



Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8)

Izsek iz občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (MUV, št. 3/09 in 5/10)

Legenda:

- meja območja SD OPPN
- meja območja OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (MUV, št. 3/09)*
- meja območja prvih SD OPPN (MUV, št. 5/10)*

Legenda izseka iz Ureditvene situacije :

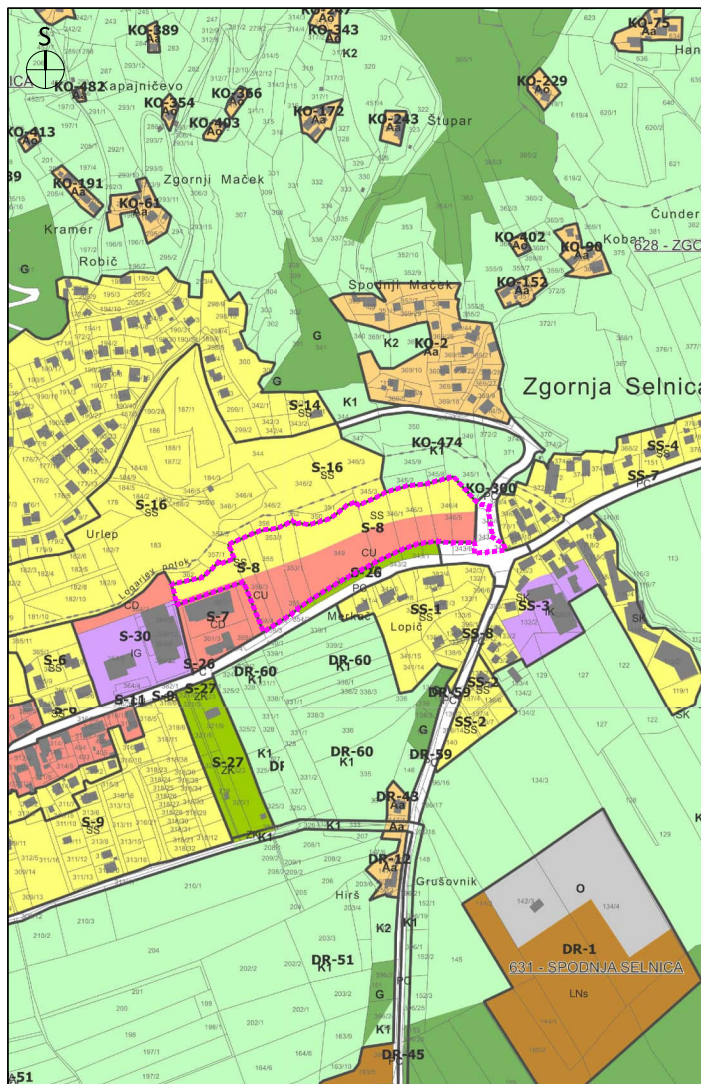
- nova parcelna meja
- poslovna stavba
- stanovanjska stavba
- objekt v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja
- P+1 etažnost stavbe
- otroško igrišče
- zelene površine
- drevesa
- prometne površine
- EKO ekološki otok
- TP transformatorska postaja

*prenos ureditvene situacije iz D48 v D96, OPPN in SD OPPN sta bila izdelana na podlagi geodetskega načrta št. Geo0120 - Gp95/07 (geoSISTEMI, 16. 9. 2007, zemljiški kataster - vir: DKN, Geodetska uprava Maribor, 3. 9. 2007, natančnost 1:10000)

Merilo: 1 : 1.500
Geod. načrt: Geo0120 - Gp95/07 (geoSISTEMI, 16. 9. 2007)



Pripravilavec: Občina Selnica ob Dravi
Naročnik: zasebni investitor
Izdelovalec: ZUM d.o.o.
Številka I.D.: 6505
Številka D.N.: 24036
Datum izdelave: julij 2026



Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8)

Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom meje obravnavanega območja

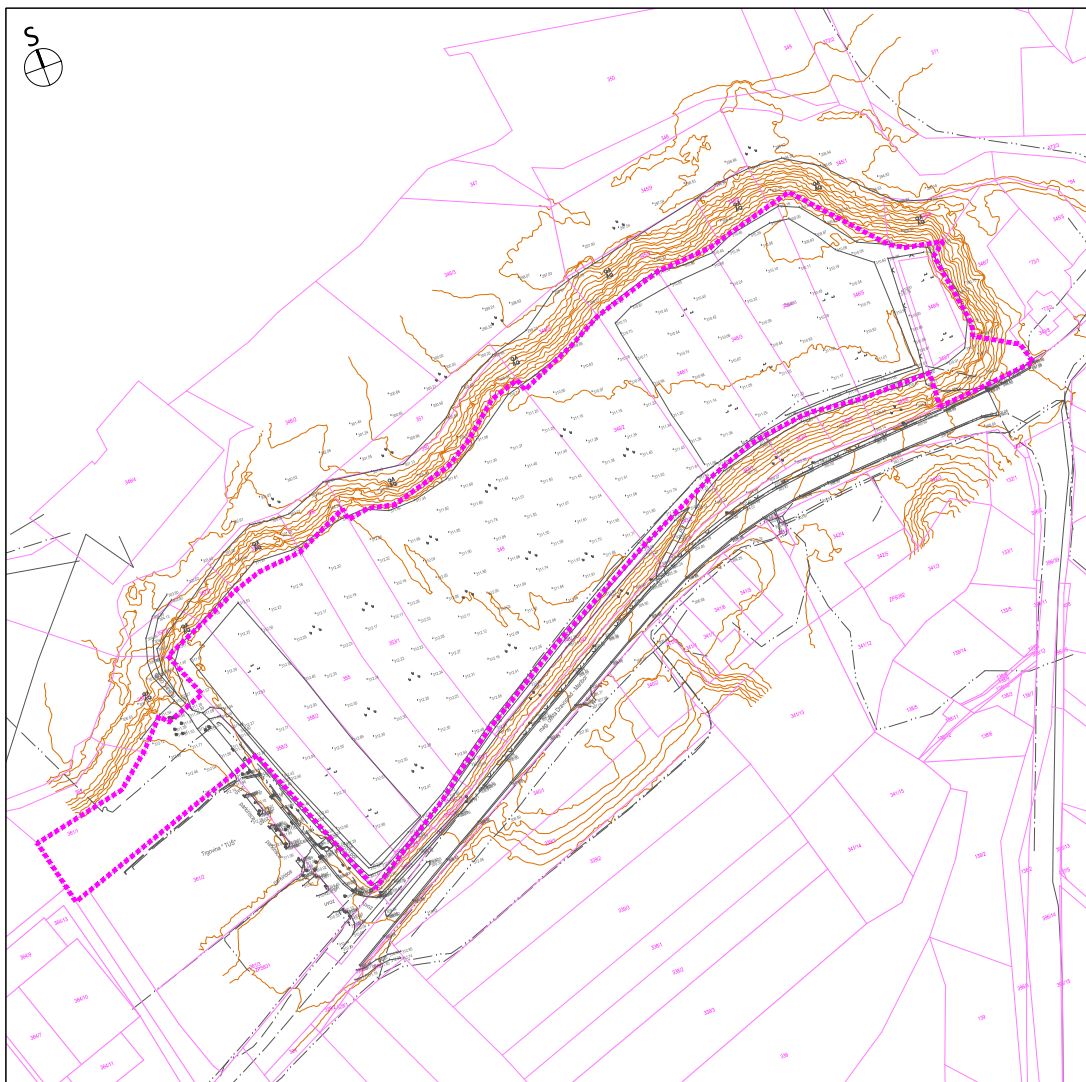
Legenda:

meja območja SD OPPN

Merilo: 1 : 5.000



Prilavljavec: Občina Selnica ob Dravi
Naročnik: zasebni investitor
Izdelovalec: ZUM d.o.o.
Številka I.D.: 6505
Številka D.N.: 24036
Datum izdelave: julij 2026



**Spremembe in dopolnitve občinskega
podrobnega prostorskega načrta za
stanovanjsko območje v Selnici ob
Dravi (del EUP S-8)**

**Prikaz območja SD OPPN z
obstoječim parcelnim stanjem**

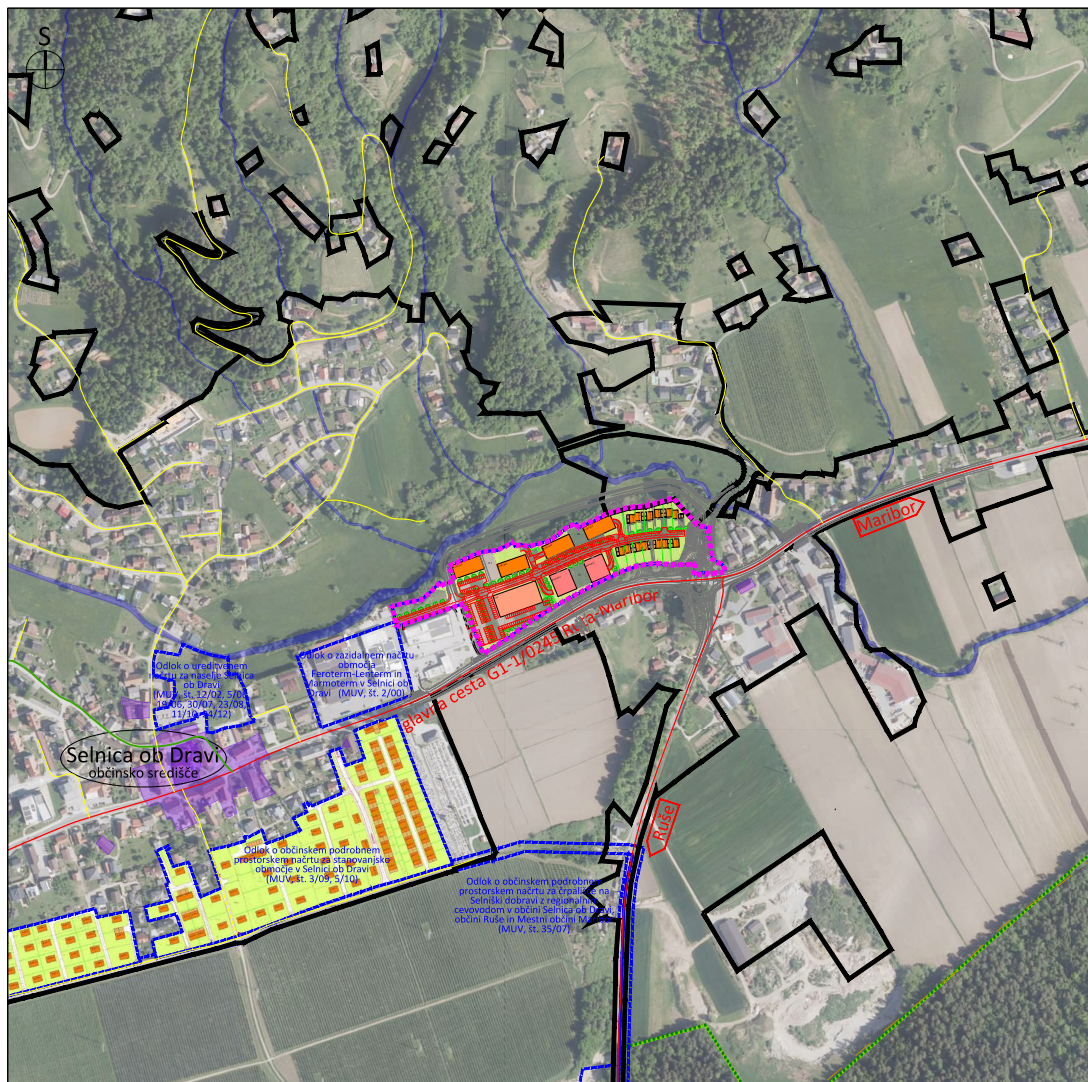
Legenda:

----- meja območja SD OPPN

Merilo: 1 : 1.500
Geod. načrt: 631 - 250/2024 (TIGEO, 23. 12. 2024)

ZUM
URBANIZEM
PLANIRANJE
PROJEKTIRANJE
i. s. o.

Pripravljavec: Občina Selnica ob Dravi
Naročnik: zasebni investitor
Izdelovalec: ZUM d.o.o.
Številka I.D.: 6505
Številka D.N.: 24036
Datum izdelave: julij 2026



Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8)

Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji

Legenda:

- meja območja SD OPPN
- meja območja veljavnega prostorskega izvedbenega akta
- z OPN* spremenjena namenska raba prostora v površine cest
- meja stavbnih zemljišč v OPN*
- trgovska stavba
- poslovno/stanovanjska stavba
- stanovanjska stavba
- nadstrešnica, garaža
- največja dopustna etažnost nadzemnih delov stavbe
- otroško igrišče
- zasaditev in zelene površine
- prometna ureditev
- prometna ureditev, ki je predmet drugih projektov
- nepremična kulturna dediščina iz registra
- ekološko pomembno območje (EPO)
- območje Natura 2000
- vodno zemljišče
- kategorizirana cesta:
 - državna cesta
 - občinska lokalna cesta
 - občinska javna pot

*Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Selnica ob Dravi (MUV, št. 18/17 in 15/23)
1: 5.000
Merilo: Geod. podlaga: ZKGJ (vir: GURS, 16. 1. 2025), BDOF (vir: GURS, 2022)

Prilavljavec: Občina Selnica ob Dravi
Naročnik: zasebni investitor
Izdelovalec: ZUM d.o.o.
Številka I.D.: 6505
Številka D.N.: 24036
Datum izdelave: julij 2026

ZUM
URBANIZEM
PLANIRANJE
PROJEKTIRANJE
I. A. S.



Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8)

Ureditvena situacija

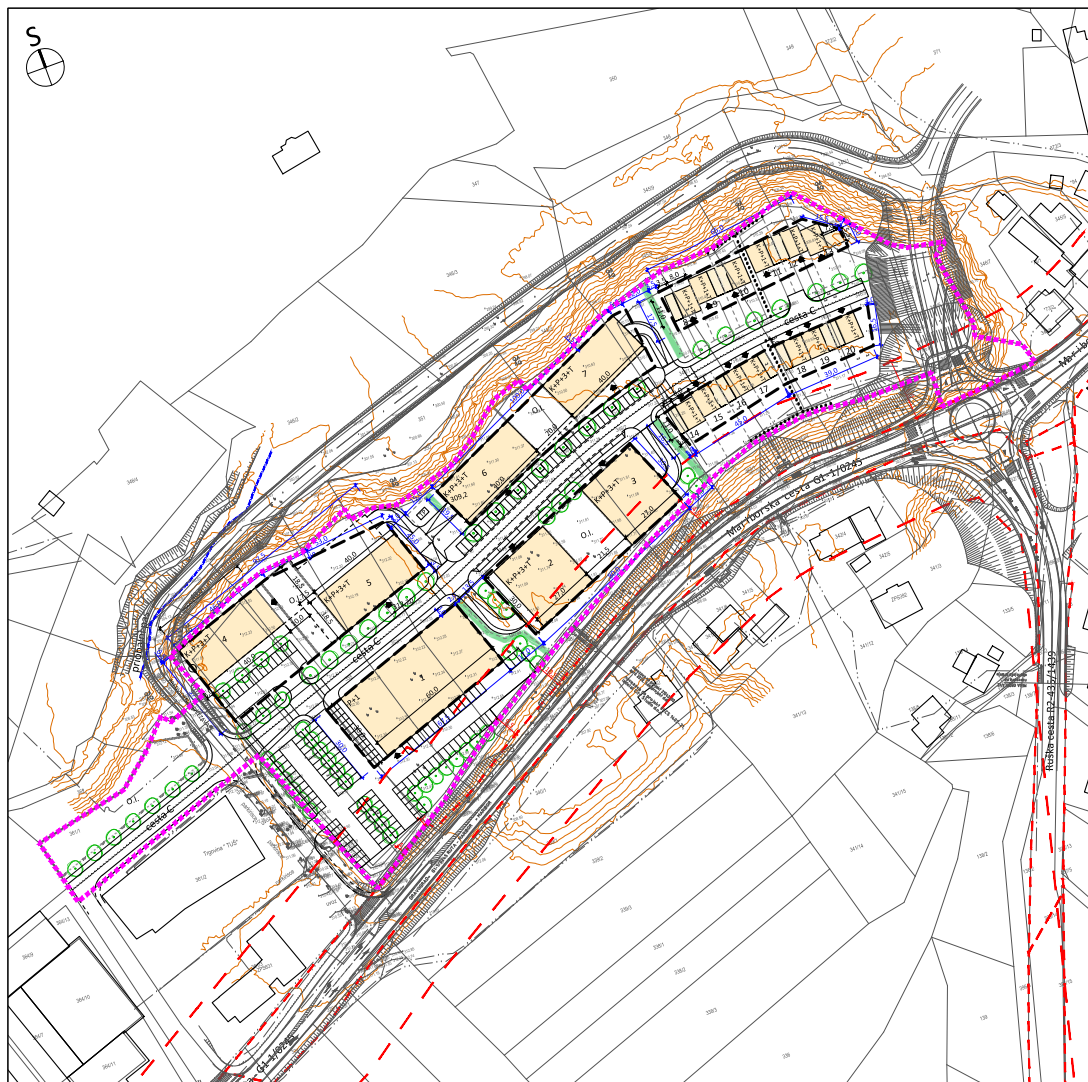
Legenda:

- meja območja SD OPPN
- obstoječa stavba
- trgovska stavba
- poslovno/stanovanjska stavba
- stanovanjska stavba
- podzemni del stavbe
- nadstrešnica, garaža
- največja dopustna etažnost nadzemnih delov stavbe
- O.I. otroško igrišče za manjše otroke
- O.I. otroško igrišče za večje otroke in mladostnike
- drevo
- zelena bariera
- zelene površine na raščnem terenu
- zelene površine nad podzemno garažo
- tlakovane/utrajne površine
- pešpot
- prometna ureditev
- prometna ureditev, ki je predmet drugega projekta
- parcelna meja

Merilo: 1 : 1.500
Geod. načrt: 631 - 250/2024 (TIGEO, 23. 12. 2024)

ZUM
URBANIZEM
PLANIRANJE
PROJEKTIRANJE

Pripravilavec: Občina Selnica ob Dravi
Naročnik: zasebni investitor
Izdelovalec: ZUM d.o.o.
Številka I.D.: 6505
Številka D.N.: 24036
Datum izdelave: julij 2026



Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8)

Urbanistični pogoji

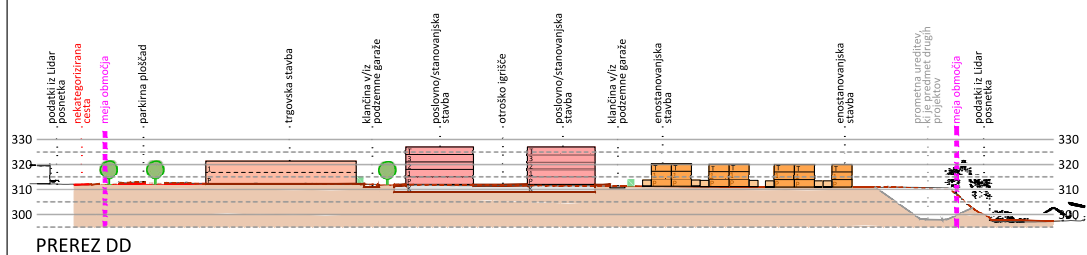
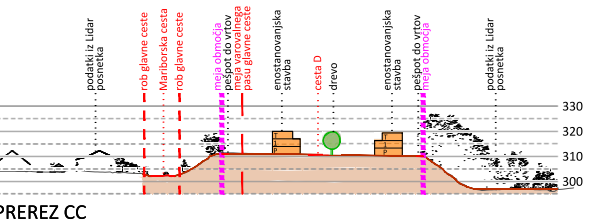
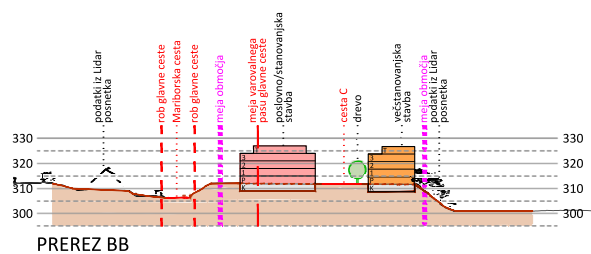
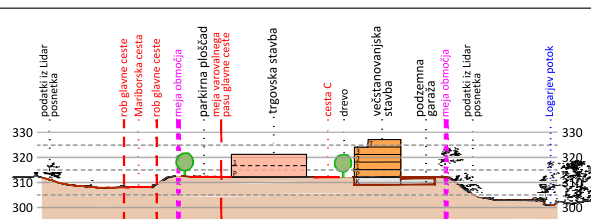
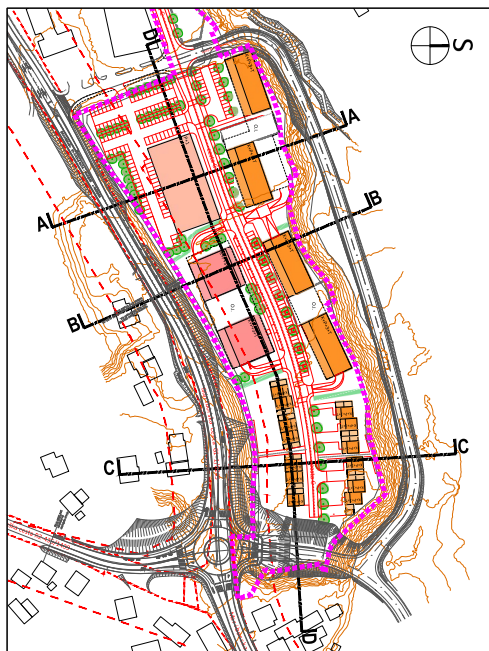
Legenda:

- meja območja SD OPPN
- obstoječa stavba
- podzemni del stavbe
- okvirni tlorisni gabarit stavbe
- gradbena meja nadzemnega dela stavbe
- vhod v stavbo
- P+3+T največja dopustna etažnost nadzemnih delov stavbe
- dimenzija gradbene meje in odklik od parcelnih mej 16.8
- dimenzija tlorisnega gabarita stavbe 16.8
- otroško igrišče
- drevo
- zelena bariera
- pešpot
- prometna ureditev
- prometna ureditev, ki je predmet drugega projekta
- meja priobalnega pasu Logarjevega potoka (5 m)
- meja varovalnega pasu glavne ceste
- rob glavne ceste/dejanska raba zemljišč
- javne cestne in javne železniške infrastrukture (osveženo: 16. 7. 2025)

Merilo: 1 : 1.500
Geod. načrt: 631 - 250/2024 (TIGEO, 23. 12. 2024)



Pripraviel: Občina Selnica ob Dravi
Naročnik: zasebni investitor
Izdelovalec: ZUM d.o.o.
Številka I.D.: 6505
Številka D.N.: 24036
Datum izdelave: julij 2026



Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8)

Karakteristični prerezi

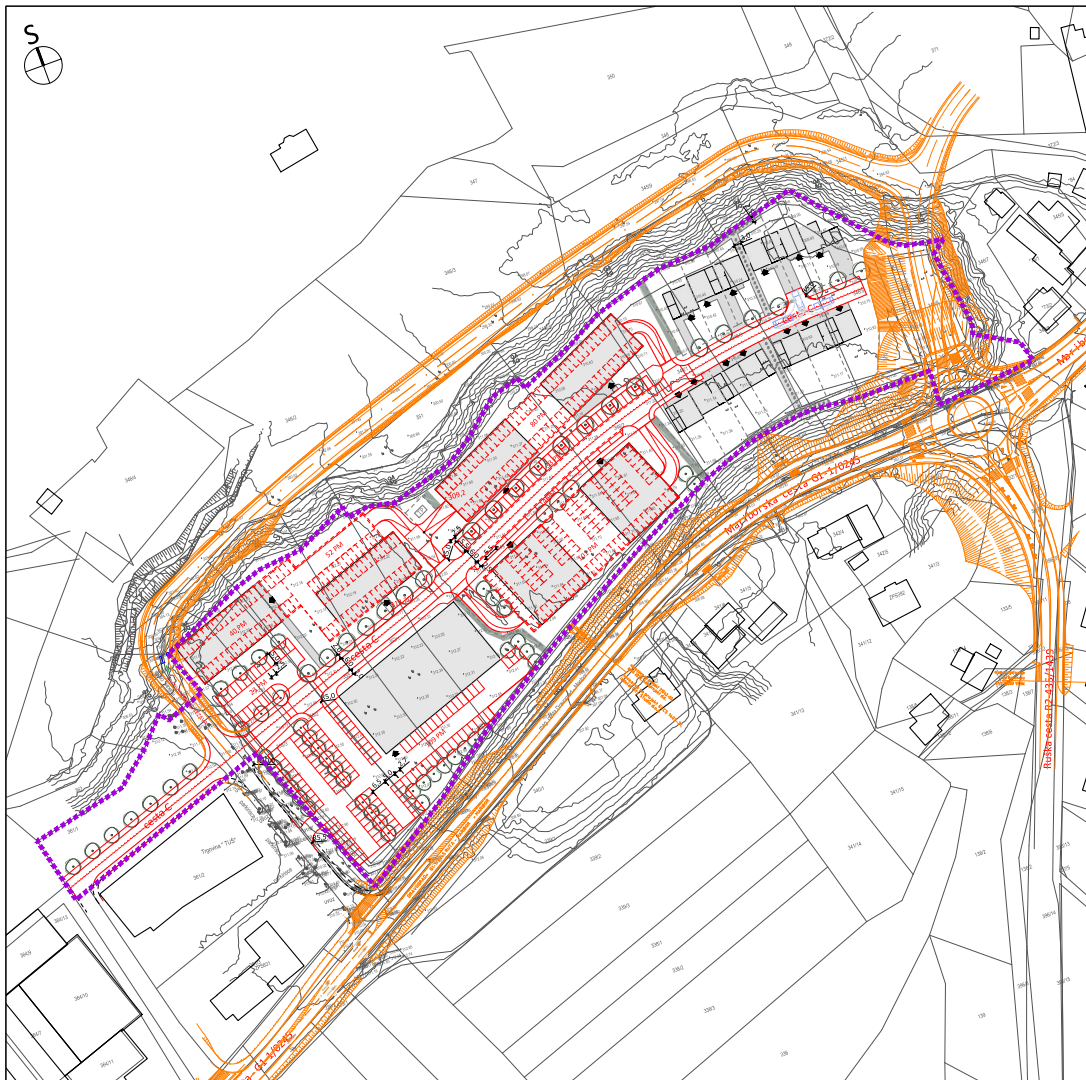
Legenda:

- meja območja SD OPPN
- trgovska stavba
- poslovno-stanovanjska stavba
- stanovanjska stavba
- podzemni del stavbe
- AL** --- smer prereza
- obstoječ teren
- predviden teren
- P oznaka etaže
- drevo
- varovalni pas glavne ceste
- rob glavne ceste/dejanska raba zemljišč
- javne cestne in javne železniške infrastrukture (osveženo: 16. 7. 2025)

Merilo: 1 : 1.500
Geod. načrt: 631 - 250/2024 (TIGEO, 23. 12. 2024)

Prilavilavac: Občina Selnica ob Dravi
Naročnik: zasebni investitor
Izdelovalec: ZUM d.o.o.
Številka I.D.: 6505
Številka D.N.: 24036
Datum izdelave: julij 2026

ZUM
URBANIZEM
PLANIRANJE
PROJEKTIRANJE



Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8)

Zasnova projektnih rešitev prometne infrastrukture

Legenda:

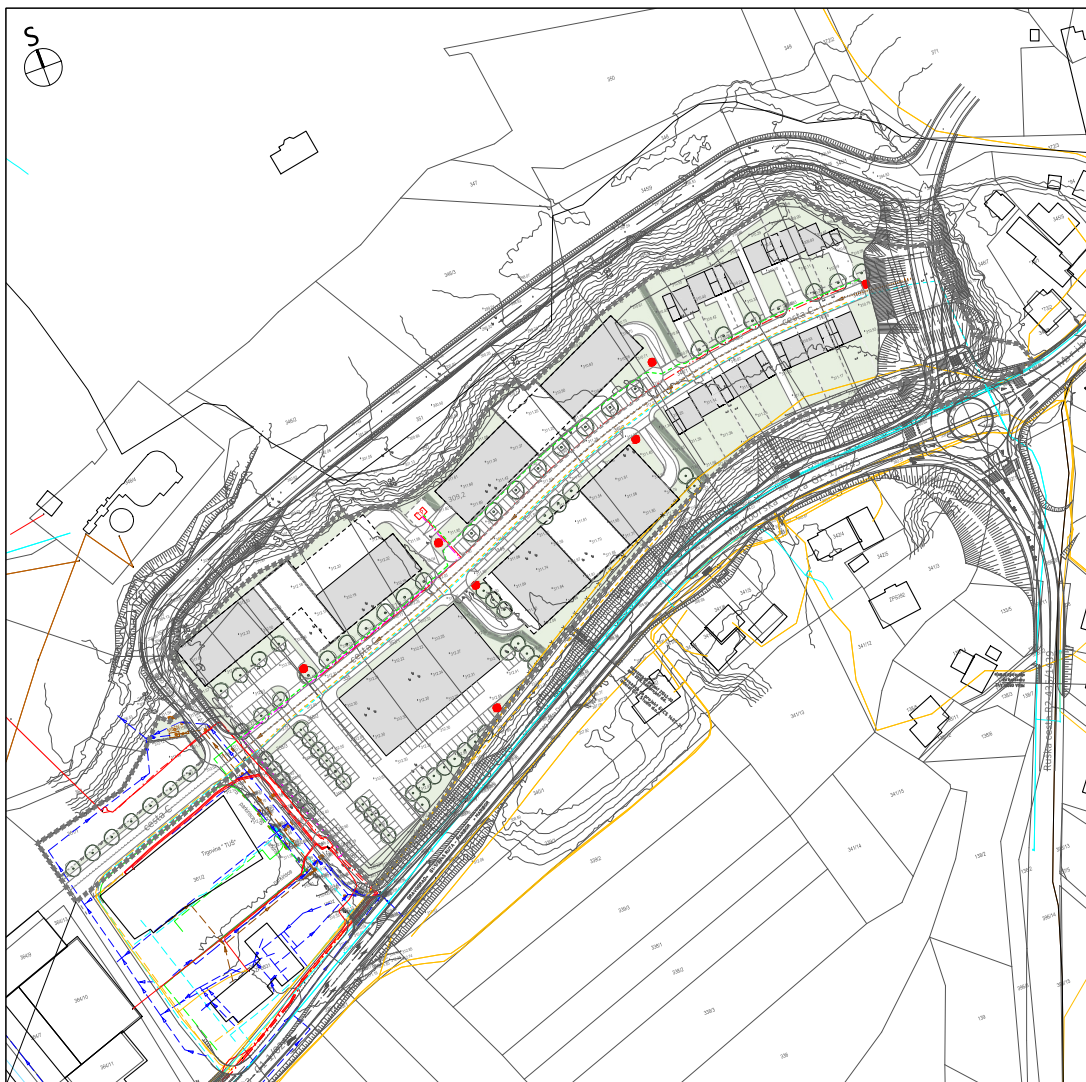
- meja območja SD OPPN
- obstoječa stavba
- stavba
- vhod v stavbo
- zasaditev
- pešpot
- prometna ureditev
- prometna ureditev v podzemni garaži
- dimenzija prometne površine
- analiza prevoznosti merodajna dostavna vozila
- prometna ureditev, ki je predmet drugega projekta *

- Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI), Ureditev štirirakega križišča na glavni cesti G1-1/0245 Ruta - Maribor v km 10+370 in regionalni cesti R2-435/1439 Ruta - Selnica v km 3+192, 2.1. - Načrt s področja gradbeništva - Načrt križišča (CITY STUDIO d.o.o., št. projekta: CS 1402-21, marec 2021, dopolnitev po recenziji december 2022)
- Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI), Ureditev državne ceste G1-1/0245 Ruta - Maribor (kor. most) od km 10+000 do km 12+960, 2. - Načrt gradbeništva, 02/1 - Načrt ureditve ceste (Savaprojekt d.d., št. projekta: 21042-00, marec 2023, dopolnitev oktober 2023)
- Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev (ZP), Ureditev lokalne ceste v naselju Selnica ob Dravi, Gradbena situacija (BM BIRO Bojan Mavri, s.p., št. načrta: 774/2025, št. risbe: G.102, oktober 2025)

Merilo: 1 : 1.500
Geod. načrt: 631 - 250/2024 (TIGEO, 23. 12. 2024)



Pripravilavec: Občina Selnica ob Dravi
Naročnik: zasebni investitor
Izdelovalec: ZUM d.o.o.
Številka I.D.: 6505
Številka D.N.: 24036
Datum izdelave: julij 2026



Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8)

Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez

Legenda:

- meja območja SD OPPN
- obstoječa stavba
- stavba
- podzemni del stavbe
- otroško igrišče
- zasaditev in zelene površine na raščinem terenu
- prometne površine

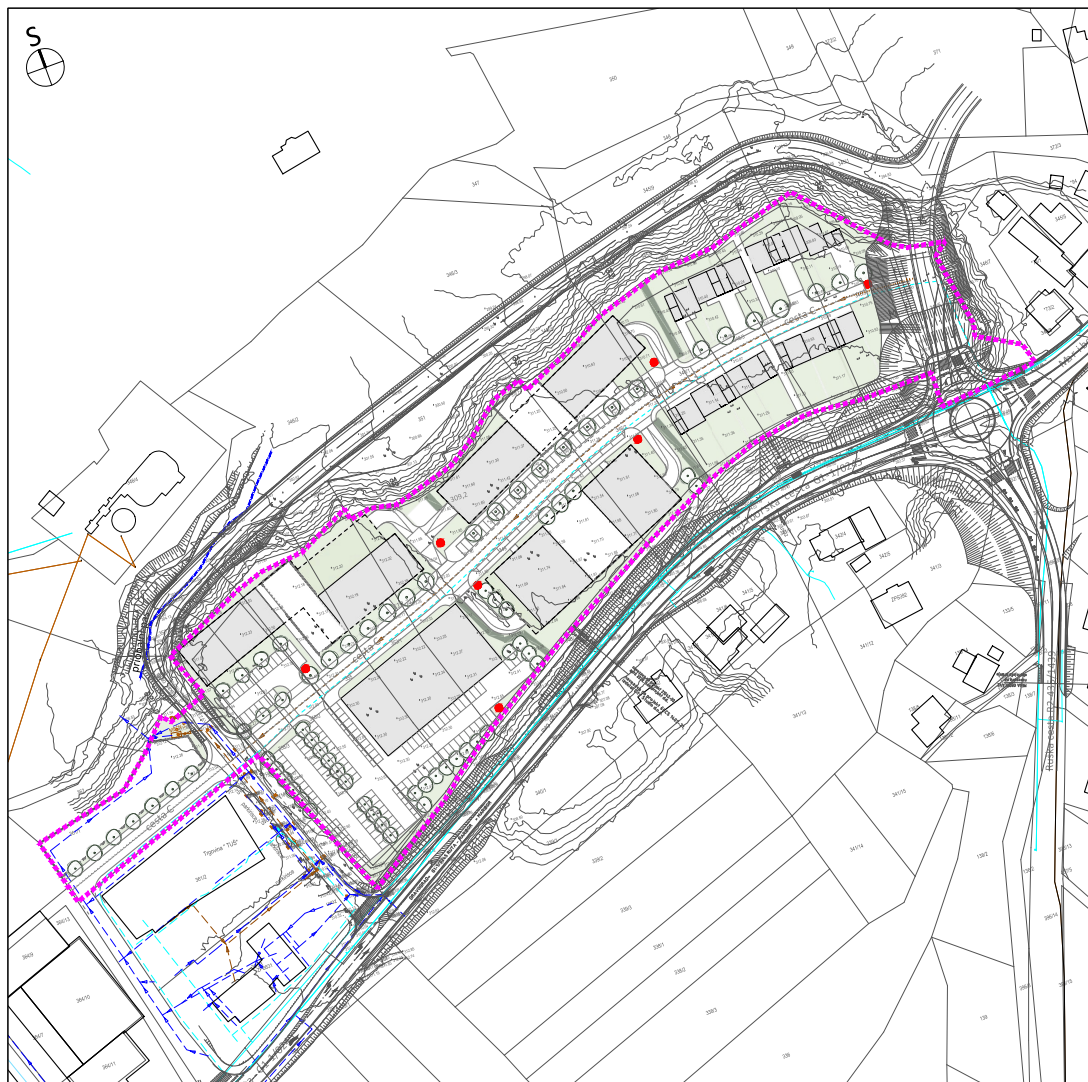
- | obstoječe: | načrtovano: |
|--|-------------|
| vodovod | 1 |
| mešana kanalizacija | 1 |
| kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih vod | 1 |
| možnost priključitve na javni kanalizacijski sistem po izgradnji le-tega | 1 |
| padavinska kanalizacija | 1 |
| SN električni kablovod | 2 |
| NN električni kablovod | 2 |
| javna razsvetjava | 1 |
| TP transformatorska postaja | 2 |
| vod elektronskih komunikacij | 2 |
| demontaža | x x x x |
| zbirno/prevozno mesto za ločeno zbiranje odpadkov | • |

¹ OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (MUV, št. 3/09 in 5/10)
² Ureditev EE omrežja na območju OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (Elektro Maribor d.d., št. načrta: 120/25-MG, september 2023)

Merilo: 1 : 1.500
Geod. načrt: 631 - 250/2024 (TIGEO, 23. 12. 2024)



Pripravilavec: Občina Selnica ob Dravi
Naročnik: zasebni investitor
Izdelovalec: ZUM d.o.o.
Številka I.D.: 6505
Številka D.N.: 24036
Datum izdelave: julij 2026



Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8)

Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečam

Legenda:

- meja območja SD OPPN
- obstoječa stavba
- stavba
- - - - - podzemni del stavbe
- otroško igrišče
- zasaditev in zelene površine na raščenem terenu
- prometne površine
- priobalni pas Logarjevega potoka (5 m)

obstoječe:

- vodovod
- mešana kanalizacija
- kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih vod
- možnost priključitve na javni kanalizacijski sistem po izgradnji le-tega
- padavinska kanalizacija
- zbirno/prevzemno mesto za ločeno zbiranje odpadkov

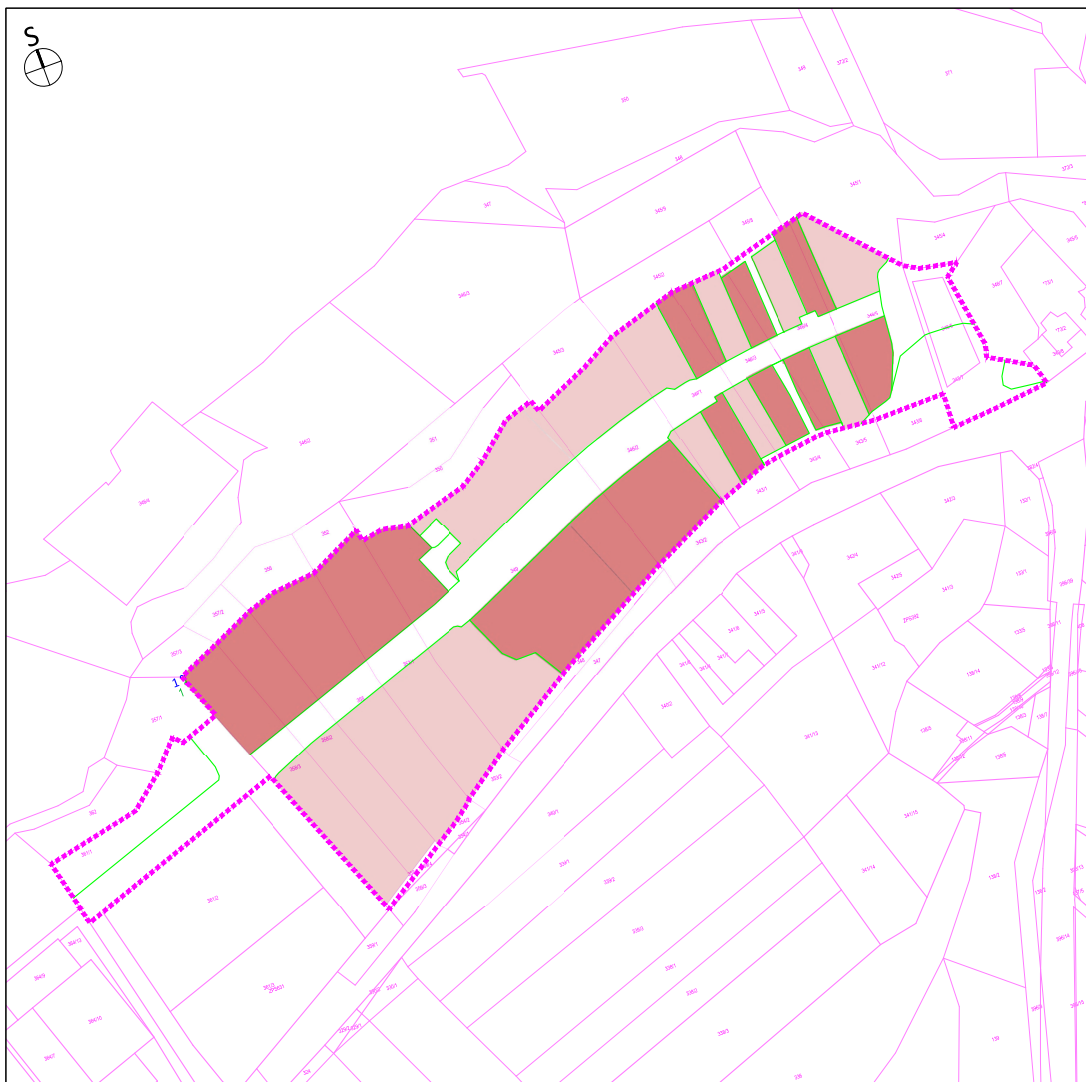
načrtovano:

-
-
-
-
-
-

¹ OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (MUV, št. 3/09 in 5/10)
Merilo: 1 : 1.500



Pripravilavec: Občina Selnica ob Dravi
Naročnik: zasebni investitor
Izdelovalec: ZUM d.o.o.
Številka I.D.: 6505
Številka D.N.: 24036
Datum izdelave: julij 2026



Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (del EUP S-8)

Načrt parcelacije

Legenda:

- meja območja SD OPPN
- parcelna meja
- variantna parcelna meja
- gradbena parcela stavbe
- koordinatna točka nove parcelne meje
- koordinatna točka meje območja

Merilo: 1 : 1.500
Geod. načrt: 631 - 250/2024 (TIGEO, 23. 12. 2024)



Pripravljalavec: Občina Selnica ob Dravi
Naročnik: zasebni investitor
Izdovalec: ZUM d.o.o.
Številka I.D.: 6505
Številka D.N.: 24036
Datum izdelave: julij 2026

C. PRILOGE:

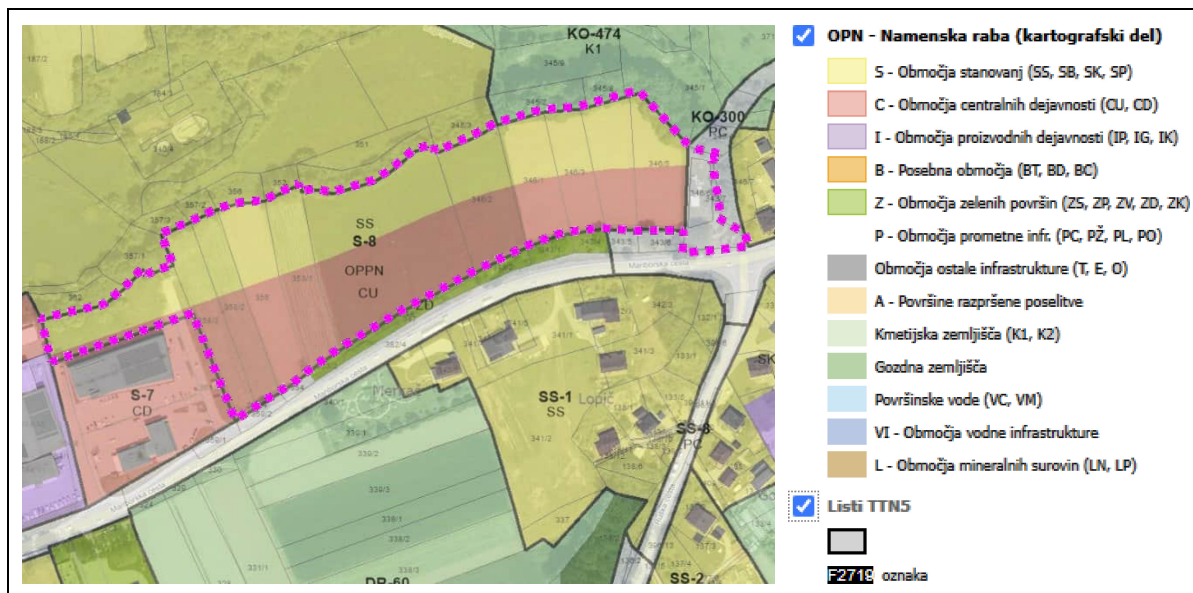
1. Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
2. Prikaz stanja prostora
3. Strokovne podlage
4. Smernice in mnenja
5. Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
6. Povzetek za javnost



PRILOGA 1: IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA

Veljavni prostorski akt, ki predstavlja hierarhično najvišji občinski dokument za usmeritev razvoja prostora je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Selnica ob Dravi (MUV, št. 18/17, 15/23 in 24/25 – tehnična posodobitev; v nadaljevanju: OPN).

OPN območje opredeljuje kot stavbna zemljišča. Območje se nahaja v enoti urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) S-8 ter delno v KO-300.



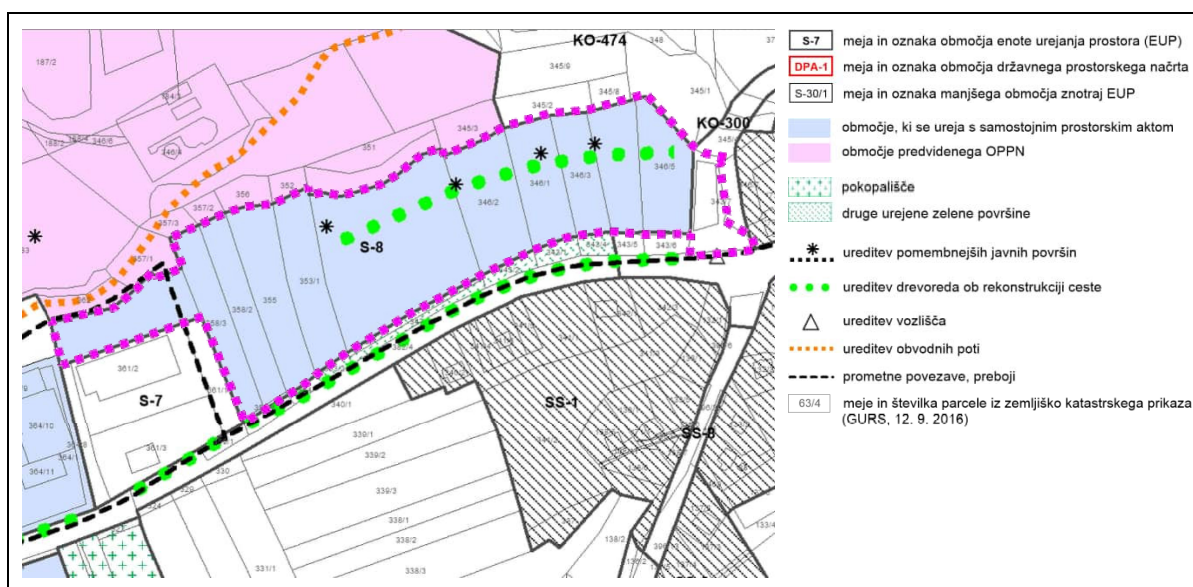
Slika 1: Izsek iz občinskega prostorskega načrta z legendo

(vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=selnica_ob_dravi;
vpogled jul. 2026)

Na območju je določena podrobnejša namenska raba prostora, in sicer stanovanjske površine (SS), ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi in osrednja območja centralnih dejavnosti (CU), kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje. Del, ki sega na območje EUP KO-300, je po podrobnejši namenski rabi območje prometne infrastrukture (PC).

Območje se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (MUV, št. 3/09 in 5/10).

V OPN je na območju povzeta podrobnejša namenska raba iz OPPN. Iz karte 5: Prikaz območij enot urejanja prostora, prostorskih izvedbenih pogojev in drugih regulacijskih elementov je na območju predvidena ureditev pomembnejših javnih površin ter drevoreda ob rekonstrukciji ceste.



Slika 2: Izsek iz občinskega prostorskega načrta z legendo (vir: https://pis.eprostor.gov.si/pis-evt-web/pages/javni-del/prostorskiakti/prostorski_akt_podrobnosti.xhtml?postopekId=255065; vpogled jul. 2026)

Pri pripravi SD OPPN se kot izhodišče smiselno upoštevajo z OPN opredeljeni splošni prostorski izvedbeni pogoji (v nadaljevanju: PIP), kot so dopustni objekti in dejavnosti, velikost in oblika gradbenih parcel ipd. ter se v SD OPPN podrobneje določijo.

Oblikovanje ni določeno, zato se upoštevajo določila za različno oblikovanje stavb.

V nadaljevanju so povzeta določila OPN, ki se nanašajo na prostorsko ureditev obravnavanega območja:

3. člen (pomen kratic):

- BTP: bruto tlorisna površina;
- DZP: delež zelenih površin;
- EN: eno in dvostanovanjske stavbe v nizu - dvojček in vrstne hiše;
- EO: enostavni objekt, določen v veljavnem predpisu, ki razvršča objekte glede na zahtevnost gradnje, in v skladu z določili tega odloka;
- EP: eno in dvostanovanjske prostostoječe stavbe;
- EUP: enota urejanja prostora;
- FZ: faktor zazidanosti parcele namenjene gradnji;
- GJI: gradbeno inženirski objekti, naprave in vodi v okviru gospodarske javne infrastrukture;
- NO: nezahtevni objekti, določen v veljavnem predpisu, ki razvršča objekte glede na zahtevnost gradnje, in v skladu z določili tega odloka;
- NRP: namenska raba prostora;
- VB: večstanovanjske stavbe – blok;
- VS: večstanovanjske stavbe – stolpič;
- VV: večstanovanjske stavbe - vila blok;

4. člen (pomen izrazov):

- **Centralne dejavnosti:** terciarne (trgovina, gostinstvo, turizem in storitvena obrt) in kvartarne dejavnosti (šolstvo, zdravstvo, socialno in otroško varstvo, šport, rekreacija, kultura, uprava, verske in družbene organizacije);
- **Delež zelenih površin** - DZP so v predmetnem odloku določene le kot zasajene, zatravljene in tlakovane površine, ki niso pozidane ali asfaltirane in na njih ne stoji nezahtevni ali enostavni objekt. Izražene so v odstotkih glede na velikost parcele namenjene gradnji.
- **Eno in dvostanovanjske stavbe z oznako E so:**
 - prostostoječe - EP, ki imajo skupen ali ločen vhod, stanovanjski enoti sta ena ob drugi ali ena nad drugo ali kombinirano
 - v nizu - EN (dvojček in vrstne hiše) oz. več enakih enot se stika z eno stranico ali njenim delom ali z vmesnim garažnim ipd. objektom. V primerih dvostanovanjskih stavb v nizu so vhodi v posamezno bivalno enoto lahko skupni ali ločeni.
- **Faktor izrabe** – FI parcele, namenjene gradnji, je razmerje med bruto tlorisno površino (BTP) objekta in celotno površino parcele, namenjene gradnji, pri čemer je **BTP objekta** skupna površina vseh etaž objekta nad terenom. Klet se upošteva v kolikor so v njej urejeni bivalni prostori.
- **Faktor zazidanosti** - FZ parcele, namenjene gradnji, je razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji. Pri FZ se upoštevajo tudi površine vseh enostavnih in nezahtevnih objektov.
- **Gradbena parcela** je parcela, namenjena gradnji, sestavljena iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji ali na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.
- **Mansarda** je del stavbe, katerega prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem pod streho in je namenjena bivanju ali opravljanju dejavnosti. Del stropa je lahko raven in ima eno ali več etaž glede na dopustno višino stavbe.
- **Nezahtevni in enostavni objekti posamezne vrste** so vsi objekti, ki v skladu z navodilom za razvrščanje spadajo v posamezno vrsto objekta.
- **Poslovne dejavnosti** so v skladu z veljavnim predpisom o klasifikaciji dejavnosti: **H** - le poštna in kurirska dejavnost (53), **J** - informacijske in komunikacijske dejavnosti, **K** - finančne in zavarovalniške dejavnosti, **L** - poslovanje z nepremičninami, **M** - strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti, **N** - druge raznovrstne poslovne dejavnosti, **S** - druge dejavnosti.
- **Pretežno** pomeni večji del česa oz. da določena struktura, namembnost ipd. prevladuje (50% in več).
- **Pritličje** je etaža nad prvo kletjo. V skladu z dopustno izvedbo kleti na terenu z naklonom nad 10% je lahko kota pritličja višja od 1,40 m nad zemeljsko površino.
- **Raščen teren** so površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in se pred posegom niso konfiguracijsko spremenile.
- **Ravna streha** ima v skladu s tem odlokom naklon max. do 8°.
- **Terasna etaža** - T je najvišja etaža »različno« oblikovanega objekta, katere površina je max 70% površine etaže pod njo in je iz ulične strani zamaknjena za 2 m.
- **Večnamenska stavba** je stavba, v kateri je dopustnih več različnih dejavnosti.
- **Večstanovanjske stavbe** so stavbe s tremi ali več stanovanjskimi enotami:

- manjši blok – VB, podolgovata prostostoječa večstanovanjska stavba z tlorsnim razmerjem stranic min 1:1,2 ter skupnim vhodom ali za vsako enoto samostojnim preko gankov ipd.
- manjši stolpič – VS, prostostoječa večstanovanjska stavba z tlorsnim razmerjem stranic do 1:1,2.
- vila blok – VV, prostostoječa večstanovanjska stavba z max 5 stanovanjskimi enotami in tlorsnim razmerjem stranic do 1:1,2.
- **Višina stavb** predstavlja razdaljo merjeno od najnižje kote dokončno urejenega terena ob objektu do najvišje točke strehe.

50. člen (enote urejanja prostora)

KO	Kozjak	KO-1 do KO-508	KO-2 do KO-508	OPN
			KO-1	OPPNp
S	Selnica ob Dravi	S-1 do S-30	S-1, S-2, S-4, S-6, S-7, S-11, S-12, S-14, S-20, S-21, S-23, S-26 do S-29	OPN
			S-5, S-8 , S-9, S-10, S-17, S-18, S-19, S-30	OPPN
			S-3, S-13, S-15, S-16 , S-22, S-25	OPPNp
			S-24	POPPN

53. člen (območja vseh namenskih rab)

Na celotnem območju občine so na površinah vseh namenskih rab in ne glede na določila podrobnejših PIP dopustni:

- nujni posegi in ureditve za potrebe obrambe, za odpravljanje negativnih vplivov na okolje in zagotavljanje večje varnosti ljudi in premoženja pred naravnimi in drugimi nesrečami ter izvajanju nalog policije;
- ureditve, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda ter na renaturacijo vodotokov;
- postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu s priložnostno 1;
- gradnja, rekonstrukcija in vzdrževanje objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture (komunalne, energetske, elektronsko komunikacijske ipd.),
- rekonstrukcije in vzdrževanje objektov in naprav prometne infrastrukture,
- dela, s katerimi se v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost, postavijo geodetska izmeritvena znamenja za označitev točk geodetskih mrež, geodetske oznake na geodetskih izmeritvenih znamenjih in oprema za državno omrežje permanentnih postaj svetovnega satelitskega navigacijskega sistema;
- raziskovanje nahajališč mineralnih surovin, geotermičnega energetskega vira, geološke in hidrološke raziskave za oskrbo s pitno vodo oz. podzemnih vod pod pogojem, da raziskave trajno ne spreminjajo in poškodujejo naravnega stanja na površini in podtalju in da se zemljišča po raziskovanju vrnejo v prvotno stanje;
- odstranitve obstoječih objektov.

54. člen (območja stavbnih zemljiščih)

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

- gradnja novega objekta
- dozidava in nadzidava,
- rekonstrukcija objekta,
- sprememba namembnosti objekta,
- vzdrževanje objekta.
- 62. člen (območja urejanja s predvidenim OPPN)

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,
- postavitve 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.

OPPN se lahko izdelata tudi za manjšo zaključeno celoto na osnovi predhodno izdelane strokovne podlage za določeno celo območje urejanja z OPPN. Občinska služba pristojna za urejanje prostora določi ali je za OPPN potrebno predhodno izdelati variantne rešitve. OPPN se lahko izdelata tudi v primeru, da načrtovani poseg v prostor presega določila PIP po odloku o OPN.

64. člen (dopustne dejavnosti in objekti)

Na vseh območjih osnovnih in podrobnejših namenskih rab in ne glede na določila podrobnejših PIP so dopustni nekateri gradbeno inženirski objekti. Nezahtevni in enostavni objekti so dopustni v skladu s priložo 1 in glede na določila podrobnejših PIP.

Na območjih osnovnih in podrobnejših namenskih rab so poleg z odlokom o OPN že določenih, dopustne še naslednje dejavnosti in objekti v skladu s pogoji v nadaljevanju:

	SS - stanovanjske površine s spremljajočimi dejavnostmi
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 (le penzion, gostišče, prenočišče, oddajanje zasebnih sob gostom, dejavnost strežbe in pijač); - storitvena dejavnost; - poslovne, - kmetijstvo in dopolnilne dejavnosti na kmetiji le v okviru obstoječih kmetij. Pogojno: – druge dejavnosti malega gospodarstva: da so v skladu z drugimi določili odloka, da ne potrebujejo stacionarnih parkirnih površin za tovorna vozila, avtobuse ali gradbene stroje na predmetnih površinah in imajo vplive omejene na dopustno raven za stanovanjsko območje.

	– občasno ali stalno bivanje ostarelih, otrok, študentov in drugih socialnih skupin.
DOPUSTNI OBJEKTI	– eno in dvostanovanjske stavbe prostostoječe ali v nizu ter večstanovanjske v skladu z drugimi določili odloka in grafičnimi prikazi, – stavbe družbene infrastrukture, – trgovske, gostinske (stavbe za kratkotrajno nastanitev le penzion, gostišče, prenočišče, oddajanje zasebnih sob gostom, stavbe za dejavnost strežbe in pijač oz. gostilne, restavracije in točilnice ter druge), stavbe za storitvene in poslovne dejavnosti in za malo gospodarstvo, – garažne stavbe, – bencinski servisi, – nestanovanjske kmetijske stavbe samo v okviru obstoječih kmetij, – stavbe za opravljanje verskih obredov, kulturni spomeniki, objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas
Velikosti stavb in gradbene parcele	– eno in dvostanovanjske stavbe prostostoječe ali v nizu: veljajo pogoji EP in EN določeni v okviru dopustne tipologije stanovanjskih stavb, – stavbe družbene infrastrukture: višina 14 m, FZ 0,8, DZP 20%, – trgovske, gostinske (stavbe za kratkotrajno nastanitev le penzion, gostišče, prenočišče, oddajanje zasebnih sob gostom, stavbe za dejavnost strežbe in pijač oz. gostilne, restavracije in točilnice ter druge), stavbe za storitvene in poslovne dejavnosti in za malo gospodarstvo: BTP do 150 m², višino enako kot je določeno za EP, FZ 0,5, DZP 25%, gradbena parcela max 1.500 m², – garažne stavbe so pritlične, za večstanovanjske in nestanovanjske stavbe so dopustne max v dveh etažah, – nestanovanjske kmetijske stavbe: veljajo velikosti kot so določene za na površinah SK

	CU - osrednja območja centralnih dejavnosti
DOPUSTNE DEJAVNOSTI	– dejavnosti družbene infrastrukture, – poslovne dejavnosti, – trgovina, – gostinska dejavnost, – storitvene dejavnosti – bivanje
DOPUSTNI OBJEKTI	– stanovanjske stavbe različnih tipologij, – stavbe družbene infrastrukture, – gostinske stavbe, – upravne in pisarniške stavbe, – trgovske stavbe, – bencinski servisi, – stavbe za storitvene dejavnosti, – garažne stavbe, – nestanovanjske kmetijske stavbe samo v okviru obstoječih kmetij, – stavbe za opravljanje verskih obredov, – kulturni spomeniki,

	– objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas
Velikosti stavb in gradbene parcele	– za stanovanjske stavbe različnih tipologij veljajo določila kot so opredeljena v okviru dopustne tipologije stanovanjskih stavb in drugih določil odloka, – stavbe družbene infrastrukture: višina max 14m, FZ 0,8, DZP 10%, – gostinske stavbe: višina max 14m, FZ 0,7, DZP 25%, – upravne in pisarniške stavbe: višina max 14m, FZ 0,7, DZP 20%, – trgovske stavbe: BTP max 2000 m², višina max 14m, FZ 0,7, DZP 20% – stavbe za storitvene dejavnosti: višina max 14m, FZ 0,7, DZP 20%, – bencinski servisi, – garažne stavbe: višina max P+1, le na samostojni parcel FZ 0,8, DZP 10%, – nestanovanjske kmetijske stavbe samo v okviru obstoječih kmetij: veljajo pogoji kot so določeni na SK – stavbe za opravljanje verskih obredov: FZ 0,7, DZP 25%

	ZD - druge urejene zelene površine z zaščitno in drugo funkcijo
DOPUSTNE DEJAVNOSTI	- urejanje in vzdrževanje zelenih površin
DOPUSTNI OBJEKTI	- dopustni objekti na vseh območjih ter v prilogi 1

	PC - površine cest
DOPUSTNE DEJAVNOSTI	- cestni promet, - cevovodni transport
DOPUSTNI OBJEKTI	- stavbe za promet in izvajanje elektronskih komunikacij, - ceste, - nadstrešnice za potnike na postajališčih, - mostovi, viadukti in brvi, predori in podhodi, - bencinski servisi, - prenosna komunikacijska omrežja, - parkirne površine in garaže za tovorna vozila, ki presegajo 3,5 ton, za avtobuse ter za priklopnike teh motornih vozil

65. člen (tipologija stanovanjskih stavb)

Velikosti dopustnih stanovanjskih stavb in pripadajočih gradbenih parcel na različnih površinah PNRP:

Stanovanjske stavbe				
Stavbe	Višina max	FZ max	DZP min %	Velikost gradbene parcele (m ²)
EP	P+1+M oz. 10 m ali P+1+T oz. 9 m	0,5	25	400 - 1000
EN	P+1+M oz. 10 m ali P+1+T oz. 9 m	0,6	20	min 300
VV	P+1+M oz. 12 m ali P+1+T oz. 11 m	0,6	30	
VB, VS	P+3+M oz. 17 m ali P+3+T oz. 16 m	0,7	30	

66. člen (lega objektov):

- V primerih, ko niso določene regulacijske črte in odlok o OPN 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. Odmiki dopustnih stavb višjih od 10 m so enaki najmanj polovici njihove višine.
- Odmiki manipulacijskih in parkirnih površin dopustnih nestanovanjskih stavb in objektov ter za potrebe dejavnosti lociranih v pretežno stanovanjskih stavbah so minimalno 2 m od parcelne meje sosednja mejaša.
- 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.).

67. člen (velikosti objektov):

- Pri dopustnem različnem oblikovanju so tlorisi lahko različnih oblik oz. različno sestavljeni.
- V višino stavbe se ne upoštevajo strojnice in podobni elementi na strehi v skupni površini do 30% površine etaže pod streho. Polne netransparentne 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 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.

69. člen (oblikovanje objektov)

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.
- **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.).

74. člen (urejanje okolice objektov)

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. 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. Pri oblikovanju zunanje ureditve na ravnem terenu nasipavanje in odkopavanje zemeljskih mas ne sme presegati + ali – 0,5 m. 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. Na 4 parkirna mesta se zasadi

1 drevo, če z odlokom o OPN ni določeno drugače in ne glede za katero dejavnost so urejena.

75. člen (urejanje okolice večstanovanjskih stavb)

Za vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi s štirimi ali več stanovanji se zagotovi **najmanj 15 m² zelenih površin**. Od tega najmanj 7,5 m² površin namenjenih in urejenih za igro mlajših otrok (do 12 let) in najmanj 5 m² površin za potrebe večjih otrok in mladostnikov.

75. člen (urejanje drugih zelenih in javnih površin)

Zasipavanje rečnih dolin in opuščenih strug ni dopustno. Obrežne drevnine ni dovoljeno odstranjevati razen v primerih povečanja varnosti in zaščite. Ob novih prometnicah širine nad 5 m je obvezna vsaj enoredna zasaditev. Ob cestah, ki imajo urejene ali načrtovane stranske zelenice v širini najmanj 2 m, se uredijo drevoredi. Igrišča za igro otrok morajo biti ustrezno zavarovana. Pohodne javne površine (ploščadi, trgi, razširjeni pločniki ipd.) se izvedejo brez arhitektonskih ovir, v večji meri se tlakujejo, z ustreznim odvodnjavanjem, opremijo z elementi registra ulične in parkovne opreme, s simbolnimi likovnimi ali arhitekturnimi elementi ter zasadijo.

75. člen (parkiranje)

Potrebno število parkirnih mest se določi skladno s tabelo v odvisnosti od vrste in obsega dejavnosti:

DEJAVNOST PO STAVBAH	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST (PM)
1. STANOVANJSKE STAVBE	
– eno in dvostanovanjske stavbe	2 PM / stanovanjsko enoto
– večstanovanjske stavbe	1,5 PM / stanovanjsko enoto
– domovi za starejše osebe in druge stanovanjske stavbe za posebne socialne skupine	1 PM / 8 postelj oz. min 3 PM
2. GOSTINSKE STAVBE	
– gostilne, restavracije, točilnice	1 PM / 4 sedeže + 1 PM / 2,5 zaposlenih
– hoteli, moteli, penzioni, gostišča ipd.	1 PM / 3 postelje + 1 PM / 4 sedeže v restavraciji + 1 PM / 2,5 zaposlenih
– mladinska prenočišča, počitniški domovi, bungalovi	1 PM / 8 postelj + 1 PM / 2,5 zaposlenega
3. UPRAVNE IN PISARNIŠKE STAVBE	
– stavbe javne uprave, banke, pošte, zavarovalnice	1 PM / 20 m ² neto površine
– druge upravne in pisarniške stavbe	1 PM / 30 m ² neto površine
4. TRGOVSKE STAVBE IN DRUGE STAVBE ZA STORITVENE DEJAVNOSTI	
– nakupovalni centri, večji trgovski centri	1 PM / 15 m ² prodajne površine
– trgovine, butiki, pokrite tržnice, sejemske dvorane, lekarne ipd.	1 PM / 30 m ² prodajne površine oz. min. 2 PM in 1 PM/2 zaposlena
– bencinski servisi, prodajne galerije, razstavišča in stavbe za druge storitvene dejavnosti	1 PM / 50 m ² prodajne površine oz. min. 2 PM

Parkirne površine za vse stavbe razen EP in EN morajo imeti 5% parkirnih mest (vendar najmanj eno parkirno mesto) namenjenih vozilom oseb z invalidskimi vozički. V primeru zagotavljanja več kot 10 parkirnih mest za osebna vozila v središčih naselij, je treba zagotovi dodatnih 5% parkirnih mest za enosledna vozila.



PRILOGA 2: PRIKAZ STANJA PROSTORA