

Naloga:

**Elaborat ekonomike za izdelavo spremembe in
dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega
načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi
dopolnjen osnutek**

Naročnik:

zasebni investitor

Izdelovalec:

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

Direktor:

Marko Podjavoršek, univ. dipl. ekon.



ZUM urbanizem,
planiranje,
projektiranje d.o.o.
Grajska ulica 7,
2000 Maribor

Nosilka naloge:

Sanja Božić, dipl. inž. prom.

Številka naloge:

EE24035

Št. pogodbe:

109/2024

Datum izdelave:

september 2026

KAZALO VSEBINE

Tekstualni del:

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV	4
1. UVOD	7
2. NAMEN IN CILJI NALOGE	8
3. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE	9
3.1. Pravne podlage.....	9
3.2. Vsebinske podlage.....	9
4. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA.....	11
4.1. Splošni oblikovalski pogoji.....	13
4.2. Trgovska stavba (1).....	14
4.3. Poslovno/stanovanjski stavbi (2 in 3).....	15
4.4. Večstanovanjske stavbe (4-7).....	15
4.5. Enostanovanjske stavbe (8-20).....	16
KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA.....	18
4.6. Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	18
4.7. Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo	24
4.8. Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo	27
4.9. Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture	28
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	29
5.1. Analiza stanja družbene infrastrukture v občini Selnica ob Dravi	29
5.2. Demografski podatki o prebivalstvu v občini Selnica ob Dravi	29
5.3. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v občini Selnica ob Dravi	31
5.4. Ocena potreb po družbeni infrastrukturi na območju OPPN in način zadovoljevanja potreb	34
5.5. Ocena investicij v družbeno infrastrukturo	40
5.6. Viri financiranja.....	40
5.7. Etapnost izvedbe	41

Grafični del:

Seznam slik:

Slika 1: Območje urejanja na satelitskem posnetku	11
Slika 2: Usklajena prostorska ureditev	13
Slika 3: Prikaz območja in prometnega omrežja	19
Slika 4: Območje in prikaz elektroenergetskega omrežja	19
Slika 5: Prikaz območja in komunalne infrastrukture	20
Slika 6: Prikaz območja in omrežja elektronskih komunikacij.....	20
Slika 7: Prikaz športnih objektov in vadbenih površin na območju Občine Selnica ob Dravi	40

Priloge:

Karta 1: Zasnova projektnih rešitev prometne infrastrukture na območju SD OPPN

Karta 2: Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez na območju SD OPPN

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za izdelavo spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi.

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, dve poslovno/stanovanjski, štiri večstanovanjske in trinajst enostanovanjskih 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, 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. 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. 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.

Elaborat ekonomike je namenjen opredelitvam komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje z OPPN načrtovane stanovanjske gradnje, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Celotno območje se komunalno opremi in krajinsko uredi, odprte površine se zatravijo in zasadijo z grmovnicami in drevesi.

Ocena stroškov komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture je pripravljena s stopnjo natančnosti, kot jo omogoča razpoložljiva dokumentacija. Stroški so ocenjeni na podlagi rešitev infrastrukturnega urejanja, kot so načrtovane s SD OPPN.

Skupna ocena stroškov za načrtovano komunalno ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo znotraj območja OPPN brez davka na dodano vrednost znaša 2.140.380,00 EUR, z davkom na dodano vrednost pa 2.611.263,60 EUR.

Podrobni izračuni so na voljo v arhivu izdelovalca elaborata ekonomike.

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR) in veljajo na dan 01. 9. 2026.

V tej fazi še ni določeno kdo bo nosil stroške izgradnje komunalne opreme, oziroma ali bo komunalno opremo zagotovil investitor na podlagi pogodbe o opremljanju ali Občina. Financiranje komunalne opreme se lahko zagotavlja iz komunalnega prispevka, sredstev občinskega proračuna in drugih virov financiranja, skladno z ZUreP-3. Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo zagotavljajo in financirajo njeni upravljavci oziroma drugi pristojni subjekti, skladno z veljavnimi predpisi, pogoji upravljavcev ter dogovori z investitorji oziroma Občino. Stroški priključevanja posameznih objektov na drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter stroški izvedbe infrastrukture na območju posameznih zemljiških parcel se praviloma zagotavljajo v okviru investicije posameznega investitorja, skladno s pogoji pristojnih upravljavcev.

Kot družbena infrastruktura v smislu Pravilnika o elaboratu ekonomike je v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura: objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole), objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja), športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oz. potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike za družbeno infrastrukturo pripravljen tako, da prikazuje oceno potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z realizacijo s SD OPPN načrtovanih prostorskih ureditev oz. z realizacijo načrtovane stanovanjske gradnje na območju SD OPPN. Najprej je zato pripravljena analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture v občini Selnica ob Dravi, nato pa so ocenjene dodatne potrebe, izhajajoče iz uporabe novo zgrajenih stanovanj. Elaborat ekonomike vsebuje tudi presojo možnih načinov zadovoljevanja dodatnih potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture. Načrtovana stanovanjska pozidava bo zaradi predvidenega povečanja števila prebivalcev ustvarila dodatne potrebe predvsem na področju predšolske vzgoje, osnovnega šolstva, osnovnega zdravstvenega varstva.

Za zagotavljanje potrebne družbene infrastrukture, ki izhaja iz predvidenega povečanja števila prebivalcev, se sredstva praviloma zagotavljajo v okviru finančnih načrtov občine, pristojnih javnih zavodov ter iz drugih javnih in potencialno tudi evropskih virov financiranja. Glede na to, da v okviru izdelave elaborata ekonomike niso na voljo strokovne podlage, na podlagi katerih bi bilo mogoče natančno določiti investicijsko vrednost potrebnih ukrepov, se konkretnega deleža posameznih virov financiranja v tej fazi ne opredeljuje.

Viri financiranja bodo določeni glede na dejansko ugotovljene potrebe, prednostne investicije občine, razpoložljiva proračunska sredstva ter možnosti pridobivanja državnih in evropskih sredstev.

Glede na ugotovljene potrebe po družbeni infrastrukturi se zagotavljanje dodatnih zmogljivosti predvideva postopoma in v skladu z dejanskim povečevanjem števila prebivalcev ter posledičnim povečevanjem potreb uporabnikov.

V prvi fazi je treba spremljati demografske spremembe in obremenjenost obstoječe družbene infrastrukture, predvsem na področju predšolske vzgoje, osnovnega šolstva in osnovnega zdravstvenega varstva. Prednostno se preveri možnost boljše izkoriščenosti oziroma prilagoditve obstoječih zmogljivosti.

V primeru, da obstoječe zmogljivosti zaradi povečanja števila prebivalcev ne bodo več zadoščale, se v nadaljnji fazi pristopi k dograditvi obstoječih objektov, povečanju njihovih kapacitet oziroma zagotovitvi dodatnih zmogljivosti na drug ustrezen način. Obseg in čas izvedbe posameznih ukrepov se določita na podlagi dejanskih potreb, razpoložljivih kapacitet in razvojnih prioritet občine.

Etapnost izvedbe družbene infrastrukture je tako neposredno vezana na dinamiko realizacije načrtovane stanovanjske pozidave in posledično rast števila prebivalcev. Posamezni ukrepi se izvajajo v časovnem obdobju, ko obstoječe zmogljivosti ne omogočajo več ustreznega zagotavljanja potreb prebivalstva oziroma ko je zaradi predvidene rasti uporabnikov utemeljena njihova razširitev.

1. UVOD

Elaborat ekonomike je strokovna podlaga, ki je spremljajoče gradivo prostorskih načrtov, ki ga predpisuje 6. alineja 2. odstavka 55. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. L. RS, št. 199/21), vsebino pa določata 68. člen ZureP-3 in Pravilnik o elaboratu ekonomike (Ur. L. RS, št. 45/19).

Njihov skupni imenovalec je cilj, da se izboljša kvaliteta prostorskega načrtovanja, da se načrtuje celostno in kompleksno ter da so tisti, ki sprejemajo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah, čim bolj korektno in celovito ter pravočasno seznanjeni s posledicami svojih odločitev.

Elaborat ekonomike se pripravi v postopku priprave občinskega prostorskega načrta (OPN) in občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN.

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

2. NAMEN IN CILJI NALOGE

Namen naloge je izdelati elaborat ekonomike za spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta zaradi spremembe koncepta prostorske ureditve vzhodnega območja OPPN. Poveča se delež stanovanjskih stavb, načrtuje pa se tudi trgovska stavba.

Vzporedno s pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta se izdeluje tudi elaborat ekonomike. Elaborat ekonomike izkazuje finančne posledice prostorskega načrta, kadar bo za izvedbo v njem načrtovanih prostorskih ureditev treba zagotoviti novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ali družbeno infrastrukturo.

Elaborat ekonomike za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev opredeljuje:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo, ki jo bo treba dograditi ali zgraditi za ta namen,
- oceno investicij ter določitev vira finančnih sredstev za izvedbo ureditev iz prejšnje alineje,
- etapnost izvajanja načrtovanih ureditev, ki se nanašajo na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo ter
- ugotovitev, da načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na potrebe po družbeni infrastrukturi.

V prvem delu elaborata ekonomike je obravnavana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki je potrebna za izvedbo z OPPN načrtovane gradnje, v drugem delu elaborata pa je podana ugotovitev, da načrtovane prostorske ureditve vplivajo na potrebe po družbeni infrastrukturi.

Elaborat ekonomike vsebuje naslednje grafične prikaze:

- območje urejanja na satelitskem posnetku,
- prostorska ureditev,
- prikaz območja in prometnega omrežja,
- območje in prikaz elektroenergetskega omrežja,
- prikaz območja in komunalna infrastruktura,
- prikaz območja in omrežja elektronskih komunikacij.

3. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne pravne in vsebinske podlage.

3.1. Pravne podlage

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta: Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21); v nadaljevanju: ZUreP-3 in Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19); v nadaljevanju: pravilnik.

Elaborat ekonomike je opredeljen v 68. členu ZUreP-3 na naslednji način:

(1) V postopku priprave OPN in OPPN se pripravi elaborate ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN.

(2) Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.

(3) Minister podrobneje predpiše vsebino in obliko elaborata ekonomike.

3.2. Vsebinske podlage

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva in dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Upoštevane vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Strokovne podlage za del EUP S-8 v Občini Selnica ob Dravi (ZUM d.o.o., št. naloge: 24035, marec 2025);
- Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI), Ureditev štirikrakega križišča na glavni cesti G1-1/0245 Ruta – Maribor v km 10+370 in regionalni cesti R2-435/1439 Ruše – 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);

- Ureditev EE omrežja na območju OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (Elektro Maribor d.d., št. načrta: 120/25-MO, september 2025);
- Geološko poročilo z dopolnitvijo (ATOL 9, inženiring in upravljanje d.o.o., št. 081/2025-TV, oktober 2025),
- Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP), 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),
- Spremembe in dopolnitve Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (ZUM d.o.o., št. naloge 24035, dopolnjen osnutek, julij 2026).

4. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA

Območje urejanja predstavlja vzhodni rob naselja Selnica ob Dravi. Natančneje se območje nahaja severno od Mariborske ceste, med Ruško cesto na vzhodni in trgovsko cono na zahodni strani območja. Območje leži na platoju oz. terasi, ki se razprostira med dvema zajedama. Z južne strani je območje omejeno z glavno cesto GI - 1 Maribor – Dravograd (Mariborsko cesto), ki je proti vzhodu vkopana oz. niveletno pada, s severne pa s strmo zaraščeno brežino z neprimernim naklonom za kakršenkoli poseg. Pretežni del območja je po dejanski rabi kmetijsko zemljišče in je nepozidano.

Območje SD OPPN je veliko približno 3,4 ha in obsega celotno EUP S-8 in del KO-300, oz. celotno vzhodno območje veljavnega OPPN. V skladu z novim geodetskim načrtom za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, št. 631 - 250/2024 (TIGEO, 23. 12. 2024) obsega zemljišča oz. dele zemljišč s parc. št.: 346/1, 346/2, 346/3, 346/4, 346/5, 346/6, 346/7, 349, 353/1, 355, 358/2, 358/3, 358/4 in 361/1, vse k. o. Spodnja Selnica (631).



Slika 1: Območje urejanja na satelitskem posnetku (vir: *Google Earth*, posnetek sept. 2026)

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, neutrjene 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 ceste, 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.



Slika 2: Usklajena prostorska ureditev (izdelal ZUM d.o.o., št. naloge 24035, julij 2026)

4.1. Splošni oblikovalski pogoji

Pomen regulacijskih elementov/urbanističnih pogojev iz odloka in kartografskega dela, ki se dodajo v odlok:

- 1) v veljavnem OPPN so v obrazložitvi podani/razloženi pojmi iz odloka in grafike:
 - **gradbena meja** je črta, ki jo novo zgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje umaknjeni v notranjost,
 - **i – faktor izrabe gradbene parcele** - razmerje med **bruto tlorisno površino (BTP)** objekta in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je **BTP objekta** skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom;
 - **etažnost** objekta pomeni največjo dovoljeno število etaž objekta;
 - **minimalni delež zelenih površin** (brez parkirnih površin, poti, dvorišč in otroških igrišč);
- 2) na novo se s predmetnim SD OPPN (v skladu z veljavnim OPN in veljavno zakonodajo) določi/opredeli:
 - **FZ - faktor zazidanosti gradbene parcele** je razmerje med površino vseh stavb na gradbeni parceli in gradbeno parcelo, pri čemer je zazidana površina navpična projekcija najbolj izpostavljenih zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. V zazidano površino niso vključeni: površine pomožnih objektov (npr. rastlinjakov in lop), drugotni (sekundarni) deli (npr. zunanja stopnišča, zunanje klančine, napušči, vodoravni sončni zasloni, nadstreški, elementi cestne razsvetljave), ki segajo ven iz navpične projekcije najbolj izpostavljenih delov stavbe in zgradbe, ali deli zgradb, ki ne segajo nad površino zemljišča;
 - **DZP - minimalni delež zelenih površin**, kjer zelene površine predstavljajo ozelenjene, neutrne površine;

- **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.

3) določilo glede **gradbenih mej** je se dopolni tako, da veljajo za nadzemne dele stavbe.

V veljavnem OPPN je že določilo, da je znotraj določenih gradbenih mej mogoče spremeniti lokacijo - lego, velikost in obliko tlorisa stavbe. Dovoljeno je povečanje velikosti objektov do dovoljenega max. i, v kolikor so zagotovljene minimalne zelene, otroške ter manipulativne površine in parkirna mesta. Doda se določilo, da je potrebno upoštevati faktor zazidanosti (FZ).

Strehe stavb so ravne, lahko so delno ali v celoti pokrite z rastlinjem in prstjo (zelena streha).

V primeru organizirane gradnje se lahko v projektni dokumentaciji opredeli za celotno vzhodno območje ali samo za enostanovanjske vrstne hiše tudi dvokapne strehe. V primeru izvedbe dvokapnih streh se namesto terasne etaže izvede mansarda. V tem primeru so lahko stavbe (sleme strehe) do 1,0 m višje (npr. vrstne 10 m namesto 9 m).

4.2. Trgovska stavba (1)

Trgovska stavba je umeščena na jugozahodni del območja. Postavljena je v linijo sosednje trgovske stavbe Tuš in hkrati sledi liniji nove dostopne ceste C.

Nameni se trgovskim dejavnostim in spremljajočim (npr. gostinskim) dejavnostim.

Predvidena je gradnja stavbe velikosti 60,0 m × 30,0 m.

Stavba je lahko največ enonadstropna (etažnost P+1). Lahko je pritlična ali pa se prvo nadstropje izvede samo v delu ali kot medetaža, saj bruto etažna površina (BTP) ne sme presegati 2000 m².

Tlorisni gabarit stavbe zavzema približno 31 % gradbene parcele, v skladu z določili OPN je gradbeno parcelo mogoče pozidati do največ 70 %.

Minimalni delež zelenih površin (DZP), kjer zelene površine predstavljajo ozelenjene, neutrjene površine, znaša najmanj 20 % gradbene parcele.

Glavni vhod v stavbo je z jugozahodne strani, dostava se vrši na jugovzhodnem delu.

Dostop do stavbe je urejen preko nekategorizirane ceste na zahodnem delu območja (priključek Tuš). Zaradi preglednosti (za obstoječo TP), je na tem mestu urejen le uvoz, izvoz se vrši preko ceste C.

Na ploščadi pred stavbo je urejeno parkirišče s kapaciteto 109 parkirnih mest

Za stavbo je oblikovana gradbena parcela velikosti približno 6121 m².

4.3. Poslovno/stanovanjski stavbi (2 in 3)

Vzhodno od trgovske stavbe se južno od ceste C umeščata na območje dve poslovno/stanovanjski stavbi. Delež dopustnih dejavnosti v stavbah je spremenljiv, lahko sta namenjeni tudi samo bivanju ali samo poslovnim dejavnostim. V posamezni stavbi je predvidenih do 38 stanovanj, natančneje se določi v projektni dokumentaciji.

Tlorisni gabarit nadzemnega dela posamezne stavbe je velikosti 27,0 m × 30,0 m. Številčne vrednosti so okvirne, horizontalni gabarit stavbe je določen z gradbeno mejo, faktorjem zazidanosti (FZ), v kolikor so zagotovljene minimalne zelene (DZP), otroške in manipulativne površine ter zadostno število parkirnih mest.

Gradbeni parceli poslovno/stanovanjskih stavb se lahko pozida do 70 % (FZ).

Minimalni delež zelenih površin (DZP), kjer zelene površine predstavljajo ozelenjene, neutrjene površine, znaša najmanj 30 % gradbene parcele.

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. V kletni etaži stavbe so urejena parkirna mesta. V garaži je predvideno 101 parkirno mesto, druga (14 parkirnih mest) se zagotavljajo na vzdolžnih parkirnih mestih ob cesti C. Po potrebi se lahko izvede ena dodatna kletna etaža.

Glavna vhoda v stavbi sta s severne strani. Fasade stavb proti Mariborski cesti in cesti C se oblikujejo kot pročelja stavb.

4.4. Večstanovanjske stavbe (4-7)

Severno in severovzhodno od trgovske stavbe (1) se umešča 4 večstanovanjske stavbe.

Tlorisni gabarit nadzemnih delov stavb je velikosti do 40,0 m × 18,5 m. Številčne vrednosti so okvirne, horizontalni gabarit stavbe je določen s faktorjem zazidanosti (FZ), v kolikor so zagotovljene minimalne zelene (DZP), otroške in manipulativne površine ter zadostno število parkirnih mest. Stavbe se umešča znotraj gradbene meje.

Ker natančna trasa lokalne ceste, ki poteka ob vzhodnem, severnem in vzhodnem robu območja SD OPPN še ni znana in bo predmet sosednjega OPPN, se v odlok zapiše pogoj, da se lega stavbe 4 določi v projektni dokumentaciji. Na podlagi takrat znanih projektov se v projektni dokumentaciji preveri velikost stavbe, glede na možnost zagotavljanja vseh urbanističnih pogojev gradnje (zelene in otroške površine, parkirna mest, idr.).

Gradbene parcele večstanovanjskih stavb se v skladu z določili OPN lahko pozida do 70 % (FZ).

Minimalni delež zelenih površin (DZP), kjer zelene površine predstavljajo ozelenjene, neutrjene površine, znaša ob najmanj 30 % gradbene parcele.

V posamezni stavbi bo približno 35 stanovanj, natančno število stanovanj se določi v projektni dokumentaciji.

Stavbe so etažnosti do največ K+P+3+T. Višina stavb je največ 16 m.

Stavbi 4 in 5 imata na severovzhodni strani stavb skupen uvoz v skupno podzemno garažo, v kateri je predvidenih 105 parkirnih mestih, dodatna parkirna mesta (23) so urejena na skupnem parkirišču na prostem. Stavbi 6 in 7 imata dva uvoza v skupno podzemno garažo, tako da se lahko uredi tudi enosmerna vožnja (širina uvoza se prilagodi), možno pa je tudi en uvoz v podzemno garažo ukiniti, vendar je potrebno omogočiti dostop do transformatorske postaje med stavbama 5 in 6. V garaži stavb 6 in 7 je predvidenih 80 parkirnih mest, druga parkirna mesta (33) se zagotavljajo na vzdolžnih parkirnih mestih ob cesti C. Po potrebi se pri vseh stavbah lahko izvede ena dodatna kletna etaža, v kateri se uredi parkiranje za stanovalce.

V projektni dokumentaciji se lahko opredeli tudi dve namesto ene skupne gradbene parcele. Za vsako posamezno stavbo je v tem primeru potrebno zadostiti urbanističnim pogojem gradnje.

Kota pritličja stavb se prilagaja terenu. Glavni vhodi v stavbe so z južne, pri stavbi 4 vzhodne strani. Fasade stavb proti cesti C se oblikujejo kot pročelja stavb.

4.5. Enostanovanjske stavbe (8-20)

Na vzhodnem delu območja se umešča enostanovanjske vrstne stavbe, za katere so določene gradbene parcele velikosti med 357 in 767 m². V skladu z določenimi odstopanji, ki so določena v odloku o OPPN, se lahko namesto vrstnih gradi tudi prostostoječe stavbe, pri čemer je potrebno poskrbeti za ustrezno velikost gradbenih parcel, minimalni delež zelenih površin in potrebno število parkirnih mest na lastni gradbeni parceli.

Največja dopustna etažnost stavb je K+P+1+T, hkrati je višina stavb največ 9 m.

Velikost umeščenih stavb je 8,0 m × 11,0 m, velikost nadstrešnic ali garaž pa 3,5 m × 11,0 m oz. 7,0 m × 5,5 m. Številčne vrednosti so okvirne, horizontalni gabarit stavbe je določen s faktorjem zazidanosti (FZ), v kolikor so zagotovljene minimalne zelene (DZP) in manipulativne površine ter parkirna mesta. Stavbe se umešča znotraj gradbene meje.

Gradbene parcele enostanovanjskih vrstnih stavb se lahko v skladu z določili OPN pozida do 60 % (FZ).

Minimalni delež zelenih površin (DZP), kjer zelene površine predstavljajo ozelenjene, neutrjene površine, znaša ob enostanovanjskih vrstnih stavbah 20 % gradbene parcele.

Predvidena je izvedba ravnih streh, v primeru organizirane gradnje so lahko tudi dvokapne ali enokapne, kar se določi v projektni dokumentaciji. V tem primeru je etažnost stavb P+1+M, višina stavb pa 10 m.

Namesto vrstnih stavb oz. stavb v nizu se lahko umestijo tudi prostostoječe stavbe, katerih gradbene parcele je potrebno ustrezno povečati, da se zagotovijo z OPN določeni odmiki. Velikost gradbene parcele mora biti med 400 – 1000 m². Gradbene parcele prostostoječih stavb se lahko pozida do 50%, ozelenjenih, neutrjenih površin mora biti najmanj 25 %. V stavbi se lahko uredi dodatno stanovanje, v kolikor je možno na lastni gradbeni parceli zagotoviti dodatni parkirni mesti.

Zasnova ureditve odprtih površin:

Celotno območje se komunalno opremi in krajinsko uredi, odprte površine se zatravijo in zasadijo z grmovnicami in drevesi.

Na območju je bilo v okviru strokovnih podlag predvidenih več pešpoti, ki se delno zaradi spremembe oblike in velikosti območja, delno na podlagi smernic občine, št. 350-3/2025 z dne 24. 7. 2025, ukinejo. Pešpot v podaljšku ceste C se lahko predvidi, ko se bo pripravljala projektna dokumentacija lokalne ceste iz severnega kraka krožnega križišča. Ohranita pa se pešpoti do vrtov vrstnih hiš.

Za vsako stanovanje v večstanovanjski oz. poslovno/stanovanjski 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. Skupno otroško igrišče za igro manjših otrok za po dve stavbi se uredi med stavbama. Predvidena je ureditev peskovnikov, igralnih mizic, gugalnic, plezal in klopi za sedenje starejših, ki spremljajo otroško igro. Igrišče se razdeli po starostnih stopnjah: za otroke od 3 do 6 let in za starejše otroke od 6 do 12 let. Skupno otroško igrišče za starejše otroke in mladostnike v velikosti najmanj 1080 m², ki je bilo v strokovnih podlagah in v izhodiščih SD OPPN načrtovano na ravnini na skrajnem severnem delu območja, se uredi na skrajno zahodnem delu območja.

Ob cesti C se uredi vsaj enoredni drevored srednje velikih dreves. Obvoziščna parkirna mesta se засadi z drevesi v liniji drevoreda, tako da so del drevoredne zasaditve. Ozelenijo se tudi parkirne ploščadi pred trgovsko in večstanovanjskima stavbama (4 in 5). Zagotovi se vsaj 1 drevo na 4 parkirna mesta, da se zagotovi pokritost s krošnjami odraslih dreves vsaj 20 m². Drevesa se sadijo čim bolj enakomerno. Primerno se zasadijo tudi otroška igrišča in prostori za posedanje. V odloku so navedeni pogoji za sajenje dreves.

KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.6. Obstoječa in predvidena komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

4.6.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem

Pravilnik zahteva, da se z OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na: komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

Območje, za katerega se izdeluje OPPN je delno komunalno opremljeno. Za potrebe načrtovane zazidave bo potrebno izvesti ustrezne priključitve na obstoječe omrežje oziroma zgraditi infrastrukturo znotraj območja OPPN in ko priključiti na obstoječe omrežje na obrobju območja OPPN. Na območju se zgradi potrebna komunalna in energetska infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij ter prometne površine.

Izven območja OPPN se gospodarska javna infrastruktura gradi na podlagi veljavnih izvedbenih aktov.

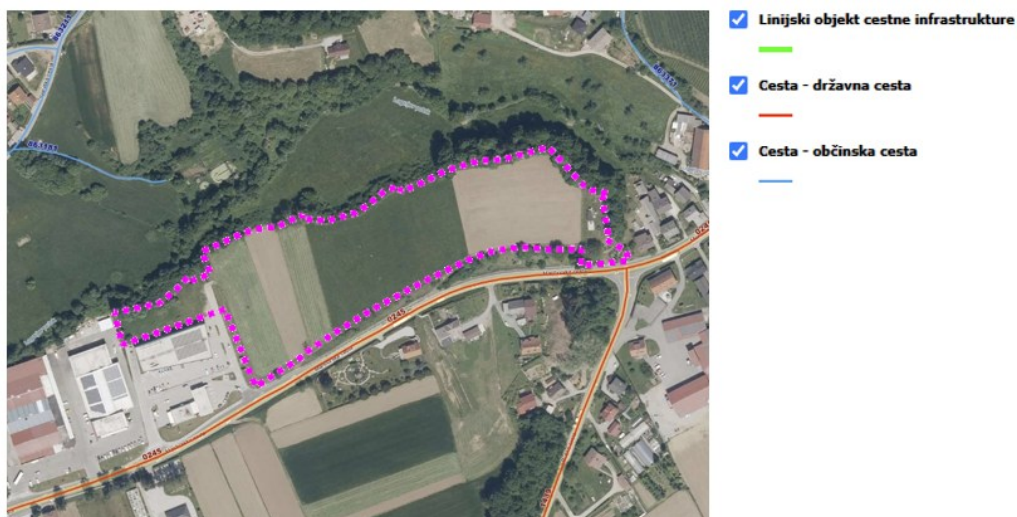
4.6.1.1. GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Prometna infrastruktura

Ob južnem robu območja poteka kategorizirana državna cesta, glavna cesta I. reda GI-1 (Mariborska cesta). Območje je prometno dostopno preko dovozne ceste ob vzhodni strani trgovske cone. Južno od območja je ob severnem robu Mariborske ceste neasfaltirana pot

za pešce. Jugozahodno vodi od območja obravnave proti centru Selnice ob Dravi skupna površina za pešce in kolesarje.

Avtobusni postajališči na relaciji Maribor-Dravograd se nahajata zahodno od območja, ob Osnovni šoli Selnica ob Dravi, v oddaljenosti približno 600 oz. 700 m.



Slika 3: Prikaz območja in prometnega omrežja (vir: PISO, vpogled sept. 2026)

Najbližji par avtobusnih postajališč (Muta sp.K) je urejen ob Koroški cesti, kategorizirani državni – glavni cesti G1-1/0241 Dravograd-Radlje, ki je od vzhodnega roba območja oddaljen približno 700 m (11 min hoje).

Energetska infrastruktura

Ob zahodnem robu območja potekata srednjenapetostni (SN) in nizkonapetostni podzemni kabelski vod. Ob jugozahodnem vogalu območja je umeščena transformatorska postaja. Omrežje javne razsvetljave je speljano ob jugozahodnem vogalu območja, ob Mariborski cesti. V bližini ni toplovodnega ali plinovodnega omrežja.



Slika 4: Območje in prikaz elektroenergetskega omrežja (vir: PISO, sept. 2026)

Komunalna infrastruktura

Ob južnem robu območja potekata ob Mariborski cesti vodooskrbni cevi primarnega in terciarnega omrežja.

Po javno dostopnih podatkih v bližini območja ni kanalizacijskih vodov. Jugovzhodno od območja se v Ruški cesti nahaja fekalni vod. Severozahodno od območja se nahaja čistilna naprava. Ob južnem robu območja potekata ob Mariborski cesti vodooskrbni cevi primarnega in terciarnega omrežja.

Po javno dostopnih podatkih v bližini območja ni kanalizacijskih vodov. Jugovzhodno od območja se v Ruški cesti nahaja fekalni vod. Severozahodno od območja se nahaja čistilna naprava.



Slika 5: Prikaz območja in komunalne infrastrukture (vir: iobcina, vpogled sept. 2026)

Elektronske komunikacije

Na in ob južnem robu območja se nahaja omrežje elektronskih komunikacij.



Slika 6: Prikaz območja in omrežja elektronskih komunikacij (vir: PISO, vpogled sept. 2026)

4.6.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi zgolj oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve

Na območju se zgradi potrebna komunalna in energetska infrastruktura, omrežje elektronskih komunikacij ter prometne površine.

Za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture se pripravi projektna dokumentacija. Izven območja OPPN se gospodarska javna infrastruktura priključi na obstoječo in gradi na podlagi OPN.

4.6.2.1. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNIH POVRŠIN

Predmetno območje se ureja z veljavnim Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (MUV, št. 3/09 in 5/10). V predmetnem odloku je osnovna cesta tega območja poimenovana kot »cesta C«, ki je navezana na Mariborsko cesto (G1-1/0245) posredno preko sosednjega območja »TUŠ«. Trasa predmetne dostopne ceste se ohranja, se pa zaradi spremenjenega koncepta zazidave spreminjajo ureditve ob njej (obvoziščna parkirna mesta, uvozi v podzemne garaže in na parkirišča).

Cesta C zagotavlja dovoze do predvidenih stavb. Je dvosmerna dvopasovna cesta z obvoziščnim parkirnim pasom za pravokotno in vzdolžno parkiranje ter dvostranskim in na vzhodnem delu območja enostranskim pločnikom. Vozišče dostopne ceste se na vzhodu slepo zaključuje z obračališčem. Cesta C, križišča in priključki zagotavljajo prevoznost merodajnega vozila, ki je izbrano skladno s predvidenimi dejavnostmi in glede na prognozirano strukturo prometa ter deležem posameznih vrst vozil. Izbrano merodajno vozilo je troosno vozilo za odvoz smeti, kar ustreza tudi lastnostim tovornih vozil do dolžine 12 m in osnovnim gasilskim intervencijskim vozilom določenim v SIST DIN 14090 - površine za gasilce ob zgradbah.

Na cesti se uredijo ukrepi umirjanja prometa, npr. z oznakami za skupno rabo voznega pasu za kolesarje in avtomobile (sharrow). V vzhodnem delu, ob enostanovanjskih stavbah, se cesta C lahko uredi tudi kot skupna prometna površina za motorni in nemotorni promet (pešci, kolesarji). Na cesti se za večjo varnost kolesarjev (in pešcev v primeru skupne prometne površine) uredijo zamiki vozišča.

Priključek za trgovsko stavbo (1) je urejen z uvoznega priključka »TUŠ«, izvoz in dodaten uvoz je predviden v zahodnem delu ceste C.

V priključkih na uvozni in izvozni priključek »TUŠ« je v skladu s predvidenim prometnim režimom treba zagotoviti potrebno preglednost in prevoznost za merodajna vozila.

V sklopu načrtovanja rekonstrukcije Mariborske ceste (Projektna dokumentacija za izvedbo gradnje, Ureditev štirikrakega križišča na glavni cesti G1-1/0245 Ruta – Maribor v km 10+370 in regionalni cesti R2-435/1439 Ruše – 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) je jugovzhodno od območja načrtovana ureditev para avtobusnih postajališč.

Del novega krožnega križišča sega tudi na območje SD OPPN, projektna dokumentacija se povzame v grafičnem delu SD OPPN.

Rekonstrukcija Mariborske ceste je načrtovana tudi jugozahodno od območja, in sicer s Projektno dokumentacijo 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).

Preko vzhodnega dela SD OPPN se v skladu z OPN načrtuje tudi lokalna cesta, ki bo napajala zaledje naselja. Za predmetno cesto je občina naročila projektno dokumentacijo (Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP), Ureditev lokalne ceste v naselju Selnica ob Dravi, Gradbena situacija, BM BIRO Bojan Mavri, s.p., št. načrta: 774/2025, oktober 2025), ki je povzeta v grafičnem delu SD OPPN.

Po območju je promet pešcev speljan po pločnikih ob novi dostopni cesti C. Po celotni dolžni ceste C je predviden 2,0 m širok pločnik na severni strani ceste. Pločnik širine 2,0 m je predviden tudi na južni strani ceste C, in sicer vzdolž trgovske in poslovno/stanovanjskih stavb. Zahodno od območja se pešci preko območja trgovskega centra Tuš pešci do Mariborske ceste vodijo po cestišču. Predlaga se ureditev pločnika na vzhodni strani cestišča. Ob Mariborski cesti je jugozahodno od območja urejena površina za pešce in kolesarje, v sklopu rekonstrukcije ceste pa se južno in jugovzhodno od območja načrtuje izvedba obojestranske površine za pešce in kolesarje širine 2,0 m z varnostnim odmikom 0,5 m. Na vzhodnem delu območja se uredijo poti do vrtov vrstnih enostanovanjskih stavb. Pešpoti, ki so bile v strokovnih podlagah in v izhodiščih SD OPPN načrtovane v južnem in vzhodnem delu območja, se zaradi preoblikovanja območja obdelave ter na podlagi smernic občine, št. 350-3/2025 z dne 24. 7. 2025, ukinejo. Pešpot v podaljšku ceste C se lahko predvidi, ko se bo pripravljala projekt lokalne ceste iz severnega kraka krožnega križišča.

Kolesarji se po območju in po sosednjem območju trgovskega centra Tuš vozijo po voziščih. Ob Mariborski cesti je jugozahodno od območja (proti centri Selnice ob Dravi) urejena površina za pešce in kolesarje. Južno in jugovzhodno od območja je ob Mariborski cesti v okviru njene rekonstrukcije prav tako načrtovana izvedba površin za pešce in kolesarje. Pred trgovsko, poslovno/stanovanjskima in večstanovanjskimi stavbami (1–7) je treba urediti odstavna mesta za kolesa. V večstanovanjskih in poslovno/stanovanjskih stavbah (2–7) se uredijo tudi kolesarnice. Potrebno število parkirnih mest se določi v projektni dokumentaciji, skladno z vrsto in obsegom dejavnosti, ki se odvijajo v stavbah ali delih stavb.

Ob trgovski stavbi (1) je na parkirni ploščadi predvidenih 109 parkirnih mest za osebna vozila.

Parkiranje osebnih vozil za potrebe stanovalcev večstanovanjskih in poslovno/stanovanjskih stavb (2–7) je predvideno na lastnih parcelah (v garažah ali na odprtih parkiriščih pred stavbami) in ob cesti C. Parkirna mesta morajo biti urejena tako, da je zagotovljena potrebna manipulativna površina pri uvažanju na parkirna mesta. Natančno število potrebnih parkirnih mest se določi v projektni dokumentaciji v skladu z vrsto in obsegom dejavnosti, ki se odvijajo v stavbah ali delih stavb.

Parkiranje za osebna vozila stanovalcev enostanovanjskih stavb (8–20) je predvideno na lastnih parcelah. Nadstreški oziroma garaže za dva osebna avtomobila morajo biti odmaknjeni od roba vozišča oziroma skupnih prometnih površin najmanj toliko, da bo zagotovljena potrebna manipulativna površina pri uvažanju v garažo.

Pri urejanju parkirnih površin in drugih ureditev je treba upoštevati predpise s področja univerzalne graditve in uporabe objektov.

V skladu z Zakonom o učinkoviti rabi energije (ZURE, Uradni list RS, št. 158/20) mora investitor zagotoviti tudi namestitev potrebnega števila polnilnih mest za polnjenje električnih vozil.

4.6.2.2. Oskrba z vodo

V veljavnem odloku je za potrebe vodooskrbe v prvi alineji prvega odstavka 18. člena že predvidena izgradnja ustreznih novih priključne vodovodne cevovode v krožni navezavi na obstoječe (takrat še načrtovano) javno vodovodno omrežje, ki se nahaja v Mariborski cesti južno od obravnavanega območja.

4.6.2.3. Odvajanje voda

Določila iz veljavnega OPPN se dopolnijo in posodobijo z veljavno zakonodajo.

Komunalne odpadne vode z območja se (kot je že načrtovano z veljavnim OPPN) navežejo na obstoječo kanalizacijo zahodno od območja s končno dispozicijo odpadnih vod na čistilni napravi MBČN-1 severozahodno od območja. Velikost MBČN se prilagodi številu uporabnikov in normi porabe vode.

Doda se določilo, da je komunalne odpadne vode po izgradnji javnega kanalizacijskega sistema ob vzhodnem robu območja možno priključiti na le-tega.

Za SD OPPN je bilo izdelano tudi Geološko poročilo z dopolnitvijo (ATOL 9, inženiring in upravljanje d.o.o., št. 081/2025-TV, oktober 2025), iz katerega izhaja, da je ponikanje možno, zato so v 19. členu (odvajanje odpadnih voda) ustrezno prilagojene rešitve odvajanja padavinskih voda. Doda se tudi določilo glede odvodnje padavinskih vod s parkirnih in manipulativnih površin, odvodnje v podzemnih garažah, kakor tudi javnih cest.

Določilo glede ogrevanja stavb s toplotno črpalko voda – voda je dodano v 23.členu (ogrevanje).

4.6.2.4. ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA IN JAVNA RAZSVETLIJAVA

Za predmetni OPPN je Elektro Maribor d.d. septembra 2025 izdelal strokovno podlago Ureditev EE omrežja na območju OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (Elektro Maribor d.d., št. načrta: 120/25-MO).

Za napajanje območja z električno energijo se zgradi nova transformatorska postaja, ki se vzanka v srednjenapetostno omrežje izven območja OPPN, ob obstoječi transformatorski postaji TP Zgornja Selnica 6 – Tuš ob jugozahodni meji območja.

Iz nove transformatorske postaje se zgradijo ustrezni nizkonapetostni izvodi do načrtovanih stavb.

Za osvetlitev območja se lahko zgradi javno razsvetljavo pod pogoji upravljavca. Napajanje predvidene javne razsvetljave bo iz iste transformatorske postaje.

4.6.2.5. OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

Predvidene stavbe se lahko (v skladu z določili veljavnega OPPN), pod pogoji upravljavca, naveže na obstoječe omrežje elektronskih komunikacij, ki poteka po južnem robu območja in v Mariborski cesti. Po potrebi se obstoječe vode prestavi ali demontira.

Na celotnem območju se dopusti možnost vzpostavitve maloobmočne brezžične dostopovne točke v lokalnem (dostopovnem) komunikacijskem omrežju.

4.6.2.6. OGREVANJE

Določila glede ogrevanja se dopolni za primer ogrevanja stavb s toplotno črpalko ali s solarno energijo.

4.7. Ocena investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,

- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture in drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenje, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti stroškov vzdrževanja, obnavljanja ali nadomeščanja obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture, stroškov za prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter stroškov za odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Pravilnik določa, kako se ocenijo stroški investicij v načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ko se ocenjujejo za občinski podrobni prostorski načrt. Opredeljeno je, da se ocena stroškov za obe vrsti prostorskih aktov povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, pripravljenih za OPPN ali OPN.

Ocena stroškov za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo po tem elaboratu ekonomike brez davka na dodano vrednost so razvidni iz spodnje Tabele 1.

Upoštewane so naslednje strokovne odločitve in podatki:

- količine so povzete in preračunane iz SD OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi (faza: dopolnjen osnutek), ki ga je izdelalo podjetje ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., avgust 2026),
- količine so ovrednotene s povprečnimi stroški gradnje primerljive enote posamezne vrste infrastrukture, kot so bili pridobljeni z zbiranjem podatkov na terenu ob konkretnih gradnjah.

Tabela 1: Ocenjeni stroški investicij v izgradnjo komunalne opreme in GJI v EUR (brez DDV)

Območje	Prometne površine	Vodovodno omrežje	Elektroenergetsko omrežje	Kanalizacija odpadne vode	Meteorna kanalizacija	Omrežje elektronskih komunikacij z demontažo
SD OPPN za stanovanjsko območje v Selnici ob Dravi	909.180,00	286.650,00	245.000,00	295.800,00	297.150,00	106.600,00
STROŠKI SKUPAJ brez DDV	909.180,00	286.650,00	245.000,00	295.800,00	297.150,00	106.600,00

Stroški za ureditev elektroenergetskega omrežja so ocenjeni po izdelanih strokovnih podlagah Elektra Maribor d.d., št. projekta 120/25-MO, september 2025. Ocenjeni so na 245.000,00 EUR brez davka na dodano vrednost.

Prometne ureditve, ki so načrtovane v okviru rekonstrukcije Mariborske ceste, vključno z ureditvijo novega krožnega križišča in avtobusnih postajališč, ter načrtovana lokalna cesta, so v grafičnem delu SD OPPN prikazane zaradi uskladitve prostorskih ureditev s predvidenim oziroma že načrtovanim prometnim omrežjem. Navedene prometne ureditve niso predmet SD OPPN in niso potrebne za njegovo izvedbo. Rekonstrukcija Mariborske ceste in ureditev krožnega križišča sta že v fazi gradnje, zato investicijski stroški njihove izvedbe niso vključeni v oceno investicij, povezano s SD OPPN. Prav tako v oceno investicij SD OPPN ni vključen strošek načrtovane lokalne ceste, saj ta predstavlja samostojno prometno ureditev, ki ni pogoj za izvedbo SD OPPN.

Navedene prometne ureditve se zato pri oceni investicijskih stroškov komunalnega opremljanja območja SD OPPN ne upoštevajo, saj ne predstavljajo investicije, potrebne za opremljanje predmetnega območja oziroma za njegovo funkcioniranje po izvedbi SD OPPN.

Skupna ocena stroškov za načrtovano komunalno ter drugo gospodarsko javno infrastrukturo znotraj območja OPPN brez davka na dodano vrednost znaša 2.140.380,00 EUR, z davkom na dodano vrednost pa 2.611.263,60 EUR.

Podrobni izračuni so na voljo v arhivu izdelovalca elaborata ekonomike.

Stroški so ocenjeni v evrih (EUR) in veljajo na dan 01. 9. 2026.

Gre zgolj za oceno investicije na podlagi splošnih vzorcev, podrobnejša ocena vrednosti vseh del bo izvedena v fazi izdelave načrta PZI.

4.8. Možni viri financiranja investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

V skladu z ZUreP-3 gradnjo komunalne opreme zagotavlja občina. Financira se iz proračunskih sredstev občine, komunalnega prispevka in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek (ZUreP-3, Ur. l. RS št. 199/21, 166. člen). Hkrati omogoča, da se občina in investitor s pogodbo o opremljanju dogovorita, da komunalno opremo oziroma njen del zgradi investitor in jo nato neodplačno preda občini.

Elaborat ekonomike določi možne vire financiranja za izvedbo.

Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Ur. l. RS št. 199/21) v 227. členu določa, da se za novo komunalno opremo v obračunskem območju, odmeri komunalni prispevek na podlagi obračunskih stroškov iz programa opremljanja. Komunalni prispevek za novo komunalno opremo se lahko odmeri le za tisto komunalno opremo, ki je določena v programu opremljanja in:

- jo je občina že zgradila oziroma predala v upravljanje v obsegu iz programa opremljanja oziroma v obsegu, ki zagotavlja zavezancem enak raven oskrbe, če se pri podrobnejšem projektiranju ali izvedbi izkaže, da so zaradi tehničnih, funkcionalnih ali drugih rešitev oziroma razmer potrebna odstopanja od rešitev načrtovane komunalne opreme iz programa opremljanja ali
- je občina še ni zgradila oziroma predala v upravljanje v obsegu iz programa opremljanja, vendar le, če zavezanec in občina skleneta pogodbo o priključitvi v skladu z 239. členom ZUreP-3.

Komunalno opremljanje sodi pod okrilje Občine in bi ta strošek izvedbe morala kriti iz proračuna. Investitor in občina se lahko s pogodbo o opremljanju dogovorita, da bo investitor namesto občine zgradil del komunalne opreme ali celotno komunalno opremo za opremljanje zemljišč, na katerih namerava graditi in jo nato brezplačno predal občini. Stroške gradnje komunalne opreme, predvidene v pogodbi, nosi investitor. Če se investitor in občina ne dogovorita drugače, investitor nosi vse stroške gradnje komunalne opreme, ki bi jih nosila občina, če bi zemljišča v skladu s programom opremljanja opremljala sama. Če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oziroma bremeni že zgrajeno komunalno opremo, je investitor dolžen plačati pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.

Ne glede na prejšnji odstavek občina po uradni dolžnosti ponovno odloči o odmeri komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če investitor ne izpolni obveznosti po pogodbi o opremljanju in objekte kljub temu priključi a obstoječo komunalno opremo. Občina lahko sklene pogodbo o opremljanju, če ima sprejete podlage za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine v skladu z 230. členom ZUreP-3 ali če za odmero komunalnega prispevka za obstoječo

komunalno opremo uporablja predpis iz petega odstavka 231. člena ZUreP-3 ter sredstva za opremljanje niso načrtovana v občinskem proračunu za tekoče in prihodnje leto.

V tej fazi še ni določeno kdo bo nosil stroške izgradnje komunalne opreme, oziroma ali bo komunalno opremo zagotovil investitor na podlagi pogodbe o opremljanju ali Občina. Financiranje komunalne opreme se lahko zagotavlja iz komunalnega prispevka, sredstev občinskega proračuna in drugih virov financiranja, skladno z ZUreP-3.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo zagotavljajo in financirajo njeni upravljavci oziroma drugi pristojni subjekti, skladno z veljavnimi predpisi, pogoji upravljavcev ter dogovori z investitorji oziroma Občino. Stroški priključevanja posameznih objektov na drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter stroški izvedbe infrastrukture na območju posameznih zemljiških parcel se praviloma zagotavljajo v okviru investicije posameznega investitorja, skladno s pogoji pristojnih upravljavcev.

4.9. Opredelitev etapnosti gradnje načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture

Možna je etapna gradnja prostorske ureditve. Pred gradnjo posamezne stavbe mora biti zgrajena vsa tista predvidena javna gospodarska infrastruktura, na katero se posamezna stavba mora priključiti.

5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja),
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.). Skupni imenovalec potrebam po vseh vrstah družbene infrastrukture je, da jih generirajo (novi) prebivalci, ki bodo uporabniki objektov, ki se načrtujejo z OPPN.

5.1. Analiza stanja družbene infrastrukture v občini Selnica ob Dravi

Ker strokovne podlage, ki bi obravnavale načrtovano družbeno infrastrukturo oz. potrebe po njej, niso bile izdelane, je elaborat ekonomike za družbeno infrastrukturo pripravljen tako, da prikazuje oceno potreb po družbeni infrastrukturi, kot jih lahko pričakujemo z realizacijo z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev oz. z realizacijo načrtovane stanovanjske gradnje.

Zato je najprej pripravljena analiza stanja obstoječe družbene infrastrukture, nato pa so ocenjene dodatne potrebe, izhajajoče iz uporabe novo zgrajenih stanovanj na območju OPPN.

V analizi stanja obstoječe družbene infrastrukture so po posamezni vrsti družbene infrastrukture glede na razpoložljive podatke obravnavane naslednje vsebine: demografski podatki prebivalstva občine Muta ter obstoj in lokacija družbene infrastrukture.

5.2. Demografski podatki o prebivalstvu v občini Selnica ob Dravi

Občina Selnica ob Dravi je del podravske statistične regije. Meri 65 km², po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 106. mesto.

Statistični podatki za leto 2024:

- sredi leta je imela občina približno 4.430 prebivalcev (približno 2.310 moških in 2.130 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 117. mesto.

Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 69 prebivalcev, torej je bila gostota naseljenosti tu manjša od povprečja na ravni države (105 prebivalcev na km²);

- število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -3,6 (v Sloveniji -2,2). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo večje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej negativen, znašal je -12,4. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -16,0 (v Sloveniji 3,2);
- povprečna starost občanov je bila 46,2 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (44,3 let);
- med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 185 oseb, starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 150). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah z izjemo devetih, višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških je bila slika enaka.;
- v občini sta delovala 2 vrtca, obiskovalo pa ju je 142 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1-5 let, jih je bilo 91 % vključenih v vrtec, kar je več kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (83 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2024/2025 izobraževalo približno 340 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 160 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 32 študentov in 9 novih diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 39 študentov in 8 novih diplomantov;
- med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 67 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (70 %).

5.3. Razporeditev obstoječe družbene infrastrukture v občini Selnica ob Dravi

5.3.1. Objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja

Predšolsko vzgojo v vrtcih izvajajo javni in zasebni vrtci. V vrtce se vključujejo otroci enega leta starosti do vstopa v šolo. Predšolska vzgoja n obvezna. Zagotavljanje predšolske vzgoje je ena izmed temeljnih nalog občine, zato vrtce ustanavljajo in financirajo občine.

Osnovnošolsko izobraževanje izvajajo osnovne šole, osnovne šole s prilagojenim programom, glasbene šole ter zavodi za vzgojo in izobraževanje otrok s posebnimi potrebami. Za gradnjo in načrtovanje osnovnošolskega prostora veljajo različni normativi za gradnjo tovrstnih objektov, poleg omenjenih pa obstajajo še smernice, ki jih je izdalo prisojno ministrstvo. Potrebne površine šolskega zemljišča, ki ga sestavljajo zemljišče šolske stavbe, gospodarsko dvorišče, šolsko dvorišče z igriščem, šolski vrt, dostopi in zelene-parkovne površine ter športna igrišča, so opredeljena glede na število učencev in število oddelkov.

Vrtci v občini Selnica ob Dravi

V občini Selnica ob Dravi se predšolska vzgoja izvaja v 2. enotah javnega vrtca v okviru Osnovne šole Selnica ob Dravi.

Vrtec v občini : Vrtec Kobanček; enota Selnica ob Dravi, enota Sveti Duh na Ostrem vrhu. (vir: Evidenca zavodov in programov, september 2026)

V splošnem velja pravilo, da bi naj otroci obiskovali vrtec v občini stalnega prebivališča staršev. V večini se starši odločijo za vrtec, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča. Seveda pa lahko pride do odstopanj in se starši odločajo za vrtec, ki je na poti do njihovega delovnega mesta. Za potrebe planiranja se običajno oceni, da je treba kapacitete vrtca zagotoviti na območju, ki je najbližji mestu stalnega prebivališča družine.

Osnovne šole v občini Selnica ob Dravi

Osnovnošolsko izobraževanje v občini Selnica ob Dravi zagotavlja Osnovna šola Selnica ob Dravi. Poleg matične šole v Selnici ob Dravi v okviru zavoda delujeta še dve podružnični šoli, in sicer Podružnična šola Sveti Duh na Ostrem vrhu in Podružnična šola Gradišče na Kozjaku. (vir: Evidenca zavodov in programov, september 2026).

5.3.2. Objekti javnega zdravstva na primarni ravni

Mreža zdravstvenega varstva na primarni ravni je pomembna za zdravstveni sistem, saj ne opredeljuje le ponudbene strani v zdravstvu, pač pa odločilno vpliva tudi na racionalnost povpraševanja po zdravstvenih storitvah.

Na primarni ravni je in mora biti mreža čim bližje prebivalstvu, da se omogoča hitra in enostavna dostopnost, pri čemer upoštevamo geografsko razporeditev, razporeditev osnovnih dejavnosti primarnega zdravstvenega varstva in ustrezno časovno dostopnost zdravstvene službe. Primarno raven sestavljajo zdravstvene službe splošne medicine – specialisti splošne in družinske medicine.

Zdravstveni dom v občini Selnica ob Dravi

Pri dimenzioniranju zdravstvenega doma je potrebno upoštevati (Zdravstveni objekti, Zdravstveni dom, Prostorska tehnična smernica TSG – 12640 – 002: 2021):

- gravitacijsko število s številom prebivalcev,
- značilnosti populacije, ki gravitira na zdravstveni dom (zdravstveno stanje, starostna in socialna struktura),
- letno število pregledov, posegov oziroma zdravljenj,
- vsebino programov in na njihovi osnovi opredeljeno strukturo in število osebja za njihovo izvedbo,
- struktura in število osebja medicinskih, para medicinskih, servisnih, administrativnih, tehničnih služb,
- urnik delovanja posameznih služb.

Po veljavni zakonodaji mrežo zdravstvenih domov na primarni ravni oblikuje občina. Primarna raven javnega zdravstva je organizirana v zdravstvene domove (ZD) in zdravstvene postaje, ki so vezane na najbližji zdravstveni dom.

Osnovno zdravstveno dejavnost v Občini Selnica ob Dravi zagotavlja Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor, katerega soustanoviteljica je tudi Občina Selnica ob Dravi, ter izvajalci s podeljeno koncesijo za opravljanje zdravstvene dejavnosti. Na območju občine, na Slovenskem trgu 4a v Selnici ob Dravi, delujejo ambulantna družinske medicine, zobozdravstvena ambulanta za odrasle ter zasebna zobozdravstvena ambulanta za mladino in odrasle.

Mrežo lekarniških dejavnosti v skladu z Zakonom o lekarniški dejavnosti zagotavlja na primarni ravni občina ali več sosednjih občin skupaj. Lekarna se ustanovi, če število prebivalcev na gravitacijskem območju lekarne presega 6.000, podružnica lekarne pa na območjih, kjer število prebivalcev na gravitacijskem območju podružnice presega 2.500 in je v kraju organizirana zdravstvena dejavnost na primarni ravni. Lekarniško dejavnost v Občini Selnica ob Dravi opravlja Lekarna Anita, ki deluje na podlagi podeljene koncesije na lokaciji Slovenski trg 4a v Selnici ob Dravi.

5.3.3. Športni objekti lokalnega pomena

Zakon o športu opredeljuje vrste športnih objektov in površin za šport v naravi (Uradni list RS, št. 29/17, 21/18 – ZNOrg, 82/20, 3/22 – Zdeb in 37/24 – Zmat - B), in sicer:

- športni objekti in površine za šport v naravi so športni centri, športni objekti, vadbeni prostori, vadbene površine ter površine za šport v naravi;
- športni center sestavlja en ali več različnih športnih objektov in vadbenih prostorov, ki so povezani v enovito organizirano strukturo;
- športni objekt je stavba ali gradbeno inženirski objekt, ki je zgrajen in opremljen za izvajanje športne dejavnosti in vključuje en ali več vadbenih prostorov, spremljajoče interne prostore in spremljajoče prostore za obiskovalce;
- vadbeni prostor je funkcionalno opremljen prostor ali površina, ki omogoča izvajanje športne vadbe;
- vadbena površina je zaokrožena površina, na kateri se izvaja športna vadba. Za posamezne športne panoge more vadbena površina izpolnjevati pogoje panoge;
- površine za šport v naravi so za športno dejavnost opremljene in urejene vadbene površine v naravi, ki so določene v prostorskih aktih;
- površine za šport v naravi so tudi naravne površine, ni niso posebej za športno dejavnost opremljene in urejene vadbene površine, če so kot take določene v prostorskih aktih in vključene v mrežo javnih športnih objektov in površin za šport v naravi.

Javni športni objekti in površine za šport v naravi so športni objekti in površine za šport v naravi, ki so v lasti Republike Slovenije ali v lasti lokalnih skupnosti.

Pokriti športni objekti

Na območju Občine Selnica ob Dravi se kot javni pokriti športni objekti oziroma vadbeni prostori obravnavajo telovadnica Osnovne šole Selnica ob Dravi ter prostori Kulturno-informacijsko-turističnega centra Selnica ob Dravi, namenjeni tudi izvajanju rekreativnih dejavnosti.

Nepokriti športni objekti

Na območju Občine Selnica ob Dravi se med nepokrite športne objekte oziroma odprte vadbene površine uvrščajo igrišče ob Osnovni šoli Selnica ob Dravi, igrišče na Svetem Duhu na Ostrem Vrh, igrišče na Fali, igrišče na mivki ŠD Johanes klub in igrišče na Gradišču na Kozjaku.

Občina Selnica ob Dravi nudi različne možnosti za športno in rekreativno udejstvovanje prebivalcev. Na območju občine delujejo športna in rekreativna društva ter drugi izvajalci športnih programov, katerih dejavnosti občina podpira in sofinancira v okviru Letnega programa športa. Športne dejavnosti se izvajajo tako v športnih objektih in na urejenih vadbenih površinah kot tudi v okviru različnih organiziranih športnih in rekreativnih programov.

Pomembne možnosti za šport in rekreacijo zagotavljajo tudi naravne danosti občine, ki se iz Dravske doline razteza na območje Kozjaka. Na območju občine so urejene oziroma potekajo različne pohodne, planinske in tematske poti. Med njimi so Selniška Jabolčna pot, planinska pot na Žavcarjev vrh ter poti proti Svetemu Duhu na Ostrem vrhu. Selniška Jabolčna pot je približno 5 km dolga tematska pot, namenjena pohodnikom in kolesarjem, ki poteka med selniškimi sadovnjaki in ima poleg rekreacijskega tudi izobraževalni in turistični značaj.

5.4. Ocena potreb po družbeni infrastrukturi na območju OPPN in način zadovoljevanja potreb

Ocena potreb po družbeni infrastrukturi se lahko povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto družbene infrastrukture za OPPN. Ker se za pripravo OPPN se strokovnih podlag na temo družbene infrastrukture ni izdelalo je v opisni oceni treba opredeliti in utemeljiti, ali se z načrtovanimi prostorskimi ureditvami doseže boljša izkoriščenost obstoječe družbene infrastrukture ali je treba družbeno infrastrukturo zgraditi, dograditi ali jo zagotoviti na drug ustrezen način. Če je treba zaradi načrtovanih prostorskih ureditev družbeno infrastrukturo zgraditi, dograditi ali zagotoviti na drug način, je treba oceno potreb količinsko opredeliti.

V naslednji tabeli so prikazani učinki z OPPN načrtovane stanovanjske gradnje v naslednjih letih v občini Selnica ob Dravi. Načrtovani novi stanovanjski objekti bodo predstavljali tudi nove priselitve in nove prebivalce, kot je ocenjeno v spodnji tabeli.

Tabela 2: Ocena števila novih prebivalcev, ki jih generira večstanovanjska gradnja na območju OPPN

Naziv OPPN	Število večstanovanjskih stavb	Število enostanovanjskih stavb	Število poslovno stanovanjskih stavb	Ocena števila prebivalcev*
OPPN za stanovanjsko območje v Selnica ob Dravi	4 (v vsaki cca. 38 stanovanj)	13	2 (v vsaki do cca. 38 stanovanj)	554

*na eno stanovanjsko enoto so računani 2,3 prebivalci

Iz zgornje preglednice vidimo, da se bo v obdobju nekaj let na območje OPPN priselilo cca. 554 prebivalcev. Na stanovanjsko enoto smo računali 2,3 prebivalcev, od tega 1,35 odrasla in 0,95 otroka (na območju občine Selnica ob Dravi je povprečno 2,3 prebivalcev na gospodinjstvo), kar znaša 325 odraslih in 229 otrok.

Število prebivalcev je določeno pavšalno na podlagi statističnih podatkov SURS o povprečni velikosti gospodinjstva in povprečnem številu otrok v družinah v Občini Selnica ob Dravi. Ker so zadnji razpoložljivi podatki na ravni gospodinjstev in družin iz leta 2021, je bila ocena izdelana na podlagi podatkov za navedeno leto. V oceni smo otroke ločili po starostnih skupinah, da bomo lahko v nadaljevanju lažje ocenili, približno koliko jih bo potrebovalo vrtec, koliko jih bo šoloobveznih ter koliko jih bo takšnih, ki bodo starejši od 15 let.

Ocenjeno število otrok smo razdelili na tri skupine:

1. skupina: 1 – 5 let, teh otrok bo cca. 55;
2. skupina: 6 – 15 let, teh otrok bo cca. 131;
3. skupina: 16 – 18 let, teh otrok bo cca. 43.

Otroci iz prve skupine spadajo v skupino, ki potrebuje vrtec, otroci iz druge skupine obiskujejo osnovno šolo, otroci iz tretje skupine pa niso več šoloobvezni in za njih ni potrebno zagotavljati objektov za šolanje v neposredni bližini kraja bivanja. V nadaljevanju bomo pogledali, kateri vrtci, osnovne šole, zdravstveni domovi in športni objekti se nahajajo v bližini območja OPPN ter na podlagi njihovih kapacitet podali opisno oceno potreb za dograditev obstoječe ali gradnjo nove posamezne vrste družbene infrastrukture.

V nadaljevanju bomo pogledali, kateri vrtci, osnovne šole, zdravstveni domovi in športni objekti se nahajajo v bližini območja OPPN ter na podlagi njihovih kapacitet podali opisno oceno potreb za dograditev obstoječe ali gradnjo nove posamezne vrste družbene infrastrukture.

Javna mreža vzgoje in izobraževanja

Vrtci

V splošnem velja pravilo, da otroci obiskujejo vrtec v občini stalnega prebivališča staršev. Večinoma se starši odločijo za vrtec, ki je najbližje stalnemu prebivališču. Lahko pa pride tudi do odstopanj in se starši odločijo za vrtec, ki je na poti do njihovega delovnega mesta.

Za potrebe planiranja običajno izhajamo iz predpostavke, da je treba kapacitet vrtcev zagotoviti na območju, ki je najbližje mestu stalnega prebivališča družine.

Najbližji vrtec na območju OPPN je Vrtec Kobanček, enota Selnica ob Dravi, ki je od območja oddaljena cca. 910 metrov zračne razdalje. V enoti vrtca Selnica ob Dravi je organiziranih 11 oddelkov, od tega 4 oddelki prvega starostnega obdobja, v katere je vključenih 48 otrok, ter 7 oddelkov drugega starostnega obdobja, v katere je vključenih 130 otrok, skupno je v vrtec vključenih 178 otrok.

Tabela 3: Zasedenost Vrtca Kobanček, v občini Selnica ob Dravi na dan 3. 9. 2026 (vir: Evidenca zavodov in programov, september 2026)

Vrtec oz. enota	Oddaljenost od obravnavnega območja (zračna razdalja)	Število vpisanih otrok	Število prostih mest	Število otrok na čakalnem seznamu
Vrtec Kobanček, Enota Selnica ob Dravi	910 m	178	0	0

***oddaljenost od obravnavanega območja je v metrih zračne razdalje.

Iz podatkov je razvidno, da v najbližjem vrtcu Kobanček, enota Selnica ob Dravi, trenutno ni evidentiranih prostih mest, prav tako ni otrok na čakalnem seznamu. V enoto je vključenih 178 otrok, pri čemer so obstoječe kapacitete vrtca trenutno v celoti zasedene. Z realizacijo načrtovane stanovanjske pozidave je na območju OPPN ocenjenih približno 55 novih otrok v starostni skupini od 1 do 5 let, ki predstavljajo potencialne uporabnike vrtca. Pri tem je treba upoštevati, da gre za pavšalno oceno, izdelano na podlagi statističnih podatkov o strukturi prebivalstva, zato dejanskega števila otrok, ki bodo potrebovali vključitev v vrtec, v tej fazi ni mogoče natančno določiti. Prav tako ni nujno, da bodo vsi otroci vključeni v najbližjo enoto vrtca, saj se lahko starši odločijo tudi za druge enote oziroma vrtce, na primer glede na lokacijo svojega delovnega mesta.

Kljub temu ocenjujemo, da je s SD OPPN z vidika zagotavljanja kapacitet vrtcev zelo problematičen. Predlagamo izgradnjo novega vrtca v bližini območja OPPN.

Osnovne šole

Osnovnošolsko izobraževanje izvajajo osnovne šole, osnovne šole s prilagojenim programom, glasbene šole ter zavodi za vzgojo in izobraževanje otrok s posebnimi potrebami. V elaboratu ekonomike bomo obravnavali osnovne šole. Po zakonu ZOsn-1 imajo starši pravico vpisati otroka v javno osnovno šolo ali v zasebno osnovno šolo s koncesijo v šolskem okolišu, v katerem otrok stalno oziroma začasno prebiva, javna osnovna šola oziroma zasebna osnovna šola s koncesijo v tem okolišu pa je dolžna na željo staršev otroka vpisati. V drugo osnovno šolo lahko starši vpišejo otroka, če ta šola s tem soglaša. Območje OPPN, ki ga obravnavamo v elaboratu ekonomike, leži v določenem šolskem okolišu; tako bodo morali šoloobvezni otroci obiskovati Osnovno šolo Selnica ob Dravi, le ta je od območja OPPN oddaljena cca. 890 metrov zračne razdalje. V radiju 2000 metrov od območja OPPN je samo ena osnovna šola. Podatke o številu vpisanih otrok v Osnovno šolo Selnica ob Dravi v preteklih letih kaže spodnja tabela.

Območje OPPN, ki ga obravnavamo v elaboratu ekonomike, leži v določenem šolskem okolišu; tako bodo morali šoloobvezni otroci obiskovati Osnovno šolo Muta. Le ta je od območja OPPN oddaljena 1,3 km.

Tabela 4: Število vpisanih otrok v Osnovno šolo Selnica ob Dravi v obdobju 2015 – 2026, stanje na dan 3. 9. 2026 (vir: Evidenca zavodov in programov, september 2026)

Šolsko leto	Število vpisanih otrok
2015/2016	317
2016/2017	313
2017/2018	319
2018/2019	335
2019/2020	326
2020/2021	326
2021/2022	331
2022/2023	338
2023/2024	341
2024/2025	329
2025/2026	328

Iz podatkov o vpisu je razvidno, da je število učencev v Osnovni šoli Selnica ob Dravi v daljšem časovnem obdobju razmeroma stabilno. V šolskih letih od 2015/2016 do 2025/2026 se je število učencev gibalo med 313 in 341. Največ učencev je bilo vpisanih v šolskem letu 2023/2024, ko je šolo obiskovalo 341 učencev, v zadnjih dveh šolskih letih pa je zaznati manjše zmanjšanje vpisa. Iz opravljene analize demografskih podatkov, ki smo jo predstavili v prejšnjem poglavju tega elaborata, sklepamo, da se bo na območje OPPN v naslednjih letih naselilo okoli 131 šoloobveznih otrok.

Podatek o trenutno razpoložljivih prostih kapacitetah Osnovne šole Selnica ob Dravi ni na voljo. Glede na obseg načrtovane stanovanjske pozidave in ocenjeno število novih šoloobveznih otrok bo zato treba ob postopni realizaciji OPPN spremljati zasedenost osnovne šole ter pravočasno razmisliti o povečanju njenih kapacitet, če obstoječe ne bodo zadoščale za sprejem dodatnih učencev.

Javno zdravstvo na primerni ravni

Osnovno zdravstveno dejavnost na območju Občine Selnica ob Dravi zagotavlja Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca Maribor, katerega soustanoviteljica je tudi Občina Selnica ob Dravi, ter izvajalci zdravstvene dejavnosti s podeljeno koncesijo za opravljanje javne službe na področju osnovne zdravstvene dejavnosti.

Zdravstveni dom dr. Adolfa Drolca je javni zdravstveni zavod, vključen v javno zdravstveno mrežo, ki izvaja storitve osnovnega zdravstvenega varstva na preventivnem in kurativnem področju.

Na območju Občine Selnica ob Dravi delujejo ambulanta družinske medicine ter več izvajalcev zobozdravstvene dejavnosti. Po podatkih ZZZS je bilo na dan 2. 9. 2026 v ambulanti družinske medicine opredeljenih 1.583 zavarovanih oseb, pri čemer ambulanta novih zavarovanih oseb ne sprejema. Na področju zobozdravstvene dejavnosti za odrasle so po podatkih ZZZS na dan 3. 9. 2026 na območju Selnice ob Dravi delovali štirje zobozdravniki, od katerih so trije sprejemali nove zavarovane osebe.

Z realizacijo načrtovane stanovanjske pozidave se na območju OPPN ocenjuje približno 554 novih prebivalcev, kar bo povečalo potrebe po storitvah osnovnega zdravstvenega varstva. Glede na trenutno stanje ambulate družinske medicine in predvideno povečanje števila prebivalcev je potrebno razmisliti o zagotovitvi dodatnih kapacitet osnovnega zdravstvenega varstva, bodisi z okrepitvijo obstoječe zdravstvene dejavnosti na območju občine bodisi z zagotavljanjem zdravstvenega varstva pri drugih izvajalcih.

Športni objekti lokalnega pomena

Po Resoluciji o Nacionalnem programu športa v RS za obdobje 2014-2023 je ena od prednostnih nalog nacionalnega programa športa učinkovita in dostopna mreža kakovostnih športnih objektov in površin za šport v naravi. Sofinanciranje dejavnosti na področju športnih objektov in površin za šport v naravi sodi v letne programe športa na državni in lokalni ravni. Posebno pozornost bo treba nameniti trajnostno naravnemu urbanemu razvoju športne infrastrukture v okviru zmogljivosti okolja in naravnih virov. Med strateške cilje je zato uvrščeno kakovostno izkoriščanje in učinkovito ravnanje s športnimi objekti in površinami za šport v naravi ter zagotavljanje 0,35 m² pokritih in 3,2 m² nepokritih športnih površin na prebivalca, ki naj bodo ustrezno prostorsko umeščene.

V spodnji tabeli so prikazani podatki o obstoječem stanju športnih objektov na prebivalca v občini Selnica ob Dravi.

Tabela 5: Potrebe po športnih objektih

<i>športne površine</i>	<i>standard</i>	<i>potreba</i>	<i>stanje</i>	<i>razlika</i>
pokrite	0,35 m ² /preb	1.550,5 m ²	1.873 m ²	+ 322,5 m ²
nepokrite	3,2 m ² /preb	14.176 m ²	11.428,78 m ²	- 2.747,22 m ²

Pokriti športni objekti

Po Resoluciji o Nacionalnem programu športa v RS za obdobje 2014-2023 je ena od prednostnih nalog nacionalnega programa športa učinkovita in dostopna mreža kakovostnih športnih objektov in površin za šport v naravi. Sofinanciranje dejavnosti na področju športnih objektov in površin za šport v naravi sodi v letne programe športa na državni in lokalni ravni. Posebno pozornost bo treba nameniti trajnostno naravnemu urbanemu razvoju športne infrastrukture v okviru zmogljivosti okolja in naravnih virov.

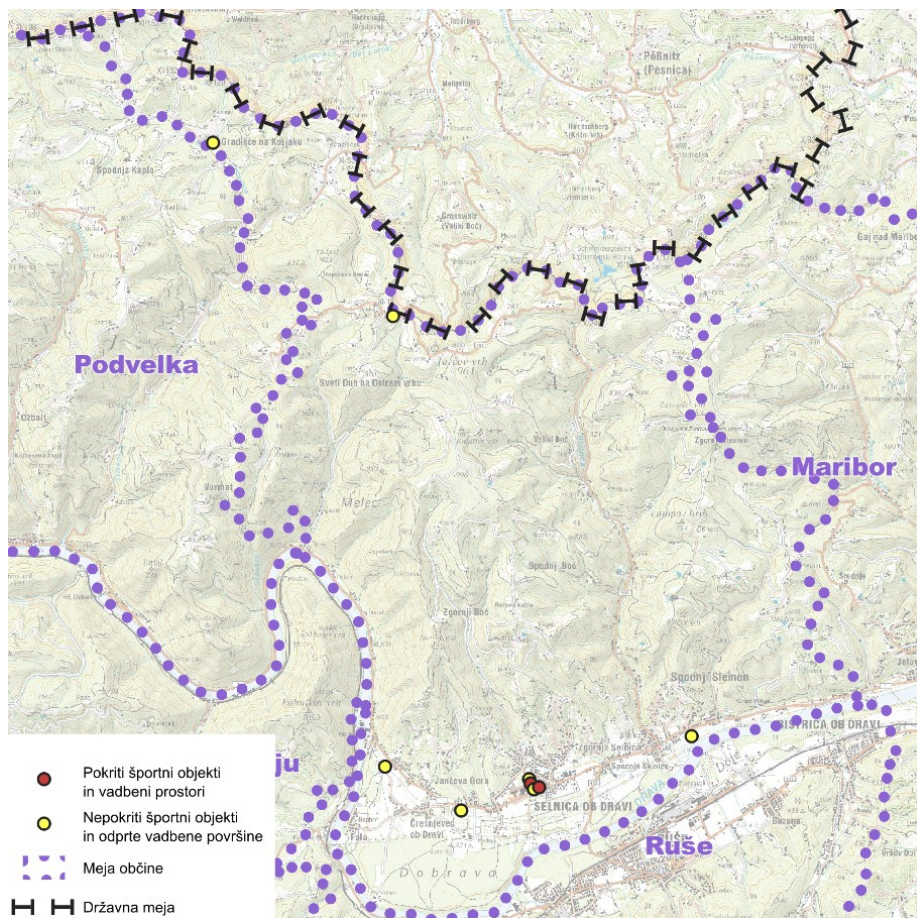
Med strateške cilje je zato uvrščeno kakovostno izkoriščanje in učinkovito ravnanje s športnimi objekti in površinami za šport v naravi ter zagotavljanje 0,35 m² pokritih in 3,2 m² nepokritih športnih površin na prebivalca, ki naj bodo ustrezno prostorsko umeščene. Površina pokritih športnih objektov znaša 1.873 m², kar presega izračunane potrebe po pokritih športnih površinah, ki ob upoštevanju usmeritve 0,35 m²/prebivalca znašajo 1.550,5 m². Presežek pokritih športnih površin tako znaša 322,5 m². Ocenjujemo, da glede na obstoječe stanje dodatna vlaganja v pokrite športne objekte niso potrebna.

Nepokriti športni objekti

Površina nepokritih športnih objektov znaša 11.428,78 m², kar je manj od izračunanih potreb po nepokritih športnih površinah, ki ob upoštevanju usmeritve 3,2 m²/prebivalca znašajo 14.176 m². Primanjkljaj nepokritih športnih površin tako znaša 2.747,22 m².

Na spodnji sliki je prikazana prostorska razporeditev pokritih športnih objektov in vadbenih prostorov ter nepokritih športnih objektov in odprtih vadbenih površin na območju Občine Selnica ob Dravi. Iz prikaza je razvidno, da je večina evidentiranih športnih objektov in površin umeščena na območju naselja Selnica ob Dravi. Pomembne možnosti za šport in rekreacijo zagotavljajo tudi naravne danosti občine, ki se iz Dravske doline razteza na območje Kozjaka. Na območju občine so urejene oziroma potekajo različne pohodne, planinske in tematske poti. Med njimi so Selniška Jabolčna pot, planinska pot na Žavcarjev vrh ter poti proti Svetemu Duhu na Ostrem vrhu. Selniška Jabolčna pot je približno 5 km dolga tematska pot, namenjena pohodnikom in kolesarjem, ki poteka med selniškimi sadovnjaki in ima poleg rekreacijskega tudi izobraževalni in turistični značaj.

Navedene naravne in rekreativne površine predstavljajo dopolnitev obstoječi športni infrastrukturi in pomembno prispevajo k možnostim za športno-rekreativno dejavnost prebivalcev. Kljub temu jih zaradi njihovega značaja in namena ni mogoče neposredno enačiti z urejenimi nepokritimi športnimi objekti, na podlagi katerih je bil izračunan navedeni primanjkljaj.



Slika 7: Prikaz športnih objektov in vadbenih površin na območju Občine Selnica ob Dravi

5.5. Ocena investicij v družbeno infrastrukturo

Ocena investicij za zagotavljanje dodatne družbene infrastrukture se lahko povzame iz strokovnih podlag za posamezno vrsto družbene infrastrukture za OPN ali OPPN, kadar so te na voljo.

Primernih strokovnih podlag za posamezno vrsto družbene infrastrukture ni na voljo. Iz predhodno izdelane ocene potreb po družbeni infrastrukturi pa izhaja, da bo načrtovana stanovanjska pozidava zaradi predvidenega povečanja števila prebivalcev ustvarila dodatne potrebe predvsem na področju predšolske vzgoje, osnovnega šolstva, osnovnega zdravstvenega varstva.

5.6. Viri financiranja

Za zagotavljanje potrebne družbene infrastrukture, ki izhaja iz predvidenega povečanja števila prebivalcev, se sredstva praviloma zagotavljajo v okviru finančnih načrtov občine, pristojnih javnih zavodov ter iz drugih javnih in potencialno tudi evropskih virov financiranja.

Osnovni vir financiranja investicij v družbeno infrastrukturo predstavljajo sredstva občinskega proračuna, ki se za posamezne investicije načrtujejo v okviru proračuna občine in načrta razvojnih programov. Glede na vrsto in obseg potrebnih investicij se lahko občina za njihovo izvedbo prijavi tudi na razpise za pridobitev sredstev državnega proračuna, evropskih skladov in drugih javnih finančnih virov. Občine se sicer financirajo iz lastnih virov, transfernih prihodkov iz državnega proračuna in sredstev Evropske unije, lahko pa se za financiranje investicij tudi zadolžujejo.

Pri zagotavljanju družbene infrastrukture lahko sodelujejo tudi država, javni zavodi in drugi pristojni nosilci, odvisno od vrste infrastrukture, pristojnosti in načina njenega upravljanja. Pri posameznih investicijah je zato mogoče kombinirati različne vire financiranja, pri čemer se konkretna finančna konstrukcija določi v okviru priprave posamezne investicije.

Glede na to, da v okviru izdelave elaborata ekonomike niso na voljo strokovne podlage, na podlagi katerih bi bilo mogoče natančno določiti investicijsko vrednost potrebnih ukrepov, se konkretnega deleža posameznih virov financiranja v tej fazi ne opredeljuje. Viri financiranja bodo določeni glede na dejansko ugotovljene potrebe, prednostne investicije občine, razpoložljiva proračunska sredstva ter možnosti pridobivanja državnih in evropskih sredstev.

5.7. Etapnost izvedbe

Glede na ugotovljene potrebe po družbeni infrastrukturi se zagotavljanje dodatnih zmogljivosti predvideva postopoma in v skladu z dejanskim povečevanjem števila prebivalcev ter posledičnim povečevanjem potreb uporabnikov.

V prvi fazi je treba spremljati demografske spremembe in obremenjenost obstoječe družbene infrastrukture, predvsem na področju predšolske vzgoje, osnovnega šolstva in osnovnega zdravstvenega varstva. Prednostno se preveri možnost boljše izkoriščenosti oziroma prilagoditve obstoječih zmogljivosti.

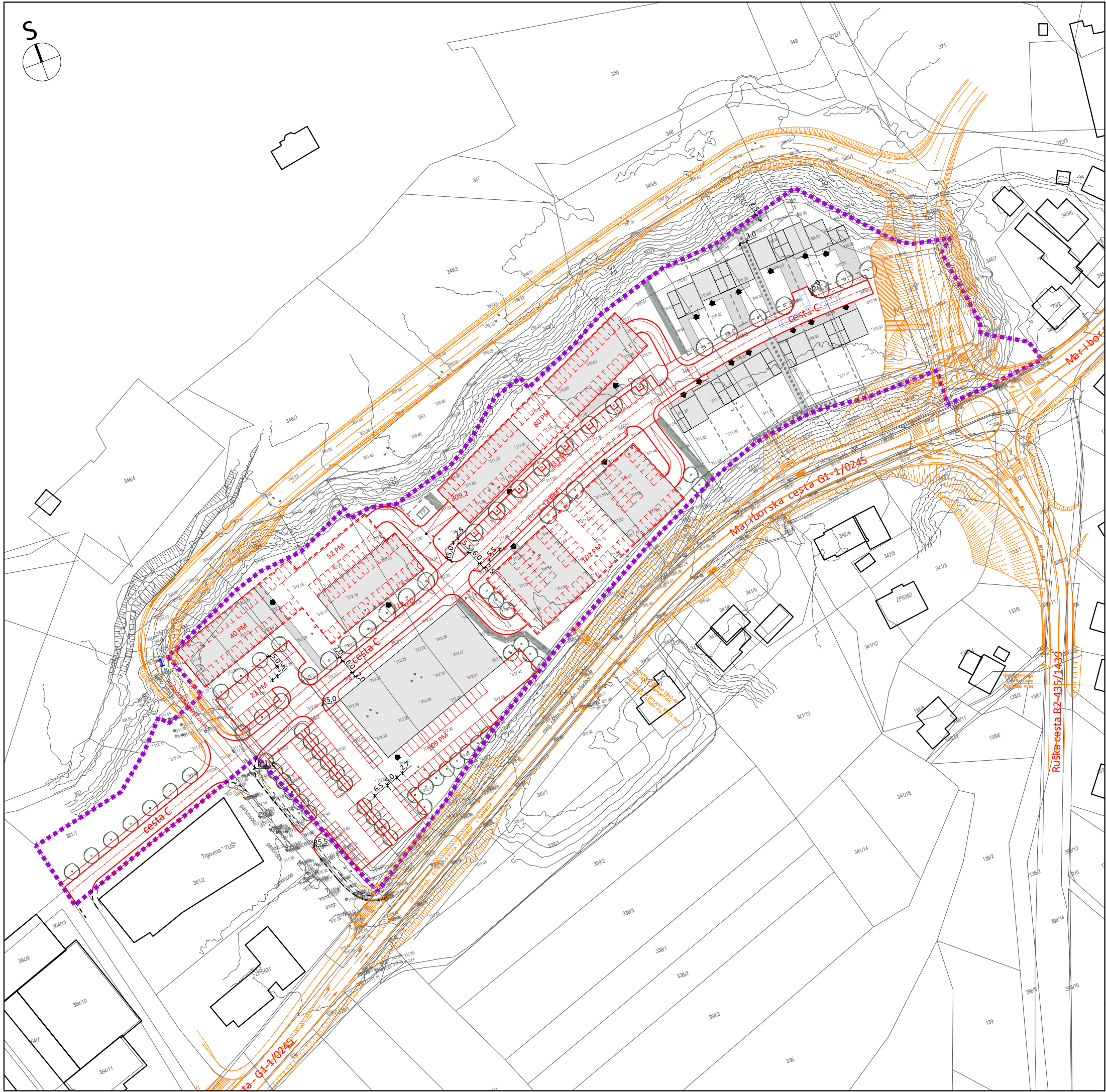
V primeru, da obstoječe zmogljivosti zaradi povečanja števila prebivalcev ne bodo več zadoščale, se v nadaljnji fazi pristopi k dograditvi obstoječih objektov, povečanju njihovih kapacitet oziroma zagotovitvi dodatnih zmogljivosti na drug ustrezen način. Obseg in čas izvedbe posameznih ukrepov se določita na podlagi dejanskih potreb, razpoložljivih kapacitet in razvojnih prioritet občine.

Etapnost izvedbe družbene infrastrukture je tako neposredno vezana na dinamiko realizacije načrtovane stanovanjske pozidave in posledično rast števila prebivalcev. Posamezni ukrepi se izvajajo v časovnem obdobju, ko obstoječe zmogljivosti ne omogočajo več ustreznega zagotavljanja potreb prebivalstva oziroma ko je zaradi predvidene rasti uporabnikov utemeljena njihova razširitev.

Prilogi:

Karta 1: Zasnova projektnih rešitev prometne infrastrukture na območju SD OPPN

Karta 2: Zasnova komunalne in energetske infrastrukture ter omrežja zvez na območju SD OPPN



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 merodajnega dostavnega 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 Ruše - 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 (IZP), 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)

ZUM URBANIZEM PLANIRANJE PROJEKTIRANJE d. o. o.	Pripravlja:	Občina Selnica ob Dravi
	Naročnik:	zasebni investitor
	Izdelovalec:	ZUM d.o.o.
	Številka I.D.:	6505
	Številka D.N.:	24036
	Datum izdelave:	september 2026

