

Naloga:

**Spremembe in dopolnitve
Občinskega podrobnega prostorskega načrta
za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi**

ID:

6505

Faza:

osnutek

Naročnik:

zasebni investitor

Pripravljalavec:

Občina Selnica ob Dravi
Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi

Izdelovalec:



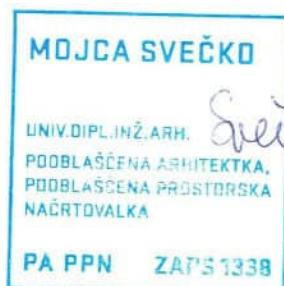
ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

Grajska ulica 7, 2000 Maribor

Direktor:

Marko Podjavoršek, univ. dipl. ekon.

Odgovorni
prostorski
načrtovalec:



Mojca Svečko, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1338 PA PPN

Sodelavci:

dr. Andreja KUZMANIČ, univ. dipl. inž. arh.
mag. Mateja KUKOVEC, univ. dipl. inž. gradb.
Matjaž Mori, univ. dipl. arheol.
Vlado NOVAK, grad. teh.

Številka naloge:

24035

Številka pogodbe:

109/2024

Datum izdelave:

julij 2026

Župan
Občine Selnica ob Dravi

KAZALO VSEBINE

A. Odlok o spremembah in dopolnitvah Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi

B. GRAFIČNI DEL

št.	karta	merilo
karte		
-	Izsek iz občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (MUV, št. 3/09 in 5/10)	1:1.500
1	Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom meje obravnavanega območja	1 : 5.000
2	Prikaz območja podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem	1 : 1.500
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	1 : 5.000
4	Ureditvena situacija, urbanistični pogoji in karakteristični prerezi	
4/1	Ureditvena situacija	1 : 1.500
4/2	Urbanistični pogoji	1 : 1.500
4/3	Karakteristični prerezi	1 : 1.500
5	Ureditvena situacija poteka obstoječih omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	
5/1	Ureditvena situacija prometne infrastrukture	1 : 1.500
5/2	Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij	1 : 1.500
6	Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	1 : 1.500
7	Načrt parcelacije	1 : 1.500

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

POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZ. PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI

Prostorska ureditev SD OPPN se nanaša na pretežni del vzhodnega območja veljavnega OPPN. Na območju se namesto petih večstanovanjskih in štirih poslovnih stavb umesti eno trgovsko (1), dve poslovno/stanovanjski (2, 3), štiri večstanovanjske (4–7) in trinajst enostanovanjskih (8–20) stavb.

Območje se priključuje na obstoječe prometno omrežje preko nove dovozne ceste, katere potek, profil in poimenovanje so povzeti iz veljavnega OPPN. Ta osrednja dostopna cesta, z delovnim imenom cesta C, poteka po sredini območja v smeri vzhod – zahod.

Ob cesti C se na zahodni strani, ob obstoječi trgovinski stavbi TUŠ in bencinskemu servisu, umešča trgovska stavba (1), ki je največ enonadstropna z bruto etažno površino 2000 m². Ob stavbi je umeščena parkirna ploščad, na kateri je zagotovljenih 109 parkirnih mest.

Vzhodno od trgovske stavbe se v prostor umeščata dve poslovno/stanovanjski stavbi (2, 3). Tlorisni gabarit nadzemnega dela stavb je 27,0 m × 30,0 m. Stavbi imata etažnost največ do K+P+3+T, pri čemer je največja višina stavbe nad nivojem terena 16 m. Pod stavbama in utrjenimi ploščadmi oz. otroškim igriščem je kletna etaža z uvozno/izvoznima klančinama z zahodne in vzhodne strani. Za stavbi je zagotovljenih skupno 115 parkirnih mest (v podzemni garaži 101 in 14 parkirnih mest na prostem). Po potrebi se lahko izvede ena dodatna kletna etaža, v kateri se uredi parkiranje za stanovalce.

Severno od trgovske in poslovno/stanovanjskih stavb se na območje umeščajo štiri večstanovanjske stavbe (4–7). V posamezni stavbi bo približno 35 stanovanj, natančno število stanovanj se določi v projektni dokumentaciji. Tlorisni gabarit nadzemnega dela stavb je 40,0 m × 18,5 m. Stavbe imajo etažnost največ do K+P+3+T, pri čemer je največja višina stavbe nad nivojem terena 16 m. Po dve stavbi imata skupen uvoz v eno skupno ali dve posamezni podzemni garaži, za vsako stavbo posebej. Za stavbi 4 in 5 je skupno zagotovljenih 115 parkirnih mest (92 v podzemni garaži in 23 na prostem) in za stavbi 6 in 7 skupno 113 parkirnih mest (80 v podzemni garaži in 33 na prostem). Po potrebi se lahko za vsako stavbo izvede ena dodatna kletna etaža, v kateri se uredi parkiranje za stanovalce.

Na vzhodni del območja se umešča trinajst enostanovanjskih vrstnih hiš. Tlorisni gabarit stavb je 8,0 m × 11,0 m in nadstrešnic ali garaž 3,5 m × 11,0 m oz. 7,0 m × 5,5 m. Največja dopustna etažnost stavb je K+P+1+T, hkrati je višina stavb največ 9 m.

Številčne vrednosti so okvirne, horizontalni gabarit stavbe je določen s faktorjem zazidanosti (FZ), v kolikor so zagotovljene minimalne zelene (DZP na raščenem terenu), otroške in manipulativne površine ter parkirna mesta. Stavbe se umešča znotraj gradbene meje.

Gradbena parcela trgovske stavbe se lahko pozida do 40 % (FZ), poslovno/stanovanjske in večstanovanjske stavbe do 70 % in enostanovanjske vrstne stavbe do 60 %.

Minimalni delež zelenih površin (DZP), kjer zelene površine predstavljajo ozelenjene, neurtjene površine, znaša ob trgovski stavbi 20 %, ob poslovno/stanovanjskih in večstanovanjskih 30 %, ob enostanovanjskih vrstnih 20 %.

Za vsako stanovanje v poslovno/stanovanjski oz. večstanovanjski stavbi se zagotovi 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.

Na vzhodnem delu območja SD OPPN se načrtuje lokalne cesta, ki bo napajala zaledje naselja. Načrtovana cesta se priključi na severni krak krožnega križišča, ki je načrtovano z rekonstrukcijo Mariborske ceste (G1-1, odsek 0245 Ruta-Maribor).

Območje se komunalno in hortikulturno uredi.

IZJAVA

Izjavljamo, da so Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi izdelane v skladu s prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na njegovem območju ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Številka naloge: 24035

Maribor, julij 2026

Odgovorna prostorska načrtovalka:
Mojca Svečko, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1338 PA PPN



Direktor:
Marko Podjavoršek, univ. dipl. ekon.





A. ODLOK

osnutek
julij 2026

Na podlagi prvega odstavka 129. v zvezi s četrnim odstavkom 318. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju: ZUreP-3) in ____ člena Statuta Občine Selnica ob Dravi (MUV, št. 35/17-UPB1, 4/22 in 12/25) je Občinski svet Občine Selnica ob Dravi na _____ seji, dne _____, sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah

Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi

1. člen *(splošno)*

V Odloku o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (MUV, št. 3/09 in 5/10; v nadaljevanju: OPPN) se za 1. členom doda nov 1.a člen, ki se glasi:

»1.a člen

(1) S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi, v nadaljevanju: SD OPPN, ki jih je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., pod št. naloge 24036.

(2) SD OPPN ima v državnem prostorskem informacijskem sistemu (PIS) identifikacijsko številko 6505.«.

2. člen *(predmet sprememb in dopolnitev)*

Za 2. členom se doda nov 2.a člen, ki se glasi:

»2.a člen

(1) Spremembe in dopolnitve odloka se nanašajo na spremembo prostorske ureditve na celotno vzhodno območje. Na območju se namesto petih večstanovanjskih in štirih poslovnih stavb umesti eno trgovsko, dve poslovno/stanovanjski, štiri večstanovanjske in trinajst enostanovanjskih stavb.

(2) Spremembe in dopolnitve odloka vsebujejo poleg tega odloka tudi grafični del in priloge, ki so na vpogled v prostorih Občine Selnica ob Dravi.

(3) Grafični del:

št.	karta	merilo
	karte	
-	Izsek iz občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (MUV, št. 3/09 in 5/10)	1:1.500
1	Izsek iz grafičnega dela občinskega prostorskega načrta s prikazom meje obravnavanega območja	1 : 5.000

2	Prikaz območja podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem	1 : 1.500
3	Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji	1 : 5.000
4/1	Ureditvena situacija – nivo pritličja	1 : 1.500
4/2	Urbanistični pogoji	1 : 1.500
4/3	Karakteristični prerezi	1 : 1.500
5/1	Ureditvena situacija prometne infrastrukture	1 : 1.500
5/2	Ureditvena situacija komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij	1 : 1.500
6	Prikaz ureditev za varovanje okolja, naravnih virov, ohranjanja narave, obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	1 : 1.500
7	Načrt parcelacije	1 : 1.500
.«.		

3. člen

V 3. členu se v zadnjem odstavku črta besedna zveza: »del 385/1,«.

4. člen

V 5. členu se v tretjem odstavku spremeni prvi stavek tako, da glasi:

»V severnem delu **vzhodnega območja** je načrtovana gradnja 4 večstanovanjskih objektov (4–7) in 6 enostanovanjskih stavb (8–13), v južnem delu, nad glavno cesto GI-1, pa se načrtuje gradnja 1 trgovske (1), 2 poslovno/stanovanjskih (2 in 3) in 7 enostanovanjskih stavb (14–20).«.

5. člen

(1) V 7. členu se prvi odstavek nadomesti z novim odstavkom, ki se glasi:

»Pomen regulacijskih elementov/urbanističnih določil iz odloka in karte št. 4/2 »Urbanistični pogoji«:

- **gradbena meja** je črta, ki je nadzemni deli novo zgrajenih stavb ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost;
- **gradbena linija** je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni novo zgrajene stavbe, dovoljeni so le manjši odmiki delov fasad;
- **i - faktor izrabe gradbene parcele** je razmerje med **bruto tlorisno površino (BTP)** stavbe in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je BTP skupna površina vseh etaž stavbe, ki so nad terenom;
- **etažnost** stavbe pomeni največjo dovoljeno število etaž objekta;
- **FZ - faktor zazidanosti** parcele, namenjene gradnji, je razmerje med zazidano površino in celotno površino parcele, namenjene gradnji. **Zazidana površina** je največja pozidana površina stavbe. Je navpična projekcija najbolj izpostavljenih zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče brez sekundarnih in podzemnih delov. Pri FZ se upoštevajo tudi površine vseh enostavnih in nezahtevnih objektov;
- **DZP - minimalni delež zelenih površin**, 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.
- **T - terasna etaža** je najvišja etaža stavbe, katere površina je največ 70% površine etaže pod njo in je iz ulične strani zamaknjena za najmanj 2 m.«.

(2) V točki »**Vzhodno območje**« se besedilo spremeni tako, da se glasi:

»Trgovska stavba (1):

- višina: največ 14 m;
- etažnost: največ P+1;
- tlorisni gabarit: 60 m × 30 m;
- BTP: največ 2000 m²;
- FZ: največ 0,7;
- DZP: najmanj 20 %;
- streha: ravna, lahko delno ali v celoti pokrita z rastlinjem in prstjo (zelena streha);
- glavni vhod: z jugozahodne strani, dostava se vrši na jugovzhodni strani.

Poslovno/stanovanjski stavbi (2 in 3):

- višina: največ 16 m;
- etažnost: največ K+P+3+T;
- klet: v celoti vkopani kletni etaži je podzemna garaža in drugi funkcionalni prostori stavbe. Po potrebi se lahko izvede ena dodatna kletna etaža;
- tlorisni gabarit nadzemnega dela: 27,0 m × 30,0 m;
- FZ: največ 0,7;
- DZP: najmanj 30 %;
- streha: ravna, lahko delno ali v celoti pokrita z rastlinjem in prstjo (zelena streha);
- glavni vhod: s severne strani,
- delež dopustnih dejavnosti v stavbah je spremenljiv, lahko sta namenjeni tudi samo bivanju ali samo poslovnim dejavnostim. Razmerje posameznih dejavnosti/stanovanj v poslovno stanovanjskih stavbah se določi v projektni dokumentaciji.

Večstanovanjske stavbe (4–7):

- višina: največ 16 m;
- etažnost: največ K+P+3+T;
- klet: v celoti vkopani kletni etaži je podzemna garaža in drugi funkcionalni prostori stavbe. Po potrebi se lahko izvede ena dodatna kletna etaža;
- tlorisni gabarit nadzemnega dela: 40,0 m × 18,5 m;
- FZ: največ 0,7;
- DZP : najmanj 30 %;
- streha: ravna;
- glavni vhod: z južne, pri stavbi 4 z vzhodne strani;
- posebni pogoji: velikost in lokacija stavbe 4 se natančno določi v projektni dokumentaciji glede na potek trase severne lokalne ceste.

Enostanovanjske vrstne stavbe oziroma stavbe v vrsti (8–20):

- višina: največ 9 m;
- etažnost: največ K+P+1+T;
- tlorisni gabarit stavbe: 8,0 m × 11,0 m;
- tlorisni gabarit nadstrešnice/garaže: 3,5 m × 11,0 m oz. 7,0 m × 5,5 m;
- FZ: največ 0,6;
- DZP: najmanj 20 %;
- streha: ravna, lahko delno ali v celoti pokrita z rastlinjem in prstjo (zelena streha);
- glavni vhod: s ceste C.
- parkiranje je urejeno pod nadstrešnicami ali v garažah, ki omogoča parkiranje vsaj 2 avtomobilov. Nad garažo je dopustna ureditev terase ali dela stavbe.«.

6. člen

(1) V 9. členu se črtata drugi, tretji in četrti odstavek in se nadomestijo z novim drugim, tretjim, četrtem, petim, šestim, sedmim in osmim odstavkom, ki se glasijo:

»Na **vzhodnem območju** se povsod tam, kjer niso načrtovani objekti, utrjena cestišča, peš poti in ploščadi, uredijo zelene površine kot hortikulturno urejene zelenice s tlakovanimi potmi. Za posege v in ob brežinah se upošteva pogoje iz 31. in 35. člena tega odloka.

Za vsako stanovanje v poslovno/stanovanjski (2 in 3) in večstanovanjski (4–7) stavbi se zagotovi 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. Slednje se (kot skupno igrišče za vse stavbe) uredi na vzhodnem delu območja. Igrišča se primerno zasadi.

Vsa odprta parkirišča in ostale odprte parkirne površine z več kot 4 parkirnimi mesti je treba ozeleniti. Na odprtih parkiriščih in ostalih odprtih parkirnih površinah je treba zagotoviti vsaj 1 drevo na 4 parkirna mesta, da se zagotovi pokritost s krošnjami odraslih dreves vsaj 20,00 m². Razporeditev dreves mora biti čimbolj enakomerna, da se zagotovi čim večja osenčenost parkirne talne površine.

Predpisano zasaditev površin z drevesi je treba izvajati z visokodebelnimi drevesnimi sadikami z obsegom vsaj 16–18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal ob saditvi in višino debla več kot 2,20 m.

V primeru asfaltiranja ali tlakovanja površin okoli dreves je treba z ustrezno predpripravo tal pod pokritimi površinami za območje rasti korenin zagotoviti ustrezno kakovost in količino tal, kjer je zagotovljena dostopnost vode, izmenjava plinov in zračenje tal. Izredno pozornost je treba nameniti umeščanju robnikov, da se ne zmanjšuje območja za korenine dreves. Odprta površina okoli drevesa naj bo čim večja oziroma v primeru pokritosti tal mora imeti odprtina vsaj 3,00 m². Odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2,00 m, kjer pa to ni mogoče, naj se presoja namestitev koreninskih zapor ali drugih rešitev.

Ob severnem robu ceste C se uredi drevored srednje velikih dreves. Obvoziščna parkirna mesta se na tem delu zasadi tako, da so del drevoredne zasaditve.

Med različnimi programi zazidave se izvedejo zelene bariere.«.

(2) V dosedanjem petem odstavku, ki se preštevilči v deveti odstavku, se za besedo »otokov« doda besedilo, ki se glasi: »oz. zbirnih/prevzemnih mest za ločeno zbiranje odpadkov«.

(3) Dosedanji šesti in sedmi odstavek se črtata.

7. člen

V 10. členu se v prvem odstavku zadnji stavek spremeni tako, da se glasi:

»V vzhodnem območju, ki leži severno od Mariborske ceste, je predvidena gradnja trgovske, poslovno/stanovanjskih, večstanovanjskih ter enostanovanjskih stavb.«.

8. člen

(1) V 12. členu se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Cesta C bo dvosmerna, dvopasovna cesta s širino vozišča 6,0 m, pravokotnim obvoziščnim parkiranjem širine 5,0 m in vzporednim obvoziščnim parkiranjem širine 2,5 m ter 2,0 m širokim pločnikom. Vozišče ceste C se na vzhodu slepo zaključuje z obračališčem. V vzhodnem delu, ob enostanovanjskih hišah, je predviden enostranski pločnik ob severni strani ceste. Ta del ceste se lahko uredi kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet (pešci, kolesarji). Varnost pešcev in kolesarjev na skupnih prometnih površinah se lahko poveča z uporabo različne

obrabne površine cestne konstrukcije, z enostranskimi zožitvami vozišča in z vertikalnim in horizontalnim označevanjem. Na cesti se hitrost omeji na 30 km/h.«.

(2) Doda se nov tretji odstavek, ki se glasi:

»Preko skrajno vzhodnega dela območja se načrtuje potek lokalne ceste, ki bo prometno navezala zaledje naselja na Mariborsko cesto (G1-1/0245). Nanjo se priključuje preko severnega kraka krožnega križišča, ki se načrtuje v okviru rekonstrukcije Mariborske ceste.«.

9. člen

(1) V 13. členu se v točki »**Območje vzhod**« za prvim stavkom besedilu dodata nova stavka, ki se glasita:

»Za potrebe poslovno/stanovanjskih (2–3) in večstanovanjskih (4–7) stavb je treba zagotoviti minimalno 1,5 parkirnih mest na stanovanje. Na urejenih parkirnih površinah se uredi ustrezno število parkirnih mest namenjenih vozilom oseb z invalidskimi vozički in namesti potrebno število polnilnih mest za električna vozila.«.

(2) Doda se nov drugi odstavek, ki se glasi:

»Parkiranje za osebna vozila stanovalcev enostanovanjskih stavb je treba urediti na lastni parceli. Garaže oziroma objekti, v katerih so garaže, morajo biti odmaknjeni od roba vozišča oziroma skupnih prometnih površin najmanj toliko, da bo zagotovljena potrebna manipulativna površina pri uvažanju v garažo.«.

10. člen

(1) V 14. členu se besedilo tretjega stavka nadomesti z besedilom, ki se glasi: »Pred trgovsko (1), poslovno/stanovanjskima (2 in 3) in večstanovanjskimi stavbami (4–7) se ob vhodih uredijo odstavna mesta za kolesa, v poslovno/stanovanjskih in večstanovanjskih stavbah (2–7) pa tudi kolesarnice in posamezna mesta za parkiranje tovornih koles.«

(2) Zadnji stavek se nadomesti z novima stavkoma, ki se glasita: »Na vzhodnem robu območja se v podaljšku ceste C (v času priprave projekta za izgradnjo lokalne ceste iz severnega kraka načrtovanega krožnega križišča) prouči možnost umestitve pešpoti. Uredita se poti do vrtov vrstnih enostanovanjskih stavb (8–20).«

11. člen

V 17. členu se tretji stavek spremeni tako, da se glasi:

»Upoštevati je treba predpisane minimalne odmike med vodovodom in kanalizacijo; minimalni horizontalni odmik je 3,0 m in minimalni vertikalni odmik je 0,5 m, pri čemer vodovod poteka nad kanalizacijo.«.

12. člen

(1) V 18. členu se v prvem odstavku v prvi alineji črta besedilo »(Mariborska cesta)«.

(2) Druga alineja se črta.

13. člen

(1) V 19. členu se za drugim odstavkom doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»Komunale odpadne vode z vzhodnega območja se preko kanalizacijskih vodov za odvajanje komunalnih odpadnih vod odvaja v malo komunalno čistilno napravo MBČN, ki je vgrajena na zemljišču s parc. št. 361/1, k.o. Spodnja Selnica (631). Prečiščene vode se iz MBČN nadalje

odvedejo preko zadrževalnika v Logarjev potok. Velikost MKČN se prilagodi številu uporabnikov in normi porabe vode. Po izgradnji javnega kanalizacijskega sistema na območju predvidenega krožišča državnih cest G1-1 in R3, vzhodno od območja, se komunalne odpadne vode odvajajo na le-tega. Kanalizacijski sistem se v čim večji meri izogiba umeščanju pokrovov revizijskih jaškov v kolesnice ceste C.«.

(2) V petem odstavku se besedilo »oz potok (severni del)« nadomesti z besedilom, ki se glasi: »ki so locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.«.

(3) Za petim odstavkom se dodajo novi šesti, sedmi in osmi odstavki, ki se glasijo:

»Padavinsko odpadno vodo, ki odteka z večjih utrjenih, tlakovanih ali drugim materialom prekritih površin objektov in vsebuje usedljive snovi, je treba pred odvodnjo v ponikovalnice zajeti in mehansko obdelati v ustrezno dimenzioniranem usedalniku in lovilniku olj (SIST EN 858). V primeru tlakovanja ali uporabe gramoza je treba pod povoznim materialom predvideti folijo ali drug primeren vodonepropustni material, ki bo odpadne padavinske vode odvajal v smeri proti lovilcu olj in usedalniku.

Tla v podzemnih garažah naj bodo brez talnih izpustov, v primeru le teh, se izvede odvodnja odpadnih voda po vodotesnem sistemu preko lovilca olj in usedalnika v predvideno kanalizacijo za padavinske odpadne vode.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavnimi predpisi, ki se nanašajo na emisije snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo.«.

(4) Obstoječi odstavki se preštevilčijo - dosednji tretji in četrti odstavek postaneta četrti in peti odstavek, dosednji peti odstavek postane deveti odstavek.

14. člen

(1) Naslov 20. člena se spremeni tako, da se glasi: »elektroenergetska infrastruktura«.

(2) V drugem odstavku se točka »**Območje B**« spremeni tako, da se glasi:

»**Vzhodno območje:**

- zgraditi novo TP 20/0,4 kV - v dogovoru z upravljavcem elektroenergetskega omrežja je možno odstopanje od predvidene lokacije,
- navezati novo TP na obstoječi srednjenapetostni kablovod KB 20 kV INDUSTRIJA SELNICA – S. TUŠ (k-504),
- zgraditi ustrezne nove nizkonapetostne izvode.«

(3) V zadnjem odstavku se v drugem stavku za besedo »obstoječe« doda besedna zveza »in nove«. Na koncu odstavka se doda novo besedilo, ki se glasi: »Sistem naj ima ločeno napajanje od obstoječega sistema javne razsvetljave. Zunanja in javna razsvetljava se izvedeta s svetili, ki so skladna z veljavnimi predpisi (svetilke, ki svetijo le pod vodoravnico, z nizkim sevanjem UV svetlobe, izklapljanje, varovanje bivalnih prostorov stanovanjskih stavb). Uporabi se svetila višine do 5 m.«.

15. člen

(1) Naslov 21. člena se spremeni tako, da se glasi: »*elektronske komunikacije*«.

(2) Za tretjim odstavkom se doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

»Na celotnem območju se lahko vzpostavi maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.«.

16. člen

V 23. členu se za drugim odstavkom doda nov tretji, ki se glasi:

»V primeru ogrevanja stavb s toplotno črpalko voda - voda, kjer je kot toplotni vir podzemna voda, ali z geosondo, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne ali horizontalne zemeljske sonde, si je dolžan investitor pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasja.«.

17. člen

V 29. členu se besedilo drugega odstavka spremeni tako, da se glasi:

»Kosovne odpadke bo potrebno zbirati v kontejnerih na za to določenih lokacijah (ekoloških otokih oz. zbirnih/prevzemnih mestih za ločeno zbiranje odpadkov), ki so predvidene iz grafičnega dela tega prostorskega načrta.«.

18. člen

V 30. členu se dodata nov tretji in četrti odstavek, ki se glasita:

»Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.«.

19. člen

31. člen se spremeni tako, da se glasi:

31. člen

»(varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Severovzhodni kot vzhodnega območja se nahaja na erozijsko ogroženem območju, brežini ob severnem in južnem robu območja se nahajata na plazljivo ogroženem območju, zato se pri izvedbi vseh zemeljskih del, zlasti pri izkopih in zaščiti gradbenih jam, zagotavlja **stalni geotehnični nadzor**, ki spremlja dejanske geološke razmere, skladnost izvedbe z načrtom in morebitna odstopanja od predvidenih pogojev. Izkope se izvaja v **začasno stabilnem naklonu 1:1,5 do 1:2**. V bližini objektov, cest ali brežin, kjer prostorski pogoji to onemogočajo, se izvede **aktivna podporna konstrukcija**, ki se jo predvidi z izdelavo **načrta zaščite gradbene jame**. Izvedeni ukrepi morajo zagotoviti, da se med izvedbo **ne poslabša stabilnost obstoječih brežin**, ne pride do **razmočenja prodnatega sloja**, in da so vsi posegi **v skladu z zahtevami soglasodajalcev** in veljavno zakonodajo. Po zaključku del morajo biti površine **ustrezno sanirane, protierozijsko zaščitene in v kolikor je mogoče, zatravljene**.

Obravnavano območje spada v območje, kjer projektni pospešek tal znaša 0,100 g, zato se temu primerno predvidi način gradnje.

V primeru nezgod v času gradnje, prometnih nesreč v času obratovanja ali razlitja večjih količin goriv, olj in drugih škodljivih tekočin in materialov, je treba z ukrepi preprečiti izlitja nevarnih snovi v vodotoke in podtalnico in takoj obvestiti najbližji center za obveščanje, policijo ali gasilsko enoto.

Požarno varnost se zagotovi v skladu z zakonodajo, ki ureja to področje. Pri projektiranju se upošteva požarno ogroženost naravnega okolja, požarna tveganja, ki so povezana s povečano možnostjo nastanka požara zaradi uporabe požarno nevarnih snovi ter širjenja požara med posameznimi poselitvenimi območji. Zagotovi se:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja. Pogoji za odmike med stavbami in potrebne protipožarne ločitve, ki se določajo na podlagi slovenskih ali tujih predpisov, potrebne odmike se lahko določi tudi s pomočjo metod požarnega inženirstva, projektant je dolžan dokazati, da je s predlagano rešitvijo preprečen prenos požara z goreče na sosednjo stavbo. O smereh evakuacijskih poti odloči projektant;
- zadostno količino vode v hidrantnem omrežju za gašenje požarov;
- dovozne poti za gasilsko intervencijo. Projektirajo in izvedejo se tako, da omogočajo osni pritisk 100 kN in
- potrebne površine za gasilce ob zgradbah: dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, postavitvene površine in delovne površine za gasilska vozila.

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko 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.«.

20. člen

(1) V 33. členu se v prvem odstavku za besedno zvezo »max. *i*« doda besedi »in FZ«.

(2) V drugem odstavku se za besedno zvezo »4m« doda besedilo, ki se glasi: », za stavbe 1-7 odmik enak najmanj polovici njihove višine«.

(3) Za drugim odstavkom se dodajo nov tretji do peti odstavek, ki se glasijo:

»Število uvozov v podzemne garaže stavb se določi v projektni dokumentaciji, za stavbo 4 se lahko uredi dodaten uvoz.

V primeru organizirane gradnje se lahko v projektni dokumentaciji za celotno vzhodno območje ali tudi samo za enostanovanjske stavbe na vzhodnem koncu ceste C opredelijo dvokapne strehe. V tem primeru se namesto terasne etaže izvede mansarda, stavbe pa lahko presežejo višine, določene v 7. členu tega odloka, za največ 1,0 m.

Namesto vrstnih enostanovanjskih stavb (8–20) je možna gradnja prostostojećih eno ali dvostanovanjskih stavb. V tem primeru se zanje opredelijo gradbene parcele velikosti 400–1000 m², DPZ je najmanj 25 %, za vsako stanovanje se zagotovi 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto.«.

(4) Dosedanji tretji do osmi odstavek se preštevilčijo in postanejo šesti do enajsti odstavek.

21. člen

Poglavje »IX. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN« se spremeni tako, da se glasi:

»IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

35. člen

(obveznosti investorjev in izvajalcev)

Poleg obveznosti navedenih v predhodnih členih tega odloka, so dodatne obveznosti investorjev in izvajalcev naslednje:

- pri izvedbi vseh zemeljskih del se zagotavlja stalni geotehnični nadzor, ki spremlja dejanske geološke razmere, skladnost izvedbe z načrtom in morebitna odstopanja od predvidenih pogojev,
- investitor mora vso komunalno opremo in druge ureditve, ki so načrtovane s tem odlokom, izvesti pred gradnjo ali sočasno z gradnjo stavb;
- pred začetkom del je treba pravočasno obvestiti upravljavce komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja elektronskih komunikacij ter upravljavce prometne infrastrukture, z njimi evidentirati obstoječe objekte in naprave ter uskladiti vse posege v območje objektov in naprav in v njihove varovalne pasove;
- zagotavljanje vseh ukrepov za zaščito območja in objektov pred negativnimi vplivi glavne ceste (hrup, vibracije ipd.) je obveznost investitorjev, ki zagotavljajo komunalno opremo območja;
- objekte in naprave je treba med gradnjo ustrezno zaščititi, po končani gradnji pa eventualno nastale poškodbe sanirati;
- izven območja OPPN se, v skladu z usklajenimi rešitvami, dogradi vsa prometna infrastruktura, potrebna za delovanje stavb;
- izven območja OPPN se zgradijo navezovalni vodovodi na obstoječe vodovodno omrežje;
- izven območja OPPN se zgradi navezovalna kanalizacija do obstoječega kanalizacijskega voda za odvajanje komunalnih odpadnih vod na zahodni strani območja oziroma do javnega kanalizacijskega sistema vzhodno od območja po izgradnji le-tega;
- izven območja OPPN se zgradi navezovalna kanalizacija do obstoječega omrežja elektronskih komunikacij;
- izven območja OPPN se vključi predvidena transformatorska postaja v obstoječe srednje napetostno omrežje;
- vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) se projektno obdelava v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobi gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi;
- v fazi pridobivanja ustrezne dokumentacije za elektroenergetske objekte in naprave morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Maribor d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo;
- o vseh motnjah, do katerih bi eventualno prišlo pri komunalni in energetski oskrbi ter zagotavljanju elektronskih komunikacij, je treba pravočasno obvestiti pristojne upravljavce in uporabnike;
- v času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi, v primeru nezgode pa zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih oseb;
- v najkrajšem možnem času je treba odpraviti vse morebitne negativne posledice in poravnati vso nastalo škodo v prostoru, ki bi nastala zaradi izgradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.«.

22. člen
(uveljavitev)

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

Številka:.....
Identifikacijska številka v PIS: 6505

Županja občine Selnica ob Dravi
Dr. Vlasta Krmelj, s.r.

Datum: