljišču
	Oporni zidovi
	Vhod v objekt
	Načrtovan dovoz

PRAGMA ARHITEKTURA
 Barbara Glavič s.p.
 Delavska ulica 49
 2000 Maribor

št.projekta: OPPN / 1-2026

Št. parcele: 285/6 k.o. Janževa gora

Prilavljalec: Občina Selnica ob Dravi

Vrsta dokumentacije: OPPN ZA ENOSTANOVANJSKO HIŠO

Risba: IZHODIŠČA

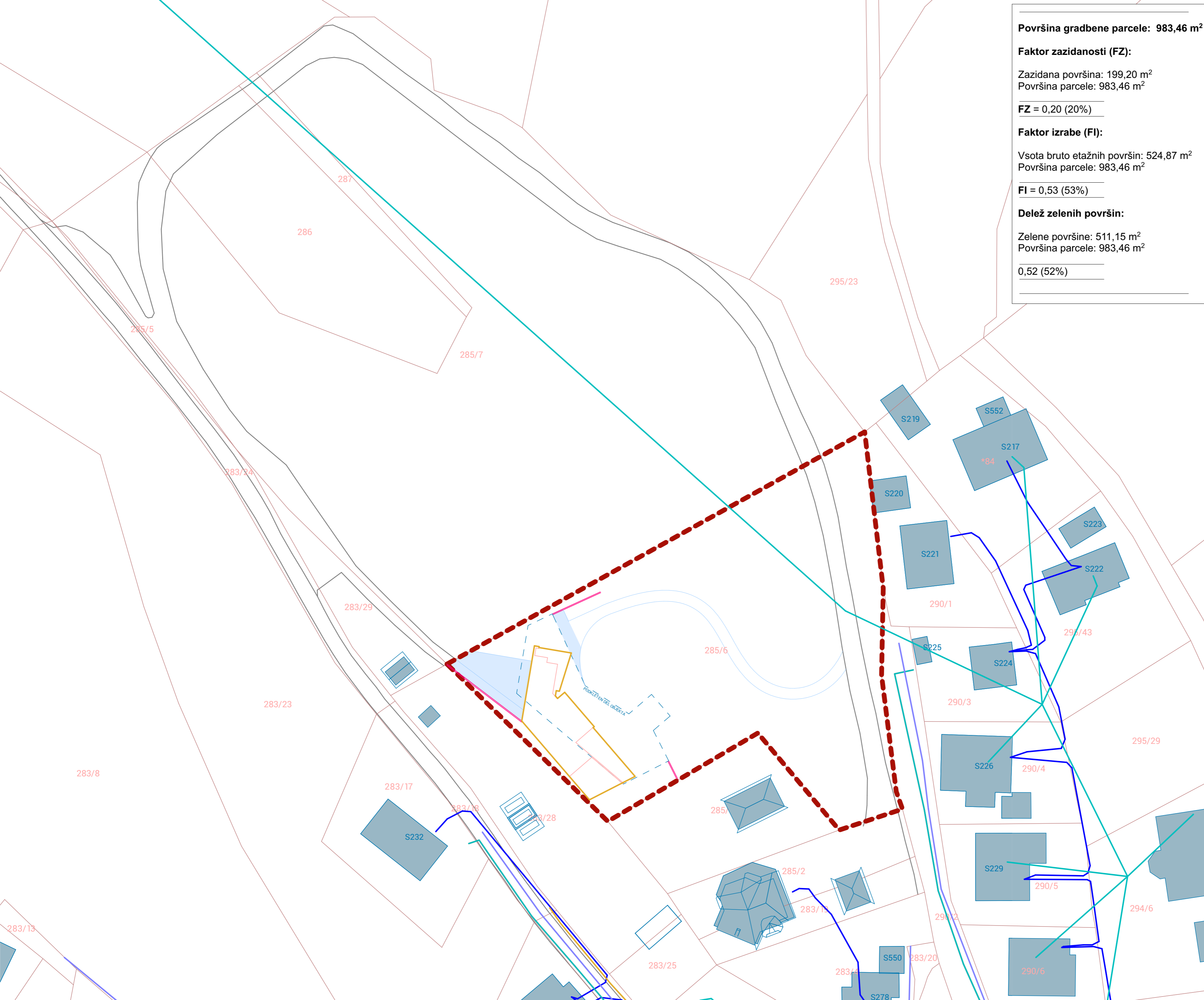
Odgovorni vodja projekta: Barbara Glavič, u.d.i.a. PA PPN 1016

Sodelavci: Ajda Detiček, m.i.a

Datum: maj 2026

Merilo: M 1:500

Št. lista: 4



Površina gradbene parcele: 983,46 m²

Faktor zazidanosti (FZ):
 Zazidana površina: 199,20 m²
 Površina parcele: 983,46 m²

FZ = 0,20 (20%)





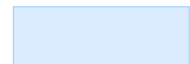
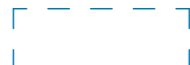


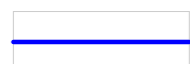

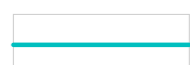


Faktor izrabe (FI):
 Vsota bruto etažnih površin: 524,87 m²
 Površina parcele: 983,46 m²

FI = 0,53 (53%)

Delež zelenih površin:
 Zelene površine: 511,15 m²
 Površina parcele: 983,46 m²

0,52 (52%)

LEGENDA:

	Meja OPPN
	Gradbena parcela
	Urejena meja
285/6	Parcelna številka
	Obstoječi objekti
S272	Stavba
	Urejeno tlakovanje
	Kletna etaža objekta
	Pritlična etaža objekta
	Nadstropna etaža objekta Projekcija najbolj izpostavljenih delov objekta na zemljišču
	Elektrika
	Elektronske komunikacije - CEVI
	Elektronske komunikacije
	Kanalizacija
	Vodovod

PRAGMA ARHITEKTURA
 Barbara Glavič s.p.
 Delavska ulica 49
 2000 Maribor

št.projekta: OPPN / 1-2026

Št. parcele: 285/6 k.o. Janževa gora

Pripravljalac: Občina Selnica ob Dravi

Vrsta dokumentacije: OPPN ZA ENOSTANOVANJSKO HIŠO

Risba: IZHODIŠČA

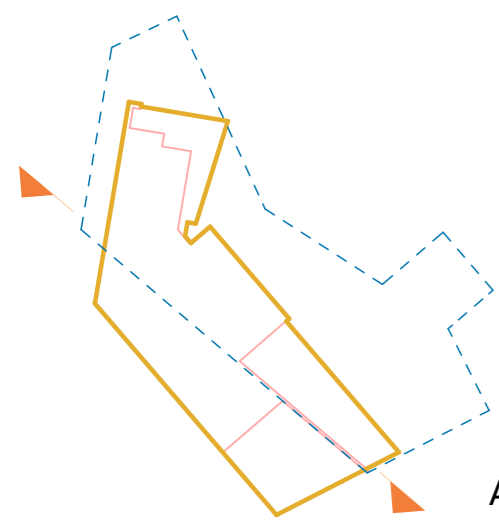
Odgovorni vodja projekta: Barbara Glavič, u.d.i.a, PA - 1016

Sodelavci: Ajda Detiček, m.i.a

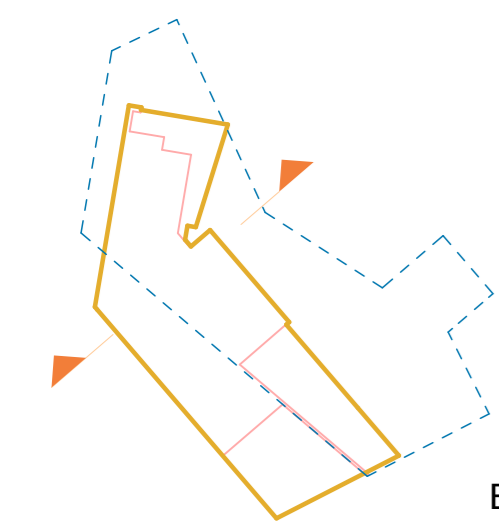
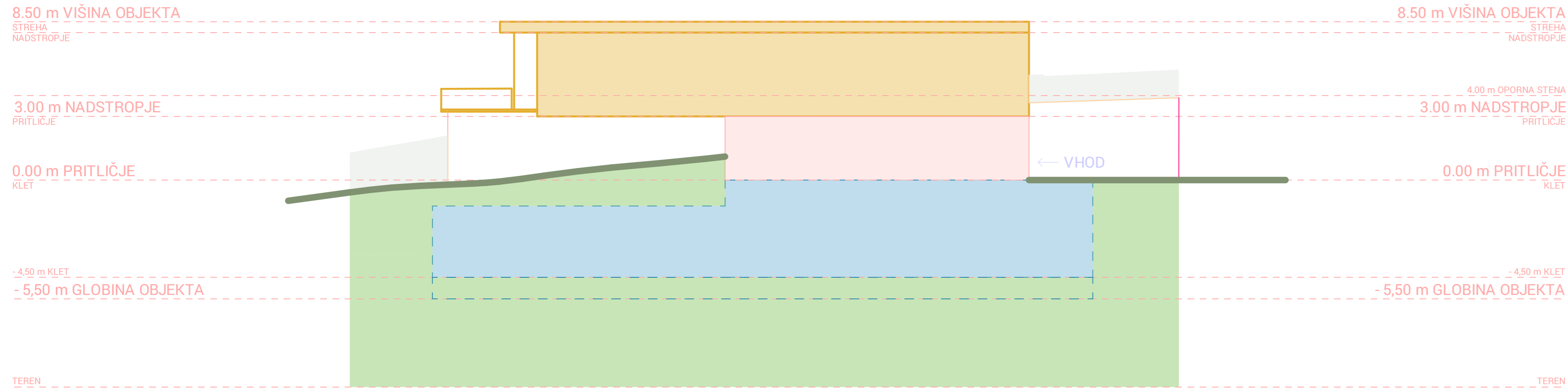
Datum: maj 2026

Merilo: M 1:500

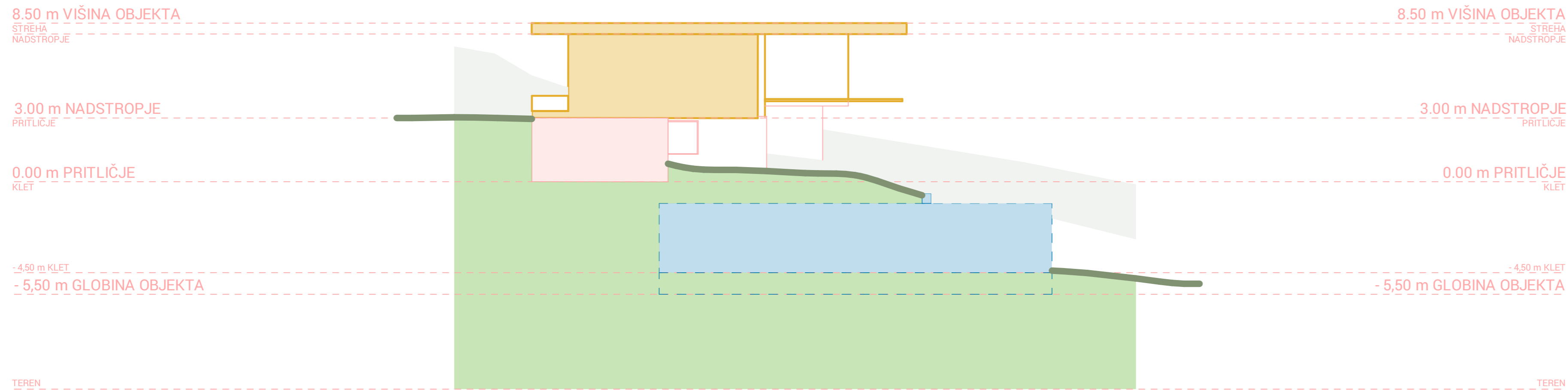
Št. lista: 5



A - A PREREZ



B - B PREREZ



LEGENDA:

- Kletna etaža objekta
- Pritlična etaža objekta
- Nadstropna etaža objekta
- Pomožni zidovi
- Teren
- Linija poteka terena

PRAGMA ARHITEKTURA
Barbara Glavič s.p.
Delavska ulica 49
2000 Maribor

št.projekta: OPPN / 1-2026

Št. parcele: 285/6 k.o. Janževa gora

Prilavljalec: Občina Selnica ob Dravi

Vrsta dokumentacije: OPPN ZA ENOSTANOVANJSKO HIŠO

Risba: prerezi

Odgovorni vodja projekta: Barbara Glavič, u.d.i.a. PA PPN 1016

Sodelavci: Ajda Detiček, m.i.a

Datum: maj 2026

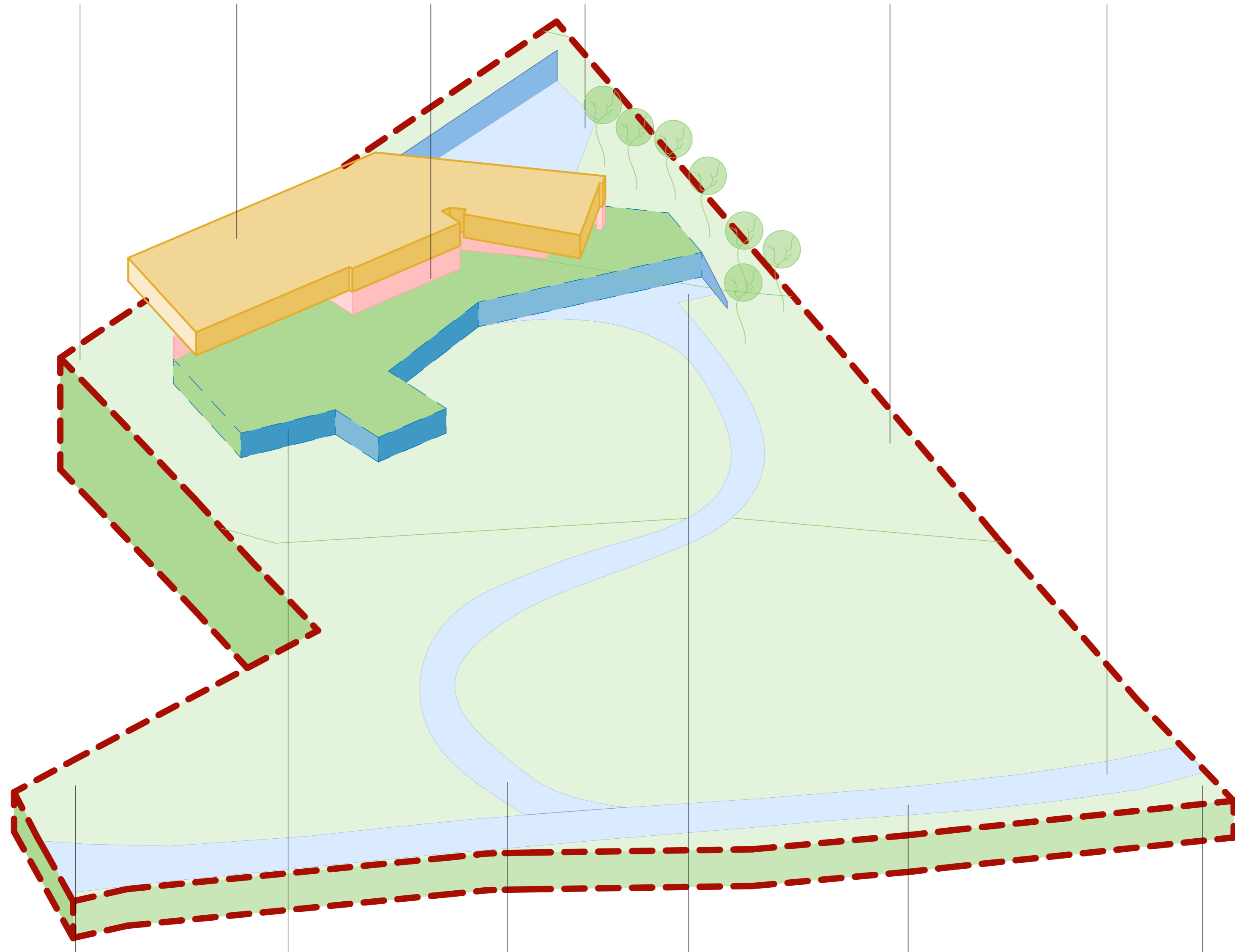
Merilo: M 1:150

Št. lista: 6

NADSTROPJE
 Projekcija najbolj
 izpostavljenih delov
 objekta na zemljišču
TEREN VIŠINA: 8,50 m

PRITLIČJE Urejeno
 tlakovanje
 VIŠINA: 3,00 m

CESTA
 Trasa internih
 prometnih povezav



TEREN **KLETNA ETAŽA** **CESTA** Urejeno **CESTA** **TEREN**
 VIŠINA: 0,00 m Trasa internih tlakovanje Trasa internih
 GLOBINA: - 5,50 m prometnih povezav prometnih povezav

- LEGENDA:
-  Meja OPPN
 -  Kletna etaža objekta
 -  Pritlična etaža objekta
 -  Nadstropna etaža objekta
 -  Teren
 -  Trase internih prometnih povezav (schema)
 -  Urejeno tlakovanje

PRAGMA ARHITEKTURA
 Barbara Glavič s.p.
 Delavska ulica 49
 2000 Maribor

št.projekta: OPPN / 1-2026

Št. parcele: 285/6 k.o. Janževa gora

Prilavljalec: Občina Selnica ob Dravi

Vrsta dokumentacije: OPPN ZA ENOSTANOVANJSKO HIŠO

Risba: Funkcionalno oblikovalski pogoji

Odgovorni vodja projekta: Barbara Glavič, u.d.i.a, PA PPN 1016

Sodelavci: Ajda Detiček, m.i.a

Datum: maj 2026

Merilo: M 1:150

Št. lista: 7